

administración de
FINCAS

Enero/Febrero 2022 | Número 183



**Alcalá de Henares:
urbanismo y
rehabilitación**



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



Encuétranos en:



Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:

Teléfono 913 030 000

info@gomezgroupmetering.com

www.gomezgroupmetering.com

El tirón del autoconsumo en el parque residencial



ISABEL BAJO
PRESIDENTA DEL
CAFMADRID

Los precios del gas y la electricidad siguen subiendo, alcanzando en estas fechas nuevos máximos históricos.

Desde CAFMadrid llevamos tiempo alertando del impacto que tiene esta subida de precios tanto sobre servicios esenciales (calefacción y ACS) que prestan las Comunidades de Propietarios como sobre sus costes en consumo eléctrico.

Así las cosas, es posible detectar una oportunidad dentro del quebranto que esta situación supone en la economía de las Comunidades de Propietarios: la sensibilización del usuario hacia el autoconsumo.

Desde la Comunidad de Madrid se impulsa la implantación de infraestructuras de energía fotovoltaica en el parque residencial. La Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid recibió entre los meses de noviembre pasado y febrero de 2022, casi 17.500 solicitudes de particulares y empresas para instalar placas fotovoltaicas destinadas al autoconsumo, el almacenamiento de energía y los sistemas térmicos renovables. Peticiones que suman un importe de 56,6 millones de euros, es decir, el 65% de los 87 millones de euros destinados a esta partida hasta diciembre de 2023.

El objetivo es la descarbonización, es decir, convertir la región madrileña en una comunidad neutra en carbono en 2050 y esta apuesta pasa por adaptar los edificios con soluciones

tecnológicas procedentes de fuentes de energía renovables. Y lo demuestra un dato: de las solicitudes recibidas, más de 15.000 corresponden al parque residencial.

Según la Comunidad de Madrid, con estas ayudas, que seguirán vigentes, instalar placas solares en viviendas unifamiliares supone un importe de casi la mitad del precio final, que son 6.000 euros, y también ahorros de hasta el 70% en su consumo eléctrico, unos 550 euros al año en la factura de la luz por hogar.

Pero ¿qué porcentaje de estas ayudas destinadas a la instalación de paneles solares en el sector residencial ha ido a parar a las comunidades de propietarios, a los bloques de viviendas? Con los datos que tenemos ahora mismo, facilitados por la Fundación de la Energía, en las comunidades de propietarios solo existen 79 solicitudes activas para el Programa 4, relativo a la realización de instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable.

El ciudadano, como hemos visto por la gran aceptación de esta convocatoria, está sensibilizado con el ahorro conseguido con las nuevas tecnologías, pero sigue habiendo barreras que dificultan la toma de decisiones en las comunidades (pese a que el acuerdo en junta de propietarios se ha flexibilizado).

Desde el CAFMadrid, como no puede ser de otra manera, apostamos por el impulso del autoconsumo, pero desde la óptica de la coherencia: hay que recortar los tiempos en los trámites administrativos que permiten instalar placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios de viviendas.

También faltan fondos. Así, en esta convocatoria para la colocación de paneles, la dotación de ayudas se ha repartido al 100%, según el Gobierno regional, aunque puedan seguir presentándose solicitudes a la espera de que pueda llegar más dinero.

La oportunidad es única, el camino está marcado, pero todavía quedan muchos escollos que salvar y, en esta senda, el Administrador de Fincas Colegiado es un agente esencial.

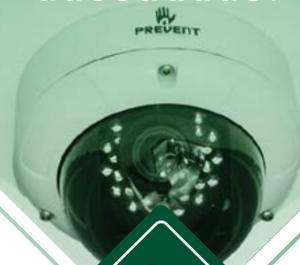


DESDE EL CAFMADRID, COMO NO PUEDE SER DE OTRA MANERA, APOSTAMOS POR EL IMPULSO DEL AUTOCONSUMO, PERO DESDE LA ÓPTICA DE LA COHERENCIA





¿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



7

ACTIVIDAD COLEGIAL

La vicealcaldesa de Madrid recibe al CAFMadrid



9

ACTIVIDAD COLEGIAL

El Colegio firma un convenio con Zertia, partner de Microsoft



18

EN PRIMERA PERSONA

Alberto Blázquez, segundo teniente de Alcalde y Concejal de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Alcalá de Henares

NOS INTERESA

Colmadwin: Efactura y Agregador financiero12

A FONDO

Medir la sostenibilidad para conocer nuestros edificios25

FORO TÉCNICO

Oportunidades para mejorar la seguridad contra incendios a través de la rehabilitación34

TRIBUNA ABIERTA

A favor de la rehabilitación energética con los Fondos Next Generation48

administración de
FINCAS

Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Enero-Febrero 2022 • Nº 183

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** • **Noelia Mochales Modroño** • **Evelio García Hervás** • **Ricardo Pulido Simón**.

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



El pasado 1 de febrero la vicealcaldesa de Madrid, **Begoña Villacís**, acompañada de **Mariano Fuentes**, delegado del Área de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, recibieron a la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, **Isabel Bajo**, y a la vicepresidenta primera, **Isabel Ocaña**, para tratar, entre otras cuestiones, aquellas que afectan al funcionamiento de las comunidades de propietarios.

Tras proyectarse un vídeo de presentación del CAFMadrid y la labor desempeñada por los administradores de fincas durante la pandemia provocada por la COVID-19, las representantes del Colegio explicaron las funciones atribuidas a la profesión que otorga a los colegiados un papel vertebral en la ordenación de la política de vivienda en España, y concretamente en la Comunidad de Madrid, donde existen más de 200.000 comunidades de propietarios.

DESAYUNO INSTITUCIONAL

Entre los temas que se abordaron en la reunión destacó el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Madrid, al que el Colegio ha hecho alegaciones, la importancia del autoconsumo y la aplicación de los fondos europeos.

Y es que, como expresó la presidenta del CAFMadrid, uno de los principales retos

LA VICEALCALDESA DE MADRID RECIBE AL CAFMADRID



▲ Foto de familia de los representantes del CAFMadrid junto a la Vicealcaldesa y el concejal de Desarrollo Urbano.

de los administradores de fincas colegiados será gestionar con eficacia las ayudas procedentes de los fondos Next Generation EU y destinadas a la rehabilitación energética de los edificios.

Asimismo, la vicealcaldesa fue invitada a participar en

el primer desayuno institucional que está preparando el Colegio en formato híbrido, y al que acudirán administradores de fincas y periodistas, recuperando con ello los almuerzos coloquio que el CAFMadrid organizó con éxito hace años.



LA FERIA TECNOVA PONE EL FOCO EN EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE LAS PISCINAS COMUNITARIAS

Desde el 22 al 25 febrero se celebró en el recinto ferial de IFEMA la Feria Tecnova Piscinas, que ha contado con un completo programa de jornadas informativas. En una de ellas, la dedicada al “Mantenimiento y rehabilitación de piscinas en comunidades de propietarios y centros acuáticos”, participó como ponente el tesorero del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid), Santiago Vergara.

En la mesa debate, que tuvo lugar el pasado 22 de febrero, se abordaron los factores clave para la satisfacción del usuario de piscinas, poniendo especial énfasis en la calidad del servicio, la idoneidad de las mejoras tendentes a un mayor ahorro energético y del consumo del agua, así como en la seguridad en las instalaciones.

Organizada por la Asociación de Empresarios de Mantenimiento Profesional de Instalaciones Acuáticas (EMPIA), esta jornada contó con la intervención de su vicepresidente, **Enrique González; Santiago**



▲ **Intervención del tesorero del CAFMadrid.**

Vergara, tesorero del CAFMadrid; **Alberto Mohorte**, gerente de Socoval, empresa con sede en Valencia; y **Vicente Martí**, del departamento de Inspección del Servicio de Sanidad y Consumo del Ayuntamiento de Valencia.

EQUILIBRIO ENTRE LOS FACTORES CLAVE

El vicepresidente de EMPIA centró su intervención en determinar los factores que son fundamentales para mejorar la calidad del agua, porque como manifestó “un agua transparente no es sinónimo de

salubridad”: el sistema de filtración, el tratamiento químico y el mantenimiento profesional, entendiendo este último como preventivo y no reactivo. Y eso que, como aseguró, “ni un tratamiento físico suplanta a un tratamiento químico ni viceversa, y ninguno de ellos exime al personal cualificado”. Por su parte, el tesorero del CAFMadrid destacó la importancia que tiene contar con una empresa mantenedora cuando la comunidad de propietarios dispone de piscinas, siendo, asimismo, el socorrista el profesional clave. “Es fundamental que las empresas de mantenimiento estén asociadas porque te ofrecen una garantía profesional”, expresó en referencia a la existencia de EMPIA.

Vergara abordó, asimismo, la legislación existente, que calificó de desfasada. “El convenio laboral que tienen las instalaciones acuáticas tampoco se ajusta a las necesidades de las comunidades de propietarios”, manifestó.

De otro lado, Alberto Mohorte, gerente de la empresa Socoval, afirmó durante su intervención que “lo más importante es poder invertir en un sobredimensionamiento de las instalaciones y un mayor número de bombas para garantizar la salubridad de las personas”. Finalmente, el representante del Ayuntamiento de Valencia, Vicente Martí, explicó que el mantenimiento involucra la eliminación de posibles riesgos, fundamentalmente para la salud de los usuarios dada la posible aparición de parásitos, como las amebas. Desde el ámbito de los espacios acuáticos públicos, destacó la importancia de disponer de un Protocolo de Autocontrol para identificar y evaluar los riesgos, primero, y definir, después los recursos necesarios, incluyendo los equipos de prevención de riesgos laborales.





EL COLEGIO FIRMA UN CONVENIO CON ZERTIA, PARTNER DE MICROSOFT

El pasado 15 de febrero el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) suscribió un convenio de colaboración con **Zertia Telecomunicaciones** por el cual los profesionales colegiados se beneficiarán de plataformas tecnológicas basadas en el Internet de las Cosas (IoT). Al acto de la firma acudieron en representación del CAFMadrid, su presidenta y vicepresidenta primera, **Isabel Bajo e Isabel Ocaña**, respectivamente, y, por parte de Zertia, **Félix García**.

Una de las soluciones que Zertia, partner de Microsoft, pone a disposición del colectivo de administradores de fincas colegiados es Ubicua Xperience, una plataforma de gestión de activos, que permite controlar estos en tiempo real, estén donde estén, creando reglas de negocio en función de su estado. Con ello se consigue

reducir las pérdidas de productividad y los costes que implica para las empresas.

BENEFICIOS DE UBICUA XPERIENCE

¿Qué ofrece esta solución?

Entre otras ventajas permite:

- Disponer de una plataforma donde unificar todos los casos de uso e iniciativas de gestión de activos, sean del tipo que sean.
- Controlar el estado de cualquier activo importante para el negocio, en tiempo real, tanto dentro de sus instalaciones, como en cualquier otra localización, ya sea indoor u outdoor.
- Configurar alertas en función de las reglas de negocio y lanzar acciones automáticas cuando estas suceden.
- Disponer de informes de trazabilidad de todos los activos, así como poder realizar simulaciones y



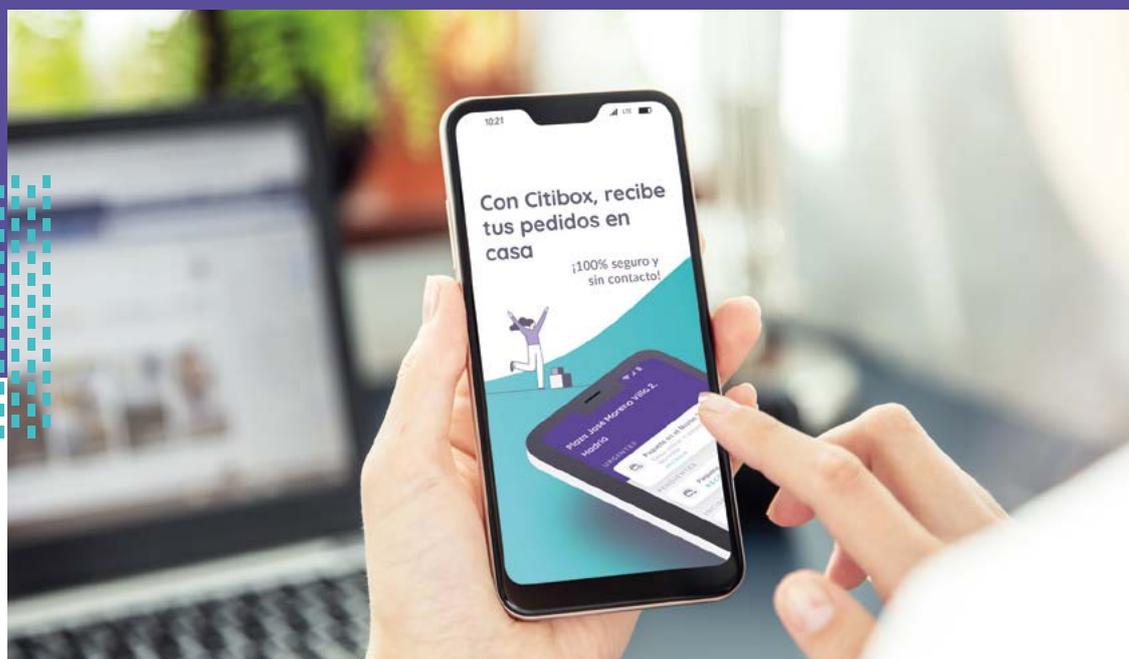
▲ Momento de la firma del convenio.

predicciones de comportamiento de los activos.

- Autogestionar sus propios dispositivos, grupos, etc., de tal forma que pueda adaptarse a las necesidades y cambios del negocio, sin tener que depender de un proveedor tecnológico.
- Posibilita la integración con otro aplicativos del negocio: ERPs, MES, SCADAs, PLCs, etc., tanto para que la plataforma reciba información, como para que esta lo envíe a sus sistemas.
- Realizar acciones de mantenimiento preventivo, basadas en predicciones de comportamiento, así como realizar simulaciones de escenarios sobre los activos.

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

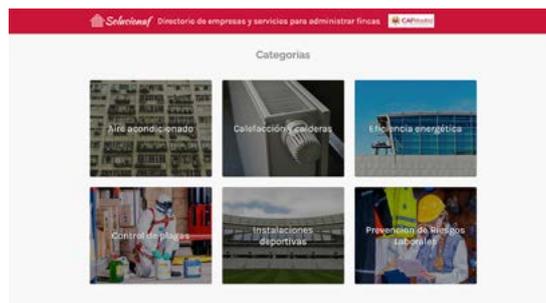
Este servicio no perjudica a la comunidad, por lo que la beneficia.

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

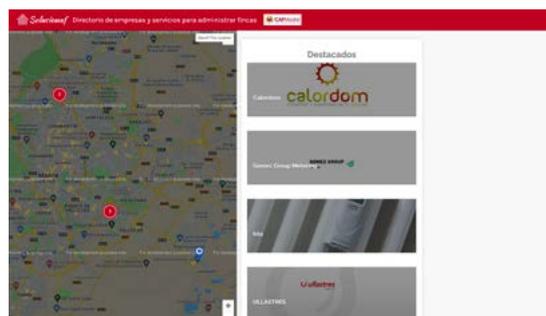


APOSTAR POR SOLUCIONAF, ES CONFIAR EN CAFMADRID

Hace más de cinco años CAFMadrid puso en marcha Solucionaf, el directorio de empresas pensado para que los colegiados tengan a su disposición, de manera accesible y rápida, profesionales de la máxima confianza siempre que los necesiten. Desde entonces, son numerosas las empresas que han confiado en el Solucionaf para darse a conocer, teniendo actualmente más de 150 referencias clasificadas en más de 40 categorías de gran interés para los administradores de fincas colegiados, desde los sectores más tradicionales como “abogados”, “arquitectos”, “cerrajeros” o “limpieza”, hasta aquellos surgidos al amparo de nuevas legislaciones, como “energía solar”, “eficiencia energética” o “ayudas y subvenciones”, que permiten tener un directorio dinámico, activo y actualizado. Solucionaf está accesible a cualquier usuario, pero es especialmente útil para los administradores de fincas



► Esta plataforma está desarrollada sobre tecnologías Microsoft



SOLUCIONAF CUENTA CON MÁS DE 150 REFERENCIAS CLASIFICADAS EN MÁS DE 40 CATEGORÍAS DE GRAN INTERÉS PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS

colegiados, ya que por su actividad necesitan contar con un amplio abanico de empresas de la máxima profesionalidad en las que poder confiar para poder ofrecer un adecuado servicio en las fincas que administran. Tener la posibilidad de poder acceder de manera sencilla, gratuita, y rápida, 24 horas al día, los 7 días de la semana, desde cualquier dispositivo con conexión a internet, facilita la gestión y la búsqueda de los colegiados.

Los usuarios y colegiados de CAFMadrid usan Solucionaf porque les facilita su labor profesional, y las empresas quieren estar en este directorio porque, por una mínima inversión, tienen una puerta de entrada para ser conocidos y estar accesibles a sus potenciales clientes.

Por todo lo expuesto, cuantos más colegiados usen la plataforma como herramienta para conocer y/o contactar con las empresas presentes en el directorio, más proveedores desearán unirse a Solucionaf, lo que a su vez contribuirá a mejorar el servicio que ofrece a los administradores de fincas colegiados.

Solucionaf es, por tanto, el punto de encuentro entre tres actores que se necesitan y se apoyan: el Colegio, que ofrece a sus colegiados un servicio de calidad a través de una base de datos sólida y estable; los colegiados, que necesitan empresas accesibles y profesionales que cubran sus necesidades del día a día; y las empresas, que pueden darse a conocer entre sus potenciales clientes de una manera accesible y rápida formando parte de una plataforma apoyada por una institución de reconocido prestigio como CAFMadrid. Entra en Solucionaf.com



COLMADWIN: EFACTURA Y AGREGADOR FINANCIERO

Objetivo: la facturación y la contabilización automatizada



JOSÉ LUIS MONJE
VOCAL DEL CAFMADRID
Y COORDINADOR DE LA
COMISIÓN DE COLMADWIN

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) es el único miembro del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) que es propietario de un software (COLMADWIN) que cuenta con todo lo que necesita un Administrador de Fincas Colegiado para el desarrollo de su función profesional.

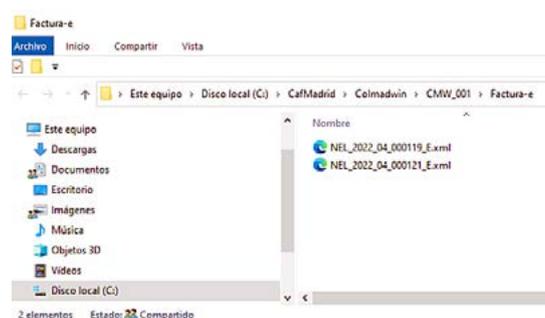
Supervisado por los asesores de CAFMadrid, esta potentísima herramienta está en constante desarrollo y crecimiento, implementando los cambios normativos y técnicos que necesita nuestra profesión. Puedo afirmar que contar con el respaldo de CAFMadrid, nos garantiza una herramienta en constante actualización, que se adapta a las necesidades del mercado.

Nos encontramos en un momento de Transformación Digital de nuestros despachos, tenemos que reorganizar los métodos de trabajo y estrategias, para obtener más beneficios gracias a la digitalización de procesos y a la implementación dinámica de las nuevas tecnologías. Es ahí, hacia donde transita COLMADWIN.

En este artículo queremos presentaros dos herramientas que van a significar un antes y un después en la gestión de nuestros despachos profesionales, al permitirnos mecanizar la introducción de facturas en el sistema y su posterior contabilización. Esto nos facilita economizar el tiempo que nos ocupa introducir las facturas manualmente, además de liberar el espacio que destinamos en la oficina para su archivo en papel.

EFACTURA

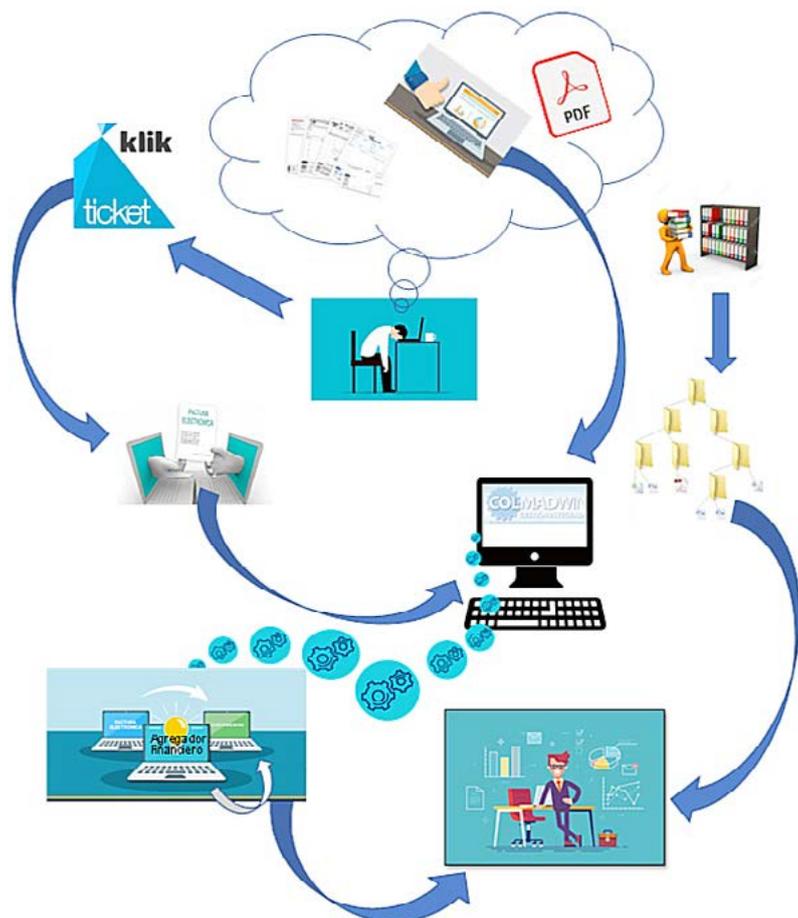
La efactura es una factura que se expide y recibe en formato electrónico, y es una alternativa legal a la factura tradicional en papel. No hay que confundirla con la factura digital en formato pdf que solemos recibir de los proveedores de nuestros clientes.



COLMADWIN tiene a disposición del usuario un proceso que permite importar las facturas electrónicas (en formato xml o xsig) de una ubicación determinada, leerlas y traspasar los datos al módulo de facturas recibidas de la entidad destinataria, en un solo click. El problema viene ahora, ¿qué proveedor me remite la factura en este formato?

Desde el Colegio de Madrid, estamos conversando con grandes proveedores de servicios a comunidades, para que pongan a disposición de los administrados este tipo de facturas. Pero mientras se produce esta transformación digital en las empresas, hemos llegado a un acuerdo de colaboración con la empresa Klik Ticket, para que la digitalización de despachos sea una realidad. De esta manera podremos transformar las facturas en papel (escaneadas) o con la extensión pdf (mediante el uso de la digitalización certificada*), y

* La digitalización Certificada es una ventaja que la Agencia Tributaria ha homologado y puesto a disposición de las empresas, para que una vez se haya digitalizado la factura esta adquiera el valor de la original (haciendo posible la destrucción de la factura en papel)



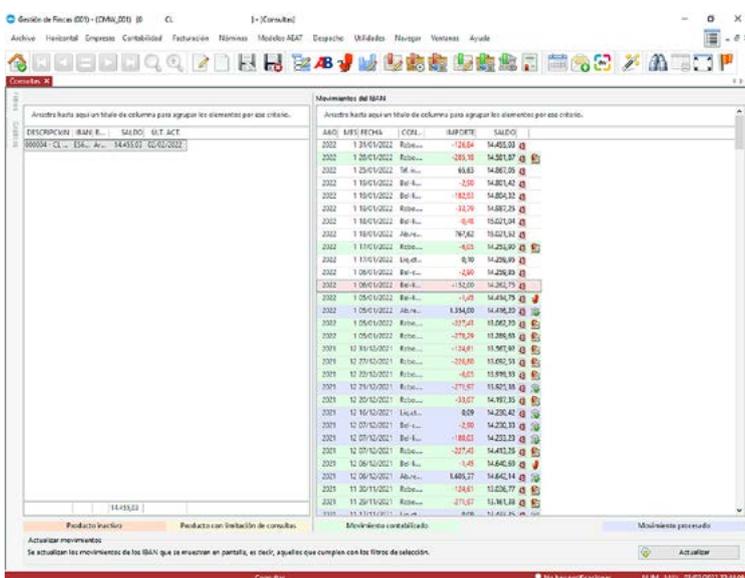
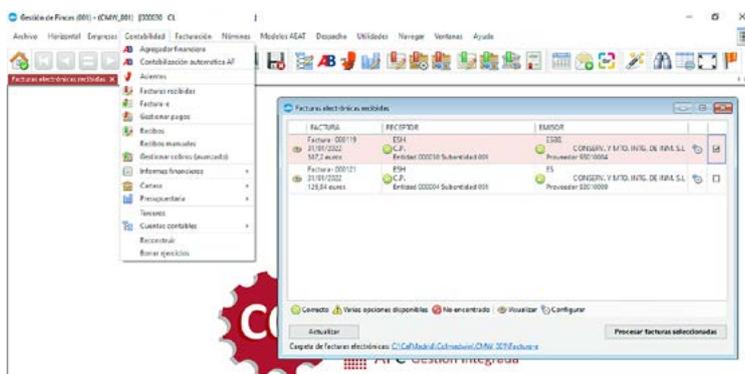
devolverlas en formato factura (xml o xsig), para que posteriormente COLMADWIN las contabilice y archive.

AGREGADOR FINANCIERO

El agregador financiero de COLMADWIN es una herramienta que permite al usuario visualizar y contabilizar los movimientos de las cuentas corrientes de las diferentes entidades de nuestros clientes. Su uso nos permite procesar automáticamente los gastos y los pagos de las facturas que hayamos introducido en el módulo de Facturas Recibidas (bien de manera manual o automática con la herramienta efactura). Además, podremos contabilizar Ingresos y Devoluciones de recibos.

La particularidad de nuestro agregador financiero es que realiza la consulta a la banca electrónica desde el despacho del AFC, no habiendo servidores intermedios que sirvan como almacén previo como hacen otras aplicaciones de administración de fincas del mercado, mostrando tanto los movimientos no consolidados, como los consolidados con el icono 43 (cerrados a las 24 horas del día anterior a la consulta).

Otra cualidad para tener en cuenta es el control sobre los movimientos pendientes de introducir en la contabilidad. Agrupados por diferentes colores, se diferencian los movimientos procesados automáticamente, manualmente o pendientes de resolver. Esto nos permite descargar todos los movimientos bancarios de todas las cuentas corrientes que administramos en pocos minutos. Y en un vistazo, comprobar qué movimientos no están contabilizados y el saldo en banco de nuestros clientes.



“LA PARTICULARIDAD DEL AGREGADOR FINANCIERO DE COLMADWIN ES QUE REALIZA LA CONSULTA A LA BANCA ELECTRÓNICA DESDE EL DESPACHO DEL AFC, NO HABIENDO SERVIDORES INTERMEDIOS”

La combinación de estas dos herramientas, junto con la utilización de Inteligencia Artificial, que permite, mediante algoritmos, aprender de los procesos utilizados sobre los datos introducidos, ofrece al usuario la mejor propuesta de contabilización de los movimientos bancarios, reduciendo considerablemente el tiempo empleado en ejecutar estas tareas.



EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN PARA LA RECLAMACIÓN DE CUOTAS DEBIDAS. LIMITACIÓN DEFINITIVA A CINCO AÑOS

JUAN MIGUEL CARRERAS
MAGISTRADO

Uno de los deberes esenciales del Administrador de Fincas es la ordenada y rigurosa llevanza de la contabilidad (art. 20 LPH). Ello incluye la adecuada gestión de los ingresos y una pronta y eficaz reclamación de los créditos en favor de la comunidad (art. 20-1-b LPH y art. 21 LPH). Asimismo, no podemos olvidar que en materia de reclamación de créditos, el mero paso del tiempo tiene una gran influencia en el ámbito de las relaciones jurídicas y donde los plazos no son eternos, sino que por seguridad jurídica y estabilidad de las relaciones jurídicas van a expirar en algún momento (caducidad-prescripción) y, en este sentido, la prescripción es una institución de enorme importancia, ya que son innumerables las pretensiones que se ven frustradas ante los Tribunales porque había transcurrido el plazo para poder ejercitar la acción y muy limitadas las acciones imprescriptibles (comumni dividundo, fignium regnundorum, acción de deslinde y amojonamiento o la acción

para solicitar la nulidad radical del contrato, pues quod nullum est nullum effectus producit). Es muy frecuente en el contexto de las comunidades de propietarios que por una u otra razón se demore la reclamación efectiva de las cuotas debidas por el propietarios moroso (dudas sobre la liquidación de la deuda, desconocimiento de los herederos del deudor, razones humanitarias por imposibilidad temporal de pago, proceso de divorcio, etc.). Igualmente, en correlación con ello es muy frecuente que cuando por fin se articulaba la demanda de reclamación de cuotas debidas se invoque pro el deudor que la deuda ha prescrito (art. 1961 CCV).

Hasta ahora la cuestión podía tener una importancia más relativa, pues la mayoría de la Audiencias Provinciales entendía en favor de la eficacia del crédito comunitario y de la lucha contra la morosidad que la prescripción era de 15 años para las deudas iniciadas antes del año 2015 (art. 1964 CC en su versión original, previo a la reforma operada por la Ley 42/2015 y en vigor desde el 6 de octubre de 2015, conforme a su DF 12ª), pero en estos últimos meses el Tribunal Supremo ha unificado criterio y ha fijado el plazo de prescripción en 5 años, con lo que el

CONCLUSIONES

1 En las deudas anteriores a vigencia de la **Ley 42/2015**, la prescripción es de 5 años y no de 15 años por aplicación preferente del art. 1966-3 CCV.

2 En las deudas anteriores y posteriores al día 6-10-2015, tanto con la jurisprudencia invocada, como con el nuevo **art 1964 CCV**, el plazo de prescripción es único de 5 años; y en consecuencia el 6-10-2022 prescribirán las deudas anteriores al 6-10-2017.

3 Sería prudente y conveniente revisar la situación contable en cada comunidad en relación con cada deudor concreto y si concurre riesgo de prescripción de deudas anteriores al 6-10-

2017 o bien formalizar la demanda inmediatamente (**art. 9 LPH** y **art. 21 LPH**) o bien interrumpir la prescripción por alguno de los mecanismos previstos (**art 1973 CCV**) y siempre de alcance recepticio y fehaciente (acto de conciliación, burofax, telegrama, etc), pues no podemos olvidar que: "son los responsables en cada caso de dichas comunidades -presidente y administrador- quienes han de velar por el cumplimiento adecuado de tales obligaciones y quienes, en su caso, deberán responder ante la comunidad a la que administran y representan." (STS nº 242/2020 de 3 de junio de 2020).

plazo se ha reducido muy notoriamente (STS nº 242/2020 de 3 de junio de 2020; TS, Sala Primera, de lo Civil, Pleno, 769/2021, de 4 de noviembre y STS, Sala Primera, de lo Civil, 182/2021, de 30 de marzo).

El problema dimana de que concurría contradicción entre la doctrina seguida por las distintas Audiencias Provinciales. Así se cita como representativas de la tesis que defiende la prescripción de 5 años las sentencias de: “la Audiencia Provincial de Málaga de 10 de junio de 2002, Las Palmas de 6 de noviembre de 2000 y 28 de noviembre de 2007, Albacete (Sección 2.ª) de 31 de enero de 2013, Málaga (Sección 5.ª) de 24 de noviembre de 2003, Madrid (Sección 21.ª) de 28 de marzo de 2000, 19 y 26 de septiembre 2006, Sevilla (Sección 5.ª) de 22 de junio de 2013, Las Palmas (Sección 5.ª) de 12 de junio de 2006, Madrid (Sección 11.ª) de 31 de mayo de 2011 y Soria de 24 de junio de 1999”. En sentido contrario, cita las sentencias de: “la Audiencia Provincial de Cádiz (Sección 2.ª) de 29 de septiembre de 2011 y 28 de junio de 2016. Y como representativas a la aplicación del plazo de prescripción de 15 años y, en consecuencia, del art. 1964 del CC las de Las Palmas (Sección 3.ª) de 6 de noviembre de 2006, Madrid de 14 diciembre de 2006, Valladolid de 26 de junio de 2000, Santa Cruz de Tenerife (Sec-

ción 4.ª) de 14 julio de 2015, La Coruña (Sección 3.ª) de 28 noviembre de 2014, y Madrid (Sección 10.ª) de 20 noviembre de 2012, entre otras”.

Ante esta disparidad de criterios y en unificación de doctrina (función monofiláctica de la jurisprudencia) y en interés casacional, el Tribunal Supremo se inclina por la aplicación preferente del art. 1966 CCV, con fundamento en que “los presupuestos de la comunidad son anuales y en el ejercicio económico anual se producen los gastos correspondientes que han de ser satisfechos por los comuneros según la cuota asignada. Precisamente el aplazamiento por mensualidades de los pagos, en este caso de las cuotas de comunidad, responde a la necesidad de no sobrecargar a las economías familiares que podrían ser destinatarias de una reclamación muy cuantiosa. Es cierto que se trata de una obligación esencial para el desarrollo de la vida comunitaria y que cesar en los pagos supone -salvo casos especialmente justificados- una actuación insolidaria, pero del mismo modo resulta incomprensible que la comunidad deje transcurrir tan largo período de tiempo -en este caso, notablemente superior a los cinco años- para exigir el pago del comunero que reiteradamente falta al cumplimiento de sus obligaciones”.



instalaciones caloríficas af
edificios eficientes

91 507 72 80
www.instalacionescalorificasaf.com
info@instalacionescalorificasaf.com

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

CALEFACCIÓN - CLIMATIZACIÓN - SERVICIOS ENERGÉTICOS

WINDOWS 10, HERRAMIENTAS BÁSICAS PARA EL ADMINISTRADOR DE FINCAS



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

Windows 10 contempla una serie de funcionalidades, que también es interesante destacar para el día a día del trabajo en el despacho del administrador de fincas.

GRABAR Y CAPTURAR PANTALLA

Todo lo que hay que hacer es presionar Win + G; incluye una barra de herramientas para realizar tareas muy interesantes, como capturar pantalla, grabar, manejar el volumen, ver el rendimiento del ordenador en tiempo real mostrando el porcentaje de uso de la CPU, tarjeta gráfica, memoria RAM. Entre los atajos de teclado existen: Win + G + Impr Pant - Captura de pantalla y Win + Alt + R - Grabación de pantalla Portapapeles (Win + V).

Copiar y pegar es una de las tareas que más repetimos a diario; lo que copiemos se guardará en el portapapeles, tanto texto como imagen. Para activarlo existen dos opciones: la manera rápida pulsando Win + V (verá la opción activar) o también puede ir a: Inicio / Configuración /

Sistema / Portapapeles y activar la opción situada debajo de Historial del portapapeles.

De esta forma cada vez que copie algo, Windows lo recordará y cuando quiera volver a pegarlo tiene que pulsar la tecla de Windows + V, abriéndose una ventana en la parte inferior derecha donde se podrá ver los elementos copiados en el historial.

DIVIDIR PANTALLA - WINDOWS SNAP

No es necesario tener dos monitores para obtener mayor productividad, ya que Windows permite dividir la pantalla del ordenador en dos, tres o cuatro ventanas, por ejemplo, un documento Word, una aplicación, el navegador y una ventana del explorador.

Siguiendo con el ejemplo, arrastrando la ventana contra una esquina esta tomará $\frac{1}{4}$ de la pantalla, dejando la posibilidad de elegir las otras opciones para ocupar el resto de la misma. Esta función es muy útil para realizar varias tareas al mismo tiempo, como consultar distintas fuentes de información, comparaciones entre archivos, etc.

Combinando atajos se puede dividir la pantalla en dos, tres o cuatro: Win + Izq / Dcha. Es interesante aprovechar Windows Snap para organizar las ventanas sin tener que arrastrar el ratón. Si pulsa la tecla Win + flecha hacia abajo dos veces minimiza la ventana actual.

CAPTURA DE PANTALLA

Siempre hemos utilizado la tecla imprimir pantalla y después usar Paint para editarla. Con Windows 10 podemos emplear otras funciones, como la herramienta recorte, que consta de cuatro modos: recorte de forma libre, rectangular, ventana y pantalla completa. Se puede editar sin tener que utilizar Paint. Para acceder se puede usar el buscador de Windows, escribiendo recorte o bien el atajo Win + Shift + S. También se puede cambiar la configuración para que al pulsar Impr Pant se active la herramienta recorte: Inicio / Configuración / Accesibilidad / Teclado para acceder a la opción de acceso directo para imprimir pantalla.

Existen otras herramientas: presionando las teclas Win + W, abajo a la derecha tendremos dos opciones: recorte de pantalla y anotación, que hace una captura de pantalla completa. También pulsando Win + W aparece Whiteboard, que es una pizarra blanca donde se puede escribir, tomar notas, añadir imágenes... y compartir la pizarra para editarla de forma colaborativa a través de Internet.

Teclas rápidas: pulsando Impr Pant se almacenará la captura en el portapapeles. Pulsando Alt + Impr Pant, se guardará una captura de la ventana habilitada. Pulsando Win + Impr Pant, se podrá guardar una captura en la carpeta Imágenes/Capturas de pantalla directamente.



COTTOMERO

- Incluye Instalación y Mantenimiento
- Hasta 5 años de financiación

PUERTAS SIN CONTACTO

 SOLUCIÓN ANTI-COVID



Instalador
registrado



Instalador Autorizado



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



ACCESIBILIDAD PARA TODOS

ALBERTO BLÁZQUEZ SÁNCHEZ

SEGUNDO TENIENTE DE ALCALDE Y CONCEJAL DE URBANISMO
Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

“No se entendería una comunidad de propietarios sin un administrador de fincas colegiado por la profesionalidad que aporta en sus relaciones con las Administraciones Públicas”

Por **Ricardo Pulido**, vocal del CAFMadrid y administrador de fincas de Alcalá de Henares. Fotos: **Tania Seinero**





¿En qué punto se encuentra el avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares?

El PGOU que tenemos vigente es de 1991; han pasado ya 31 años desde que se aprobó. Evidentemente, la ciudad de Alcalá de Henares de 2022 poco tiene que ver con la de aquellos años, y nos encontramos con un Plan completamente desfasado y obsoleto. Aunque ha sufrido algunas modificaciones puntuales, esta situación nos llevó a hacer una reflexión general sobre la necesidad de disponer de un nuevo Plan.

Para ello, durante la pasada y presente legislatura se hicieron diferentes procesos de participación ciudadana, y fruto de todo ello surgió un proyecto de avance del Plan que se aprobó en el Pleno del mes de julio de 2020 con un amplio consenso político. Principalmente, ese avance lo que perseguía era poner suelo para la actividad económica en Alcalá de Henares; uno de los mayores problemas que tenemos es no disponer de este tipo de suelo para empresas, inversores, que quieren venir a nuestra ciudad y no encuentran parcelas del tamaño suficiente para que se puedan instalar, teniéndose que ir a ciudades aledañas como Meco, Torrejón de Ardoz o a CCAA limítrofes, como Castilla-LaMancha. En septiembre de 2020 se remitió este avance de Plan a la Comunidad de Madrid, que es el organismo que tiene que aprobar definitivamente tanto el avance como el PGOU. En esta fase de trámite tenía 6 meses para contestarnos en cuanto a un Plan de Impacto Territorial y 3 meses en relación a un Análisis de Impacto Ambiental, documentos que son preceptivos y obligatorios disponer de ellos para continuar con esta tramitación. A día de hoy, febrero de 2022, este Ayuntamiento no tiene la contestación oficial de la CAM, lo que nos supone un perjuicio como ciudad y como planteamiento de futuro y de desarrollo. Estamos preocupados porque quedan 14 meses para el final de la legislatura y un procedimiento de aprobación de un nuevo Plan lleva mucho tiempo. Estamos solo en la fase de avance. Luego tiene que venir la aprobación inicial del Plan, la aprobación provisional y la aprobación definitiva.

¿Cuáles son los principales puntos de este Plan que marcarán el futuro de la ciudad complutense?

El suelo para la actividad económica es clave, estamos cerca de poner en marcha 400 hectáreas. Otra de las particularidades que tiene este avance es que no se recalifican nuevas zonas para el crecimiento residencial. En los años 2017 y 2018 teníamos pendiente de construir aproximadamente 15.000 viviendas en Alcalá de Henares, que creemos que es un número suficiente para tener un crecimiento razonable



“HAY QUE PROFUNDIZAR EN LOS CANALES DE COLABORACIÓN Y COMUNICACIÓN PORQUE ES MÁS FÁCIL RELACIONARNOS CON LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DE LA CIUDAD, SEGMENTADOS POR BARRIOS O POR DISTRITOS, QUE CON MILES DE PRESIDENTES DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS”.

de la ciudad. No queremos un municipio de 300.000 habitantes. Con 15.000 casas más de las existentes y una población que está en torno a las 200.000 habitantes, podríamos llegar a los 240.000, una cifra bastante razonable porque todo va asociado a los servicios existentes. También se trata de un tema de preservación de espacios naturales y públicos; queremos tener un anillo verde que separe Alcalá de localidades limítrofes como Torrejón, Coslada, Meco... y así tener una identidad propia.

La nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid conlleva la realización de declaraciones responsables en lugar de la solicitud



de licencias, ¿cómo han adaptado esta nueva realidad?

En esta aprobación que la Comunidad de Madrid hizo ad hoc y de forma expés en la pasada legislatura, una de las críticas que se hicieron desde la Federación de Municipios es que no se contó con los Ayuntamientos. Se nos ha impuesto una nueva normativa de obligado cumplimiento que, lejos de beneficiar al usuario, al ciudadano, a la comunidad de propietarios, al empresario... muchas veces dificulta la tramitación. Las administraciones locales tenemos que controlar declaraciones responsables que se presentan, pero que cuando se realizan inspecciones a posteriori, en ocasiones, incumplen la normativa urbanística local, lo que conlleva a paralizaciones de obras o de actividad. Además, todas estas declaraciones responsables en entornos históricos como es la ciudad de Alcalá sitúa a los Ayuntamientos con una sobrecarga de trabajo, pero con los mismos medios: licencias que antes se hacían de demolición, ahora se realiza una declaración responsable y se puede demoler un local, una vivienda... Esto en entornos patrimoniales puede incluso incumplir la propia normativa patrimonial con aspectos penales.

Con la decisión municipal de no construir más viviendas, ¿se dará preferencia a rehabilitar el parque edificado existente?

Uno de los aspectos que recoge el avance del Plan es su apuesta por la rehabilitación de ba-

rios consolidados de la ciudad, de los años 60 y 70, donde las edificaciones empiezan a tener problemas. Desde el Ayuntamiento creemos que tenemos que dirigir el foco hacia la rehabilitación: por un lado, finalizar lo que queda pendiente de construir (15.000 viviendas) y, por otro, impulsar la rehabilitación de edificios existentes. Hay una estrategia comunitaria para rehabilitar barrios y edificios con los Fondos Next Generation. En cuanto al programa destinado a barrios estamos trabajando en zonas que puedan ser de rehabilitación preferente, en definir y delimitar con los técnicos municipales cuáles son a priori estas áreas, que luego la Comunidad de Madrid tendrá que aprobar.

Con la llegada de los Fondos Next Generation y la convocatoria de los programas de ayudas para la rehabilitación de edificios, ¿cómo creéis que desde el Ayuntamiento se puede trasladar a las comunidades de propietarios la información relativa a estas subvenciones?

Estamos a la espera de que la Comunidad de Madrid convoque las ayudas a los programas de rehabilitación. No obstante, desde el punto de vista normativo, en el Ayuntamiento hemos actualizado la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificios, aprobada recientemente, para que los edificios, en función de su antigüedad, pasen la ITE cada 30 años y la IEE (Informe de Evaluación del Edificio) cada 50 años. La idea del Ayuntamiento es ir informando progresivamente de cuántas son las comunidades de propietarios que deben ir realizando estas inspecciones, información que ayuda a conformar el Libro del Edificio y tener en regla toda la normativa que se necesitará para solicitar los Fondos Next Generation.

Precisamente, desde el Colegio de Administradores de Fincas creemos que el programa sobre el Libro del Edificio y Proyecto de Rehabilitación a que hace referencia el Real Decreto por el que se regulan los programas de ayudas a la rehabilitación, no solo ayuda a las CCPP a tomar una decisión, sino que a la propia Administración Local le actualiza todo el inventario de inmuebles y facilita la adopción de medidas energéticas. ¿Cómo está ayudando fiscalmente el consistorio para que los edificios residenciales dejen de ser verdaderos coladeros de energía?

Es un tema que tiene que canalizar el Área de Hacienda porque afecta al equilibrio de gastos e ingresos del Ayuntamiento. Entiendo el planteamiento de poder bonificar, por ejemplo, el ICIO o el IBI, pero si el Ayuntamiento deja de ingresar por estas partidas, también tendrá que reducir los gastos de otras. Y los gastos que, fundamentalmente, tiene este Ayuntamiento, son de servicios públicos. Es cierto que es una posición que



se puede estudiar junto con Hacienda de cara a 2023, pero asociado a esta parte de renovación energética del edificio.

¿El Ayuntamiento apostará por la creación de Agencias Públicas de Rehabilitación con la colaboración de los Administradores de Fincas (71 colegiados en Alcalá de Henares) para impulsar la renovación de edificios?

La Comunidad de Madrid quiere abrir una línea de ayuda para la creación de oficinas de atención ciudadana conveniada con los propios Ayuntamientos. Nuestro interés es sumarnos a esta línea, porque entendemos que hay que trabajar conjuntamente con los administradores de fincas y con los vecinos que a título individual puedan acudir a estas oficinas.

Todo lo que sea reforzar la capacidad de comunicación con los administradores de fincas colegiados y con los ciudadanos es importante hacerlo; a partir de aquí hay que buscar las sinergias de cada Ayuntamiento.

Tenemos que poner una herramienta para que las comunidades de propietarios, a través de sus administradores de fincas colegiados, y los alcaalinos que residan en casas particulares y quieran mejorar energéticamente sus edificios y

viviendas, les podamos dar una respuesta. Si además utilizamos canales digitales para llegar a todos los vecinos, mucho mejor. Los administradores de fincas también podéis hacer de correa de transmisión con los ciudadanos en cuestiones que afectan a las comunidades de propietarios.

¿Cómo valora la figura y la actuación del administrador de fincas colegiado en el sector inmobiliario?

Es una figura esencial. No se entendería ahora mismo una comunidad de propietarios sin un administrador de fincas profesional, que les lleve las cuestiones del día a día. También por esa profesionalidad que aporta en sus relaciones con las Administraciones Públicas y con las empresas que prestan los servicios a la comunidad. Es una figura indispensable, y ahora en todo el proyecto de los Fondos Next Generation y de transformación es básica.

Es más fácil que un Ayuntamiento se relacione con 71 administradores de fincas colegiados que con miles de presidentes de comunidades de propietarios. El administrador de fincas tiene una capacidad de coordinación fundamental y es un profesional referente para escuchar su voz, su opinión y para poder trabajar conjuntamente.



¿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

RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

Indemnización responsabilidad ante terceros
Gastos de defensa
Gastos Forenses Privacidad
Gastos de Inspección Privacidad
Gastos de Asistencia a Juicio
Sanciones administrativas y sanciones PCI



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.



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?

Nosotros medimos, ¡tú ahorras!



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

Gracias por seguir
confiando en nosotros.

MURPROTEC®

Diagnos / 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



MEDIR LA SOSTENIBILIDAD PARA CONOCER NUESTROS EDIFICIOS

LA SOSTENIBILIDAD SE HA CONVERTIDO EN UNA PALANCA FUNDAMENTAL PARA EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. SON VARIAS LAS CERTIFICACIONES AMBIENTALES VOLUNTARIAS, COMO VERDE, EMITIDA POR EL GREEN BUILDING COUNCIL ESPAÑA (GBCE), PARA MEDIR SI HAY UNA VERDADERA DEMANDA EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN.

Y la respuesta es clara: aunque en los últimos años ha habido un auge en el sector, actualmente menos del 0,1% de la totalidad de edificios construidos o rehabilitados poseen algún tipo de certificación. El Informe País GBCE 2021, el primer documento abierto que analiza el estado actual del sector de la edificación y sus avances hacia

un modelo sostenible, deja de relieve que se necesita un cambio en la demanda para una transformación real del parque edificado. Según las previsiones del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, a los 1,2 millones de hogares que se espera que rehabiliten sus viviendas antes de 2030 sumarían otros 5,9 millones en las siguientes dos décadas. Esto supondría 7,1 millones de viviendas rehabilitadas antes de 2050, o lo que es lo mismo, equivaldría al 27,4% de viviendas. El Informe País plantea que teniendo en cuenta un coste medio de 17.000 euros por intervención por unidad de vivienda, el volumen e inversión sería de 20.400 millones de euros invertidos antes de 2030 y de más de 120.000 millones de euros acumulados hasta 2050. Las estrategias también promueven el consumo de energía renovable, lo que incidirá en la financiación de proyectos tales como la instalación de placas solares o redes de distrito que favo-

▪ MAGNITUDES FINANCIERAS DEL MERCADO DE LA EDIFICACIÓN

Instrumentos financieros

El 30,3% de los españoles cuenta con una hipoteca, uno de los porcentajes más altos del continente



Riesgo y tipos de interés

Los tipos se mantienen bajos y alejados de los niveles de hace una década con el apoyo del BCE

Alquiler

Los españoles alquilan +5p.p. más con respecto a 2010, alcanzando el 25%
Casi el 50% sufren sobreesfuerzos para pagar su vivienda



Transacciones y obra nueva

Las transacciones han vuelto a su nivel previo a la crisis pandémica, pero se mantienen lejos de los datos previos al estallido de la burbuja



Precio

Desde 2015, las nuevas viviendas se encarecen: el crecimiento del ipv de nuevas viviendas (+39,3%) supera al de los salarios (+5,6%) y al del ipc (+27,8%)

Rehabilitación

Con una tasa de renovación de edificios del 0,1%, España se aleja de los objetivos de renovación de entre el 2% y el 3%



Endeudamiento

La vivienda principal supone el 63,7% del endeudamiento de los hogares

■ IMPLICACIONES FINANCIERAS DE LA TAXONOMÍA DE LA UE

	Construcción de nuevos edificios	Renovación de edificios	Medidas individuales de renovación	Adquisición y propiedad de edificios
Requisitos generales	La demanda neta de energía primaria de la nueva construcción debe ser al menos un 20% inferior a la demanda de energía primaria resultante de los requisitos NZEB definidos en la EPBD.	Cumple una de las siguientes características: - Cumple los requisitos de renovación importante" EPBD - Se acredita un ahorro de al menos el 30% de la demanda de energía primaria.	Las actividades son elegibles si cumplen los requisitos establecidos por la EPBD, y deben cumplir los requisitos de diseño ecológico de conformidad con la Directiva 2009/125/CE.	Edificaciones construidas antes del 2021: La eficiencia del edificio debe estar dentro del top 15% del parque local. Edificaciones construidas a partir del 2021: Mismos requisitos que "Construcción de nuevos edificios".
Impacto	Los edificios deberán ser más eficientes energéticamente y deberán integrar energía renovable generada localmente. Los requisitos para la obra nueva son mayores que para el resto de actividades, por lo que se espera que sea una palanca de eficiencia energética para la mejora del parque de edificios.	Las renovaciones serán auditadas y deberán cumplir objetivos cuantitativos, por lo que la taxonomía marca la meta a la que deben aspirar las actuaciones de rehabilitación en materia de eficiencia energética.	Esta actividad cubre las medidas individuales de renovación, instalación de energías renovables y actividades profesionales, científicas y técnicas, por lo que todas las actividades y costes del ciclo de la vida de la edificación estarán cubiertas por la taxonomía, lo que podrá orientar al mercado hacia los nuevos modelos del futuro.	Los flujos de inversión se canalizarán principalmente a través de la adquisición. Por ello, se espera que la taxonomía acreciente el diferencial de precios entre las edificaciones sostenibles y las que no cumplen los requisitos listados. Esto fomentará tanto la integración de criterios sostenibles en la construcción, como las actuaciones de rehabilitación.
GNAE	Construcción de edificios y Actividades de construcción especializada (CNAE F41 y F43).	Construcción de edificios y Actividades de construcción especializada (CNAE F41 y F43).	Construcción de edificios y Actividades de construcción especializada (CNAE F41 y F43).	Actividades inmobiliarias (L68).

rezcan el autoconsumo y la producción local. En general, estas estrategias prevén la reducción de un 40% del consumo de energía en edificios (incluyendo todo el consumo vinculado de manera directa a los combustibles fósiles). En este contexto, para evaluar inversiones y simplificar el proceso, la certificación energética del edificio se erige como la herramienta principal, pues permite calcular la demanda energética previa y tras las intervenciones.

CÓMO MEDIR LA SOSTENIBILIDAD

Saber si un edificio es más sostenible que un edificio estándar requiere un marco de reglas que defina cómo medimos esa mejora. Según GBCe, por un lado, tenemos que ser capaces de medir la sostenibilidad en el sector de la edificación, y por otro, tenemos que medir la fuerza de cada palanca en su participación en la creación de la demanda.

Para intervenir en nuestro parque construido, necesitamos conocerlo, saber desde el número de edificios y su morfología, hasta cómo funcionan, qué servicio prestan y cómo están ocupados y son utilizados.

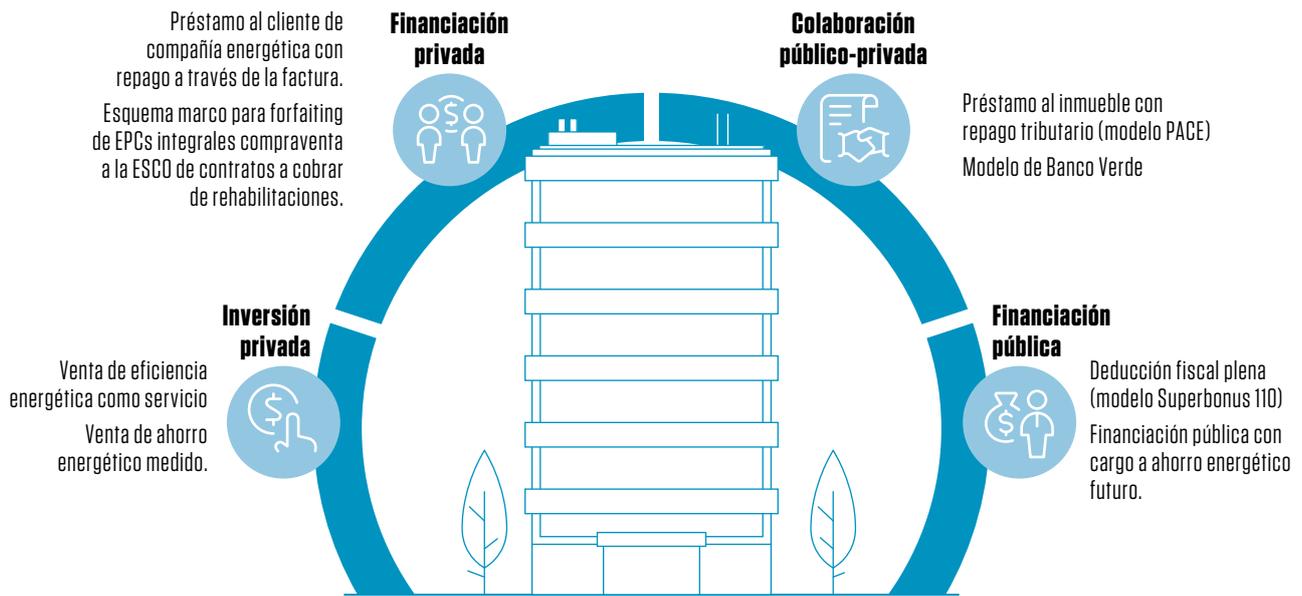
Sin embargo, en España hay pocas bases de datos que permitan analizar en profundidad el estado del parque edificado y su evolución. Tenemos, entre otras, el catastro, como registro de todos los bienes inmuebles, que recoge de manera georreferenciada su superficie, uso y

año de construcción, y liga directamente cada edificio a su propietario y se mantiene actualizado de manera continua. También el censo de habitantes, que se actualiza cada 10 años, aporta datos sobre la evolución de la población y su manera de ocupar los edificios. Asimismo, en los últimos años se disponen de otros estudios que muestran aspectos parciales de los edificios. Es el caso del registro de certificaciones energéticas del IDAE.

“Esta falta de datos sólidos y actualizados afecta a la elaboración y el seguimiento de las estrategias y políticas que en los últimos años se han planteado para la transformación de nuestro entorno construido”, aseguran desde GBCe. Con todo, algunos instrumentos que se deben implantar en los próximos años, como el Pasaporte y Libro digital del Edificio, están llamados a jugar un importante papel en la labor de medición del grueso de los edificios en España, sobre todo si se saben integrar con otras bases de datos más consolidadas como el catastro, o con otros instrumentos existentes como la ITE o el IEE y la propia certificación energética.

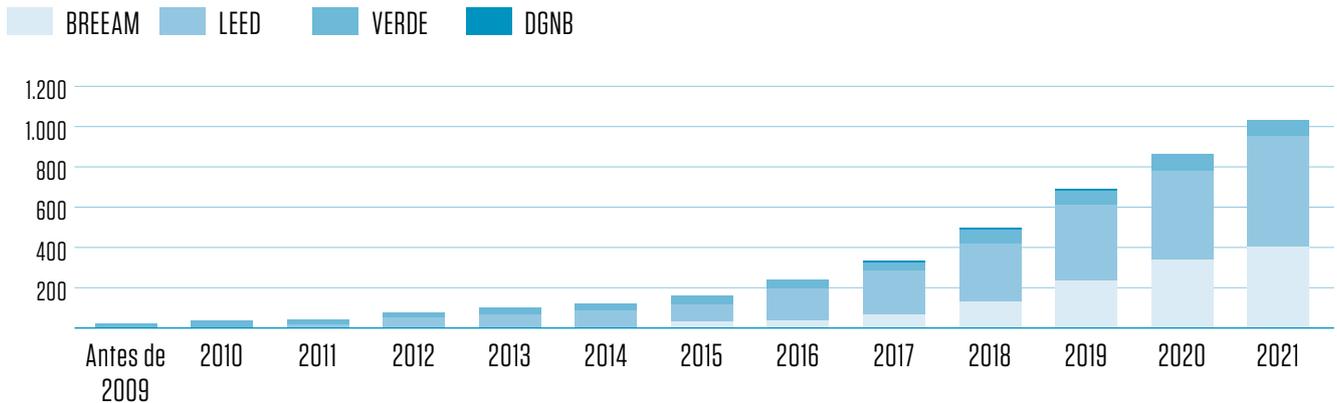
El análisis de la situación actual de las certificaciones de sostenibilidad en España pretende dar una imagen general de cuál es la demanda e implantación de los sistemas voluntarios en el mercado: certificados VERDE, DGNB, BREEAM y LEED.

ESQUEMA AÚNA DE FINANCIACIÓN ALTERNATIVA PARA EL CASO DE LA REHABILITACIÓN



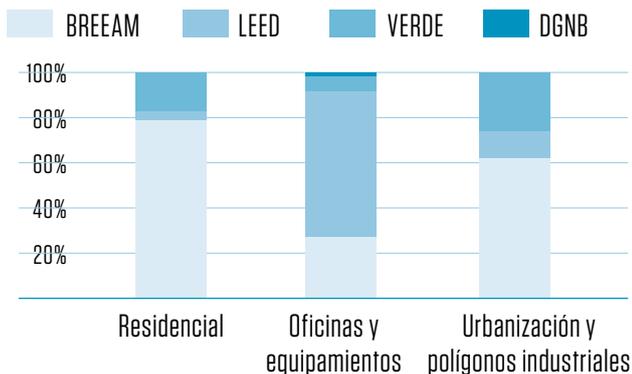
EVOLUCIÓN DE LOS EDIFICIOS REGISTRADOS Y CERTIFICADOS

Datos acumulados de los cuatro sistemas, tomando como punto de partida el año 2010, año de implantación total de los cuatro sistemas. Agrupando los registros anteriores a ese año en un solo dato.



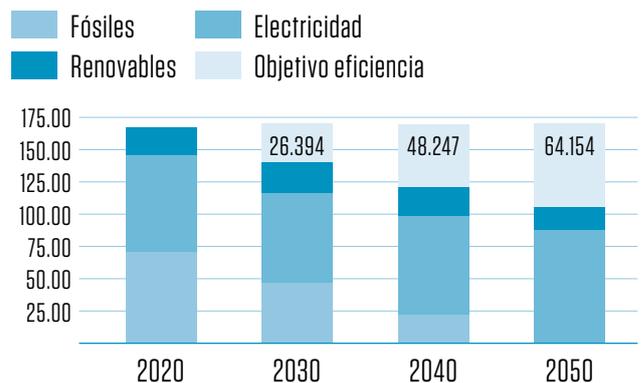
ANÁLISIS DE LOS EDIFICIOS REGISTRADOS Y CERTIFICADOS

Datos acumulados de los cuatro sistemas teniendo en cuenta los grupos establecidos en el estudio.

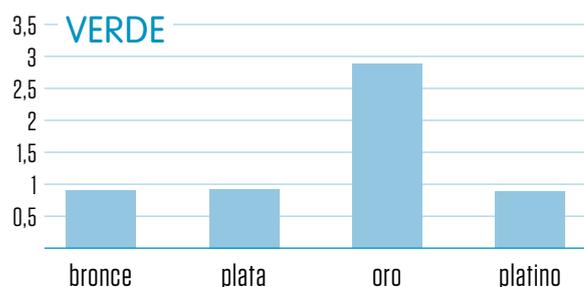
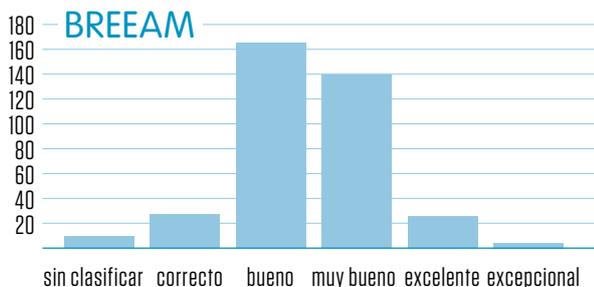
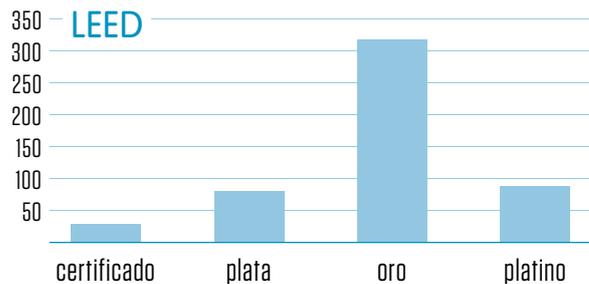
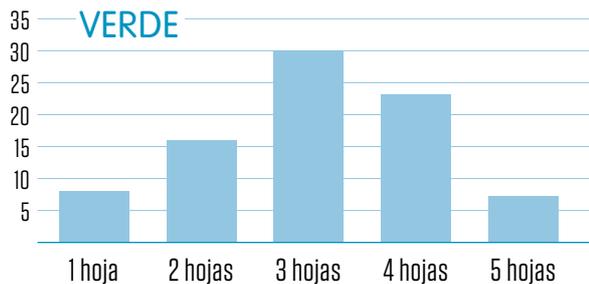


OBJETIVO DE CONSUMO DE ENERGÍA EN LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Evolución 2020-2050 (por décadas) del consumo de energía en la edificación (GWh)



RESULTADOS OBTENIDOS POR LOS EDIFICIOS CERTIFICADOS



Si se desarrollan y aplican correctamente, las certificaciones pueden desempeñar un papel fundamental. Hay evidencias, dice el informe, de que los edificios sostenibles pueden ser una herramienta de marketing y una planificación a futuro que evita riesgos y sobrecostes.

Un estudio de WorldGBC afirma que también la economía se beneficia de invertir en edificios sostenibles al reducir los costes de operación en un 8% tras solo un año y en un 14% después de 5 años. Además, se percibe un aumento del 7% en el valor, y una amortización de la inversión a 7 años.

¿PLAGAS?

No te compliques. Llámanos.
Porque más vale prevenir...

EXPERTOS EN COMUNIDADES DE VECINOS

OTROS SERVICIOS

- Expulsión de palomas
- Desinfección COVID
- Parques y jardines
- Control de termitas
- Limpieza de malezas



SOMOS EXPERTOS
Contacta con Biblion

info@biblion.es

91 555 64 31

EL MEJOR EQUIPO AL SERVICIO DE TU ASCENSOR

Confía en TK Elevator, el servicio de mantenimiento y la modernización de tu ascensor, sea cual sea su marca.



IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR PARTE DEL PROPIETARIO AUSENTE EL DÍA DE LA JUNTA



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO
JURÍDICO DEL CAFMADRID

En la impugnación judicial de los acuerdos, la Ley de Propiedad Horizontal reconoce legitimación activa tanto al propietario que el día de la junta salva su voto (admitiéndose también por la jurisprudencia a quien simplemente vote en contra STS de 242/2013, de 10 de mayo) como a los que se hubiesen asistido por cualquier causa (art. 18 LPH).

En cuanto al propietario ausente el día de la junta, el actual art 17.8 de la LPH señala que salvo en aquellos supuestos expresamente previstos, su voto se computará favorable si en el plazo de los 30 días siguientes a su notificación, no manifiesta su discrepancia al acuerdo adoptado. Este artículo ha sido objeto de controversia toda vez que se ha planteado si al igual que en el caso del propietario que asiste a la junta y vota a favor de un acuerdo automáticamente renuncia a su posterior impugnación, no debería ocurrir lo mismo con el ausente que no se opone al acuerdo adoptado dentro del plazo concedido para ello. Sin embargo, lo cierto es que si nos atenemos al tenor literal de la ley, el único requisito que debe cumplir el propietario para impugnar el acuerdo, es no haber acudido a la junta.

Como consecuencia de lo anterior, el mero hecho de que el propietario ausente el día de la junta no manifieste en el plazo de los 30 días siguientes a la notificación su discrepancia al acuerdo adoptado y, por este motivo, su voto se compute favorable, no supone una renuncia por su parte ni una privación de su derecho a impugnar judicialmente en tiempo y forma el acuerdo adoptado.

Así lo declaró y fijó como doctrina jurisprudencial el TS en la sentencia 930/2008, de 16 de diciembre y, posteriormente, en la sentencia 307/2013, de 9 de mayo.

Pues bien, el Alto Tribunal vuelve a ratificar su criterio en la sentencia dictada el 15 de septiembre de 2021 al señalar que se "[...] confiere legitimación para impugnar acuerdos de la comunidad de propietarios "a los propietarios ausentes por cualquier causa" [...]" . Y se sostiene la oposición a "[...] la doctrina jurisprudencial sobre la legitimación del propietario no asistente a la Junta a los (sic) que se notifica el acuerdo [...]" porque, según dicha doctrina, éste ostenta legitimación para impugnar "[...] aunque no hubiere mostrado oposición dentro del plazo de los treinta días [...]" .

Pese a que la doctrina asentada por el Tribunal Supremo tiene como base lo establecido en la norma, no deja de suponer un claro agravio comparativo entre el propietario que vota a favor el día de la junta y el ausente que disfruta de la prerrogativa de poder impugnar un acuerdo pese a haberse computado su voto como favorable.

A mayor abundamiento, no podemos obviar la inseguridad jurídica a la que se ve sometida una comunidad que convencida de que ha adoptado un acuerdo por alcanzar el quórum requerido para ello, incluido el del ausente, puede verse inmersa en un procedimiento judicial por la impugnación del acuerdo por parte del propietario ausente.

No hubiese estado de más que, como en otras ocasiones, ante las carencias y errores manifiestos de la LPH, como es el caso, y ante la ausencia de una reforma integral de esta ley, el TS hubiese "reconducido la norma" y la clara incompatibilidad entre los derechos reconocidos al propietario en los arts. 17.8 y 18 de la LPH.



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



¿SE ACERCA AHORA EL FIN PARA LAS CALDERAS DE GASOIL?



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

Ya es un hecho. Desde el pasado 1 de enero de 2022 la ciudad de Madrid ha dicho definitivamente adiós a las calderas de carbón y, ahora, se prepara a hacer lo mismo con las calderas de gasoil. La Estrategia de Sostenibilidad Ambiental Madrid 360 prohíbe el funcionamiento de las calderas de carbón a través de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, aprobada en el Pleno municipal el pasado 30 de marzo de 2021. A quien incumpla la normativa, se le podrían aplicar multas de hasta 20.000 euros. Si al inicio de esta estrategia se contaban unas 200 calderas de carbón en la capital madrile-

ña, el siguiente paso que quieren dar desde el consistorio madrileño es más ambicioso. En el año 2027, la mitad de las instalaciones de edificios con calefacción central de gasoil (más de 2.000) deberían ser sustituidas por sistemas de calefacción eficiente.

Para ello, en el ejercicio 2022 se contempla un presupuesto de cuatro millones y medio de euros para este fin. Unas ayudas que conviene aprovechar por parte de las comunidades de propietarios.

El ejemplo del Ayuntamiento de Madrid es una muestra de lo que se podría extrapolar a cualquier municipio madrileño. Aunque no tan antiguas como las calderas de carbón, las calderas de gasoil se van quedando poco a poco obsoletas. Al utilizar un combustible fósil caro y altamente contaminante, están condenadas a desaparecer.

Además, las comunidades con este tipo de calefacción deben destinar un espacio de la instalación a almacenar combustible. Y el funcionamiento de la caldera es menos eficiente que en otro tipo de tecnologías, las cuales permitirían mantener el servicio de calefacción 24 horas sin incrementar el consumo energético.

Hasta hace poco, estas calderas casi siempre eran sustituidas por calderas centralizadas de gas y tecnología de condensación, que aprovechan el calor de condensación del vapor de agua de los humos de combustión, de modo que pueden lograr un rendimiento energético hasta un 30% superior respecto a las calderas tradicionales de gasóleo.

Pero ahora, en la era de la transición energética, esta tecnología está siendo sustituida por las energías renovables: ya no basta con que el sistema que genera calefacción y agua caliente centralizada consuma la menor energía posible. Ahora las instalaciones térmicas centralizadas deben poder producir, al menos, una parte de la energía que necesitan para funcionar. Y esto se logra integrando energías renovables como

por ejemplo la energía solar fotovoltaica en conjunción con un sistema de aerotermia, capaz de aprovechar la energía contenida en el aire.

Este tipo de sistema es compatible con la sala de calderas existente que tan solo entraría en funcionamiento en situaciones excepcionales, como olas extremas de frío. Y, además, es subvencionable: la Comunidad de Madrid convoca ayudas a fondo perdido, procedentes del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la Unión Europea, para instalar paneles solares, baterías de almacenamiento de energía y sistemas térmicos renovables. Gracias a estas actuaciones se reduce el consumo energético entre un 50% y un 70% y la factura a la mitad.



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?

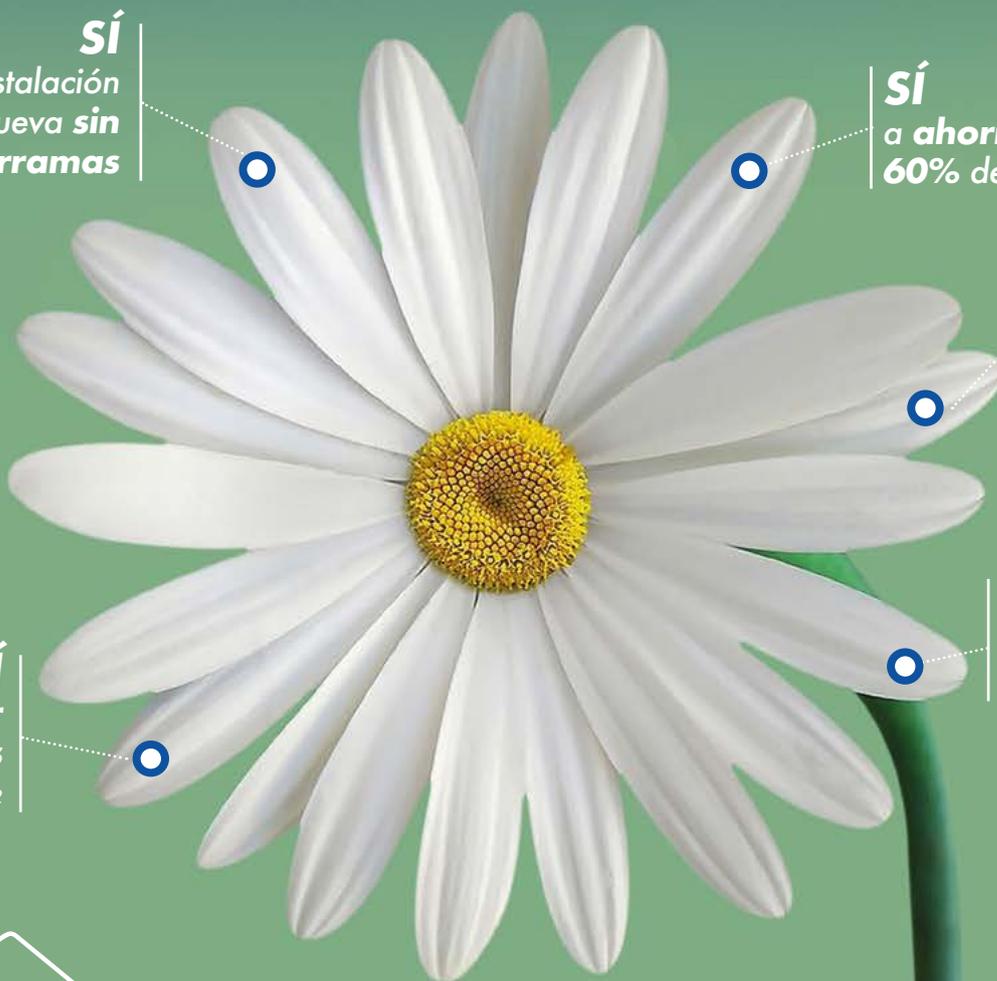
SÍ
a una instalación
nueva *sin*
derramas

SÍ
a **ahorrar** hasta un
60% de energía

SÍ
a la **energía**
renovable

SÍ
a **reducir**
emisiones
de CO₂

SÍ
a la **calefacción**
24 horas



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



remica
91 396 03 03
remica.es

OPORTUNIDADES PARA MEJORAR LA SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS A TRAVÉS DE LA REHABILITACIÓN



RAFAEL SARASOLA
TECNIFUEGO, ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE SOCIEDADES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

En estos momentos en el que muchas comunidades de propietarios optarán por un Plan de rehabilitación, es importante tener en cuenta la implementación y/o mantenimiento de los sistemas de protección pasiva contra incendios en los edificios. En este sentido, hay que fijarse en varios

apartados. Por ejemplo, el aislamiento térmico puede cambiar las características de combustión de los nuevos materiales, y por tanto aparece la necesidad de adaptar las instalaciones a una mayor exigencia de los materiales para su protección frente al fuego.

La utilización de materiales cuya reacción al fuego sea la adecuada al uso y conforme a las normativas limitará la aparición del incendio y su propagación al inicio del mismo. Elementos poco inflamables, que no goteen y no liberen humo serán los más adecuados.

La rehabilitación de edificios comporta diversas modificaciones de la estructura, cambios en sectores de incendio, mejora o modificación de las vías de evacuación. Todo ello produce un cambio en las **especificaciones del edificio** (cambio en la resistencia al fuego de determinados elementos constructivos de la obra), como son los siguientes:

Elementos compartimentadores: cerramientos, elementos planos con función únicamente separadora o delimitadora (tabiques, tabicones, puertas, compuertas, cierre de huecos, etc.) y mixtos, que tienen además una función portante o de soporte de cargas, el caso de la mayoría de los forjados y los muros de carga.

LASSER
Nº1 en Servicio Técnico

PLAN ACCESS

PUERTAS

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



Conductos de ventilación y extracción de humos: este tipo de instalaciones conecta prácticamente todos los locales interiores del edificio. Deberán ser resistentes al fuego o bien provistos de compuertas resistentes al fuego en los puntos que atraviesen los sectores de incendio. Si se trata de extracción de humos, solo se admite que sean resistentes al fuego.

Bandejas de cables: los edificios necesitan una instalación de cables que distribuye toda la red de electricidad, datos, voz, señales, etc. La gestión de esta red de cables debe ser compatible con la sectorización al fuego del edificio. Asimismo, existen cables que deberán estar protegidos del fuego, como las instalaciones de alarmas, extractores de humos y la iluminación de emergencia, entre otros. Estas bandejas de cables deberán estar protegidas del fuego o bien discurrir por patinillos adecuados (sector de incendio).

Tenemos que tener en cuenta que la red de distribución eléctrica es a la vez un camino de propagación del fuego (cables con aislamiento de plástico combustible y productos de humo) y una posible fuente de incendio (sobrecalentamiento de cables, cortocircuitos, chipas...), por lo que deberán estar instalados de forma accesible (mantenimiento, modificación de líneas...) y ser estancos al fuego cuando atraviesan un sector de incendio.

En definitiva, existen técnicas de protección pasiva contra incendios que dan soluciones para problemáticas especiales: previenen el incendio y favorecen la extinción. Especialmente importante es la protección estructural mediante placas, morteros o pintura.

calidad
tecnología
medioambiente
rapidez
servicio

ALC

91 719 99 00

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

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24 HORAS



El autoconsumo llega a tu comunidad.

Apoyándonos en un modelo energético sostenible, **Gashogar Solar** ofrece a los consumidores la posibilidad de disfrutar de la energía que ellos mismos generan.

A través de la instalación de paneles solares en el tejado, tu comunidad puede aprovechar la energía solar que genera para ahorrar costes en su factura y compartir el gasto con el resto de vecinos.

 **Energía 100 % verde** en la comunidad.

 **Ahorro en la factura** de los vecinos y zonas comunes.

 **Rebaja sustancial** del impuesto del IBI.

 **Horas gratuitas** de consumo para los vecinos.

Eficiencia e Innovación en tu edificio.

Efiplus es un innovador aparato basado en la tecnología del IoT (Internet de las Cosas) que se instala fácilmente en las redes de gas y electricidad de los edificios.

Esta herramienta permite monitorizar el consumo en tiempo real a través de un software gratuito para los administradores de fincas.

 **Más transparencia.** La monitorización del consumo en tiempo real es una información muy valiosa para la comunidad.

 **Mayor vigilancia.** Contamos con un sistema de alertas para las comunidades en caso de que el consumo se dispare.

 **Buenas prácticas.** Contamos con expertos encargados de analizar los datos de consumo.

 **Mejor gestión.** Confianza y experiencia de una gran empresa con más de 5 décadas en el sector.

efiplus



Contrata doméstica para tus administrados

Ahora con **doméstica** podrás suministrar energía a tus administrados y reducir su factura y la huella de carbono.

Avanzamos contigo: si tú te comprometes, nosotros también. Somos la única compañía que premia a sus clientes por hacer un uso responsable de la energía.

 **Energía inteligente.** Te ofrecemos energías alternativas, verdes y limpias.

 **Consumo responsable.** Te ayudamos a ser responsable con tu consumo y con el medio ambiente.

 **Controla tu consumo online.** Gestiona tu consumo en tu área personal.





EL CONTROL METROLÓGICO

EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: CONTADORES DE AGUA, GAS Y LUZ



PABLO GARCÍA.
INGENIERO TÉCNICO Y
ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

Día a día nos encontramos con situaciones que requieren de unas mediciones precisas para el desarrollo de la vida cotidiana; tanto como si cogemos un taxi (contabiliza el taxímetro), echamos gasolina (mide el contador del surtidor) o cometemos alguna infracción de tráfico (el cinemómetro detecta la velocidad y el alcoholímetro detecta el nivel en aire de alcohol), entre otras muchas situaciones.

Pero ¿nos podemos fiar de las mediciones que efectúan estos aparatos? En teoría sí, siempre y cuando hayan pasado las verificaciones que marca la ley y que se deben realizar periódicamente.

En la **Orden ICT/155/2020, de 7 de febrero**, por la que se regula el control metrológico del Estado de determinados instrumentos de medida, se establece que:

Todos los medios, materiales de referencia, sistemas de medida y programas informáticos que sirvan para medir o contar y que sean utilizados entre otras cosas para dar información a los consumidores y usuarios, recaudación

de tributos, cálculo de aranceles, etc., estarán sometidos al control metrológico del Estado en los términos que se establezca en su reglamentación específica.

En las comunidades de propietarios nos encontramos, por regla general, con tres instrumentos de medición: los contadores de agua, gas y luz.

Aunque algunos aparatos destinados a otras mediciones se pueden reparar y/o modificar y tras la posterior verificación seguir en funcionamiento hasta el siguiente control, para los tres indicados anteriormente está prohibida su reparación y/o modificación, no estarán sujetos a verificación periódica y lo que se ha establecido es su periodo de vida útil.

Mientras que la vida útil de los contadores de agua limpia y agua para otros usos será de 12 años, la vida útil de los contadores de gas con caudal máximo igual o inferior a 25 m³/h o caudal másico equivalente, así como los conversores asociados a los mismos será de 20 años.

Por otro lado, la vida útil máxima de los contadores eléctricos será de 15 años desde su primera instalación en la red. A los contadores en servicio a la entrada en vigor de esta orden, se les permitirá realizar modificaciones del software hasta el fin de su vida útil.

Hay que tener en cuenta que todas las actuaciones sobre los instrumentos de medida las debe solicitar y/o realizar el propietario; por tanto para los contadores eléctricos, de gas y el principal del agua, al ser propiedad de las empresas y estar alquilados, será responsabilidad de estas empresas su sustitución, siendo los contadores individuales de agua los únicos que, si no son en alquiler, el propietario será el que deba responsabilizarse de su sustitución cuando le corresponda.

12
AÑOS

es la vida útil de los contadores de agua limpia y agua para otros usos, 20 para los de gas y 15 para los eléctricos



LA RELATIVIDAD EN ACCESIBILIDAD



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

En el año 2006 fue publicado el Código Técnico de la Edificación, el Documento Básico DB-SUA, Seguridad de Utilización y Accesibilidad. Concretamente, en el SUA-9, se exponen los preceptos normativos que deben cumplir las edificaciones con objeto de obtener un grado de accesibilidad válido.

Ante los mencionados preceptos, y teniendo en cuenta el parque inmobiliario de edificios existentes, se plantea el problema de adecuar los mismos a los requerimientos de esta normativa. Para ello se publicó en junio de 2011 un Documento de Apoyo, denominado DB DA-SUA/2, Dispositivos Mecánicos, en el cual se incorporó la posibilidad de instar algunos elementos mecánicos en los itinerarios accesibles, como son las plataformas elevadoras verticales y las plataformas salva escaleras. Este Documento fue actualizado en marzo de 2014, en el que se incluyeron las condiciones

que deben cumplir las plataformas salva escaleras, permitiendo en algunos casos la ocupación total de la escalera, cuando la plataforma se encuentre en uso.

En la siguiente actualización, de diciembre de 2015, se modificó el título, denominándose “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”, incluyendo una serie de tolerancias permitidas respecto al DB SUA, para la adecuada adaptación de los edificios existentes. Este Documento, mucho más amplio, incluye la tabla de las tolerancias admisibles que se pueden aplicar en un edificio existente, para conseguir un itinerario accesible dentro del mismo.

Como vemos este Documento de Apoyo ha sido actualizado en repetidas ocasiones. Así, en la actualización publicada en diciembre de 2016, se modificaron las pendientes de las rampas permitidas, así como los preceptos relativos a los tramos de las mismas. En este Documento cabe señalar la inclusión de las orugas motorizadas, así como las sillas salva escaleras. Si bien indica que no se consideran una adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad, permite su uso en casos muy particulares, justificando su instalación convenientemente.

Ante los problemas que se generan por la instalación de ascensores en los patios comunitarios, en la actualización del Documento de Apoyo de junio de 2017, se incorporaron una serie de medidas a adoptar, en relación con la incidencia en las condiciones de ventilación del mencionado patio, y los requerimientos que requiere el DB HS, Condiciones de Salubridad en los edificios.

Más adelante, en la actualización de diciembre de 2017, se modificaron las condiciones de las plataformas elevadoras verticales e inclinadas. Asimismo, se incluyeron algunos criterios en relación con el Documento DB SI, “Seguridad en caso de incendio”, permitiendo estrechamientos en las vías de evacuación, para alcanzar mejores condiciones de accesibilidad.

La última actualización, publicada en diciembre de 2018, modifica algunos preceptos en relación con los tramos en rampas accesibles, así como las incidencias con los documentos DB SI y DB SUA.

Todo esto nos indica que, para evaluar una medida de accesibilidad existente, la debemos poner en el contexto de su fecha de ejecución. Asimismo, para efectuar una obra de accesibilidad, deberemos aplicar la normativa vigente en esa fecha. Como hemos comprobado, actuaciones que en el año 2006 no estaban permitidas, con el paso del tiempo se han incorporado, siendo actualmente admisibles.

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



OMS



VALOR DE REFERENCIA DE CATASTRO: EN QUÉ CASOS INTERESA RECURRIRLO



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

El nuevo valor de referencia de Catastro está ya operativo desde el pasado 1 de enero, y es la nueva base imponible de impuestos tan relevantes como el de Transmisiones Patrimoniales (ITP), y el de Sucesiones y Donaciones (ISyD), cuando se verifiquen adquisiciones o transmisiones de inmuebles. Estamos ante una valoración de inmuebles puramente objetiva, que se ha llevado a cabo sin visita de perito, o técnico competente de ningún tipo. Y que además se impone a los contribuyentes, obligándoles a declarar por dicho valor, y debiendo ser ellos, además, los que, si no están de acuerdo, deben soportar la carga de probarlo.

Por este motivo, mi consejo será siempre el de atacar estos valores de referencia. Y ello, no limitándose solo a aportar prueba que desvirtúe el valor de referencia, sino cuestionando la propia obligación de tributar por un valor que se ha impuesto a los contribuyentes, sin valorar los inmuebles ni, por tanto, tener en cuenta sus circunstancias específicas. Ello, con posible afectación del principio de capacidad económica, previsto en el art. 31.1 de la Constitución.

Pero, más allá de la lógica indignación del contribuyente, que ve cómo le toca pagar impuestos por un valor muy superior al que realmente tiene el inmueble, conviene tener claro si realmente interesa recurrir el valor de referencia que se ha asignado al inmueble. Será así en la mayoría de los casos. No obstante, **el contribuyente, antes de decidir, debe tener en cuenta estas dos cuestiones.**

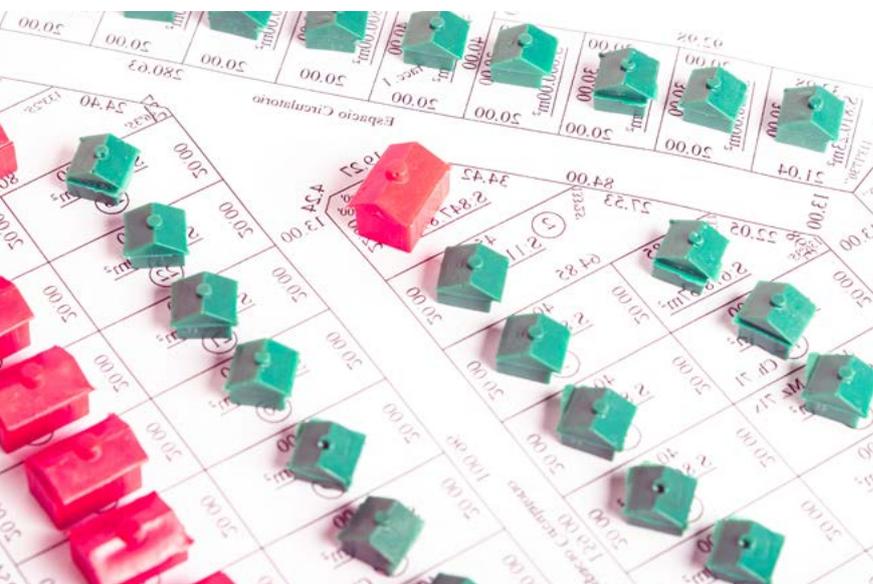
Así, en primer lugar, hay que recordar que, a partir de ahora, la carga de la prueba de que dicho valor de referencia, en el caso de un concreto inmueble, es superior al de mercado, le corresponderá al contribuyente. Esto supondrá, en la mayoría de los casos, un gasto en periciales, actas notariales con fotografías del inmueble, etc. Y ello, a diferencia del sistema anterior de comprobaciones de valores, que podían ser anuladas sin necesidad de que el contribuyente encargara una pericial.

Por ello, en la medida en que la deuda tributaria resultante de aplicar el valor de referencia no sea muy elevada, y teniendo en cuenta tales gastos, cabe plantearse la conveniencia de impugnar tal valor, o pasar por el aro.

En segundo lugar, hay que analizar la incidencia que dicho valor de referencia elevado pudiera tener en otros impuestos, como el IRPF o la plusvalía municipal. Y ello porque, en determinados supuestos, un valor de referencia elevado podría ser incluso beneficioso para el contribuyente.

Es el caso, por ejemplo, de la adquisición de un inmueble por herencia o donación, con un valor de referencia muy elevado, pero en una Comunidad como la de Madrid, en la que el ISyD está muy bonificado, y por tanto el adquirente apenas va a pagar nada. A lo sumo, verá incrementada la tributación en el impuesto sobre el Patrimonio, a partir de la adquisición. Ello, si está obligado a presentar este impuesto.

En esta situación, el contribuyente no solo no se verá apenas afectado por el valor de referencia al adquirir el inmueble, sino que, en una futura transmisión, podrá tener en cuenta dicho valor de referencia como mayor valor de adquisición del inmueble, a efectos de reducir la ganancia patrimonial en el IRPF. Y lo mismo, en el de plusvalía municipal.





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

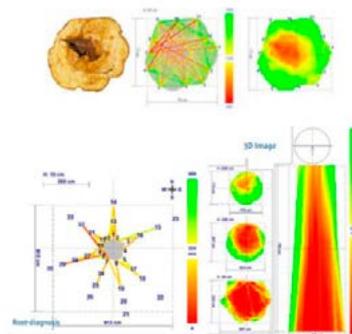
- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- DISEÑO Y CREACIÓN DE JARDINES
- MANTENIMIENTO DE JARDINES
- PAISAJISMO
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- REFORMAS DE ALTO STANDING
- PROPIO VIVERO Y SUMINISTRO DE TODO TIPO DE PRODUCTOS DE JARDINERÍA
- CAMIONES Y CONTENEDORES PROPIOS
- GESTIONAMOS LAS LICENCIAS Y TRAMITAMOS LOS PERMISOS EN ORGANISMOS OFICIALES

918 56 01 77 – 616 87 83 80

bajalica@bajalica.es

www.bajalica.es

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





A VUELTAS CON LA PLUSVALÍA MUNICIPAL



**JAVIER RODRÍGUEZ
DE LA FLOR**
ASESOR FISCAL
DEL CAFMADRID

El pasado 26 de octubre de 2021 el TC dictó su **sentencia 182/2021**, por la que se resuelve una cuestión de constitucionalidad sobre la plusvalía municipal. Lo primero que se debe decir al respecto es que esta cuestión no es novedosa, es una continuación de lo ya resuelto por el mismo Tribunal en sus sentencias 59/2017 y 126/2019.

Conviene poner el foco en un aspecto esencial de este debate, que quizás no ha sido suficientemente destacado. El Tribunal Constitucional en ningún caso ha declarado ni declara ilegal el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. La sentencia se pronuncia únicamente sobre la constitucionalidad de los artículos, que regulan cómo se determina la base imponible del Impuesto. El debate se centra en si la fórmula para determinar la base imponible es legal o no. En síntesis, dichos artículos preveían que, para determinar la plusvalía municipal, se aplicaba un determinado porcentaje, fijado por la Ley, en función de la antigüedad del terreno. Ahora el TC examina si esta determinación de la base imponible es constitucional o no atendiendo a los principios de capacidad económica y no confiscatoriedad contemplados en el art. 31.1 de la Constitución española.

Al respecto ya se pronunció el TC en las ya citadas sentencias 59/2017 y 126/2019. Entonces el Tribunal resolvió que en aquellos supuestos en los que no existiese incremento de valor en la transmisión del terreno, porque no se hubiere producido una revalorización del mismo, la determinación de la base imponible así establecida

era inconstitucional por conculcar el principio de capacidad económica. Ahora la cuestión planteada es en un supuesto en el que sí existe un incremento de valor del terreno, pero este es inferior al determinado de forma objetiva por el sistema expuesto, siendo que la cuota a pagar era un 60% del aumento del valor experimentado. El TC resuelve que esa determinación objetiva de cuantificación del incremento en función de un porcentaje aplicado al valor del terreno no puede ser la única determinante de la plusvalía; si no hay alternativa no es constitucional. Ante esta situación, ante el vacío legislativo creado al anularse los citados artículos, el Gobierno aprueba el **Real Decreto 26/2021**, en donde se articulan dos mecanismos, a elección del sujeto pasivo, para la determinación de la base imponible del Impuesto, uno el ya tradicional sistema objetivo de un porcentaje en función de la antigüedad, y un segundo por diferencia entre el valor del terreno en cuestión entre los dos momentos, adquisición y transmisión. Con ello se zanja definitivamente toda discusión en torno al aquí referido Impuesto (plusvalía municipal). Ahora bien, la sentencia del TC 182/2021 abre un nuevo frente. El propio Tribunal precisa que la expulsión de dichos artículos únicamente tiene efectos desde su publicación, y para todos aquellos supuestos que no hayan adquirido firmeza administrativa, que no hayan sido impugnados. Únicamente se podrá recuperar el impuesto pagado en aquellos supuestos en los que este se encuentren recurrido pendiente de resolución, o se hubiera instado su devolución con anterioridad a esta sentencia. Desde aquí entendemos que esta manifestación del Tribunal es contraria igualmente al Texto Constitucional al conculcar la prescripción tributaria. Y así también lo entiende el Abogado General del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que se ha pronunciado en el mismo sentido, por lo que aún habrá nuevos episodios.

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.

Nuestro compromiso,
nuestra mejor virtud
www.grupogtg.com

 GRUPO **GTG**
Servicios Integrales al Administrador

+34 914 484 702
administracion@grupogtg.net



¿PUEDE LA ASEGURADORA DE LA COMUNIDAD RECLAMAR AL PROPIETARIO QUE CAUSÓ DAÑO EL PAGO DE LO QUE AQUELLA ABONÓ?



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Tratamos un tema que suele darse con frecuencia en las comunidades en lo relativo a daños que causan los comuneros a elementos comunes y la pregunta de ¿quién lo paga, el comunero o el seguro de la comunidad que tiene concertada la póliza para daños? Así, la respuesta es que si un comunero causa un daño a la comunidad y la aseguradora indemniza a la misma y paga el daño causado para reparar, la aseguradora tiene ante sí la

posibilidad de ejercitar la acción subrogatoria del **art. 43 de la Ley de Contrato de Seguro** por haber pagado a la comunidad el daño causado y sustituir a la comunidad en el derecho de dirigirse contra el causante y responsable directo del daño, que es el comunero causante de mismo. Y el comunero no puede oponer, como veremos, que él es al mismo tiempo asegurado (porque forma parte de la comunidad que es tomadora y asegurada de la póliza de responsabilidad civil), y no puede pagar él al seguro que paga el daño cuando el comunero es parte de la comunidad, y, por tanto, parte de los asegurados. Este importante tema práctico ha sido analizado en la **reciente sentencia del TS**



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

860/2021, de 13 de diciembre, que apunta que: “No cabe duda de la posibilidad de que la comunidad exija responsabilidad civil al copropietario por daños causados en elementos comunes. Así resulta con claridad de las obligaciones que la legislación de propiedad horizontal impone a los copropietarios de mantener en buen estado sus elementos privativos y de las prohibiciones de uso de los elementos comunes o privativos que dañen a la comunidad. A la misma conclusión se llegaría a la vista de las obligaciones que el art. 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal impone a los copropietarios”.

CONTROVERSIA

La cuestión controvertida es si la aseguradora puede ejercitar contra el comunero las acciones que corresponderían a la comunidad contra el responsable (y, de estar asegurado, contra su aseguradora: la acción subrogatoria procede contra el responsable civil pero, si éste tiene concertado un seguro de responsabilidad civil, el derecho de subrogación podrá ejercitarse contra su aseguradora, conforme al **art. 76 LCS**, lo que ha sucedido en el caso). La Audiencia lo niega porque considera que los comuneros son también asegurados en

el seguro de la comunidad, y el art. 43 LCS excluye que el asegurador pueda ejercitar en perjuicio del asegurado los derechos en que se haya subrogado.

El TS viene a considerar a estos efectos que en estos casos el copropietario no es asegurado sino tercero responsable, salvo que otra cosa resulte de la propia póliza concertada por la comunidad (como sucedía en el caso de la sentencia 557/2021, de 21 de julio). Y ello, porque es el causante del daño, y en consecuencia se puede reclamar contra él por lo pagado por la aseguradora.

Con ello, si un comunero causa daños en elementos comunes se considera como tercero responsable y no como asegurado. El asegurado es la comunidad. El seguro podrá pagar y subrogarse en el lugar de la comunidad ante el causante de los daños.

Estas situaciones se dan con frecuencia en las comunidades cuando los comuneros, o sus hijos, causan daños en elementos comunes de la comunidad y apelan a que “lo pague el seguro de la comunidad”. Sin embargo, la cuestión está claramente resuelta: la aseguradora pagará por los daños causados y luego podrá reclamar al causante del daño el importe satisfecho.

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

INDEMNIZACIÓN POR USO EXCLUSIVO E ILEGÍTIMO DE ESPACIOS COMUNES



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

En inmuebles en régimen de propiedad horizontal, como en otros en copropiedad común, ocurre en ocasiones que un comunero se atribuye el uso exclusivo de parte del mismo, o de todo, de manera arbitraria, es decir, sin contar con el previo consentimiento de los demás y sin que el título constitutivo o los estatutos incluyan una cláusula que le reconozca ese derecho.

patrimoniales a título de prestación, o como consecuencia de haber realizado inversiones en determinados bienes o de haber utilizado en provecho propio bienes ajenos o, en el caso, por la utilización en exclusiva de lo que corresponde a todos.

El enriquecimiento injusto o sin causa permanece en nuestro Derecho como una secuela de las viejas condiciones, acciones personales recuperatorias que permiten obtener frente a quien ha resultado beneficiario la medida del enriquecimiento que ha experimentado, generalmente de forma correlativa al empobrecimiento de la contraparte.

La jurisprudencia se inclina por considerar que el uso exclusivo y excluyente de un inmueble o parte de él por un copropietario, que impide el uso de los demás copartícipes, debe compensarse a los excluidos del uso con una renta o indemnización, lo cual viene amparado por el **art. 394 del Código Civil** y la interpretación que del mismo se hace (Barcelona, Secc. 4ª, de 13 de mayo de 2015).

Por su parte, la SAP Burgos, Secc. 3ª, de 28 de junio de 2013, indica que la indemnización procede desde la fecha en que cualquiera de los copartícipes reclama que el uso exclusivo finalice o se compense económicamente a los



La realidad es que la insolidaridad del copropietario, su abuso, el ejercicio antisocial de su derecho, perjudica al resto al quedar apartados del mismo. La obligación de indemnizar al resto de copropietarios, incluso en forma de renta, por el uso exclusivo de la cosa común tiene, pues, una clara justificación legal: la pérdida de un derecho de uso solidario, pues debe insistirse en que un comunero no puede disfrutar de manera exclusiva el bien común, impidiendo su uso a los que gozan del mismo derecho, sin estar autorizado para ello. La compensación tiene, jurídicamente, su remedio subsidiario del enriquecimiento sin causa que permite la revisión de determinadas atribuciones o incrementos patrimoniales que se producen, ya por transferencias

demás por tal uso exclusivo, puesto que, si bien mientras tanto se entiende que existe consentimiento tácito en el uso exclusivo de la cosa común por parte de los demás condueños, a partir de tal reclamación el uso exclusivo pasa a ser no consentido e ilegítimo y susceptible de compensar o indemnizar a los restantes copartícipes. En efecto, la SAP Madrid (Secc. 14ª, de fecha 4 de mayo de 2012), concluye que el uso exclusivo por parte de uno de los comuneros conlleva la correspondiente indemnización de daños y perjuicios a favor del resto. Así pues, la comunidad o el comunero perjudicado no sólo podrá exigir el cese del uso indebido sino una indemnización por daños y perjuicios por el tiempo correspondiente al uso y disfrute realizado por el otro condueño.



calordom

#profesionalesdelaenergía

#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



A FAVOR DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA CON LOS FONDOS NEXT GENERATION



RICARDO PULIDO SIMÓN
VOCAL DEL CAFMADRID
Y COORDINADOR DE LA
COMISIÓN DE AYUDAS Y
SUBVENCIONES

Siempre en duda alguna, estoy convencido que los fondos Next Generation de la Unión Europea son los que van a conseguir renovar energéticamente el parque edificado. ¿Por qué pienso esto? Lo pienso por dos motivos principales; hay una necesidad generalizada en la edificación de nuestros edificios de los años 60, en los cuales la eficiencia energética era nula y, por otro lado, las políticas que se han hecho a nivel de rehabilitación estos años atrás han sido poco ambiciosas y con pocas facilidades para las comunidades de propietarios. Las Administradoras de Fincas que estamos al frente de las comunidades de propietarios, que las gestionamos, vemos las necesidades diarias de la eficiencia energética, vemos los problemas que dan la ITE, así como el IEE con unas certificaciones muy ineficientes. Cuando trasladamos a nuestros clientes la necesidad de hacer una rehabilitación integral siempre hay un problema, la financiación. Esta financiación puede ser promovida por la administración pública con iniciativas, fondos, subvenciones a fondo perdido, préstamos o bien por iniciativa propia de la comunidad de propietarios, que puede solicitar un préstamo para hacer viable la rehabilitación. Todos sabemos que en las comunidades es difícil obtener la unanimidad de los propietarios para una rehabilitación integral. Por regla general no se considera la necesidad de actuar en el edificio como sí se hace en el interior de la vivienda. Como Administradoras debemos hacer lo posible para comunicar y persuadir a las comunidades de propietarios de lo necesario y beneficioso de acogerse al **RD 853/21, de 5 de octubre**. En dicho Decreto tenemos programas importantes que no debemos dejar de informar. Desde mi punto de vista, el más importante y necesario es el programa número 5, en el cual se obtiene el Libro del Edificio

Existente y el Proyecto de Rehabilitación. Con estos dos documentos las administradoras tienen la llave para trasladar a los propietarios las posibilidades de su edificio en cuanto a mejorar su eficiencia energética y, al mismo tiempo, marcar las pautas de mantenimiento a corto, medio y largo plazo. Lo que conseguimos es un mantenimiento preventivo que ayudará a gestionar la comunidad y a planificar las actuaciones de mantenimiento sin necesidad de ir a actuaciones puntuales porque se han visto grietas, se ha caído una cornisa o hay goteras.

Hay otros programas interesantes, dentro del RD 853, como el programa de rehabilitación del edificio, es decir, cuando la comunidad ya decide realizar la rehabilitación hay unas ayudas para poder ejecutar la obra. Por último, el programa de barrios deja en manos de los municipios la posibilidad de dotar zonas denominadas Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP), las cuales disponen de más ayudas, que no son incompatibles. Creo que el legislador con el Real Decreto 853 ha querido dar un impulso definitivo a la rehabilitación y a la eficiencia energética de los edificios, unido por la situación de pandemia que llevamos estos dos años atrás, la paralización de muchos sectores y el encarecimiento de la energía que se está sufriendo. Hay un objetivo, creo, en poner en marcha una actividad que redunde en la sociedad. Cuando se rehabilita un edificio no solo se beneficia el contratista, sino que se genera trabajo, impuestos (tasas, IVA...), las empresas que suministran los materiales se activan. En fin, hay una actividad económica que necesita nuestro país, pero, al mismo tiempo, lo que se consigue es que las viviendas de los edificios que se renueven energéticamente van a ser más eficientes y los propietarios van a tener menos costes en cuanto a calefacción y aire acondicionado. La sociedad sale ganando lo mires como lo mires.

Además, es importante que el legislador ha publicado la exención de las ayudas en la declaración de la renta individual del propietario para aquellas actuaciones de rehabilitación



en un 60% de las cantidades satisfechas de acuerdo con el **Real Decreto- Ley 19/2021** de 5 octubre. En este caso, se ha mejorado la presión fiscal del propietario que actúa sobre el edificio pero tenemos que plantear a la administración la posibilidad de aumentar el % y aplicar otros beneficios fiscales con la administración local como la rebaja del IBI y bonificaciones en la tasas e ICIO. CAFMadrid confía en generar debate durante este año con este asunto.

Hay sinergias de esta rehabilitación energética, como el tema de generación de energías limpias con placas solares que, en el momento de hacer el proyecto de rehabilitación, el técnico competente deberá informar de la posibilidad de la instalación de estas placas para poder generar energía limpia y luz en las zonas comunes de la comunidad. Así como poder plantear la accesibilidad en aquellos edificios en donde no se haya realizado.

¿Cuál es el gran problema que veo desde el punto de vista de poner en marcha la rehabilitación energética de la edificación?

El primero es que el legislador ha planificado a nivel nacional y corresponde a las Comunidades Autónomas las convocatorias para solicitar las ayudas. Para ejecutar esos trabajos tenemos hasta junio del 2026 y estamos en el 2022.

No obstante, este retraso nos va a ayudar a ponernos de acuerdo con todos los intervinientes de la rehabilitación energética. Los arquitectos, aparejadores, ingenieros, institu-

ciones bancarias, asociaciones de construcción y de fabricación de materiales, para que de la mano de la Administradora de la finca podamos presentar a nuestros clientes el mejor proyecto con todos los datos e información necesaria de cara a un debate fructífero entre los propietarios de la comunidad.

La Unión Europea ha hecho un esfuerzo de liquidez desconocido en su historia, basado en mejorar los edificios de los ciudadanos, un total de 6.820 millones de euros y esa cantidad es la que, como Administradoras de Fincas, debemos ponernos manos a la obra para que se gaste, o mejor dicho se invierta, la mayor cantidad de la dotación en los edificios que gestionamos. Para ello, también desde el Consejo General de Administradores de Fincas de España, se está trabajando para unir esfuerzos entre las Comunidades Autónomas, la unión hace la fuerza y, en este momento, con los Fondos Next Generation debemos implementar las herramientas, ideas, propuestas que se hayan tratado en otras comunidades autónomas para conseguir esas ayudas y que la Administradora de Fincas, como profesional cualificado que lo es, pueda liderar este cambio urbano sin precedentes.

Un tema importante que no debemos pasar por alto, en este momento, es la retribución económica por nuestra gestión en la rehabilitación energética de los Next Generation, ya se ha conseguido que nuestro trabajo se incluya en las partidas subvencionables y debemos incluirlas al margen de la cuota ordinaria de nuestra gestión mensual.

Somos las Administradoras de Fincas las que contactamos con los propietarios, convocamos e informamos de las posibilidades de estos fondos. El propietario toma una decisión porque nosotros/as hacemos nuestro trabajo. Es lícito que ese tiempo y dedicación sea cubierto con parte de la dotación que se plantea en el programa de Oficina Rehabilitadora, lo estamos trabajando y vamos a proponer participar en dicho programa.

Por último, y unido a lo anterior, tenemos que hacer un esfuerzo con la administración local, no solo con la administración autonómica, que es la que publica las convocatorias, para poder ayudar en la tramitación y gestión de las ayudas, compartiendo con arquitectos, aparejadores y administración local, cada uno cumpliendo con su función, los fondos publicados de 800€ por vivienda rehabilitada. En fin, desde mi punto de vista como vocal de la Junta de Gobierno de CAFMadrid, debemos poner el punto de mira en la rehabilitación energética y dar a conocer a toda la sociedad las posibilidades y mejoras que conlleva el tomar un acuerdo en positivo.

6.820
millones

de liquidez, es el total que la UE ha dedicado a mejorar los edificios de los ciudadanos



PONGAMOS QUE HABLO...

EL PRADO, UNA ISLA EN 'ANIMAL CROSSING'



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Si siguiendo la estela trazada por el Museo Getty de Los Ángeles, el MET de Nueva York o el propio Thyssen en Madrid, el Museo Nacional del Prado ha dado el salto a los videojuegos de la mano de *Animal Crossing: New Horizons*, el juego para Nintendo Switch que acumula más de 34 millones de usuarios en el mundo y que arrasó durante el confinamiento. La propuesta apareció en el mercado en la primavera de 2020 con el mundo cerrado a causa de la pandemia y los grandes museos no dudaron en abrir sus puertas en este universo virtual. A finales de 2020, el Museo Nacional Thyssen-Bornemisza se lanzaba al universo *Animal Crossing* creando una isla que permite “continuar construyendo experiencias digitales desde el arte”. La propuesta se incluye entre las acciones educativas del museo para fomentar la sensibilidad hacia el arte y la cultura y permite descargar y guardar mediante códigos QR dife-



EL PRADO TE MIRA



rentes obras de artistas como Holbein, Caravaggio, Rubbens, Goya o Manet. El pasado mes de enero, con el objetivo de acercar sus colecciones al público juvenil, el Museo Nacional del Prado estrenaba isla en *Animal Crossing: New Horizons*. De la mano de Clara Peeters y de Francisco de Goya, la pinacoteca madrileña propone cuatro recorridos más una interpretación de la Quinta del Sordo con las famosas Pinturas Negras. Estos escenarios, con algunas de las obras más emblemáticas son visitables para los usuarios, que pueden guardar los cuadros e incorporarlos a la decoración de sus islas. La iniciativa incluye más de 30 cápsulas de vídeo relacionadas con estos cinco itinerarios, con un amplio repertorio de recursos que favorecen tanto la visita presencial como el acceso virtual desde cualquier parte del mundo.

La mejor elección para mantener

ARAYA®

las plagas en su comunidad



- Contrato de mantenimiento para la Prevención y Control de Plagas en zonas comunes
- Tratamientos puntuales para la eliminación de:
 - roedores
 - cucarachas (desinsectación de arquetas y pozos colectores)
 - hormigas
 - avisperos
 - Etc.

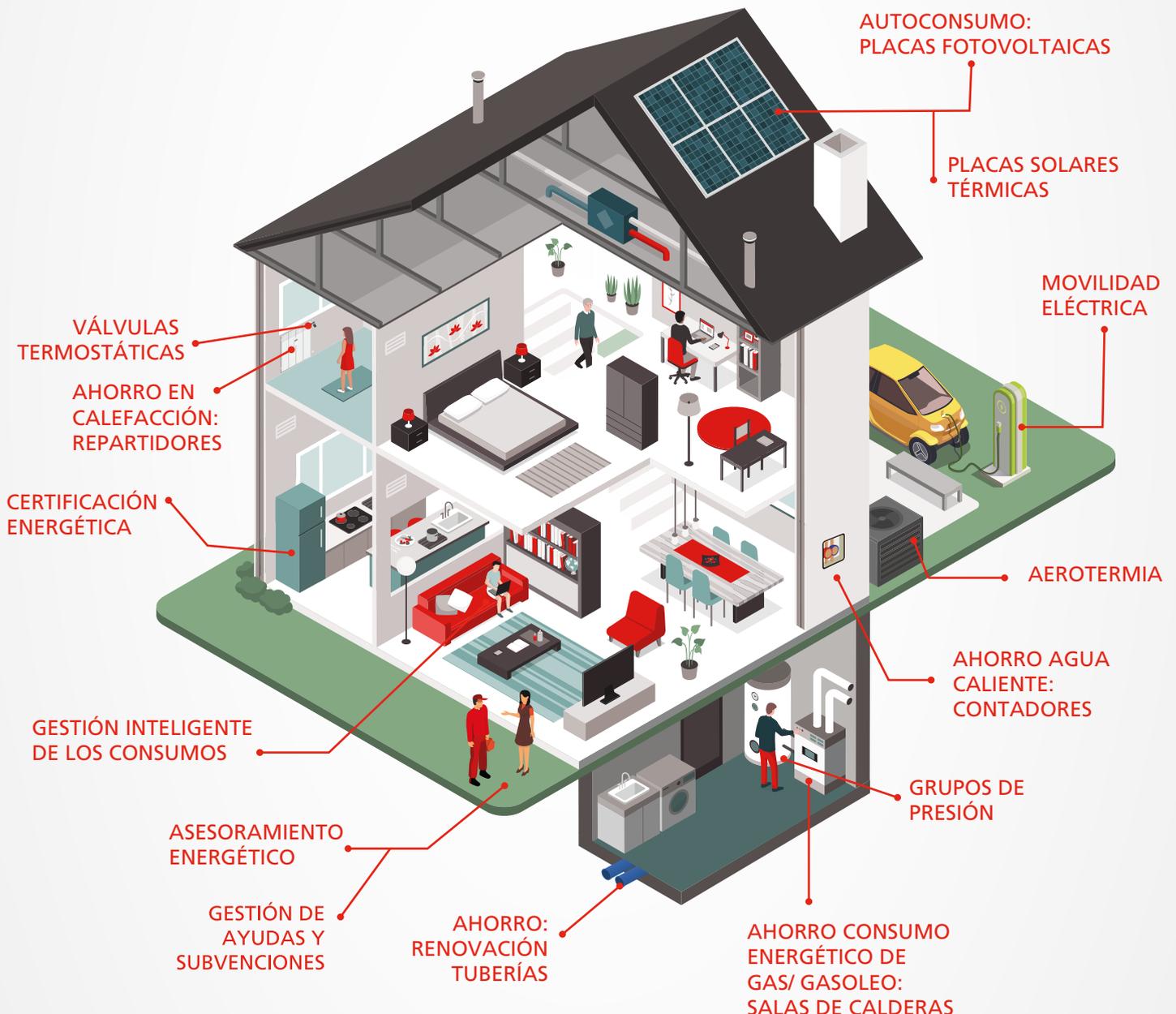
Tel. 91 593 63 89



controldeplagas@araya.es
Web: www.araya.es

Ahorro de energía

con *ullastres* puedes hacer tu hogar más eficiente



#UllastresAhorroyConfort



SISTEMAS DE CALEFACCIÓN



SISTEMAS DE AGUA CALIENTE SANITARIA



SISTEMAS DE AGUA FRÍA



SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN



SISTEMAS ELÉCTRICOS

www.ullastres.com

91 744 44 90



gracias



Seguimos contando contigo
llámanos al 91 610 62 53

serbis[®]

Pocería

www.serbis.es