

administración de
FINGAS

Mayo/Junio 2022 | Número 185



**Entrevista con
el alcalde de
Majadahonda**



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

Conectamos con el futuro... de la rehabilitación

La rehabilitación, que ha sido el patito feo del sector durante muchos años, se ha convertido en la palanca para un cambio de paradigma en la construcción, reorientando su actividad a la edificación sostenible y eficiente. Prueba de ello es que tenemos todos los ingredientes para que la rehabilitación energética sea por fin una realidad en nuestro país: existe dinero, procedente de los fondos, que hay que agotar, e incentivos fiscales. Solo queda ahuyentar la mala fama que tienen las subvenciones y generar una demanda ciudadana que posibilite que estas ayudas lleguen adecuadamente a las comunidades de propietarios.

Este fue uno de los ejes temáticos sobre el que versó una de las mesas debate del Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España, que, bajo el lema “Conectamos con el futuro”, se ha celebrado con éxito en Málaga.

“ ES FUNDAMENTAL PODER CUANTIFICAR LOS COSTES DE REHABILITACIÓN EN FUNCIÓN DE LAS AYUDAS PROCEDENTES DE LOS FONDOS EUROPEOS ”

A partir del leitmotiv “primero, la eficiencia energética”, desde Europa se priorizan las actuaciones sobre la envolvente del inmueble para reducir la demanda de energía, primero, y después, bajo un enfoque integral, actuar sobre las instalaciones que favorecen un menor consumo, a través de las tecnologías renovables.

Para ello, los Fondos Next Generation, ese “maná” europeo destinado a la rehabilitación de edificios y viviendas a través de las ayudas convocadas por las distintas comunidades autónomas, requieren una especial

reflexión en torno a tres conceptos clave (contenidos en el RD 835/22): Libro del Edificio Existente (LEEx), agente rehabilitador y agencias de rehabilitación.

Y es que, poder cuantificar los costes de rehabilitación en función de las ayudas procedentes de los fondos europeos, es fundamental para dotar de contenido al LEEx, un instrumento que, no olvidemos, nace para justificar las ayudas europeas. ¿Hasta dónde puede llegar la utilidad de este libro y qué es lo que tiene que exigir una comunidad de propietarios? ¿Es complementario al certificado de eficiencia energética? ¿Debería ser obligatoria su elaboración? Estas son solo algunas de las preguntas que se lanzaron durante el desarrollo del coloquio en el congreso.

También el agente rehabilitador se presentó como una figura clave pero confusa, primero porque le han salido muchas novias, tantas que es difícil saber a dónde tiene que acudir el ciudadano: ¿a una entidad financiera, a una empresa de rehabilitación, a una sociedad de tasación...? ¿Cómo es la cara que tiene el agente o cómo debería ser? ¿Por qué no en todas las CCAA existe un registro público de agentes si es tan importante su alcance?

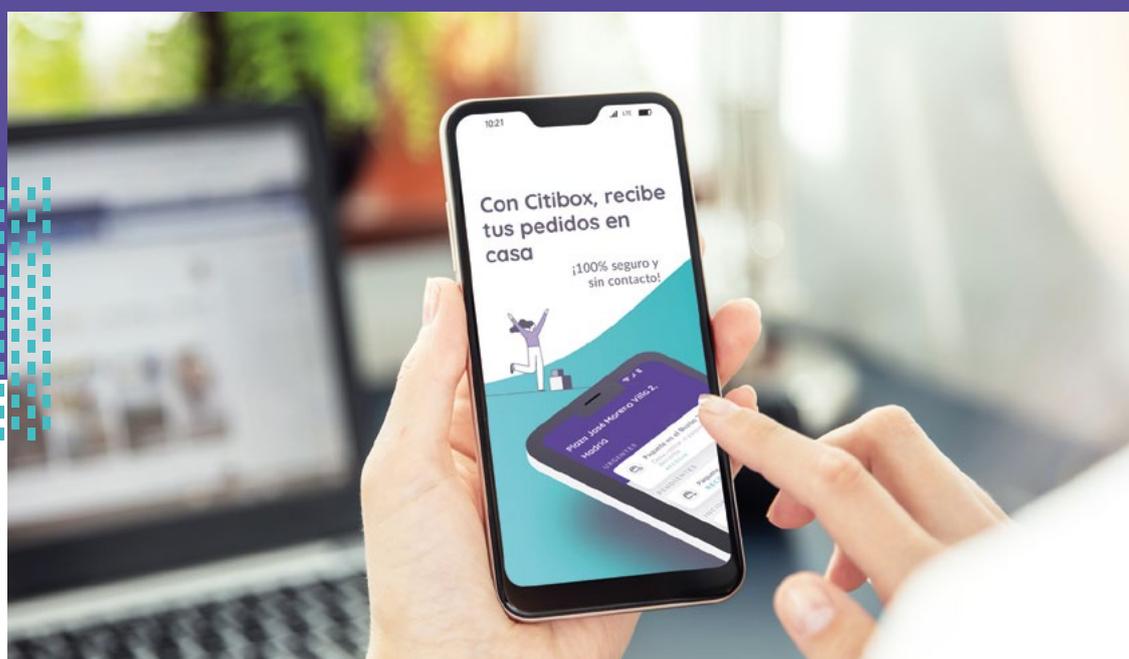
Y cómo, un planteamiento genérico: ¿Se está vendiendo bien la rehabilitación? En este sentido, ¿son las agencias de rehabilitación las entidades que tienen que actuar como comerciales? ¿Cómo funcionan? ¿Qué puede ocurrir si no se justifican los fondos por falta de rehabilitaciones?

Por lo pronto, un reciente informe del Consejo Superior de Arquitectos sobre las claves de la sostenibilidad recoge que el sector de la rehabilitación no está cogiendo el impulso necesario y, en gran parte, se debe a los trámites burocráticos y la falta de coordinación existente entre el ámbito público y el privado.

Como manifestó el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Miguel Jiménez, en el discurso inaugural del congreso, urge la necesidad de agilizar las ayudas a las comunidades de propietarios procedentes de los fondos Next Generation. Y, precisamente por ello, es prioritario dar respuesta a los interrogantes que tanto los profesionales como la sociedad en general se siguen encontrando.

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**



7 ACTIVIDAD COLEGIAL

XLI Junta General Ordinaria de Colegiados



10 ACTIVIDAD COLEGIAL

Family Day: la gran fiesta del verano



18 EN PRIMERA PERSONA

Entrevista a José Luis Álvarez, alcalde de Majadahonda

NOS INTERESA

Cómo asegurar las instalaciones comunes de una comunidad para actividades veraniegas.....12

FUNDACIÓN AMIGA

Rafael A. Barberá: "Estamos en un proceso de modernización y de actualización del sello Madrid Excelente"17

FORO TÉCNICO

Paneles solares: instalaciones en cubierta34

TRIBUNA LEGAL

Obras obligatorias que deben ser llevadas a cabo por la comunidad y no por el comunero46

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

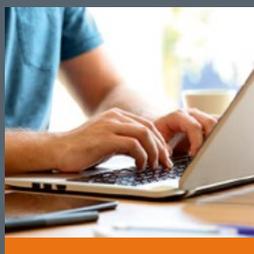
Identificaremos el problema de humedades en tu comunidad y te daremos una **solución definitiva**



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



XLI JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

El pasado 28 de junio se celebró, en segunda convocatoria, la XLI Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid). La apertura de esta Asamblea corrió a cargo de la presidenta Isabel Bajo quien, tras agradecer la asistencia de los administradores, dio paso al secretario del Colegio, Evelio García Hervás, para dar lectura del Orden del Día. Sometida a aprobación de la sala el Acta de la XL Junta General, celebrada el 30 de junio de 2021, esta fue aprobada por unanimidad de los asistentes. Seguidamente, la presidenta, en su informe, destacó las relaciones institucionales mantenidas con las distintas Administraciones (Asamblea de Madrid, Comunidad de Madrid y distintos Ayuntamientos, fundamentalmente), organizaciones empresariales (CEIM, CEOE...), otros colegios profesionales y asociaciones. Destacó, asimismo, la formación impartida durante 2021, con casi 10.000 plazas convocadas, que ha supuesto una valoración de 8,1 sobre 10 por parte de los colegiados. También en su informe, Isabel Bajo presentó el barómetro de siniestralidad de la póliza de Responsabilidad Civil, valorando que es fundamental mantener el actual ritmo de trabajo de la comisión de siniestros, para controlar en la medida de lo posible la siniestralidad por anualidades. “Cada año los administradores de fincas colegiados nos enfrentamos a un mayor número de reclamaciones y cuantías, al



▲ Evelio García, Isabel Bajo y Santiago Vergara. Abajo, José María Pérez.



asumir más funciones profesionales debiendo anticiparnos mediante prima y gestión de siniestros”, explicó. Siguiendo el Orden del Día establecido, el secretario del Colegio realizó un breve análisis del Informe de Secretaría del año 2021, que está bien detallado en la Memoria, y que incluye, entre otros aspectos, la labor desempeñada por las distintas comisiones de trabajo. Evelio García agradeció el eficaz trabajo de los empleados y manifestó que a partir de

septiembre uno de sus objetivos será acercar la Secretaría al colegiado para atenderle personalmente. El tercer punto del Orden del Día tuvo por objeto informar sobre las actuaciones llevadas a cabo para la implementación del voto telemático en el Colegio que, como destacó José María Pérez López, coordinador de la Comisión de Estatutos y Voto Telemático, requiere una previa modificación de los Estatutos, y posterior aprobación en Junta General antes de pasar a la Comunidad de Madrid para su estudio. Finalmente, el tesorero del Colegio, Santiago Vergara, resumió las cuentas correspondientes a 2021, que comprenden el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre del anterior ejercicio, resultando favorable según el informe de Auditoría independiente emitido por la firma Advanced Audit. Sometido a la votación de la sala, se aprobaron por unanimidad estas cuentas. Con respecto al presupuesto de ingresos y gastos para 2022, este fue aprobado por mayoría.



▲ Foto de familia de los agentes del sector

EL AYUNTAMIENTO DE MADRID PRESENTA EL PLAN REHABILITA 2022

El Ayuntamiento de Madrid ha aprobado la convocatoria pública de subvenciones del Plan Rehabilita Madrid 2022, destinado a financiar las actuaciones de mejora de conservación, eficiencia energética, salubridad y accesibilidad de las comunidades de propietarios.

Este Plan, presentado a los agentes del sector el pasado 17 de junio, cuenta como principal novedad la aprobación de ayudas para la instalación de placas fotovoltaicas o la creación de comunidades energéticas en los edificios residenciales.

Al acto público de presentación acudió, en representación del CAFMadrid, su presidenta Isabel Bajo. También asistieron otros colegios profesionales y asociaciones empresariales que participan en la difusión de este Plan Rehabilita 2022.

Un año más, CAFMadrid renueva sus sellos de calidad que evidencian la eficacia de sus procedimientos en la prestación de los servicios de colegiación y ordenación del ejercicio de la actividad profesional, defensa y disciplina de los colegiados, intermediación en la gestión de siniestros, servicio de asesoría, soporte a través de la plataforma informática, formación, información, comunicación y venta de productos. Una vez efectuada la Auditoría de Renovación al Sistema

EL COLEGIO RENUEVA SUS SELLOS DE CALIDAD



de Gestión de la Calidad del CAFMadrid según la norma ISO 9001, y tras finalizar el proceso de evaluación de la misma por parte de la entidad certificadora AENOR, el resultado ha sido favorable de conformidad con la citada auditoría.

A esta renovación se le une también la del sello MADRID EXCELENTE, que supone un nuevo espaldarazo a la estrategia del Colegio por la mejora continua de todos los servicios prestados al colegiado.



CEIM ANALIZA LAS CLAVES DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL

El pasado 14 de junio, la presidenta del CAF-Madrid, **Isabel Bajo**, participó en la jornada “Rehabilitación integral: una oportunidad para reducir costes energéticos y emisiones aumentando el valor de la vivienda”, organizada por la CEIM e Iberdrola. En la apertura del acto, la directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Comu-

nidad de Madrid, **María José Piccio-Marchetti**, presentó el programa de ayudas a la rehabilitación de edificios existente en la región, para a continuación dar paso a una mesa de debate en la que empresas y profesionales explicaron casos de éxito en el campo de la rehabilitación. En la segunda mesa de debate, en la que intervino Isabel Bajo, se puso de manifiesto

▲ **Momento de la mesa redonda.**

cómo atender el previsible cúmulo de rehabilitaciones que se esperan en 2023, una vez las ayudas estén concedidas y las licencias hayan sido obtenidas. Además de la presidenta del CAFMadrid, comentaron sus experiencias e inquietudes Juan Antonio López, responsable de alianzas y nuevos canales de Iberdrola; Pilar Perez, vocal del Colegio de Arquitectos de Madrid; Ángel Bonet, presidente de APIEM; José Manuel García del Cid, jefe de estudios del Centro de Formación en Edificación y Obra Civil de Paracuellos del Jarama; Nuria Díaz., socia directora de Vand Arquitectura; y José Manuel Pedregal, director de empresas del Banco Sabadell. El desconocimiento generalizado de estas ayudas por parte de la sociedad y la falta de profesionales especializados fueron algunos de los temas tratados, por lo que urge, como solicitaron todos los intervinientes, una importante campaña de comunicación para que las ayudas procedentes de los Fondos Next lleguen a las comunidades de propietarios.



LA COMUNIDAD DE MADRID VISITA EL COLEGIO PARA AVANZAR LA LEY ÓMNIBUS

La Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid (CAM) ha presentado en el CAFMadrid un avance de la Ley de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración, conocida como Ley Ómnibus, destinada a modernizar la administración regional y como impulso a la

actividad económica. El contenido de esta normativa actúa sobre 50 textos normativos, entre ellos 31 leyes, tres decretos legislativos, seis nuevas regulaciones de rango legal y dos decretos, que, además, permitirá a los contribuyentes ahorrarse un millón de euros anuales gracias a la reducción de los trámites y cargas administrativas, según la CAM.



FAMILY DAY: LA GRAN FIESTA DEL VERANO

Casi con la entrada al verano, el pasado 18 de junio el CAFMadrid volvió a organizar, tras dos años de parón a causa de la pandemia, el evento que reúne a administradores de fincas colegiados y sus familias en torno a la gran fiesta del verano 2022.

Este Family Day, coorganizado por Universal Events, se convirtió durante media jornada en un auténtico parque de ocio con un gran número de atracciones y actividades, desde zonas de gymkhana e instalaciones de agua hasta una ludoteca para los más pequeños con un parque infantil atendido por monitores pediátricos.

La fiesta, que tuvo lugar en el Club Las Encinas de Boadilla del Monte, contó con el patrocinio de **Biblion, Conversia, Domya, Grupo Ocean, Grupo GTG, Murprotec, Navarro & Navarro, Picón & Asociados, Prevent, Sercon, Vecinos con Corazón, Zertia, Zeta Comunidades y Zulux.**

Los más de 600 asistentes pudieron elegir diferentes actividades y superar, de forma voluntaria, una serie de pruebas.

La jornada de ocio se completó con un sorteo de regalos cedidos por algunas de las empresas patrocinadoras y el CAFMadrid, un vino español, música y, sobre todo, mucha diversión.



CONVERSIA



GRUPO GTG



MURPROTEC



ZULUX



► **Autor:** Ricardo Rodríguez Romero

► **Colegiado:** 5824

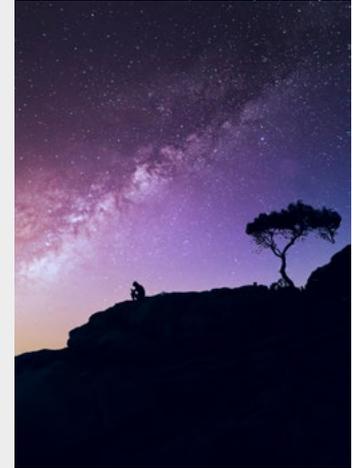
► **Título:** Noche de fútbol en Madrid



► **Autor:** Rubén Martín-Benito Romero

► **Colegiado:** 10044

► **Título:** Atardecer en la Gran Vía de Madrid.



► **Autora:** Maria Isabel Fernández Alvarez.

► **Colaboradora** de Eduardo Donate Abad, colegiado 3680

► **Título:** En soledad



► **Autora:** Rosa María Arias Martín-Peña

► **Colegiada:** 5604

► **Título:** Nostalgia



► **Autor:** Emilio Navarro

► **Colegiado:** 6051

► **Título:** Queriendo ser mayor

GANADORES DE LA TERCERA SELECCIÓN DEL V CONCURSO DE FOTOGRAFÍA

El CAFMadrid ha realizado la tercera preselección de fotografías presentadas al V Concurso de Fotografía "En el punto de mira de los Administradores de Fincas", correspondiente a invierno y de temática libre, que está patrocinado por CONVERSIA.

Los Administradores de Fincas pueden seguir enviando sus fotografías para la cuarta preselección a concursofotografia@cafmadrid.es, siendo la fecha límite de recepción el 15 de noviembre.



DIEGO SILVA
ASESOR DE SEGUROS
DEL CAFMADRID

Desde el final del estado de alarma se ha producido un importante incremento del valor o uso de las zonas comunes en las comunidades de propietarios para la realización de actividades, clases e incluso fiestas infantiles.

Este incremento del aprovechamiento genera nuevas dudas sobre la responsabilidad de la comunidad ante siniestros o daños en las zonas comunes.

El primer punto que como administradores de fincas debemos tener en cuenta es la correcta descripción, declaración y, por tanto, aseguramiento de los espacios e instalaciones comunes. Así, no es lo mismo declarar una sala comunitaria para juntas, que un gimnasio con máquinas e instalaciones como espalderas.

La correcta declaración pasa por un inventario de instalaciones, declaración del uso y la correcta medición de estos. Catastro no siempre aporta una información fiable o actualizada, siendo indispensable la revisión de la póliza de seguros emitida por parte del administrador, corredor de seguros o presidente de la comunidad.

Con los pasos anteriores correctamente revisados deberemos cuantificar la posible Responsabilidad Civil, teniendo en cuenta los nuevos baremos en caso de accidente que hacen que una póliza emitida hace 10 años con 150.000€ o 300.000€ de capital de R.C sea totalmente insuficiente.

Hoy en día se recomiendan capitales mínimos de 1.000.000€ para la R.C y el límite máximo por víctima que nos permita la aseguradora;

no podemos obviar un dato tan importante y fijarnos únicamente en el capital total.

Es decir, una póliza con 1.000.000€ para R.C y máximo 150.000€ por víctima sería asumir una prima más elevada para una cobertura escasa.

Con nuestra póliza en vigor, correctamente descrita y asegurada, la comunidad decide celebrar el inicio del verano con la instalación de un castillo hinchable para los más pequeños y clases de yoga o natación para los más mayores, por supuesto confiada en el correcto aseguramiento de su comunidad gestionada por un administrador de fincas colegiado y el apoyo de un corredor de seguros especializado.

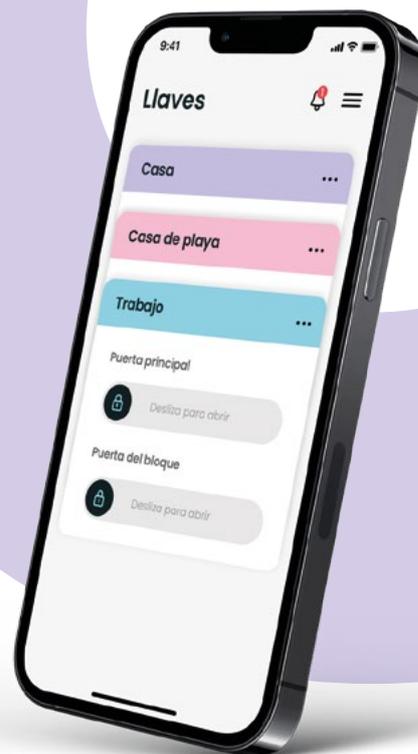
Con una cobertura escasa la comunidad estaría asumiendo riesgos no amparados en la póliza, así como posibles daños a la propiedad en el uso o instalación que no solo estarían excluidos, sino que incluso en casos como el castillo hinchable podrían suponer una agravación del riesgo.

Para cualquier actividad anómala o no incluida en póliza debemos contratar siempre empresas profesionales y solventes que puedan presentar copia de las condiciones particulares, especiales y generales de la póliza. También que puedan verificar que dispone de cobertura para la actividad a desarrollar en la comunidad incluida la instalación de cualquier infraestructura, por supuesto acompañado de recibo o certificado de esta que nos garantice que la póliza se encuentra en vigor.

La relación entre comunidad y empresa debe quedar siempre plasmada, ya que será la prueba ante posibles siniestros y reduciría la responsabilidad de la comunidad por la cesión de espacios. No pedir documentación o certificados a las empresas no reduce o facilita la contratación, sino que a la larga compromete el riesgo de la comunidad y por tanto su solvencia, generando importantes perjuicios económicos y de tiempo en su gestión.

Nuevo servicio de portero digital.

Dota de superpoderes al telefonillo existente de tus comunidades. Sin costes, sin obras y sin cambiar los terminales de las viviendas.



Tus vecinos te lo agradecerán porque podrán:



Abrir sin llave las puertas del edificio y de la comunidad.



Contestar al telefonillo con el móvil desde cualquier lugar.



Compartir sus llaves con otros miembros de su confianza.



¿Quieres ofrecer nuestro servicio 12 meses gratis a tus comunidades?



INTERPRETACIÓN PRECISA DEL DEBER DE ESTAR AL CORRIENTE DE CUOTAS PARA IMPUGNAR ACUERDOS COMUNITARIOS

JUAN MIGUEL CARRERAS
MAGISTRADO

El art. 18.2 de la LPH dice: “Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Comunidad demandada relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios”.

Aun cuando la redacción sobre deber de consignar parece clara en cuanto a que la excepción al requisito de procedibilidad de estar

al corriente de pago solo es para acuerdos de **establecimiento y alteración de cuotas**, de forma constante se observa en los Tribunales que se plantea la cuestión de si la excepción debe de aplicarse también cuando el objeto de la impugnación es un acuerdo que elevó la cuantía de la cuota a satisfacer por los comuneros ya sea por elevación ordinaria o por cuota extraordinaria.

La respuesta a tal cuestión debe de partir de la doctrina jurisprudencial (art 1-6 CCV). Así, SSTs de 6-02-2012, 14-10-2012, 27-10-2013 dicen: “A su vez, señala la reciente STS de 27 de octubre de 2013, que la excepción a la aplicación del requisito de procedibilidad del artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal se aplica a “los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título

y prevista en el párrafo segundo del art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal " y a "los demás acuerdos que establezcan un sistema de distribución de gastos, bien sea de manera general, bien para algunos gastos en particular, y tanto cuando el referido sistema de distribución de gastos se acuerde con vocación de permanencia o para una determinada ocasión", pero sin que pueda "aceptarse, como pretenden los recurrentes, que cualquier acuerdo que afecte al pago que los propietarios deben hacer de su correspondiente participación en los gastos de la comunidad, cualquier acuerdo del que resulte la «cantidad de dinero concreta que deba pagar el sujeto para atender los gastos comunitarios», en palabras del recurso, haya de incluirse en esta excepción. Los acuerdos que liquidan la deuda de un propietario con la comunidad, los que aprueban el presupuesto del ejercicio o lo liquidan y fijan de este modo el importe de lo que cada propietario debe pagar, los que establecen derramas extraordinarias para atender determinadas contingencias, etc., no pueden considerarse incluidos en la excepción referida en tanto no se altere el sistema de distribución de gastos que se venía aplicando por la comunidad, que puede ser el que correspondía al coeficiente o cuota

previsto en el título constitutivo (art. 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal) o el "especialmente establecido" en un acuerdo anterior de la comunidad que no haya sido anulado o al menos suspendido cautelarmente en su eficacia".

Parece pues evidente que cuando en el acuerdo impugnado no se ha modificado o alterado el **sistema de establecido** de distribución de gastos, sino que únicamente se ha incrementado la cuota en razón a una circunstancia concreta ordinaria o extraordinaria, pero sin que ello haya supuesto modificación del sistema de asignación o distribución de gastos entre los comuneros, debe de hacerse el correspondiente pago o consignación de lo debido, incluyendo el nuevo importe de la cuota y no solo lo que venía pagando el comunero antes del acuerdo comunitario de incremento de la cuota para poder impugnar.

En definitiva, **el deber absoluto de estar al corriente de los pagos solo tiene como excepción los acuerdos en los que se establecen o alteran las cuotas de participación en los elementos comunes de cada elemento privado (art. 396 CV y art. 9 LPH).**

Ahora bien, cuando no se altera la cuota indivisa de participación de la vivienda o local sobre los elementos comunes, ni se fija una nueva, ni se modifica, ni se altera, sino que sigue siendo la misma que antes de la junta cuya impugnación se pretende, debe de hacerse consignación de todo lo debido. Esto es, cuando la cuota sigue siendo la misma de la vivienda o local y no concurre ni modificación de cuotas, ni alteración o cambio de coeficientes, en estos casos hay distribución de gastos en función de las cuotas y coeficientes ya existentes en los estatutos y títulos de propiedad, que ni se cambian, ni se alteran en el acuerdo cuya impugnación se pretende; y no es posible una interpretación extensiva y aplicar la expresión alteración a un mero acto de distribución de gastos entre comuneros. Un acuerdo comunitario para establecer o alterar cuotas no es sinónimo, ni equivalente, ni se identifica con todos los acuerdos en los que se incrementa lo que paga un comunero: bien por una derrama en un pago, bien por una derrama en varios pagos o bien por incremento de gastos que implica un incremento del pago anual o mensual, pues lo que paga un comunero puede elevarse por derramas o gastos sobrevenidos o necesarios y ello puede no derivar de un cambio de cuota o del previo sistema de pago, ya que con la misma cuota se puede tener que pagar una mayor cantidad por gastos comunes ordinarios (incremento del gas) o extraordinarios (instalar ascensor/ obras de accesibilidad).

CONCLUSIONES

De todo ello podemos derivar dos conclusiones para la realidad práctica:

1 Aun cuando el comunero estuviera al corriente del pago de las cuotas ordinarias, si no estaba al corriente de la totalidad de las deudas vencidas por cuotas extraordinarias o derramas, no tiene legitimación activa para recurrir el acuerdo, si no ha consignado previamente o pagado.

2 Si para poner el ascensor se libera por la comunidad del pago a los locales y ello implica que las viviendas tienen que pagar más cantidad de lo ordinario por su cuota de participación, ello no implica una alteración, ni modificación del sistema establecido, sino una derrama extraordinaria para un gasto necesario y si se quiere impugnar se deberá de consignar, pues, en caso contrario, no se estará la corriente de las cuotas debidas a los efectos del art. 18 LPH.

Administradores de Fincas Colegiados

Fundación Dominis Prevent convoca los Premios Dominis 2022 que tienen como objetivo poner en valor el trabajo de los Administradores de Fincas Colegiados.

Las 5 categorías

- > **Empresa familiar**, aquella Administración de Fincas cuya trayectoria haya venido marcada por la defensa del desarrollo de una sociedad basada en el bien común en nuestro país y ya hayan realizado un primer relevo generacional.
- > **Innovación en marketing digital**, mostrar nuestro alto nivel de competitividad digital, la estrategia comercial, el uso de redes sociales y la generación de contenidos por los Administradores de Fincas.
- > **Empresa conciliadora**, premiar los programas de desarrollo que permitan y favorezcan poner en marcha políticas de conciliación laboral, su éxito y el grado de implicación de los máximos responsables de la empresa.
- > **Administrador del año**, reconocer aquellos administradores de fincas que presten o hayan prestado relevantes servicios a la sociedad, con trabajos extraordinarios, provechosas iniciativas, constancia ejemplar en el cumplimiento de sus deberes, o actuaciones extraordinarias o excepcionales en el desarrollo de sus funciones profesionales.
- > **Premios Sociedad Civil**, que nos permiten recompensar y fomentar los logros e iniciativas tangibles de organizaciones y miembros de la sociedad civil que han contribuido de modo significativo a promover una sociedad más justa.

29 de septiembre - Palacio de Santoña, Madrid

Es tu momento, presenta tu candidatura a cualquiera de las categorías o insíbete a la entrega de premios:

www.fundaciondominisprevent.org

Te esperamos, estamos en tu ADN.

RAFAEL A. BARBERÁ

DIRECTOR GENERAL DE LA FUNDACIÓN MADRID POR LA COMPETITIVIDAD

“ESTAMOS EN UN PROCESO DE MODERNIZACIÓN Y DE ACTUALIZACIÓN DEL SELLO MADRID EXCELENTE”

En sus 20 años el sello Madrid Excelente, que otorga la Fundación Madrid por la Competitividad, ha reconocido la labor de más de 200 firmas, entre instituciones, empresas, colegios profesionales... ¿Cómo valora la evolución de este sello de calidad en los últimos años?

En 20 años, el sello Madrid Excelente ha tenido que evolucionar con el tiempo. Somos conscientes de los momentos malos que han pasado nuestras organizaciones desde el 2008, primero con la profunda crisis económica que sufrimos y después con el estallido de la pandemia. Desde la Fundación Madrid por la Competitividad hemos ido ajustando nuestro funcionamiento a las necesidades de las diferentes empresas que tienen el sello Madrid Excelente. Nuestra labor es apoyarlas en la medida de lo posible, promocionar sus éxitos, que se sientan cómodas con el sello, que les sea útil y que sus clientes lo reconozcan.

Desde su cargo como director General de la Fundación, ¿cuáles son los principales retos y oportunidades que se abren paso para hacer de Madrid Excelente la marca de referencia de todo el tejido empresarial de la región?

Estamos en un proceso de modernización y de actualización, para poder adecuarnos más fácilmente a los tiempos que vienen. Principalmente, estamos actualizando el modelo de referencia por el cual se evalúa a las empresas que solicitan el sello Madrid Excelente. Vamos a centrarnos en cuatro fundamentos: propósito,



planeta, personas y progreso. De esta manera englobamos todo el ecosistema de una empresa a la hora de poder demostrar su capacidad de gestión delante de la sociedad y de sus clientes. Además, estamos digitalizando el proceso de obtención del sello, y revisando las tarifas para apoyar a las organizaciones más pequeñas.

¿Cuál el procedimiento de evaluación para conseguir que una empresa o entidad tenga el sello Madrid Excelente? ¿A qué se compromete el candidato que lo obtiene?

Optar al sello es sencillo. Lo primero es presentar una solicitud oficial.

Una vez tramitada, se les envía un cuestionario de autoevaluación, que ofrece un diagnóstico de situación, tanto para la propia organización, como para Madrid Excelente. Ese cuestionario se contrasta con una entidad de certificación de primer nivel, que realiza un informe con los puntos fuertes y las áreas de mejora de la empresa, en todos los ámbitos de su gestión. Si cumple los requisitos, se firma el contrato que concede el sello Madrid Excelente durante un periodo de tres años. Lo que pretendemos desde Madrid Excelente no es solamente que se obtenga el sello, sino que las empresas certificadas vayan mejorando año a año, volviéndose más competitivas. Es un compromiso con la búsqueda de la excelencia.

¿Qué ventajas aporta este sello a los colegios profesionales que como, el de Administradores de Fincas, lo tiene desde hace años, y que acaba de renovar? ¿De qué manera puede impactar en los despachos profesionales de los administradores de fincas colegiados?

Madrid Excelente es el sello de calidad de la Comunidad de Madrid y eso aporta prestigio, visibilidad y la oportunidad de compartir experiencias con empresas de otros sectores. Es útil para empresas de todos los tamaños y sectores, y por supuesto, para asociaciones y colegios profesionales, a la hora de conseguir y fidelizar a sus clientes, además de mejorar la competitividad.

En el caso de los colegios profesionales, como el de Administradores de Fincas, el sello Madrid Excelente es una garantía de la gestión que se está haciendo, lo que se traduce en una mayor tranquilidad para sus colegiados.

Si una empresa de Administración de Fincas quiere, a nivel particular, obtener este sello, ¿qué pasos tiene que dar?

El primer paso sería escribirnos a madridexcelente@madridexcelente.com, para que podamos resolver sus dudas y facilitarles la solicitud de obtención del sello.

EN PRIMERA PERSONA **Bo**



JOSÉ LUIS ÁLVAREZ USTARROZ

ALCALDE DE MAJADAHONDA

“La ejecución de los fondos europeos está siendo bastante complicada porque el sistema es muy poco ágil”

DESDE 2019, JOSÉ LUIS ÁLVAREZ ES LA MÁXIMA REPRESENTACIÓN DE MAJADAHONDA, LA LOCALIDAD MADRILEÑA QUE TIENE LA MENOR PRESIÓN FISCAL DE TODA LA REGIÓN Y QUE, ADEMÁS, HA SIDO EL PRIMER MUNICIPIO EN ADAPTARSE A LA NUEVA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID. EL TESORERO DEL CAFMADRID, SANTIAGO VERGARA, ENTREVISTA AL ALCALDE DE MAJADAHONDA, CIUDAD QUE CUENTA CON UNA TREINTENA DE ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS, NEXO DE UNIÓN ENTRE LA CONCEJALÍA DE URBANIZACIONES DEL AYUNTAMIENTO Y LOS MAJARIEGOS/AS.

Fotos: Tania Sainero



Con la llegada de los Fondos Next Generation y la generación de nuevos proyectos, ¿sobre qué aspectos incidirá el Ayuntamiento de Majadahonda para dinamizar social y económicamente la ciudad?

La ejecución de los fondos está siendo bastante complicada, por no decir desastrosa, porque el sistema es muy poco ágil y la tramitación es compleja para las Administraciones y los particulares. Lo cierto que es que la ejecución en España está dejando bastante que desear. Para los Ayuntamientos los plazos que nos han marcado son inasumibles en muchos casos; nos ponen unos plazos de ejecución que son incompatibles incluso con la Ley de Contratos. Cuando quieres sacar una actuación, licitar un proyecto y un contrato en seis meses es directamente imposible. La gestión está siendo bastante complicada, y por desgracia los fondos no van a llegar a todo lo que podríamos.

Con todo, el Ayuntamiento de Majadahonda ha pedido ya una línea de 270.000 euros, que ha sido concedida, para implantar un proyecto de ciberseguridad. En los últimos años en nuestro municipio se ha ido extendiendo el uso de las tecnologías para las gestiones o trámites habituales con el consistorio; por ejemplo, hace un año implantamos el padrón electrónico.

Asimismo, estamos valorando un nuevo proyecto para la rehabilitación y mejora de la eficiencia energética en los edificios públicos: colegios, polideportivos, etc.

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?

Podemos presumir de que hemos sido la primera administración local en adaptarnos a la nueva Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En Majadahonda no teníamos una ordenanza de tramitación de licencias y la hemos creado adaptada ya a la nueva ley. Habíamos ganado tiempo en la tramitación de licencias antes de tener la ordenanza, pero con la nueva normativa se crea un sistema absolutamente transparente, para que el que venga a solicitar una licencia sepa qué documentación tiene que presentar de una manera clara. En Majadahonda se está notando que el urbanismo se mueve.

Además, hace escasas semanas en el Pleno aprobamos la primera modificación del Plan General de Ordenación Urbana, que no se había tocado desde 1998, además de modificar tres ámbitos del centro que van a dinamizar el urbanismo.



EL TRABAJO DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS ES EL DE SER EL ALCALDE DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, DAR SERVICIO A LOS VECINOS. TRABAJAMOS MUCHO CON ESTOS PROFESIONALES.

¿Hacia dónde prevé crecer urbanísticamente el municipio en los próximos años?

No tengo ninguna prisa en que Majadahonda crezca. Aunque sea políticamente incorrecto decirlo, no creo que nuestro municipio deba correr en crecer, sino que debe preocuparse en crecer bien. Majadahonda se identifica porque se ha construido muy bien, tiene un diseño de ciudad con construcciones con bajas alturas, con zonas residenciales muy claras, sin ruidos, pero a la vez tiene centros comerciales y todos los servicios cerca. Ese modelo y esa calidad no la podemos perder por una obsesión de crecimiento rápido.

Majadahonda es una de las ciudades europeas con mayor implantación de sistemas de reco-



gida neumática de residuos urbanos. En estos momentos se está iniciando la construcción de una sexta central. ¿Cómo están acogiendo los vecinos esta tecnología?

Majadahonda tiene la mayor implantación de toda Europa, como ciudad y expansión en relación a la proporción de recogida con el número de habitantes. Es una gran apuesta de la tecnología punta que tuvo un visionario en el año 2000, cuando todavía no se hablaba de Smart City. Desde entonces se ha ido manteniendo a lo largo del tiempo, siendo una apuesta arriesgada y muy acertada.

Requiere de una inversión costosa, pero lo cierto es que la recogida es mucho más barata. Una vez que ya tienes implantado el sistema, que es totalmente automático, es posible recoger la basura durante 24 horas, sin ruidos, sin que tenga que pasar un camión... La recogida es posible con menos personal, ya que con una única persona que controle todas las centrales es suficiente, lo que hace que el sistema sea bastante eficiente.

En esta legislatura dentro del Plan de Inversiones hemos destinado una partida de 13 millones de euros tanto para la construcción de una nueva central como para extender la red existente. Estamos en la licitación de la redacción de un proyecto que se basa en el desdoblamiento de la central de la zona centro (se trata de construir dos centrales donde hay una para poder recoger

con más velocidad a toda la red del centro), la instalación de un tercer buzón para la recogida de la tercera facción que ahora es obligatorio por normativa y la extensión de la red a la urbanización Las Huertas, que en su día no se acogió al sistema, pero hoy es aconsejable y una demanda de los vecinos. Son inversiones que al final se rentabilizan.

¿Cómo funciona este sistema?

El sistema detecta que el buzón está lleno gracias a una serie de sensores, y activa el mecanismo para que succione las basuras a través de una misma tubería soterrada con distintos buzones verticales.

Succiona a 75 km por hora a través de un sistema de vacío o red soterrada, por el que la basura viaja sin que la gente se entere. La red tiene una implantación en torno al 65% de Majadahonda (urbanizaciones y zona centro, fundamentalmente). En las nuevas urbanizaciones los buzones están incluso en las propias casas de los vecinos.

Además de la reducción del IBI, que se encuentra en el tipo mínimo legal, ¿qué otro tipo de impuestos están rebajando en Majadahonda?

Majadahonda es la ciudad con la presión fiscal más baja de la Comunidad de Madrid. Tenemos el IBI en el tipo más bajo, y además vamos a seguir aprobando bonificaciones (para familias numerosas, sobre todo) dentro del margen que nos permite la ley.

En los demás impuestos, estamos por debajo de la media de toda la Comunidad y en el último ejercicio, en septiembre de 2021, aprobamos una rebaja del impuesto de vehículo de tracción mecánica o de circulación, que lo hemos situado en el tipo más bajo que nos permite la ley y con bonificación a todos los coches con algún tipo de etiqueta de bajas emisiones.

La política pública de vivienda ha sido una de las asignaturas pendientes de la Administración regional en los últimos años, ¿cuál es la situación actual en Majadahonda?

Partimos de que Majadahonda es una excepción a estos casos porque sí ha habido una apuesta por la vivienda de protección pública gestionada desde la empresa pública Pammasa y tenemos un parque cercano a 300 viviendas en alquiler, propiedad del Ayuntamiento y de Pammasa. En esta legislatura hemos mejorado el sistema de sorteo de estas viviendas creando una base permanente para que sea más transparente, ágil y casi automatizado.

Ahora se está promoviendo una nueva urbanización de 200 viviendas, que se destinarán al alquiler para personas jóvenes fundamentalmente. La idea es que los hijos de los majarriegos se puedan quedar en el municipio.



¿Qué planes de inversión está desarrollando el Ayuntamiento y hacia qué áreas se destinarán dichas inversiones?

Hace dos años aprobamos un Plan de Inversiones de más de 60 millones de euros con cargo a fondos propios que afecta a todo el municipio y abarca prácticamente todas las áreas, desde la mejora de los centros educativos y edificios públicos a la construcción de una nueva escuela infantil y la mejora de las zonas verdes con los proyectos de reforma de cuatro grandes parques o la sustitución de las luminarias por led. Hay que tener en cuenta que la ciudad con la menor presión fiscal de la Comunidad de Madrid tiene que tener también un gasto contenido.

Los robos con violencia en domicilio descendieron más de un 60% en 2021 con respecto a 2019, antes de la pandemia. ¿Qué campañas se están desarrollando para garantizar la seguridad de los ciudadanos?

La mayor parte de los vecinos pone la seguridad como una prioridad en su ciudad. Hemos mejorado las condiciones de la plantilla de Policía, de manera que hay más agentes en la calle que en los despachos, e incrementado el número de efectivos. También hemos realizado una mayor inversión en nuevas tecnologías, que permita

que la Policía pueda trabajar mejor, creando una unidad área de drones enfocado, sobre todo, al control de los grandes eventos y el botellón. También hemos dotado de bicicletas eléctricas a las patrullas.

El último gran proyecto que tenemos en marcha es el despliegue de un sistema de cámaras de videovigilancia que va a ser puntero no solo en la Comunidad de Madrid sino en toda España; es un proyecto de cuatro millones de euros con el despliegue de 118 cámaras en distintos puntos del municipio. La idea es blindar todos los accesos con cámaras que tienen lecturas de matrícula y poner sistemas de inteligencia artificial en las zonas céntricas del municipio que sirvan para perseguir el delito de una manera eficiente.

¿Cómo valora la labor que desempeñan los administradores de fincas colegiados en el sector inmobiliario?

Su trabajo es el de ser el alcalde de una comunidad de propietarios, dar servicio a los vecinos. Trabajamos mucho con estos profesionales porque nos dan una información y una capacidad de reacción muy rápida. En momentos puntuales, como Filomena, su labor fue fundamental. Tenemos una concejalía de urbanizaciones que sirve de nexo con los administradores.



¿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)



¿Quieres saber más?
¡Escanea!



SERVICIOS ADICIONALES

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

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



SENIOR LIVING,

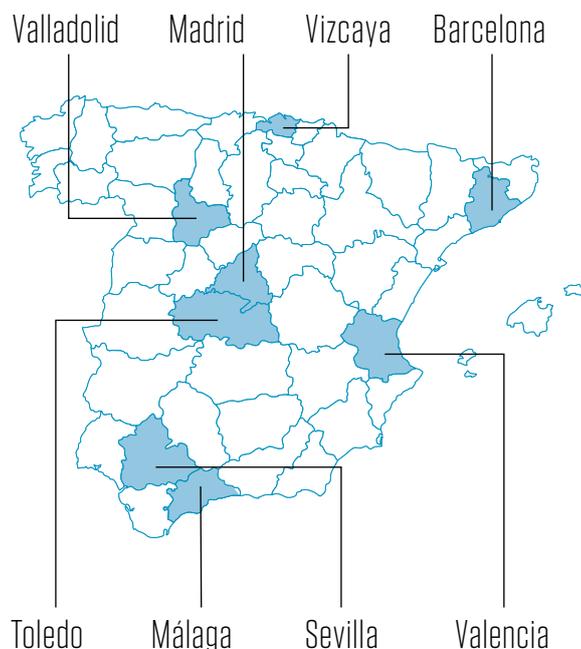
EL MODELO HABITACIONAL QUE NO ACABA DE DESPEGAR

EN LOS ÚLTIMOS AÑOS HAN SURGIDO NUEVAS FORMAS DE HABITAR, QUE HA LLEVADO INCLUSO A LOS DISTINTAS ADMINISTRACIONES, COMO EL AYUNTAMIENTO DE MADRID, A REGULAR SOBRE LA MATERIA. ASÍ, LAS NUEVAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS INTRODUCEN EL COLIVING COMO UNA CATEGORÍA DE RESIDENCIA COMUNITARIA Y SE PERMITE EL COHOUSING EN SU MODALIDAD DE VIVIENDA COLECTIVA.

En los últimos años han surgido nuevas fórmulas habitacionales, sin embargo, existen activos residenciales que todavía no han terminado de despegar, pero que tienen una amplia proyección de inversión, por ejemplo el Senior Living. Dependiendo del país en el que surja y la franja de edad del destinatario, la concepción de este concepto cambia. Mientras que en Estados Unidos el Senior Living comienza entre los 50 y 60 años con activos en alquiler en ciudades específicamente diseñadas para seniors, en Reino Unido la edad de inicio suelen ser los 65 años con viviendas en compraventa en zonas mixtas, en las que conviven con otras familias, según el “informe de Estado y Tendencias del Senior Living”, elaborado por Atlas Data Real estate Analytics.

PROVINCIAS CON UN RATIO DE CAMAS POR SENIOR EN 2025 MENOR AL ACTUAL

En Vizcaya, Barcelona, Valladolid, Madrid, Toledo, Valencia, Sevilla y Málaga el ritmo de envejecimiento de la población es mayor al ritmo de construcción de camas.



DEMANDA NACIONAL E INTERNACIONAL

Pero **¿cómo es esta fórmula habitacional en España?** El modelo Senior está dividido entre los requisitos de la demanda internacional de costa, sol, golf...; y los del modelo de la demanda nacional con una mayor proximidad a la vivienda previa, la naturaleza, la cercanía a los hijos...

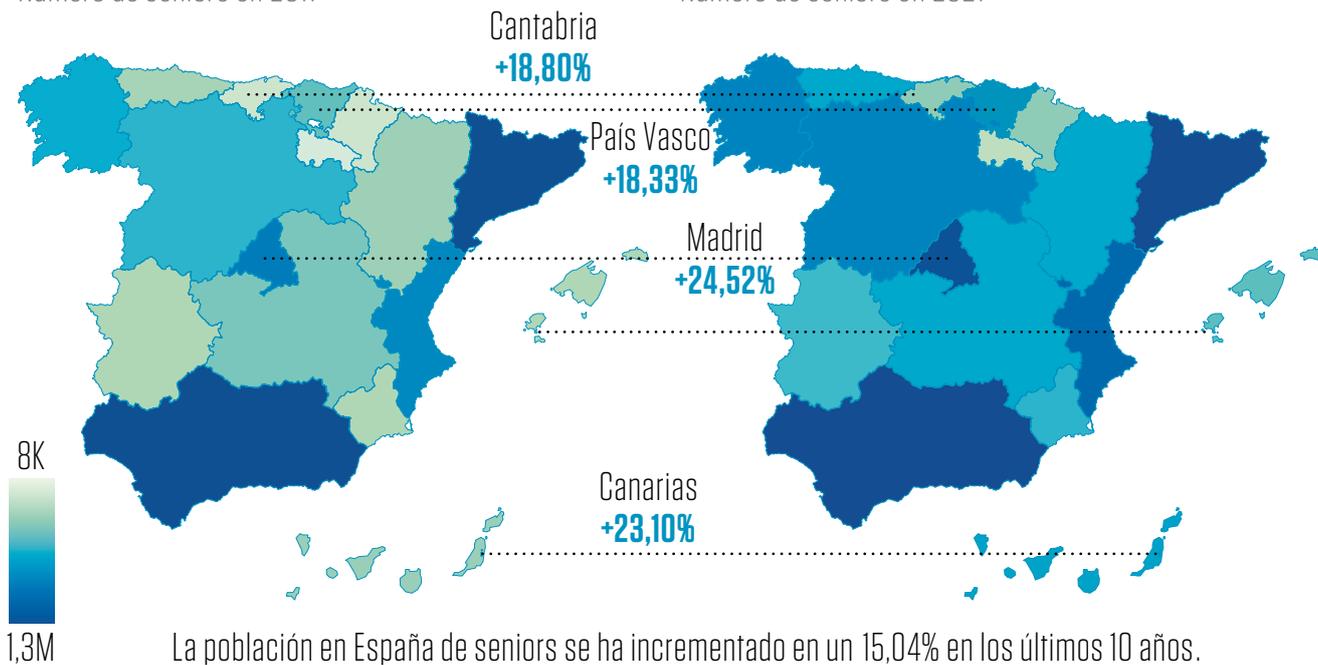
Si bien nuestro país se ha caracterizado por la proliferación de residencia de ancianos tradicionales, los expertos explican que existe demanda nacional para otro tipo de Senior Living en España, asegurada a futuro y amparada por el creciente envejecimiento de la población europea y española.

Según Atlas, el atractivo del mercado de Senior Housing en nuestro país se fundamenta en una triple lógica demográfica y económica: España está viviendo un importante proceso de envejecimiento, que lleva a que la población de 60 o más años haya aumentado un 11% entre 2015 y 2022; dicha población senior no solo aumenta en cantidad, sino también en movilidad (en 2015, 200.983 seniors cambia-

EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN SENIOR POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Número de seniors en 2011

Número de seniors en 2021



EVOLUCIÓN DE LA PIRÁMIDE DE POBLACIÓN

	Totales 2011		Totales 2021		Variación
0-19 años	9,3mm		9,10mm		-1,9%
20-39 años	14,0mm		11,0mm		-21,9%
40-59 años	13,3mm		15,0mm		+12,7%
60-79 años	8,2mm		9,5mm		+15,9%
80-100+ años	2,4mm		2,9mm		+19,1%

ron de residencia, mientras que en 2019 esta cifra había aumentado un 29%); además, el poder adquisitivo de los seniors está al alza, ya que la población que entra actualmente en el segmento de edad de más 60 años está compuesta mayoritariamente por profesionales con rentas más altas a las presentes en el mismo rango de edad en décadas pasadas.

FACTORES QUE CONDICIONAN EL DESARROLLO DEL SENIOR LIVING

Por zonas geográficas, en Vizcaya, Barcelona, Valladolid, Madrid, Toledo, Valencia, Sevilla y Málaga el ritmo de envejecimiento de la población es mayor al ritmo de construcción de camas de Senior Living.

En relación a la evolución de la población senior según la Comunidad Autónoma, todas las Comunidades han experimentado un aumento considerable de su población senior.

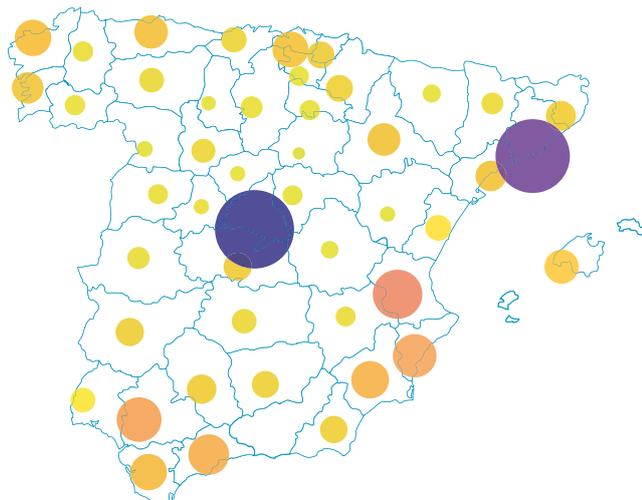
En concreto, tanto Andalucía como Cataluña se mantienen como las comunidades con mayor número de seniors, seguido por la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana.

Entre las comunidades con mayor crecimiento en los últimos 20 años, Canarias se posiciona como la primera destacada. Canarias ha pasado de 200.000 a 361.300, un incremento del 80.73%. Seguido de la Comunidad de Madrid y la Región de Murcia. En definitiva, no existe ninguna Comunidad Autónoma que haya reducido el número de seniors. Tan solo Castilla y León y Extremadura se posicionan en la cola de crecimiento con un 10.99% y un 11.55% respectivamente.

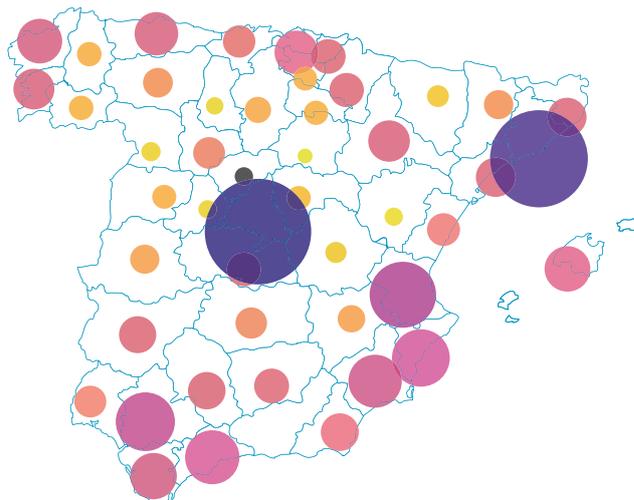
La movilidad o cambios de domicilio de la población senior es otro factor predominante. Madrid cuenta con un peso muy importante, siendo el origen de un 11.5% de las migracio-

▪ RATIO DE ENVEJECIMIENTO POR PROVINCIAS

Provincias con mayor ratio de envejecimiento en 2011



Provincias con mayor ratio de envejecimiento en 2021



Ratio de envejecimiento: Es un ratio oficial elaborado por el INE que mide el cociente entre la cantidad de población mayor de 65 años y la menor de 15 años. $RE = N^{\circ}habs > 65 / N^{\circ}habs < 15$

▪ MIGRACIONES DE LARGA DURACIÓN DE SENIORS ENTRE MUNICIPIOS (cambios de residencia)

251.454

Migraciones de seniors entre municipios en 2020
-16% sobre 2019

71,63 años

Edad media de los seniors migrantes

143 km

Distancia media de las migraciones

81% Con origen en España

19% Con origen extranjero

68% Migraciones desde otra provincias

nes (186.913), lo cual significa que, de media, un 2.1% de los seniors censados en Madrid cambian de domicilio al año. Otro caso interesante es el de Alicante, donde un 3.8% de los seniors cambian de domicilio al año, con un total de 109.350 migraciones.

No obstante, según su localización y tipo de demanda, el éxito del modelo de negocio Senior Living variará. En este contexto, Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Málaga son las ciudades mejor posicionadas para desarrollar este concepto de vivienda para la demanda nacional. Por otro lado, Costa del Sol, Costa Blanca, Costa Dorada, las Islas Baleares y las Islas Canarias son las mejores ubicaciones para atraer la demanda internacional.

EL GASTO DE LOS SENIORS

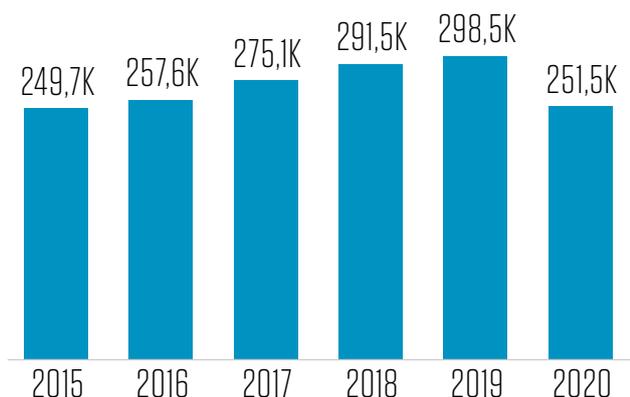
El informe elaborado por Atlas también estudia el poder adquisitivo de la población senior en España, que lleva varios años en una tendencia positiva.

Si bien es cierto que el segmento de edad entre los 45 y los 64 años cuenta con una renta

media superior a la del segmento de más de 65 años, este último es el que ha tenido el crecimiento más alto en los últimos años. El aumento de la renta en esta población fue del 24%, frente al 9% en el segmento de entre 45 y 64 años. Y es que el colectivo de más de 65 años en 2008 contaba con una renta inferior a la media y fue aumentando sensiblemente a lo largo de la década 2010- 2020. El caso contrario ocurrió con el segmento entre 30-44 años, que comenzó la década con una renta superior a la media para terminarla significativamente por debajo.

En concreto, el colectivo senior ha aumentado sensiblemente su gasto medio en vivienda desde 2006, un 48% hasta acercarse a los 10.500 €/año de media. Este es el crecimiento más alto de todos los segmentos poblacionales. Pese a esto, el peso del gasto en vivienda dentro del presupuesto de la unidad familiar ha aumentado relativamente poco. El crecimiento ha sido de un 25% que, pese a ser significativo, es muy inferior al experimentado por el resto de segmentos de edad, donde se observan aumentos hasta del 56%.

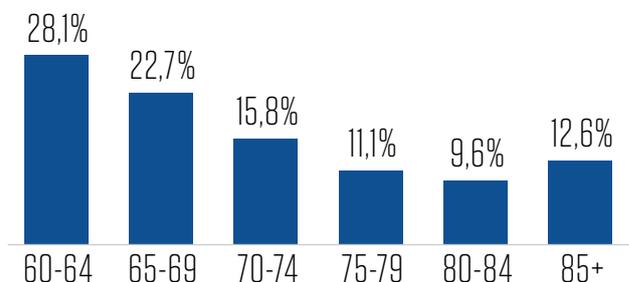
▪ MIGRACIONES DE LARGO PLAZO (cambios de residencia)



▪ MIGRACIONES POR GÉNERO



▪ MIGRACIONES POR GRUPO DE EDAD



“De esto se puede extraer que, manteniendo unas tasas de esfuerzo relativamente constantes, la población senior ha aumentado su gasto en vivienda y por ende la calidad del alojamiento a su disposición”, dice el estudio. En cuanto a los alojamientos, en España hay cerca de 5.600 centros operativos, lo cual supone un aumento del 4% frente a 2017. En términos de plazas totales, la cifra supera las

384.000 camas marcando un crecimiento del 7% en los últimos cinco años.

Madrid supera a Barcelona en plazas operativas; cuenta con una importante oferta repartida en toda la Comunidad. Es destacable el eje de la A-6 como segundo foco de oferta al margen del propio municipio de Madrid. En total son casi 52.000 las camas disponibles y 477 los centros operativos.



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

thyssenkrupp
Elevadores ahora
es TK Elevator

COMPROMISO CON EL PLANETA



Reciclamos los residuos que genera tu ascensor

Buscamos continuamente soluciones para realizar nuestra actividad de la manera más sostenible posible adquiriendo un compromiso real a todos los niveles: el planeta, la sociedad y las personas.



EL TS AVALA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PARA LA PRIVACIÓN DEL USO DE LA PISCINA



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. DEPARTAMENTO JURÍDICO DEL CAFMADRID

La utilización de los elementos comunes de la finca como es el caso de la piscina suscita mucha controversia, sobre todo en el supuesto de propietarios de las llamadas plazas de garaje “libres” que no son anejos inseparables de las viviendas.

Son varios los criterios que podemos tener en cuenta a la hora de determinar el derecho o no de estos propietarios a hacer uso de la piscina. Esta exención de uso puede venir previamente determinada en el Título Constitutivo o en los Estatutos de la comunidad en base a la facultad conferida en el art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal que establece que “(...) El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio (...), instalaciones y servicios, gastos (...)”.

No obstante, pese a no estar prevista esta exclusión de uso en el Título o en los Estatutos, la comunidad podrá adoptar un acuerdo al efecto con la finalidad de excluir de su uso a los propietarios de las plazas de garaje. Este acuerdo suele tener como fundamento la idea de que el uso de la piscina es un derecho que debe ir aparejado a la condición de propietario de la vivienda toda vez que se entiende que esta clase de elementos sirve para el mejor uso y disfrute de quienes habitan en el inmueble.

En este mismo sentido, el Tribunal Supremo en la sentencia dictada el 2 de abril de 2006 ya apeló a la lógica a la hora de admitir que “El uso de una piscina comunitaria siempre ha de entenderse, por pura lógica, como para el uso y disfrute de los titulares de las viviendas de la comunidad y que desde luego el dueño de una plaza de garaje, que no es titular de una vivienda, nunca puede utilizar un elemento común de la comunidad que nada tiene ver ni sirve para una mejor utilización de una plaza de garaje. Y en el presente caso para la utilización de la plaza de garaje no es necesario utilizar o disfrutar de la piscina comunitaria de los que se infiere claramente que la escritura constitutiva de la comunidad permite a la junta demandada adoptar el acuerdo (...)”.

Nuevamente, el Alto Tribunal vuelve a mantener este criterio en la reciente sentencia dictada el 23 de mayo de 2022 tomando como base los siguientes argumentos:

- La piscina, por su propia naturaleza, está al servicio de los propietarios que tengan en el edificio su residencia.
- El uso de la piscina es extraño a la propia naturaleza y finalidad de la adquisición de un garaje.
- Ni el Título Constitutivo ni los Estatutos reconocía a los propietarios de las plazas de garaje el uso de la piscina.
- El acuerdo puede aprobarse por mayoría simple al no constituir una restricción de los derechos sino una mera constatación de los actos constitutivos de la comunidad.
- La privación del derecho de uso lleva aparejada la exoneración del pago de los gastos.

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



HIBRIDACIÓN DE TECNOLOGÍAS

PARA OBTENER EL MEJOR RENDIMIENTO ENERGÉTICO



ANTONIO OCAÑA
INGENIERO INDUSTRIAL

Nuestro parque residencial consume en torno al 30% de la energía final del país y es responsable de, aproximadamente, el 40% de las emisiones de gases de efecto invernadero, además de presentar grandes carencias desde el punto de vista energético.

Al margen de poder actuar reduciendo la demanda a través de la envolvente del edificio o la individualización de consumos, a nivel de eficiencia energética de las instalaciones centralizadas una solución muy interesante a la que recurrir es obtener calefacción y agua caliente sanitaria a partir de sistemas híbridos donde la sala de calderas existente

convive con otros sistemas de energías renovables, como la aerotermia y la energía solar fotovoltaica.

La aerotermia es considerada como energía renovable para rendimientos superiores al 2,5, es decir, que por cada kWh eléctrico nos entregan más de 2,5 kWh de energía térmica. La tecnología ya permite superar este rendimiento de forma holgada. Este sistema se diseña para trabajar de forma conjunta con el sistema de calefacción existente, que realizará un aporte puntual de energía. Estas instalaciones funcionan de manera similar a un vehículo híbrido, donde el combustible fósil sólo se usa cuando se necesita un aporte extra de potencia o energía para garantizar al usuario en todo momento que su servicio de calefacción no se verá interrumpido en picos acusados de la demanda, que puedan presentarse puntualmente en los días más duros del invierno.

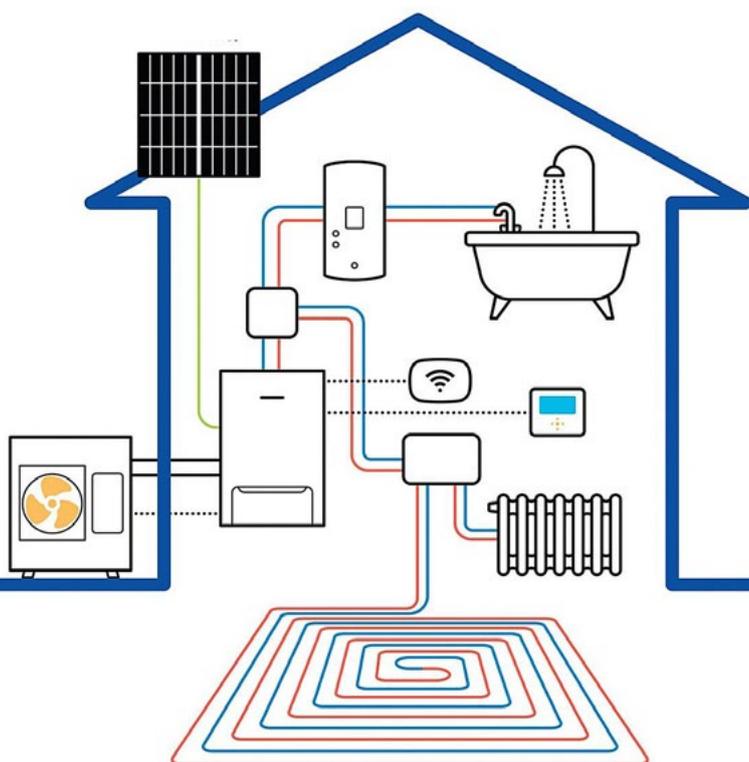
El objetivo de esta fórmula es que la mayoría del aporte de calor (como mínimo un 80%) provenga de una fuente de energía renovable y que el resto (máximo un 20%) se obtenga del viejo sistema, basado en energías fósiles. Según los cálculos de expertos, tan sólo alrededor del 12% es la energía que va a aportar el combustible fósil y el resto será con energías renovables.

Un complemento excepcional para este tipo de instalaciones son los paneles solares fotovoltaicos, que podrían aportar parte de la energía eléctrica que necesita la instalación de aerotermia para funcionar, y que además de las ayudas generales, cuentan en la mayoría de los municipios con subvenciones relacionadas con el pago del IBI.

Con estas medidas no sólo se logra una reducción de las emisiones contaminantes (NOx, carbono, partículas...) sino que también se abaratan los gastos en energía para el suministro del servicio de calefacción, agua caliente sanitaria o climatización.

En comparación con las salas de calderas de condensación, las más eficientes hasta la fecha, los ahorros también son notables. En una temporada completa de calefacción y ACS, el Rendimiento Estacional Anual (REA) de una caldera de condensación es, aproximadamente, un 96% de media. Las instalaciones de aerotermia, en cambio, cuentan con un coeficiente de rendimiento estacional (SCOP) superior al 2,5 (el coeficiente 3 equivaldría a un REA superior al 300%).

No obstante, antes de acometer cualquier tipo de instalación, se recomienda realizar un estudio de ahorro económico y energético que analice el retorno de la inversión (ROI) de las distintas soluciones técnicas.



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?

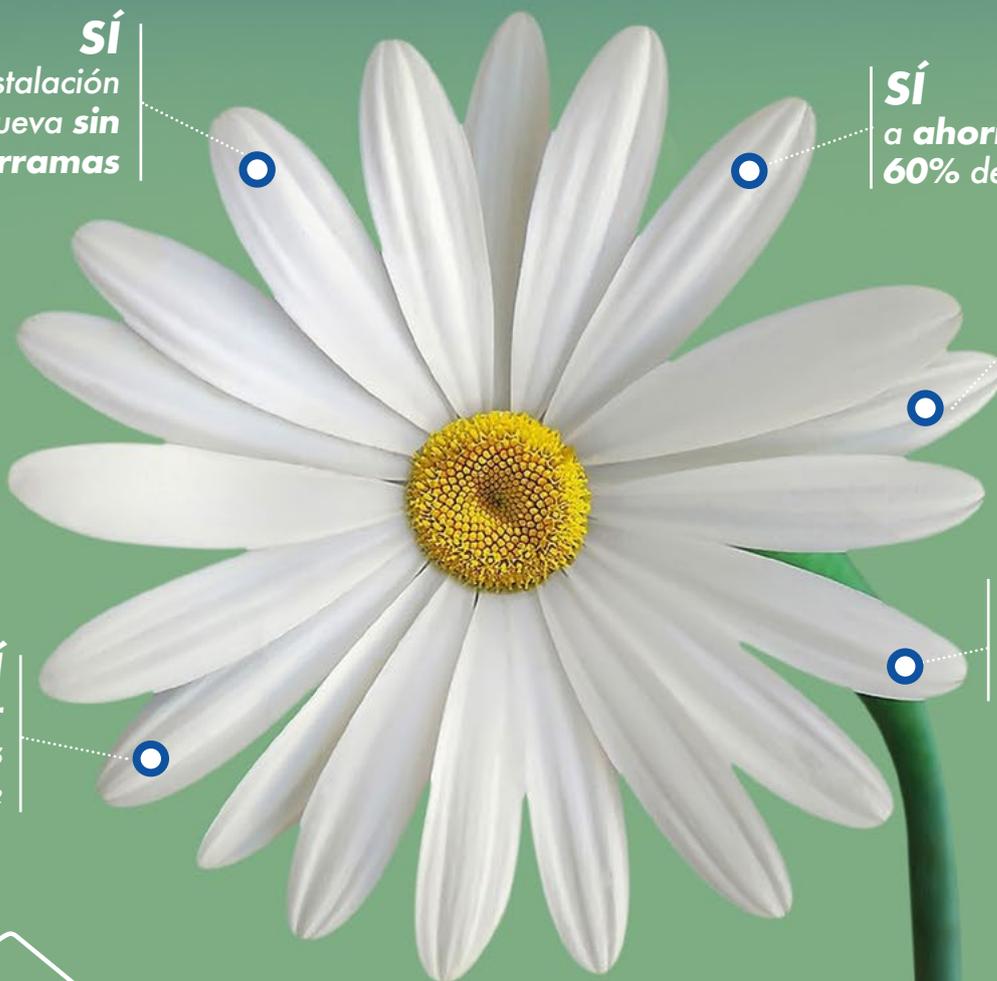
SÍ
a una instalación
nueva *sin*
derramas

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

PANELES SOLARES: INSTALACIONES EN CUBIERTA



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

En la actualidad, surgen muchas consultas en torno a la instalación de paneles solares en las cubiertas de los edificios. A la vista de los precios de la energía, así como a las campañas publicitarias de las diversas empresas instaladoras, se genera la curiosidad sobre la instalación de estos equipos.

Para empezar, debemos tener en cuenta que la instalación de estos paneles supone que hay que realizar los mismos pasos que para la colocación de cualquier tipo de instalación en cubierta (antenas, equipos de climatización, etc.).

En el caso de cubiertas planas, la instalación es más simple, dado que el apoyo de las estructuras necesarias se realizará sobre una superficie sensiblemente plana. El propio peso de la estructura hace que se requiera una menor intervención. Los anclajes deberán garantizar que los paneles quedan seguros, y que el efecto del viento no generará el movimiento de los mismos.

En cambio, para las cubiertas inclinadas, los soportes de los paneles deberán estar anclados a los elementos estructurales de la cubierta, garantizando la seguridad constructiva del conjunto. En este caso, dado los medios auxiliares necesarios para efectuar la instalación (andamios o elementos de descuelgue), será necesario contratar la dirección facultativa de los mismos a un técnico competente, que garantice que dichos medios cumplen la normativa vigente. En cualquiera de los casos, es necesario que los anclajes colocados no perforen la impermeabilización de la cubierta, con objeto de que la instalación no altere la habitabilidad de las viviendas de las plantas inferiores, por la creación de humedades. Para ello, será necesario realizar un análisis de la cubierta que, junto con la orientación necesaria de los paneles, garantice unos soportes adecuados.

LASSER

Nº1 en Servicio Técnico

PLAN ACCESS

ABRE LA PUERTA DE TU COMUNIDAD SIN CONTACTO

- HIGÉNICO
- CÓMODO
- SEGURO
- ACCESIBLE

Desde

60€

+IVA / MES

FACILITA EL ACCESO DE MAYORES
Y PERSONAS DE MOVILIDAD REDUCIDA

COMPATIBLE CON TODAS
LAS MARCAS DE PORTERO

Llamada gratuita

900 321 111

www.grupolasser.com

Asimismo, en cualquiera de los dos supuestos, se deberá prever la instalación de los equipos de seguridad necesarios, para la posterior realización de las labores de mantenimiento de la instalación. En el caso de cubiertas planas, si estas disponen de un peto perimetral de protección, que cumpla los preceptos establecidos en el Código Técnico de la Edificación DB-SUA-1, este sería suficiente. En el caso de que no exista dicha protección, o bien se trate de una cubierta inclinada, se deberá proceder a la instalación de una línea de vida, certificada, a la cual se anclarán los elementos de protección individual de los operarios encargados de efectuar el mantenimiento de la instalación. La certificación garantizará que la misma ha sido instalada cumpliendo la normativa vigente, y que, por tanto, es capaz de aguantar las cargas necesarias para

su uso. Dicha línea de vida deberá pasar sus correspondientes inspecciones de mantenimiento anualmente, garantizando así que la misma se encuentra en las debidas condiciones para su uso.

Para la instalación de estos equipos, se requiere, como para cualquier otro tipo de instalación en cubierta, la solicitud de la preceptiva licencia de obras, o bien, la presentación de una declaración responsable, dependiendo del tipo de edificio y la instalación a realizar. Dicha presentación la debe efectuar el promotor de la instalación.

El problema que puede surgir en este tipo de instalaciones se genera cuando la comunidad esté formada por viviendas unifamiliares y el promotor de la instalación es un propietario particular. En este caso, y dadas las actuaciones a realizar en la cubierta, que es un elemento comunitario, se deberá solicitar permiso a la comunidad de propietarios.



calidad

rapidez

ALC

tecnología

medioambiente

servicio

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO 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.





BARBACOAS, LA ETERNA DISCUSIÓN



PABLO GARCÍA.
INGENIERO TÉCNICO Y
ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

En la Comunidad de Madrid no existe normativa específica sobre el uso de barbacoas en zonas privadas, pero sí la hay para las zonas recreativas de los campos y montes de la región, como puede ser la total prohibición de encender fuego en zonas forestales (Decreto 59/2017, de 6 de junio). De hecho queda prohibido el uso del fuego en todas las áreas recreativas de la Comunidad de Madrid desde el 1 de junio al 15 de octubre de cada año. Pero ¿qué sucede en las comunidades de propietarios, ya sean chalets o edificios de viviendas? En este caso, deberemos mantener unas normas de convivencia basándonos en varias normativas, como puedan ser la Ley de Propiedad Horizontal, tal como los establece su art. 7.2., o la Ordenanza 4/2021 sobre Calidad del Aire y Sostenibilidad en Madrid.

En esta última norma, se establece lo siguiente:

- **Art. 28.** Otras actividades o instalaciones susceptibles de generar emisiones. Cualquier otra actividad o instalación que emita a la atmósfera gases, humos, vapores o partículas deberá contar con aquellas medidas necesarias para evitar o reducir las emisiones a la atmósfera y, en su caso, favorecer su dispersión, tales como las de confinamiento o la instalación de dispositivos de captación o evacuación, con el fin de minimizar la contaminación y las molestias.
- **Art. 33.** Cocinado o preparación de alimentos en el medio ambiente exterior

susceptibles de producir emisiones molestas. Cuando estas actividades se realicen en edificios de viviendas en régimen de propiedad horizontal por pisos, se ubicarán al menos a 5 metros del punto más próximo de cualquier hueco receptor ajeno situado al mismo nivel o superior, con el fin de evitar molestias a los vecinos. En todo caso, deberá existir una distancia mínima de 3 metros entre el foco de fuego y cualquier elemento inflamable. La distancia se medirá en línea recta.

Visto lo anterior, ¿está permitido el uso de barbacoas en edificios de viviendas? Parece ser que sí, mientras se puedan mantener esos 5 metros de distancia a ventanas del mismo nivel o superior. Esta distancia, normalmente, se cumplirá en áticos y bajos con patio pero nunca en las terrazas de los pisos intermedios. Tampoco habría problema en la mayoría de los chalets.

No obstante, hay que tener en cuenta que esta permisividad se dará en las barbacoas portátiles. Si se pretende construir una barbacoa de obra en un punto determinado, se deberían tener otras consideraciones del tipo evacuación de humos de un emisor fijo, ya que tendrán que evacuar mediante chimenea superando 1 metro por encima de cualquier construcción existente en un radio de 15 metros alrededor del emisor.

Esta situación puede ser factible en chalets pero no en patios de pisos bajos, y respecto a los áticos, aunque se podría cumplir con estas condiciones de alturas y distancias, se debería tener en cuenta la carga que admite el forjado de la terraza y el peso de la barbacoa para no superar dicho valor y evitar que ésta colapse.

CÓMO ACTUAR SOBRE LA ENVOLVENTE PARA APROVECHAR LAS AYUDAS



JOSÉ MARÍA GÓMEZ
JEFE DE UNIDAD DE
ENVOLVENTE EN EMPRESA
DE PRODUCTOS QUÍMICOS

Los fondos europeos Next Generation se han convertido en el gran mantra de todos los agentes del sector: cómo conseguirlos, dónde solicitarlos, cuándo se han publicado las ayudas, cuál es su montante, hasta cuándo estarán disponibles... Sin embargo, nos hemos olvidado, una vez más, de trasladar al usuario final, propietario de una vivienda, no sólo todos estos pormenores, sino también por qué deberían plantearse rehabilitar su hogar y cuál es la actuación que mayor alcance tendrá, en materia de eficiencia energética y confort, coincidente además con una mayor

posibilidad de obtener la mejor subvención posible.

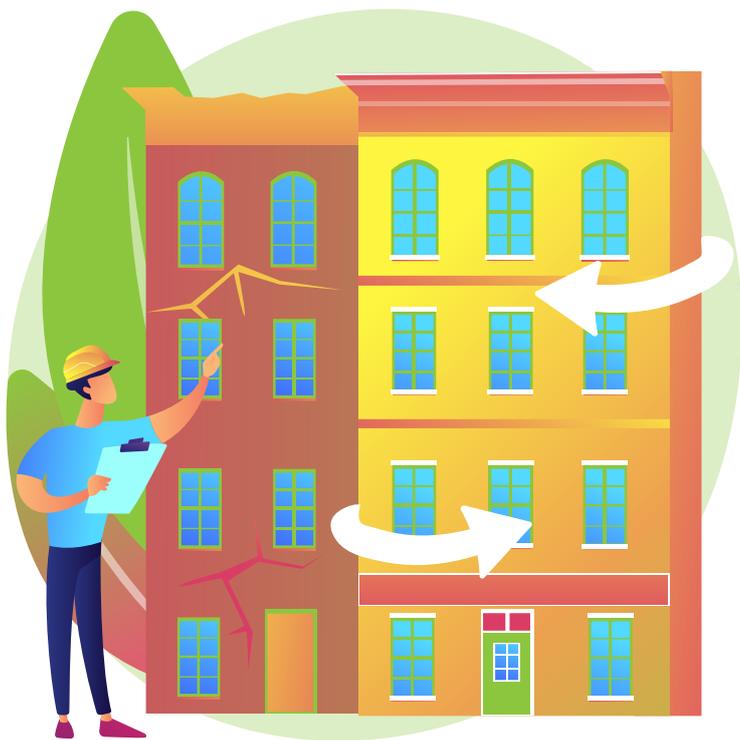
En las comunidades de propietarios existen muchas posibles actuaciones en la renovación y rehabilitación de un edificio. Entre ellas, las intervenciones en la envolvente, fachada y cubierta del edificio. Son estas las que más ayudas van a recibir y también las que más ahorro energético conseguirán.

La WWF (World Wildlife Fund) sostiene que la única fórmula eficaz para reducir las emisiones y el consumo de energía del parque inmobiliario es con la disminución de la demanda energética por medio de la rehabilitación y la mejora del aislamiento de los edificios ya construidos. También ha quedado demostrado que la intervención en la envolvente del edificio es la fórmula más rápida de obtener un retorno de la inversión y de conseguir que los beneficios sean más duraderos. Dependiendo del alcance de la actuación, podremos recuperar el montante invertido en un periodo de entre 3 y 6 años, muy inferior al de cualquier otra intervención.

Cada elemento y cada material que componen la “piel” de un edificio, desde la cimentación a la cubierta, está expuesto, a lo largo de su vida útil, a fenómenos externos como son el agua, el viento, la erosión o los cambios drásticos de temperatura que provocan daños o lesiones en la envolvente afectando a la durabilidad y salubridad del inmueble.

Pero, además, cada uno de estos componentes de la envolvente se convierten en una puerta de salida del calor o el frío que queremos mantener en el interior de nuestros hogares. Si un acto intencionado como la ventilación y renovación del aire provoca el 20% de las fugas de calor de un inmueble, la cubierta o tejado es responsable del 30%, los muros sin aislamiento del 25%, las ventanas un 13%, el suelo un 7% y los puentes térmicos un 5%. Por ello intervenir sobre todos estos elementos, principalmente la cubierta y la fachada sin aislamiento, será prioritario para conseguir la eficiencia energética del conjunto.

El Código Técnico de la Edificación (CTE) en virtud de la zona climática en la que nos encontremos identifica y establece los valores límite de la transmitancia térmica de cada uno de los cerramientos del edificio. La industria, por su parte, tiene la responsabilidad de ofrecer al mercado soluciones completas para alcanzar ese ahorro energético con sus sistemas de aislamiento térmico por el exterior de las fachadas (SATE), fachadas ventiladas, membranas de alta reflectancia para impermeabilización de la cubierta o el sellado estanco de ventanas, sótanos y otras áreas del edificio, entre otras actuaciones.



EFICIENCIA ENERGÉTICA.
SOSTENIBILIDAD.
INNOVACIÓN.



SOLUCIONES EN CUBIERTAS Y FACHADAS

Con frecuencia las **fachadas y cubiertas** se enfrentan a factores climatológicos adversos, como la lluvia, el frío o el calor, que hacen perder el bienestar y el confort de los espacios interiores, por lo que es fundamental plantear soluciones basadas en el aislamiento y la impermeabilización. Sika, uniendo experiencia y vanguardia, presenta "**Expertos en la envolvente**", con soluciones integrales que aseguran eficiencia energética, innovación y sostenibilidad.

¿SE PUEDE IMPUGNAR EL RECHAZO A UNA PROPUESTA DE ACUERDO COMUNITARIO?



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

A menudo sucede que en el seno de las reuniones de Junta de Propietarios una propuesta de acuerdo incluida en el orden del día se rechaza por la voluntad mayoritaria de la comunidad, perjudicando así dicho voto en contra al comunero o comuneros proponentes de dicho acuerdo.

Se plantea la duda de si dicha oposición mayoritaria de propietarios y cuotas de participación configura un acuerdo comunitario propiamente en sentido negativo o si debe considerarse que no existe acuerdo comunitario porque la propuesta de acuerdo no ha prosperado. ¿Se puede impugnar el rechazo a una propuesta de acuerdo comunitario?

Así lo admitió la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sec.

1ª, nº50/2019, de 8 de julio, en un caso en que la comunidad rechazó iniciar acciones legales para obligar a un comunero a la demolición de una obra ilícita, negando la legitimación subsidiaria del comunero perjudicado a actuar en interés de la comunidad para la demolición de dicha obra, declarando que para ello debió haber impugnado previamente el acuerdo comunitario de no iniciar acciones legales, en tanto que no se puede entender que actuaba en beneficio e interés de la comunidad cuando la misma ha acordado de forma expresa no deducir pretensión.

Sin embargo, conviene tener en cuenta que no estamos ante un criterio pacífico en los tribunales, existiendo argumentos para defender la improcedencia de una acción impugnatoria en estos casos, que podemos resumir en los siguientes: el art. 18.2 de la LPH solamente reconoce legitimación activa a los propietarios “que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto”; la eficacia jurídica de la acción impugnatoria se agota con la declaración de ineficacia del acuerdo, no reconstituyéndose un acuerdo contrario de contenido positivo, pues la autoridad judicial no está facultada, por norma general, para suplir la voluntad soberana de la Junta de Propietarios; y derivado de lo anterior, la acción impugnatoria no es útil en estos casos, pues no servirá para proteger los intereses del propietario perjudicado por el acuerdo negativo, ya que solamente

servirá dicha acción para dejar la comunidad en la misma situación en que se encontraba antes de la adopción del acuerdo (SAP Ourense, Sec. 1ª, nº355/2021, de 13 de julio).





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



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

- PODA, TALA DE LOS ÁRBOLES Y DESTOCONADO
- CREACIÓN Y MANTENIMIENTO DE JARDINES
- INSTALACIÓN DE CESPED
- CERRAMIENTO DE FINCAS
- ENDOTERAPIA Y TRATAMIENTOS FITOSANITARIOS
- PLANTACIÓN Y TRASPLANTE
- DESBROCE, LIMPIEZA Y ENTRESACAS
- INSTALACIÓN DE RIEGO Y DRENAJE
- INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES
- REPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MADERA
- 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



Tala y Poda en altura



Construcción de Madera



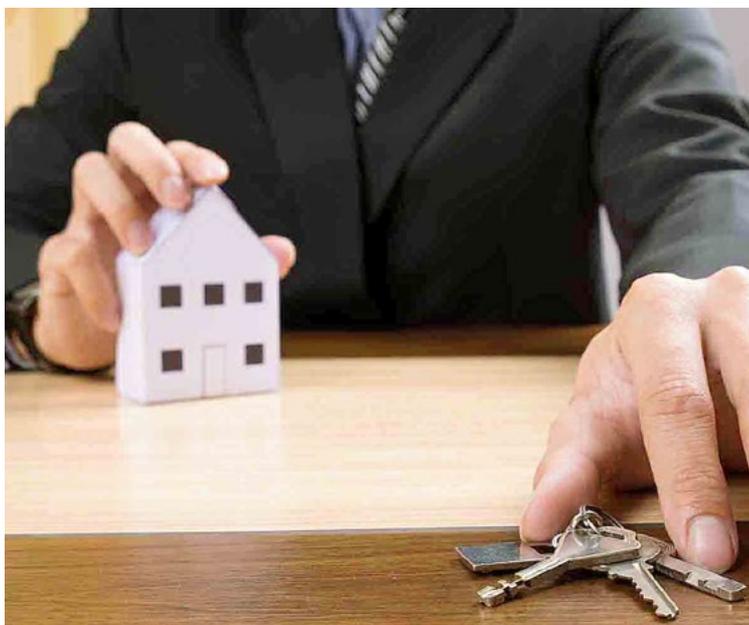
Placas solares



Destoconado



Instalación de césped



EL DESAHUCIO POR PRECARIO ENTRE COPROPIETARIOS DE UN PISO O LOCAL



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

Una vivienda o un local pueden pertenecer a varios propietarios, por ejemplo, los hermanos u otros parientes que han recibido esos inmuebles como herencia. Sucede a veces que uno de ellos, en pareja o no, asume su uso y disfrute sin abonar compensación alguna al resto y sin visos de abandonarlo, salvo que sea forzado a ello. En realidad, nos hallamos ante una situación de precario, en la que se usa en exclusiva la copropiedad de forma abusiva, sin pagar por ella una renta y sin contar con un título que justifique esa situación. La mera tolerancia de los demás no es un título que justifique la permanencia en esa situación. Esa ilegítima ocupación origina daños y perjuicios en el resto de los comuneros que se ven privados del uso de la vivienda y que deben ser compensados (por enriquecimiento injusto). Es una situación de disfrute sin título y sin pagar merced, lo que constituye una extralimitación; esto es,

una situación de hecho que implica la utilización gratuita de una cosa ajena pues pertenece al grupo de propietarios constituidos en comunidad sobre la vivienda o el local.

La LAU 1994 nada dice al respecto. Por su parte, la LPH sólo se refiere a las situaciones de copropiedad sobre un piso o local a los efectos del asistencia y votación en junta, obligando a los comuneros a ponerse de acuerdo y nombrar un representante. Pero en el resto de supuestos guarda silencio, de manera que sólo pueden resolverse aplicando reglas generales.

En esta situación, la solución consiste en acudir al juicio de desahucio por precario, a semejanza de lo que ocurre en la comunidad hereditaria (SSTS, civil, de 28 de febrero de 2012 y de 21 de diciembre de 2020). En efecto, cualquiera que sea su cuantía, las demandas que pretenden la recuperación de la plena posesión de una finca urbana, cedida en precario, por los condueños, siguen el cauce procedimental del juicio verbal (art. 250.1.2 LEC). La sentencia produce efectos de cosa juzgada.

En cuanto a la legitimación, en la copropiedad ordinaria se interpreta el art. 394 CC en el sentido de que cualquiera de los comuneros puede ejercitar acciones en beneficio de la comunidad, siempre que no se demuestre una actuación en beneficio exclusivo del actor (STS, Civil, de 13 diciembre de 2006). Así, la legitimación activa para el ejercicio de la acción puede reconocerse en uno solo de los comuneros, es decir, no se exige un acuerdo entre todos ellos cuando son varios. Y respecto a la legitimación pasiva, la circunstancia de que el precarista esté casado no hace preciso dirigirse contra el otro cónyuge, al ser esa condición provisional del ocupante lo que determinará el lanzamiento de los familiares que con él convivan en el inmueble (SAP Sevilla, sección 6ª, de 28 junio de 2002).

No procede derecho de retención. Así pues, a efectos de evitar el desahucio por precario, el derecho de retención en atención a los gastos, obras o pagos realizados en el piso poseído por un comunero en precario (art. 453 CC), no se considera título suficiente, pues dicho título no se confiere al mero poseedor de una finca que ha perdido su titulación, sino que solo se reconoce al que posee de buena fe y con título, lo que no es el caso. En definitiva, el derecho a la retención del piso que usa únicamente puede reconocerse en el poseedor con título, es decir, en el poseedor civil, pero no al precarista que carece de título (STS, Civil, de 7 marzo de 2018).

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



CÓMO LIBRARSE DEL VALOR DE REFERENCIA DE CATASTRO



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

Malos tiempos para los contribuyentes que adquieren viviendas calificadas como de protección oficial (VPO) o inmuebles ilegalmente ocupados. Y es que, si dichos inmuebles tienen asignado un valor de referencia de Catastro, estarán obligados a tributar por dicho valor, aunque resulte evidente que éste será, en la mayoría de casos, superior al de mercado.

La Dirección General de Tributos lo tiene claro. Por ello, cuando se adquiere uno de estos inmuebles mira para otro lado, y obliga a los contribuyentes a tributar conforme al valor de referencia. Y ya, si eso, que luego el contribuyente recurra, y pida la devolución de lo tributado en exceso. Sin embargo, lo cierto es que los inmuebles ilegalmente ocupados, o las viviendas de pro-



tección oficial, no deberían tener asignado valor de referencia, porque éste será, normalmente, superior a su valor de mercado.

En efecto, la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022, prevé su Disposición Segunda que “las siguientes situaciones podrán implicar, en su caso, que el valor de referencia de un bien inmueble no exista: (...) d) Cuando se trate de bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente. e) Cuando se trate de bienes inmuebles de uso residencial, en los que no exista régimen legal que regule la relación entre propietario y ocupante (cuando ambos no sean coincidentes), y esto impida la libre disposi-

La mejor elección para mantener

RAYA[®]

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



ción del inmueble por parte del propietario.”
En definitiva, en caso de inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, o cuando el propietario no pueda disponer libremente del inmueble, sin que exista pacto o contrato con el ocupante, existe la posibilidad de solicitar que no se asigne un valor de referencia de Catastro. Pero ¿cómo hacer valer esto ante Catastro? Pues bien, antes de adquirir los inmuebles, podría solicitarse de Catastro un certificado de inexistencia de valor de referencia. Y ello, demos-

trando, según el caso, la situación de ocupación. O la existencia de un régimen de protección oficial sobre la vivienda. E invocando la resolución de 10 de noviembre de 2021 antes citada, y la improcedencia de que el inmueble tenga asignado un valor de referencia.

Desde luego, será más sencillo que dicho certificado se expida en relación con la vivienda de protección oficial, acreditando que no ha sido descalificada. Y ello porque la ocupación ilegal del inmueble, aunque sea real y acreditada, siempre será una situación más transitoria.

Si ya se ha adquirido el inmueble, y el contribuyente ha tributado por el valor de referencia de Catastro, debe impugnarse dicho valor. Y, en esta tesitura, la resolución a la que me he referido, puede ser utilizada como argumento para desvirtuar dicho valor de referencia. No obstante, el contribuyente deberá demostrar la ocupación del inmueble en el momento en el que lo adquirió. O el carácter de vivienda de protección oficial, con un valor limitado administrativamente y sin que todavía se haya producido su descalificación.

Acreditado lo anterior, será necesario que Catastro justifique especialmente por qué estos inmuebles tienen asignado un valor de referencia, a pesar de estar entre los que, según la resolución, pueden no tenerlo. Ello, al tiempo de emitir su informe, preceptivo y vinculante.

20 AÑOS

Llevamos 20 años realizando cualquier tipo de obra de Rehabilitación, mejora energética, accesibilidad, conservación y eficiencia.

Hemos transformado más de 20.000 Viviendas en HOGARES

PRESENTE
FUTURO
SOLUCIONES

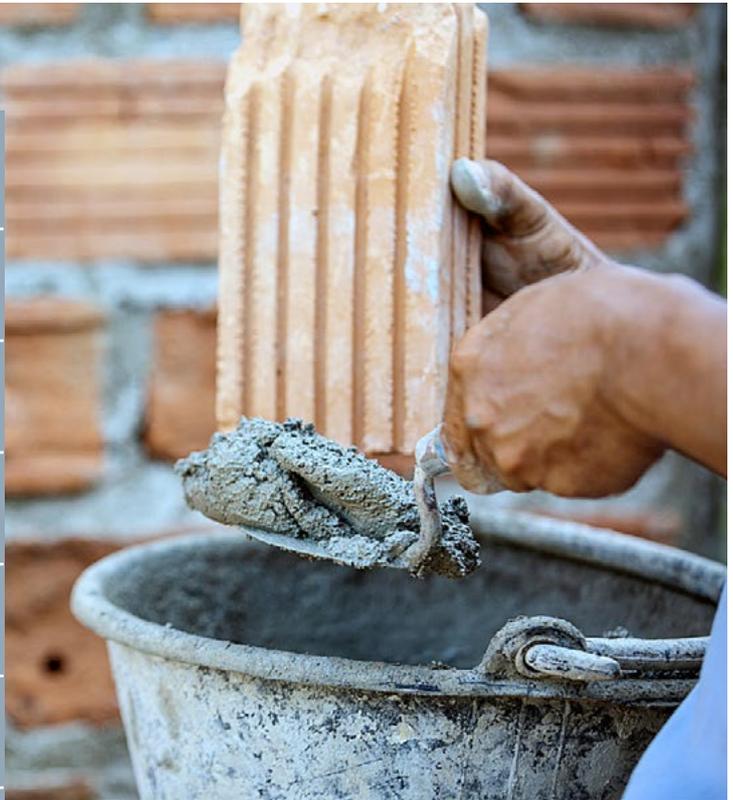
El HOGAR que te mereces es nuestro primer objetivo

¿Buscas soluciones?
TENEMOS TODAS LAS RESPUESTAS.

www.grupoureka.com
grupoureka@grupoureka.com
91 813 36 35

Grupo Ureka

OBRAS OBLIGATORIAS QUE DEBEN SER LLEVADAS A CABO POR LA COMUNIDAD Y NO POR EL COMUNERO



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Interesante resulta la sentencia del TS 12/2022, de 12 de enero, que trata de una acción de un comunero a quien la comunidad le impidió llevar a cabo una obra de conservación. En el caso concreto “el Ayuntamiento requirió a la demandante para ejecutar las obras de subsanación de las deficiencias de las conducciones, bajo apercibimiento de cierre de la cocina del restaurante. La comunidad demandada requirió formalmente a la titular del local para abstenerse de actuar en los elementos comunes; y el 10 de abril de 2017, la junta general extraordinaria de la demandada, por mayoría, adoptó el acuerdo de no aprobar la realización de los trabajos pendientes que solicitaba... y denegó la autorización para el acceso a la azotea y portal necesarios para la ejecución de los mismos”.

Hay que tener en cuenta que la comunidad no podía impedir las obras, sino que entendemos que debió realizarlas, ya que afectaban a elementos comunes.

Así, señala la sentencia que: “Respecto de las obras y actuaciones necesarias para cumplir el deber de conservación a que se refiere al art. 10.1,a) LPH, este precepto prescribe claramente que `no requerirán de acuerdo previo

ART. 10.1

de la LPH señala que: “Respecto de las obras y actuaciones necesarias para cumplir el deber de conservación este precepto prescribe claramente que no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios”.

de la Junta de propietarios´, ni siquiera en los casos en que `impliquen una modificación del título constitutivo o de los estatutos´, y tanto si vienen `impuestas por las administraciones públicas o solicitadas a instancia de los propietarios´.

El acuerdo de la junta de propietarios deberá limitarse a lo previsto en el apartado 2 del mismo art. 10 LPH, es decir, a acordar `la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de su abono´ (lo que en el caso resultaba innecesario porque la demandante no solicitó que los gastos de la obra fuesen sufragados por la comunidad, dado el uso exclusivo que ostenta sobre la instalación litigiosa)”.

Debemos tener en cuenta que el legislador del año 2013 optó por incluir en la LPH la vía de “obras obligatorias” para no exigir a la comunidad que alcance quórum concretos en el caso de que haya que “conservar, rehabilitar o mantener” la comunidad y evitar su deterioro. No requieren de acuerdo alguno, pero sí llevar el tema a junta con:

- Informe pericial que acredite que es preciso la obra de conservación, rehabilitación o mantenimiento.
- Dos o tres presupuestos de empresas que harán la obra.

Solo se votará por mayoría simple de presentes del art. 17.7 LPH, quién hará la obra. Pero para hacerla no se vota. Solo se informa y se debate, pero el presidente deberá decidir llevarla a cabo por la empresa elegida.



calordom
#profesionalesdelaenergia
#Biomasa



**Estudio
Energético
GRATUITO**

Por lo mismo que pagas ahora podrás
CAMBIAR TU SALA DE CALDERAS
incuido suministro de Biomasa

...y disfruta de
infinitas ventajas!!

Ahora en el **2022**, nuestro

**Plan Renove
a Biomasa**



incluye:

Financiación **Flexible**
Cambio Total de sala de calderas
Suministro de **combustible** certificado
Mantenimiento con **Garantía Total**
Salas **Telegestionadas**



91 382 13 13

peticioncomercial@calordom.com

Síguenos    

www.calordom.com



LA ISO 9001: LOS COSTES DE LA NO CALIDAD Y CÓMO HACERNOS TRAMPAS AL SOLITARIO



ISABEL OCAÑA
VICEPRESIDENTA PRIMERA
DEL CAFMADRID

Imagínese que su amigo Pedro tiene un coche heredado de su abuelo, ¡le enseñó a conducir siendo casi un niño! Una auténtica joya familiar, nada convencional, que no sólo funciona, sino que está matriculado como vehículo histórico: H-9999-ZZZ. Es tan especial que sólo Pedro sabe conducirlo... ¡Y, además, nunca dejaría que ningún otro lo tocara! Pero Pedro nunca se molestó en examinarse para obtener el permiso de conducción.

Un día Pedro decide salir a dar una vuelta con el coche para que no se deteriore el motor, más que nada. Sin ir muy lejos, sólo dos o tres vueltas a la urbanización y cuando no haya tráfico ni peatones, claro. Pero Pedro, por no atropel-

lar a un pobre gato, da un volantazo y choca contra una farola. ¡Qué triste! ¿Triste? Lo peor está por llegar para Pedro al ver cómo se acerca un coche patrulla que ha presenciado todo y debe levantar atestado. ¿Les sigo contando el resto de los problemas de Pedro? No hace falta, ¿verdad? Bueno, pues acaba usted de aprender lo que es el **coste de la no Calidad**.

“Pero, Isabel,” – me dirá usted – “eso no tiene nada que ver con la Calidad. Tendrá que ver con infringir la ley, con que Pedro era un dejado que, sabiendo conducir, no se había examinado, con que su seguro, si lo tuviera, no cubrirá los daños del vehículo ni de la farola y quizás más cosas, pero no con la Calidad”.

Mi querido lector: no se haga trampas al solitario. La Calidad se le escapó a Pedro de entre los dedos, y también a su padre y a su abuelo, todo hay que decirlo, a lo largo de los años pasados desde que aprendió a conducir el coche hasta que se estrelló contra la farola. Si su familia hubiera hecho una buena **gestión de riesgos**, muy importante dentro de la ISO

¿Vas a ir a la Junta Ordinaria sin
una solución para los morosos?

morososcomunidad.com

Con la garantía de Valenzuela Legal Abogados

Más de 20 años de experiencia con vecinos morosos

www.valenzuela.legal info@valenzuela.legal 915 212 281 647 748 669



9001, habrían considerado **contingencias** tales como: asociar la herencia a la obtención del carné de conducir, o contratar un chofer para el mantenimiento del coche, o llevar el vehículo en una grúa a un circuito cerrado donde Pedro pudiera conducirlo legalmente. Por supuesto, eso hubiera tenido un coste, serían los **Costes de la Calidad**, que son siempre más fáciles de medir que los **Costes de la no Calidad**.

Vuelva ahora a su despacho de Administrador de Fincas Colegiado y siéntese a pensar qué cosas hace por inercia, porque siempre salen bien, ¿no? Hasta que un día no salen. ¿Por qué no ha escrito nunca un breve **procedimiento** describiendo ese **proceso** que usted hace de forma sistemática... hasta que un día se olvida realizar un paso y todo se estropea? ¿O por qué no establecer una **lista de control** para todas esas actividades, casi mecánicas, que le quitan tanto tiempo, pero cuya responsabilidad resulta muy difícil de transferir a otra persona? Y, de paso, ¿por qué no establece un **plan de formación** y que sus colaboradores aprendan todo lo que deben hacer para que ni su negocio, ni sus salarios, dependan exclusivamente de usted, de su salud, de su vida familiar... si es que todavía tiene?

Los **Costes de la Calidad** son muy fáciles de medir: tendremos los presupuestos de las em-

presas auditoras y de las consultoras que nos ayudarán en la redacción e implantación del **Sistema de Calidad**, sabremos estimar lo que tardaremos en escribir los **Procedimientos** y cuánto consumiremos en el **Plan de Formación** para nuestros colaboradores. Igualmente será fácil estimar los costes de las **Auditorías Internas** y más fácil los de las **Auditorías Externas** para **Certificación** y **Mantenimiento**, aunque nos costará un poco más ser ágiles en la resolución de No Conformidades, ¡uy!, ¡qué digo!, **Oportunidades de Mejora**, quería decir. (Sí, estos de “la calidad” son muy picajosos con el lenguaje.)

Para Pedro, los **Costes de la No Calidad** son: pagar la multa que indique la sanción administrativa, pagar la farola, pagar la reparación del coche y sacarse el carné de conducir, claro. Ni Pedro, ni su padre ni su abuelo, habrían sabido estimarlos, si alguna vez lo hubieran intentado. Para un Administrador de Fincas Colegiado, los **Costes de la No Calidad** son: posibles multas, asumir gastos que hubieran correspondido a la comunidad administrada, perder administración de la comunidad de propietarios. Y perder prestigio...

¿Sabemos calcular el coste del prestigio perdido? ¿Ha sacado ya la calculadora? ¿Seguimos haciéndonos trampas al solitario?

¿PLAGAS?



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



PONGAMOS QUE HABLE...

VERANOS DE LA VILLA: ME ENAMORA MADRID



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

El primer martes de julio, a las diez de la noche, arrancaban los Veranos de la Villa con el espectáculo de factura portuguesa *Lúmen · uma história de amor*, un prodigio de luz, sonido y grandes figuras articuladas que recorría las calles de Madrid desde la plaza de Isabel II a la remodelada plaza de España. El título conecta con el lema de esta 38ª edición, “Me enamora Madrid”, tal y como reza el cartel diseñado por Borja Bonafuente (Madrid, 1978) como homenaje al creado por Ouka Leele (Bárbara Allende, Madrid, 1957-2022) en 1996. Entonces su hija, ataviada con una corona de uvas y hojas de parra, miraba fijamente al espectador mientras una pareja se echaba la siesta rodeada de trozos de sandía y exuberantes racimos. Cinco lustros después, María Rosenfeldt

vuelve a posar en un óleo hiperrrealista inspirado en la icónica imagen, casi pisando frutas y con otra mujer que mira al skyline de Madrid tocada con limones, igual que su madre en el autorretrato de de la serie *Peluquería 1978-1979*. La escena evoca un verano en el que el mítico festival vuelve a tomar las calles de la capital como “una ventana a la que asomarse para tomar ese aire fresco tan deseado en verano y descubrir qué sucede en nuestra ciudad y fuera de ella”. Tras el espectáculo *Lúmen*, en el que participaron más de 50 integrantes de la compañía portuguesa S.A Marionetas & Bonecos, arranca un programa integrado por más de 70 actuaciones



que congregan a artistas de una docena de países. “Del 5 de julio al 28 de agosto, estos Veranos conectarán a artistas y espectadores de distintas generaciones (...) con variadas propuestas culturales para todos los públicos que podremos disfrutar”, señalan desde el Ayuntamiento de Madrid. Entre otros, actuarán Jane Birkin, John Malkovich, Antonio Najarro, Quique González, Omara Portuondo, Martirio, Carmen París, Alizzz o Andrés Salado.



c/ Alcalá 211 Bajo nº 5 / 28028 Madrid
Tel. 91 402 2944
www.mediter-obras.com / @mediter_obras

Reformas Integrales de Comunidad de Propietarios.
 <- Proyectos de conservación y mantenimiento de edificios.
 <- ITE, informes previos, Dictámenes y certificados.
 <- Tramitación de licencias y Subvenciones.
 <- Reformas de pisos y locales.
 <- Obra nueva.

914022944
obras integrales edificios
 www.mediter-obras.com



obras económicas calidad



rehabilitación aparcamiento



Fachada Histórica
C/ Rey Francisco 11



rehabilitación fachada

PATIOS, Con o sin andamios Revocos, Pinturas, Canalones, Rehabilitación cornisas de Madera.
CUBIERTAS, Planas, transitables o no transitables. Láminas asfálticas, Losas filtron, inclinadas, Teja plana, curva.
ESTRUCTURA, Recalces, Refuerzos, Soleras, Estructuras de madera, metálicas, hormigón.
POCERÍA, Revisión de pocería, nuevos pozos, arquetas, etc. GRAN EXPERIENCIA.
Su comunidad de vecinos podría optar a una de las numerosas subvenciones para la rehabilitación de edificios que existen en Madrid.

Las actuaciones subvencionables son las siguientes:
 - Mejora de la sostenibilidad y la eficiencia energética.
 - Mejora de la imagen urbana.
 - Mejora del aislamiento acústico.
 - Renovación de instalaciones térmicas de edificios.
 - Renovación de instalaciones de iluminación interior.
 - Plan RENOVE (acristalamiento de ventanas, calderas, ascensores,...)

Le animamos a aprovechar esta oportunidad!!!
 Nuestros técnicos se encargarán de tramitar todo lo necesario para su obtención.
 Para más información contacte con nosotros.....

NOS FUSIONAMOS PARA TI

En Ullastres nos fusionamos con tres empresas que ya formaban parte de nosotros:
Espinosa y Campuzano, Guadaira y Clima 10

PROPÓSITO

Centralizar en un mismo equipo de técnicos especialistas la gestión de cualquier instalación de tu edificio.

SINERGIA y UNIÓN bajo un mismo equipo. Juntos somos más fuertes

OBJETIVO FINAL

Para ofrecer servicios:

- + **especializados**
- + **completos**
- + **competitivo**

BENEFICIOS

Atención personalizada:

estamos a tu plena disposición a cualquier hora del día. Sea lo que sea, eres el centro de nuestra labor.

Ofrecemos un servicio de mayor calidad y

conseguimos una empresa fortalecida para competir en el mercado actual

Mayor comodidad en tu gestión diaria:

con tan solo una llamada tendrás tu problema solucionado. Solo levanta el teléfono cuando nos necesites.



SISTEMAS DE CALEFACCIÓN



SISTEMAS DE AGUA CALIENTE SANITARIA



SISTEMAS DE AGUA FRÍA



SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN



SISTEMAS ELÉCTRICOS

www.ullastres.com

91 744 44 90





serbis[®] poceria