

administración de  
**FINCAS**

Enero/Febrero 2023 | Número 188



**Entrevista a Fernando Arlandis,  
Director General de Descarbonización y Transición  
Energética de la Comunidad de Madrid**



**CAF Madrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas



**ASESORAMIENTO ESPECIALIZADO**

La mayor **red de delegaciones propias en España** con profesionales especializados para ofrecer las mejores soluciones a cada cliente



**TRANSPARENCIA**

Instalamos **SISTEMAS ABIERTOS** plenamente interoperables sin coste adicional



**CALIDAD**

Equipos de última generación homologados según la **norma UE** y verificación de todas las instalaciones



**INNOVACIÓN**

**Oficina virtual** completa actualizada diariamente y **APP gratuita** para administradores de fincas y abonados



# Cerca de ti

PARA OFRECERTE  
**EL MEJOR SERVICIO**

Especialistas en **instalación, lectura y mantenimiento de contadores de agua, energía y repartidores de calefacción**



 **913 030 000**

 [gomezgroupmetering.com](https://www.gomezgroupmetering.com)



CARTA

## La sostenibilidad como marca de valor del Administrador de Fincas Colegiado



**ISABEL BAJO**  
PRESIDENTA DEL CAFMADRID

La contribución del Administrador de Fincas Colegiado en el desarrollo sostenible de las comunidades y las ciudades es cada vez más valorada por las Administraciones Públicas.

Así, a comienzos de 2023, el CAFMadrid se comprometió a dar un impulso a las políticas de descarbonización mediante una firma de protocolo con la Comunidad de Madrid. Y es que, como comenta Fernando Arlandis, director general de Descarbonización y Transición Energética, en la entrevista que se puede leer en este número, el papel de la ciudadanía, de los profesionales y de las empresas es esencial.

En este sentido, la edificación y, en su concepción más amplia, la construcción, rehabilitación y el mantenimiento de los inmuebles, representan un sector estratégico para el cumplimiento de algunos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible aprobados por la ONU. Y el Administrador de Fincas juega un papel clave en este nuevo reto.

Para alcanzar los ODS, será prioritario rehabilitar con criterios de eficiencia energética para reducir las emisiones a lo largo de la vida útil del edificio y asegurar las condiciones de habitabilidad - bienestar térmico y acústico, buena calidad del aire interior...- de las viviendas. No es un secreto que el parque inmobiliario español lleva años tratando de adecuar criterios energéticos y una gestión sostenible al diseño y mantenimiento de los edificios, pero queda mucho por hacer. Por eso, la implantación, cada vez mayor, de energías renovables, será determinante, no solo para atender una demanda acuciada por el incremento de los precios energéticos, sino también para evitar las emisiones de CO2 a la atmósfera.

Las placas fotovoltaicas, las calderas eficientes, la aerotermia, los puntos de recarga de vehículos eléctricos son solo algunos ejemplos de las tecnologías que ya se han implantado en las comunidades de propietarios para generar energía asequible y no contaminante. Según Arlandis, la tecnología ha mejorado tanto en los últimos años que, con el impulso y el apoyo de la Administración, podemos lograr entre todos una sociedad descarbonizada y con menores consumos energéticos, sin merma de la calidad de vida, simplemente utilizando los recursos que ya tenemos a nuestro alcance.

Y es que, como todos sabemos, la vida útil del edificio va íntimamente relacionada con el uso y la gestión de sus instalaciones. Por ello, también es importante controlar los residuos, aquellos desechados de manera inadecuada por los propios hogares -toallitas, aceite de uso doméstico, etc.- y los generados por las obras de construcción o reforma.

El Administrador de Fincas, como agente necesario, puede aportar un gran valor sostenible a las decisiones que se tomen en el seno de las comunidades de propietarios. Porque de los acuerdos que se adopten -sustitución de calderas de gasóleo por otras más eficientes de gas, biomasa..., instalación de paneles solares, aerotermia, etc.-, dependerá que se pueda combatir el cambio climático.

“ A comienzos de 2023, el CAFMadrid se comprometió a dar un impulso a las políticas de descarbonización mediante una firma de protocolo con la Comunidad de Madrid ”

# AHORRA EN LA FACTURA DE LA CALEFACCIÓN.

TECHEM te garantiza la instalación de los repartidores de costes para que las comunidades puedan beneficiarse de la Tarifa TUR4 de Ahorro Vecinal para calderas comunitarias.\*



\*En ofertas firmadas antes de 30 de abril de 2023.

Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:

917 374 890

comercial@techem.es

**techem**



## SUMARIO



### FIRMA INVITADA

La pintura de la fachada.  
Naturaleza de la obra...12

### ASESORÍA JURÍDICA

Informe pericial: el paso  
previo para depurar  
responsabilidades ....23

### FORO TÉCNICO

¿Cuál es la placa solar  
más idónea para poner  
en una vivienda o  
edificio?.....36

### TRIBUNA LEGAL

El administrador de  
fincas como experto  
independiente en los  
conflictos sobre derecho  
inmobiliario .....43

### 7 ACTIVIDAD COLEGIAL

El CAFMadrid se adhiere a la  
Oficina Verde



### 10 EMPRESA AMIGA

Entrevista a María  
Isabel de Lucas  
Pardo, jefe de Área de  
Grandes Clientes del  
Canal de Isabel II



### 18 EN PRIMERA PERSONA

Fernando Arlandis,  
director de  
Descarbonización y  
Transición Energética de  
la Comunidad de Madrid

administración de  
**FINCAS**

Revista del Colegio Profesional  
de Administradores de Fincas  
de Madrid • Enero-Febrero  
2023 • Nº 188

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

CONSEJO DE REDACCIÓN • **Isabel Bajo  
Martínez** • **Ángel Ignacio Mateo Martínez** •  
**Noelia Mochales Modroño** • **Evelio García  
Hervás** • **Ricardo Pulido Simón**.

REDACCIÓN • **Juan José Bueno del Amo**

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

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual  
Thinking Comunicación y Creatividad

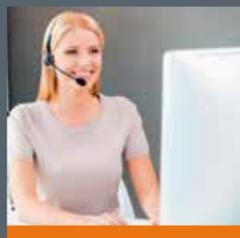
IMPRESIÓN • Villena Artes Gráficas •  
Depósito Legal: M-07003-1985

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



**Acabamos para siempre con la humedad**

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



**Llámenos**

Uno/a de nuestros gestores le atenderá sin compromiso

**900 10 31 10**



**Solicite un diagnóstico gratuito**

Un/a especialista en Tratamientos Antihumedad le asesorará sin compromiso

**ACTIVIDAD COLEGIAL**



► Foto de familia de los representantes de los colegios profesionales y asociaciones integradas en la Oficina Verde, durante la celebración de su primer aniversario.

## EL CAFMADRID SE ADHIERE A LA OFICINA VERDE DEL AYUNTAMIENTO

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) se ha adherido a la Oficina Verde del Ayuntamiento de Madrid para promover la rehabilitación energética entre los ciudadanos.

De esta manera, esta institución se suma junto a otras 16 entidades, asociaciones y colegios profesionales a la entidad creada por la EMVS, que agrupa un total de casi 5.000 empresas con el objetivo de incrementar la calidad técnica y profesional.

La Oficina Verde, centro pionero en España, nació hace un año fruto del compromiso con los ciudadanos en cuanto a la sostenibilidad del parque residencial y la lucha contra el cambio climático.

“Estamos muy satisfechos de incorporarnos a este proyecto, porque desde el Colegio de Administradores de Fincas tenemos como objetivo impulsar la eficiencia energética en las comunidades de propietarios, así como la rehabilitación para hacer de Madrid una

ciudad más eficiente y sostenible”, asegura Isabel Bajo, presidenta de CAFMadrid.

Durante el primer año de actividad de la Oficina, aniversario al que acudió Bajo, el Ayuntamiento informó de sus hitos relacionados con la información y difusión de las ayudas a la rehabilitación: más de 1.200 consultas resueltas, alrededor de 40 jornadas técnicas celebradas, más de 6.500 visitas mensuales a su web y la puesta en marcha la Oficina Verde Móvil, que recorre los 21 distritos de la capital acercando la información a los ciudadanos y a los barrios.

La Oficina Verde tiene como función principal investigar, asesorar y colaborar en estudios y actividades enfocadas especialmente a la renovación de edificios y viviendas, constituyendo un punto de encuentro entre los vecinos y los profesionales del sector de la edificación y las instalaciones energéticas para informarse adecuadamente de cuantos programas de ayudas públicas a la rehabilitación y regeneración urbana se convoquen.

# ACUERDO CON GRUPO LAE

El pasado 13 de enero, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) firmó un acuerdo de colaboración con Grupo LAE, empresa de consultoría normativa y formación. Este acuerdo, que fue ratificado por **Isabel Bajo**, presidenta del CAFMadrid, y **Juan Carlos de Sola**, en representación de Grupo LAE, permitirá a los administradores de fincas colegiados disponer de una mejor información sobre cumplimiento normativo, especialmente en la coordinación de actividades empresariales en comunidades de propietarios.



# CAF MADRID Y ABANCA COLABORAN PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN Y ACCESIBILIDAD EN LAS COMUNIDADES

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) y ABANCA firmaron el pasado 10 de febrero un acuerdo de colaboración que sitúa el foco principal en mejorar el acceso al crédito de los profesionales adheridos y fomentar la eficiencia energética y la sostenibilidad en las comunidades de propietarios administradas por los miembros colegiados. El convenio, que detalla una serie de condiciones especiales en la contratación de productos y servicios de la entidad financiera, ha sido firmado por el director territorial de ABANCA centro-este, **Pedro Canales**, y la presidenta del CAFMadrid, **Isabel Bajo**.



## COMUNIDADES MÁS SOSTENIBLES

Uno de los puntos más destacables del acuerdo es la posibilidad de financiación que ABANCA pone a disposición de las comunidades de propietarios administradas por los colegiados. Se trata de un préstamo destinado a la financiación de rehabilitaciones, reformas y mejoras de la accesibilidad, pero tam-

▲ Los representantes de ABANCA junto a la presidenta del CAFMadrid, Isabel Bajo.

bién para la incorporación de medidas de eficiencia energética que permitan crear y mantener comunidades más sostenibles. “Gracias a este acuerdo, las comunidades de propietarios, a través de su administrador de fincas colegiado, podrán optar a préstamos con condiciones favorables y ventajosas para realizar reformas en edificios, como obras para reforzar su seguridad, mejorar la accesibilidad, modernizar o instalar ascensores, implementar instalaciones que favorezcan el ahorro energético y aislamiento térmico o mantener instalaciones comunitarias y reforzar o cambiar fachadas y cubiertas”, explicó Pedro Canales. Por su parte, Isabel Bajo, remarcó “la necesidad que tiene el parque edificado para renovarse con criterios de eficiencia energética, fundamentalmente aquellos bloques de viviendas construidos con anterioridad a 1979, que carecen de aislamiento, por lo que las condiciones de financiación de este convenio complementan perfectamente con las ayudas procedentes de los Fondos Next Generation”.

# LLENO TOTAL EN EL PASE PRIVADO DE TEATRO “CANTANDO BAJO LA LLUVIA”

El pasado 11 de febrero, el CAFMadrid organizó, gracias al patrocinio de Remica, el tradicional Pase Privado de Teatro, que en esta ocasión reunió a más de 900 personas en el Teatro Apolo de Madrid para disfrutar del musical “Cantando bajo la lluvia”.

Al inicio de la representación teatral, y tras dar la bienvenida **José Porras**, presidente de Remica e **Isabel Bajo**, presidenta de CAFMadrid, los administradores de fincas participaron en el sorteo de una Smartbox y la experiencia de alojarse en un Parador.

El regalo recayó en **Alfredo Plaza Ortega**, colegiado 7762, que podrá disfrutar de dos noches para dos personas con desayuno y almuerzo incluidos en alguno de los paradores de España.



# MP ASCENSORES FIRMA UN CONVENIO CON EL COLEGIO

El CAFMadrid y MP Ascensores han firmado un convenio para colaborar en aquellas actividades encaminadas a la mejor formación e información de los administradores de fincas colegiados, en particular sobre las soluciones de movilidad existentes en el mercado.

MP Ascensores es una compañía puntera que presta sus servicios en el diseño de soluciones inteligentes para la fabricación a medida, la instalación, el mantenimiento multimarca y la modernización de ascensores, escaleras mecánicas y salvaescaleras. La firma del convenio, que tuvo lugar en la sede del Colegio el pasado 13 de enero, fue ratificada por **Isabel Bajo**, presidenta del CAFMadrid, y **Jesús Alberto Remesal**, como representante de MP Ascensores.



## MARÍA ISABEL DE LUCAS PARDO

JEFE DE ÁREA DE GRANDES CLIENTES DEL CANAL DE ISABEL II

“ESTAMOS TRABAJANDO PARA PODER OFRECER A NUESTROS CLIENTES LA POSIBILIDAD DE MODIFICAR DE MANERA MASIVA LOS DATOS DE CONTACTO DE LOS CONTRATOS Y QUE ESTOS SE PUEDAN ASOCIAR A LA OFICINA VIRTUAL”

**E**l Canal de Isabel II ha evolucionado su Oficina Virtual e introducido nuevas utilidades para facilitar el trabajo de los administradores de fincas, ¿en qué consisten los nuevos procesos implementados? ¿Están ya implantados o se hará de manera gradual?

Canal de Isabel II, como empresa comprometida con el Medio Ambiente, en cumplimiento de las disposiciones legales que son de aplicación y adelantándose a las modificaciones legislativas que próximamente entrarán en vigor, ha desarrollado nuevas funcionalidades en la Oficina Virtual que permiten una mejor usabilidad de la misma.

En concreto, en la parte relativa a la gestión de las facturas, en consideración a los colectivos de clientes, entre los que se encuentran los administradores de fincas, que gestionan un número elevado de contratos, hemos desarrollado una nueva funcionalidad que permite la descarga masiva de facturas de una manera ágil y sencilla. Esta funcionalidad consiste en que, desde la parte privada de la Oficina Virtual de Canal, el administrador, filtrando por el rango de fechas que precisa, puede descargar, de manera masiva en formato xsig y pdf, todas las facturas que precise, sin límite de número, siempre y cuando el rango de fechas corresponda a un mes natural. Efectuada la petición de facturas, le avisaremos en un plazo máximo

EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID, EN SU COMPROMISO POR TRABAJAR CON ENTIDADES QUE FAVOREZCAN LA ACTIVIDAD PROFESIONAL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO Y, EN CONSECUENCIA, DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, ESTÁ COLABORANDO CON LA EMPRESA PÚBLICA CANAL DE ISABEL II PARA APORTAR CONOCIMIENTO DE GESTIÓN A SU OFICINA VIRTUAL. PARA CONOCER LAS FUNCIONALIDADES QUE PRESENTA ESTA HERRAMIENTA DE TRABAJO, ENTREVISTAMOS A MARÍA ISABEL DE LUCAS PARDO, JEFE DE ÁREA DE GRANDES CLIENTES DEL CANAL DE ISABEL II.

de 24 horas, para que proceda a su descarga, encontrándose ya implementada en su totalidad. Además, también hemos implementado la posibilidad de consulta y descarga de facturas cuya titularidad ha cambiado, con el límite de 5 años, para facilitar así la gestión de estas.

**La Oficina Virtual posibilita la descarga de listados de las facturas de las comunidades que administra el profesional, ¿cuáles son las características de esta funcionalidad?**

Además de las funcionalidades anteriores, nuestra Oficina Virtual permite a nuestros clientes la descarga de un listado de facturas, en formato excel, csv o xml, en el que se incluyen los datos básicos de las facturas emitidas, esto es, número de contrato, cliente, importe facturado, etc. Hemos incorporado al listado el “punto de suministro”, que es un identificador de la finca que se mantiene inalterable en el tiempo y que puede ser de utilidad

en los casos de cambios de titularidad, por ejemplo, en los supuestos de cambio de la empresa gestora del agua caliente sanitaria de las fincas.

Actualmente, este listado muestra el total facturado a nuestros clientes, estando en desarrollo la inclusión de los campos “Base imponible”, “IVA” y “Base exenta de IVA” (para el caso de las tasas municipales de alcantarillado, por ejemplo, que facturamos en algunos municipios). De esta manera, al ser el listado exportable a cualquier sistema de contabilidad, facilitaremos la gestión de los datos a nuestros clientes.

**¿La gestión masiva de las facturas es compatible con los programas informáticos que utiliza el administrador, como Colmadwin, que está desarrollado por el propio Colegio?**

Sí, nuestro formato de factura electrónica, con firma digital incorporada, permite que los distintos programas informáticos existentes



“EN CANAL DE ISABEL II, CONJUNTAMENTE CON EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS, HEMOS ABIERTO UNA LÍNEA DE COLABORACIÓN A EFECTOS DE CONOCER LAS NECESIDADES DE LOS ADMINISTRADORES PARA PODER RESPONDER A ESTAS CUANTO ANTES”

en el mercado lean las facturas, posibilitando su exportación y gestión de estas, evitando tener que contabilizarlas una a una. Además, al acompañarse la factura de una imagen en pdf, se puede dejar constancia documental de la misma en cada programa informático sin tener que hacer dos descargas distintas.

El listado del que hablábamos con anterioridad permite funcionar como “check list” a efectos de comprobar que no se ha producido ninguna omisión en la descarga de facturas efectuada.

**De todas las novedades que presenta la Oficina Virtual, ¿cuáles han sido mejor recibidas por el administrador de fincas?**

Hemos empezado a hacer encuestas sobre la usabilidad de nuestra nueva Oficina Virtual, obteniendo un alto grado de satisfacción de nuestros clientes sobre las gestiones que pueden llevarse a cabo en estos momentos y, en concreto, sobre la descarga masiva de facturas.

**¿Canal de Isabel II está trabajando en otras utilidades de la Oficina Virtual que les hayan demandado los administradores para facilitar su labor en el despacho?**

En Canal de Isabel II, conjuntamente con el Colegio de Administradores de Fincas, hemos abierto una línea de colaboración a efectos de conocer las necesidades de los administradores para poder responder a estas cuanto antes. En estos momentos, estamos trabajando para poder ofrecer a nuestros clientes la posibilidad de modificar de manera masiva determinados datos, como pueden ser los datos de contacto de los contratos y la posibilidad de asociar contratos a la Oficina Virtual indicando el CIF/NIF del cliente y no contrato a contrato como se venía haciendo hasta ahora.

Por supuesto, invitamos a nuestros clientes a que sigan enviándonos sugerencias de mejora a través de las encuestas o de cualquiera de los medios de contacto que ponemos a su disposición (Oficina Virtual, correo electrónico, etc.)



# LA PINTURA DE LA FACHADA. NATURALEZA DE LA OBRA: ESTÉTICA, NECESARIA O MEJORA

JUAN MIGUEL CARRERAS  
MAGISTRADO

Es muy frecuente que las obras en las fachadas, por su importancia económica y su naturaleza, generen conflictos entre los vecinos y, como casi siempre, entre la viviendas por un lado y los locales comerciales por otro, pues lo habitual es que estos últimos, dada su importante cuota de participación, se resistan a obras que o bien no les afectan de modo directo (imaginemos que el local está en la parte trasera y solo se repara la parte frontal del inmueble) o bien son locales cerrados o su importe es muy elevado, dado que tienen por ejemplo el 30 o 40% de cuota (art. 9 LPH). Por ello, es frecuente que se invoque por los locales que la obra no es necesaria, sino que se trata de una mera “mejora”; y, por lo tanto, que no están obligados a su abono por su cuantía, dado que excede de tres mensualidades y que sería admisible el derecho de “disidencia” del art. 17-4 LPH. Así, es conflictiva la mera pintura de la fachada, que no es una obra de impermeabilización, sino de estética cuando lo deseado por la comunidad puede ser en realidad la impermeabilización, como obra de conservación y de habitabilidad del inmueble.

Por ello, es muy importante que el administrador de fincas colegiado defina muy bien el alcance de la obra al pedir los presupuestos o al solicitar los informes técnicos previos y que se concrete si esta responde a una mera acción estética o de embellecimiento, que, incluso, puede haber instado la Administración Pública competente, o si responde a una verdadera necesidad de eliminar y corregir el mal estado de la fachada por desconchones, grietas, filtraciones, etc. En este sentido, tanto en los presupuestos, como en el orden del día, sería muy conveniente que se desglosaran las partidas que afectan a la estructura y esencia de la fachada y las partidas de lo que después va a ser su ornato y embellecimiento. Dicho esto, procede realizar las siguientes consideraciones:

**1** Hemos de recordar el carácter imperativo del art 10. LPH (redacción Ley 8/2013 y RDL 7/2019), que dice: “1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones: a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación”.

**2** Como vemos, sea la obra de “ornato” o sea de “habitabilidad”, esta es obligatoria por ser referente a la fachada y ser solicitada por los propietarios y afectar a un elemento común (art. 396 CC). En todo caso, la junta es soberana para decidir el alcance de la conservación del edificio y la necesidad de garantizar su habitabilidad, estanqueidad y eficiencia energética. Por ello, la elección del presupuesto que incluye además del ornato el aislamiento de la fachada no supone ni abuso en el acuerdo ni actuación en perjuicio de algún comunero. Pero es más, resulta que, tratándose de una obra de mantenimiento y conservación del inmueble, supone una obra obligatoria y necesaria e incluso no requerirá de acuerdo previo de la junta, sino únicamente proceder de la forma prevista en el art. 10-2. 2º LPH, pues se trata de una obra “necesaria” para la habitabilidad del inmueble.

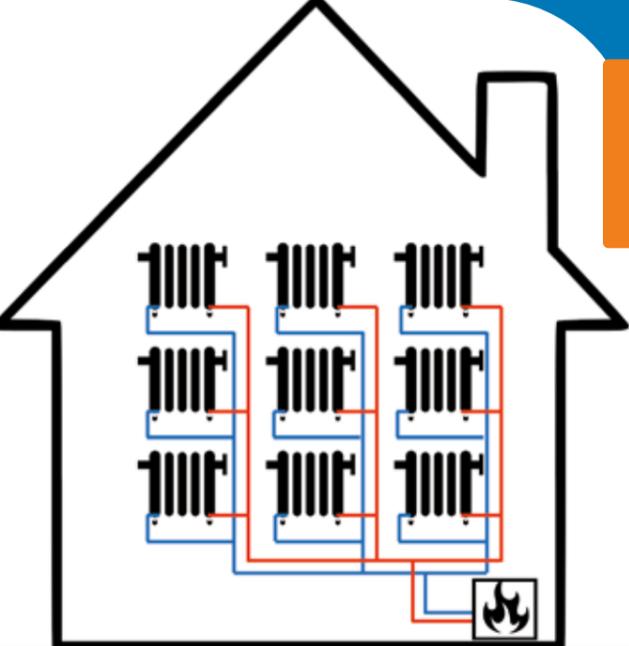
**3** En todo caso, cuando se trata de un edificio antiguo, su reparación y adecentamiento se debe de adaptar a la normativa específica derivada de la Ley de Ordenación de la Edificación, de la Ley del Suelo y, en particular, a la específica normativa autonómica y municipal. Ello implica varias cosas a los efectos de la gestión y administración de la comunidad:



- Salvo que se acredite pericialmente y de manera indubitada que la obra es exclusivamente una mejora de la fachada, la cual no es necesaria ni para su estabilidad ni para su eficiencia (evitar desprendimientos o filtraciones), ornato, estanqueidad, los locales u otro propietario difícilmente podrían invocar su naturaleza de mejora y su derecho al desistimiento.
- Siempre que exceda del mero gusto por cambiar la fachada (por ejemplo, pintar de otro color o incorporar alguna mejora no exigible en el tipo de luminarias o en las cornisas o en el color de las ventanas, etc.), la obra en este elemento común será considerada como una obra necesaria y, además, obligatoria para el adecuado mantenimiento del edificio y para cumplir con el deber de conservación de los elementos comunes. Se trata pues, de una obra obligatoria, necesaria, solicitada a instancia de los propietarios y que, además, afectando a un elemento común, debe ser sostenida y pagada por todos los propietarios (art. 9 y art. 10 LPH). En este sentido, es irrelevante que el comunero discrepante alegue que su casa o local no da a la fachada a la que se refiere el acuerdo de la junta o que no quiere cambiar nada o que se puede seguir con la fachada como esta en el momento de la junta.

**4** En todo caso, es conveniente que el administrador justifique ante la Junta de Propietarios la necesidad de la obra o bien por el paso del tiempo o bien por requerimiento de la Administración competente; y siempre dejando claro que la obra no es por mero gusto estético o mero capricho de algún grupo de vecinos, pues si se tratara de un mera y simple mejora podrá activarse el derecho de disidencia del art. 17-4 LPH. Los vecinos son soberanos para disponer el gasto como entiendan las correspondientes mayorías, pero la administración de la finca debe de aclarar que la forma de pago no es la misma en obras necesarias o de ornato exterior que en simples mejoras estéticas.

**5** En este sentido, no debe de confundirse ornato, que es un concepto derivado del art. 10 LPH, con la mera estética o del mero gusto o “capricho”, pues el ornato va más allá del mero gusto personal y tiene más relación con la salubridad, con el adecentamiento y saneamiento de la fachada, así como con evitar desconchones y/o caídas de material o revocos, que con la simple estética presidida por el gusto subjetivo frente a la necesidad objetiva derivada de deficiencias concretas en la fachada.



## No lo dejes para el último momento

Si tu Comunidad tiene gas natural que abastece el servicio de calefacción y/o agua caliente centralizada, podrá beneficiarse de la tarifa de último recurso de gas natural siempre que cumpla las siguientes condiciones (Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre):

- Estar al corriente de pago de las obligaciones económicas con su actual comercializadora
- Las viviendas deben disponer, a 30 de septiembre de 2023, de contadores individuales de calefacción o repartidores de costes siempre que no se encuentren eximidas por inviabilidad técnica (Real Decreto 736/2020)
- Deben haber realizado en plazo la inspección de eficiencia energética con resultado positivo

**Confíe la instalación y lectura de sus equipos de medición, así como la confección de sus liquidaciones de consumos a empresas especializadas con acreditada experiencia en el sector**

Más información en [www.apecae.org](http://www.apecae.org)



TECNOLOGÍA

## EL CHAT GPT: LA RESPUESTA FÁCIL A UNA CONSULTA



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

El Chat GPT (Generative Pre-trained Transformer) es capaz de responder preguntas con bastante calidad, entre otras funciones. Se trata de un sistema de chat basado en el modelo de lenguaje por Inteligencia Artificial GPT-3, desarrollado por OpenAI, fundada, entre otros, por Elon Musk y Sam Altman. El objetivo de OpenAI es desarrollar tecnologías de Inteligencia Artificial (IA) y que sean

de libre acceso. Otros proyectos en los que trabajan son DALL-E2 (sistema de IA que puede crear imágenes a partir de texto) y Whisper (sistema de reconocimiento de voz automático -ASR-, capaz de generar transcripciones de audio).

Chat GPT engloba un conjunto de modelos de procesamiento del lenguaje que son capaces de aprender y desarrollarse a través de lo que se denomina aprendizaje automático.

Gracias a sus más de 175.000 millones de parámetros, puede comprender, contextualizar y dar respuestas coherentes, imitando el lenguaje humano. Sin embargo, como cualquier modelo de IA, es posible que cometa errores, aunque sigue en proceso de desarrollo. A medida que la IA aprenda y se incremente su uso, aumentará su potencial, podrá generar conversaciones de manera más natural, precisa, sofisticada y rápida.

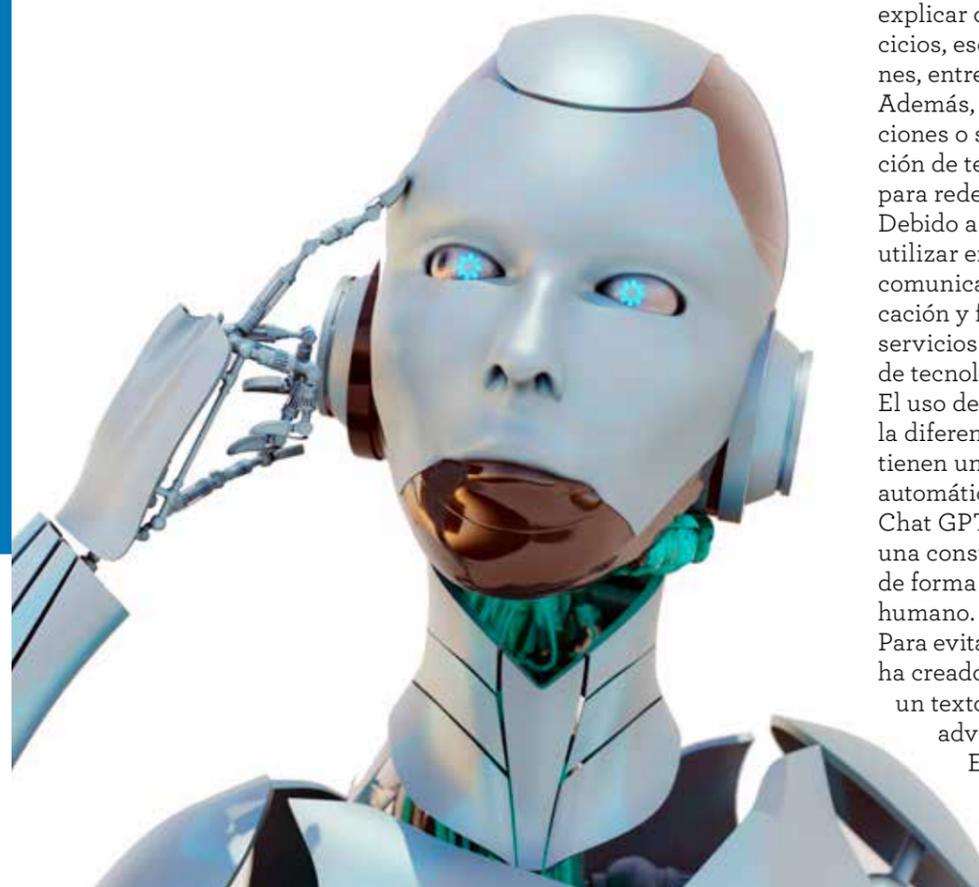
Hay que tener en cuenta que todo lo que se escriba quedará registrado y revisado por los desarrolladores de OpenAI para seguir instruyendo a Chat GPT, por eso, es importante evitar incluir información personal. Este sistema cuenta con una serie de funciones como responder preguntas, dar recomendaciones, aportar contenidos para un post, traducir idiomas, corregir códigos, explicar cómo funciona algo, rutinas de ejercicios, escribir discursos, artículos, resúmenes, entre otros.

Además, se puede utilizar en muchas aplicaciones o servicios, como Chatbots, generación de texto, asistentes virtuales, contenido para redes sociales, redacción de emails, etc. Debido a su versatilidad, también se puede utilizar en diferentes servicios: medios de comunicación, e-commerce, marketing, educación y formación, comercio electrónico, servicios financieros, transporte, servicios de tecnología...

El uso de Chatbots es algo habitual, pero la diferencia es que la mayoría de estos tienen una pequeña selección de respuestas automáticas preprogramadas, mientras que Chat GPT puede responder directamente a una consulta y adaptarse en la conversación de forma muy parecida a como lo haría un humano.

Para evitar plagiar y copiar trabajos, OpenAI ha creado una herramienta que predice si un texto ha sido escrito por su IA, aunque advierte que no es del todo fiable.

En conclusión, las empresas tienen la oportunidad de interactuar de una manera más rápida y eficiente con sus clientes gracias a la IA y la tecnología Chatbot.



FREEPIX

**MURPROTEC**  
Diagnosis / Tratamiento / Solución



*65 años de experiencia nos avalan como profesionales*

 **GARANTIZADO**  
**PLAZOS DE EJECUCIÓN**

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

**900 30 11 30**

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

**MURPROTEC**  
Colabora con  
**Cáritas**



Empresa líder del sector  
con certificación  
ISO 9001

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



NOS INTERESA

## MODIFICACIÓN EN LA NORMATIVA DEL CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA



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

La evolución de las ciudades genera que locales y zonas que antes eran comerciales ahora no tengan ninguna posibilidad de uso. Esto da lugar al abandono de muchos de ellos, dada la imposibilidad de rentabilizar su uso como tal. Desde hace algunos años, está proliferando el cambio de uso de estos locales a viviendas, dotándoles de una nueva vida. Estas transformaciones han tenido mucha influencia en zonas comercialmente deprimidas. El Ayuntamiento de Madrid, mediante el Plan General de Ordenación Urbana, estableció unos requerimientos para dotar de habitabilidad a estos locales, y poder efectuar su transformación. Mediante una modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan General, en la actualidad se han incorporado algunos



aspectos y restricciones respecto al Plan de 1997, para la ejecución de estos cambios. En el Plan de 1997, la superficie mínima de la vivienda era de 38 m<sup>2</sup>, o bien, en el caso de una única instancia, la superficie debería de ser de 25 m<sup>2</sup>. En la nueva normativa, la superficie útil en cualquiera de los casos será igual o superior a 40 m<sup>2</sup>, no incluyéndose espacios con altura inferior a 220 centímetros, ni terrazas, balcones, tendedores, etc. Como podemos comprobar, se amplía sustancialmente la superficie mínima.

En esta nueva relación de requerimientos, se determinan las dimensiones mínimas de cada una de las estancias. La estancia destinada a salón-comedor deberá tener una superficie útil mínima de 14 m<sup>2</sup>, debiendo poder inscribirse un círculo de 300 centímetros de diámetro, tangente al paramento en que se sitúe el hueco principal de iluminación y ventilación. Importante este aspecto por lo que delimita y condiciona la distribución interior del local a transformar. Asimismo, la cocina deberá tener una superficie mínima de 7 m<sup>2</sup>, permitiendo la inscripción de un círculo de 160 centímetros en su interior.

En relación con el art. 7.3.13 del Plan, se especifican las condiciones que debe disponer el local, para su posible transformación. Dicho espacio deberá estar en planta baja o en planta de piso. Como novedad importante, se modifica el art. 7.3.8.3, impidiendo la transformación en aquellos locales cuyo suelo se encuentre, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con él. En la actualidad, estaba permitida que las dependencias no habitables (pasillos, aseos, etc.) pudieran estar en zonas colindantes con terreno.

En el caso de los locales de planta baja de uso industrial que superen el fondo máximo construido, conforme a la norma zonal 4, no podrán ser transformados, salvo que se proceda a demoler el exceso de fondo edificado. En el caso de edificios de uso exclusivo no residencial, no será posible la transformación de los locales en viviendas. Tampoco podrán transformarse aquellos establecimientos que tengan sobre ellos otros locales destinados a uso terciario recreativo, terciario hospedaje o terciario comercial.

Los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, se podrán transformar en vivienda, siempre que las obras necesarias para dicha transformación no exceda las expuestas en el art. 2.3.3 del Plan General de Ordenación Urbana.

A la vista de todo ello, y ante los nuevos requerimientos establecidos en las normas, como se puede comprobar, se limita cada vez más este tipo de transformaciones.

# FERNANDO ARLANDIS

DIRECTOR GENERAL DE DESCARBONIZACIÓN Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

***“La instalación de placas fotovoltaicas seguirá creciendo al ritmo de unas 6.000 viviendas al trimestre o más en Madrid”***

LA COMUNIDAD DE MADRID ESTÁ DESARROLLANDO EL PLAN PARA LA DESCARBONIZACIÓN Y CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE, QUE CUENTA CON UNA INVERSIÓN APROXIMADA DE 1.000 MILLONES DE EUROS, MÁS DE 200 DESTINADOS AL SECTOR RESIDENCIAL PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS, LA MEJORA ENERGÉTICA DE VIVIENDAS Y LA INSTALACIÓN DE PUNTOS DE RECARGA DE VEHÍCULOS.

FERNANDO ARLANDIS, DIRECTOR GENERAL DE DESCARBONIZACIÓN Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID, EXPLICA A “ADMINISTRACIÓN DE FINCAS” LAS ACTUACIONES MÁS AMBICIOSAS DE ESTE PLAN.

Texto: Juanjo Bueno Fotos: Tania Sainero

**De las 58 medidas que contempla el Plan, ¿cuáles han conseguido reducir más emisiones de CO2 en el residencial?**

De las recogidas en el Plan destacan sobre todo las ayudas para el autoconsumo con la instalación de placas fotovoltaicas, aerotermia, geotermia y resto de la térmica renovable. Estas ayudas están en activo desde noviembre de 2021, y alcanzan para el sector residencial los 100 millones euros. En solo un año hemos crecido un 144% pasando de 116 MW instalados para autoconsumo en tejados a 283 MW en 2022. Estamos creciendo ahora a un ritmo de unas 3.000 instalaciones dadas de alta al mes y 30 MW/mes. Y no hemos parado de crecer desde el fin de la pandemia en 2021.

**El Plan incluye medidas para impulsar la movilidad sostenible, ¿el ritmo de instalación de puntos de recarga para el vehículo eléctrico en comunidades de propietarios es el deseado? ¿Qué barreras existen?**

El interés por el coche eléctrico está creciendo de manera clara, sobre todo en las grandes ciudades, impulsado por las subvenciones del plan MOVES III. Dentro de este plan, que también incluye la financiación de hasta el 70% de los puntos de recarga, la Comunidad de Madrid ha concedido ya más de 80 millones de euros. Sin embargo, el ritmo de instalación en estos puntos de recarga es todavía mejorable.

Las barreras para su instalación en las comunidades de propietarios son complicadas de resolver en algunos casos, bien por motivos técnicos como el acceso y medición de la carga, bien por la necesidad de encontrar buena voluntad o al menos que no exista una oposición directa a la instalación de puntos de recarga por parte del resto de vecinos. Recientemente hemos firmado un acuerdo de colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid donde uno de los principales objetivos es encontrar vías para el desarrollo tanto de los puntos de recarga como de las instalaciones de autoproducción con energía fotovoltaica en comunidades de propietarios.

**¿Asistimos a un boom de las placas fotovoltaicas o es solo una circunstancia coyuntural por los altos precios de la energía? ¿Cómo promoverá el Plan su instalación en comunidades de propietarios?**

En absoluto. Las autoproducciones con placas solares han venido para quedarse. Es verdad que los precios de la energía permiten recuperar la inversión en menos años que en 2020,



donde todavía disfrutábamos de precios de la energía moderados, pero nuestra previsión es que siga creciendo la implantación de este tipo de energías al ritmo de unas 6.000 viviendas al trimestre o incluso más. Con los ritmos de crecimiento del sector es bastante posible que alcancemos los 2 GW en 2030. Pensemos que la potencia de un grupo nuclear ronda el Gigavatio instalado, por lo que, aunque la producción de una planta solar no alcanza en Madrid las 2.000 horas al año, sería el equivalente en potencia instalada a dos centrales nucleares en nuestros tejados. La toma de decisiones en comunidades de propietarios es más compleja y los beneficios para los vecinos no están tan claros como en el caso de aquellos que disponen de viviendas unifamiliares. Es aquí donde se deben enfocar las políticas de fomento del autoconsumo, con la colaboración también de los administradores de fincas, que son una piza clave para el desarrollo del sector.

**“EL DESPLIEGUE DE LA AEROTERMIA CRECE POR ENCIMA DEL 10% ANUAL GRACIAS A LAS AYUDAS QUE ESTAMOS CONCEDIENDO DESDE EL GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL ELEVADO COSTE DEL GAS Y OTROS PRODUCTOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO”**

**La descarbonización de los edificios demanda una electrificación de las instalaciones, pero existen otras soluciones viables para mejorar la eficiencia energética como es el hidrógeno o la biomasa, ¿en qué medida se apostará por estos tipos de combustibles?**

Un punto clave de la estrategia de la dirección general es la neutralidad tecnológica, uno de los principios regulatorios de la Unión Europea. Para nosotros, toda tecnología que reduzca las emisiones será válida en el contexto de la transición energética y consideramos que consumidores y empresas deben libremente desarrollar y elegir la tecnología más apropiada y más adecuada a sus necesidades y requerimientos, para alcanzar nuestra visión común. Por tanto, estamos de acuerdo con que se desarrollen tanto las tecnologías del hidrógeno como la biomasa y ambas tecnologías las estamos apoyando de manera decidida.

Existen en Madrid proyectos significativos que utilizan el hidrógeno verde como fuente de energía para la calefacción de edificios y la propia Comunidad de Madrid, a través del Canal de Isabel II, está en fase de construcción de una instalación demostrativa de producción de hidrógeno a partir de agua regenerada, energía solar y biogás que además aprovecha el oxígeno que se obtiene como “residuo” para incrementar el rendimiento de la depuradora donde se ubica. Todo un conjunto de innovaciones que, consideramos, es única en el mundo.

**¿Cuál cree que será el grado de penetración en el residencial de otras fuentes que, aunque utilizan la electricidad, toman sobre todo la energía del entorno natural, como es la aerotermia y la geotermia?**

La aerotermia permite obtener aire acondicionado, calefacción y agua caliente sanitaria con un solo sistema. Al obtener, como la geotermia, la energía, en gran parte, del ambiente, es mucho más eficiente que los sistemas convencionales. Es relativamente fácil de instalar en obra nueva y proyectos de reforma. El problema lo encontramos con viviendas en las que no se dispone de espacio suficiente para instalar los equipos. Aun así y en parte gracias a las ayudas que estamos concediendo desde el Gobierno de la Comunidad de Madrid y el elevado coste del gas y otros productos derivados del petróleo, su despliegue crece por encima del 10% anual. La geotermia de baja temperatura, basada en el aprovechamiento de la energía térmica presente en el subsuelo mediante el uso de bombas de calor, es una energía con gran potencial de desarrollo aún en el ámbito de la Comunidad de Madrid. También lo estamos subvencionando tanto para consumidores residenciales como para la industria y el sector comercial. Está experimentando un crecimiento importante en términos relativos, ya que la potencia instalada se ha incremen-

tado en más de 6 veces a lo largo de la última década. Las instalaciones de geotermia presentan un gran potencial, especialmente en nueva construcción y en viviendas unifamiliares. El sector indica que, en la actualidad, las tasas de retorno son próximas a los 5 años, si bien el resultado en cada caso es muy dependiente del tipo de instalación, su dimensionamiento y las dificultades técnicas. Esperamos que la potencia geotérmica instalada pase de 33 MW (2019) a 323 MW en 2030, mientras que la generación pasaría de 10 ktep (2019) a 93 ktep (2030), es decir un crecimiento de más del 800%.

**El Plan Renove de Calderas y Calentadores individuales de la Comunidad de Madrid ha resultado todo un éxito, agotándose el presupuesto de más de 5M€ aprobado. ¿Cuántos equipos han sido sustituidos y cuánto supondrá de reducción de emisiones?**

Sí, estamos muy contentos con este Plan. Ha supuesto un alivio para muchos madrileños que tenían que afrontar la mejora de su calefacción y, en muchos casos, bien por coste, por escasez de espacio o por dificultades en

el cambio a otras tecnologías, consideraban que la opción más eficiente era cambiar sus viejas calderas por otras más eficientes, de condensación, que ahorran un 20% en el consumo. Con este programa se han sustituido alrededor de 15.000 calderas y calentadores y ya estamos preparando un programa similar para el presente ejercicio. En las nuevas calderas, las emisiones de NOx se reducen en un 70%, mientras que las emisiones de CO2 lo hacen en un 25% de media, lo cual está muy por encima del 7% de reducción que tenemos como objetivo a nivel europeo. La mejora es aún mayor con la instalación de un termostato adecuado que sitúe la temperatura entre los 19 y los 21 grados.

**Si desea añadir algo más...**

Me gustaría añadir que el papel de la ciudadanía y de las empresas es esencial. La tecnología ha mejorado tanto en los últimos años que, con el impulso y el apoyo de la Administración, podemos lograr entre todos una sociedad descarbonizada y con menores consumos energéticos, sin merma de la calidad de vida, simplemente utilizando los recursos que ya tenemos a nuestro alcance.



# Nosotros medimos, ¡tú ahorras!



grupo monedero  
Desde 1942

Pinilla del Valle, 3 | 28002 Madrid | Tl. 902 114 201  
info@grupomonedero.es | www.grupomonedero.es



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

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

**SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES**

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



**PÉRDIDAS DEL ASEGURADO**

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

**RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA**

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



**FRAUDE TECNOLÓGICO**

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

**SERVICIOS ADICIONALES**

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



¿Quieres saber más?  
¡Escanea!



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



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?



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



## Acceso Seguro

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



## Conexión con COS

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



## Alertas sonoras y lumínicas

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



## Dispositivos personalizados

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



## Sistemas de Videovigilancia

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



## Gestión directa a través de APP

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

### EL SERVICIO INTEGRAL DE PREVENT INCLUYE:



Estudio preliminar del espacio físico a proteger

Instalación de sistemas de seguridad necesarios

Registro de accesos y custodia de imágenes

asesoramiento legal sobre LOPD y formación a los usuarios

Asistencia técnica continuada 24 / 7



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



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



913 76 82 62

# A FONDO

## LA CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN, EN LA CUERDA FLOJA

LA ASOCIACIÓN NACIONAL DE DISTRIBUIDORES DE CERÁMICA Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (ANDIMAC) PRONOSTICA UNA CAÍDA DEL 2,9% EN LA ACTIVIDAD DE LA REFORMA Y REHABILITACIÓN EN 2023, DESPUÉS DE QUE CAYERA UN 1,4% EL PASADO AÑO.

ASÍ LO RECOGE EN SU OBSERVATORIO 360, QUE TAMPOCO ES OPTIMISTA PARA EL PRESENTE EJERCICIO Y ELLO SIN TENER EN CUENTA EL EFECTO SOBRE LA ACTIVIDAD DE LAS INVERSIONES QUE CONTEMPLA EL PLAN DE RECUPERACIÓN DESTINADAS A LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS.

Según este estudio, que la consultora Arthursen elabora cada año para la patronal de la rehabilitación, las causas de la caída de actividad en reforma estarían relacionadas fundamentalmente con dos motivos: la crisis energética y su repercusión sobre los precios y el poder adquisitivo, y el efecto base que representó un ejercicio 2021 muy expansivo para el segmento de la reforma a causa de los efectos que sobre las costumbres y hábitos en los hogares desencadenó el confinamiento. Andimac señala que el valor económico del mercado de los materiales creció en torno a un 9%, fruto de las tensiones inflacionarias. De cara a 2023, augura una moderación de los precios de los materiales de construcción, situándose en torno a la media de la inflación prevista, por lo que el valor económico del mercado de materiales para el segmento residencial crecería cerca de un 1,2%.

No obstante, otros estudios, como el recientemente publicado conjuntamente por Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), la principal organización internacional que representa a los profesionales inmobiliarios, y el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE), prevé que los costes generales de la construcción aumentarán un 7%, al igual que el precio de los materiales, "aunque no se espera que el crecimiento de los precios de licitación siga el mismo ritmo de crecimiento".

### ¿CÓMO IMPACTARÁN LOS FONDOS EUROPEOS EN LA RENOVACIÓN DE EDIFICIOS?

Respecto a la llegada y ejecución de los fondos europeos, desde la patronal de la rehabilitación se estima un nivel de aplicación de en torno a



Crecimiento del valor económico del **mercado de materiales** para el segmento residencial



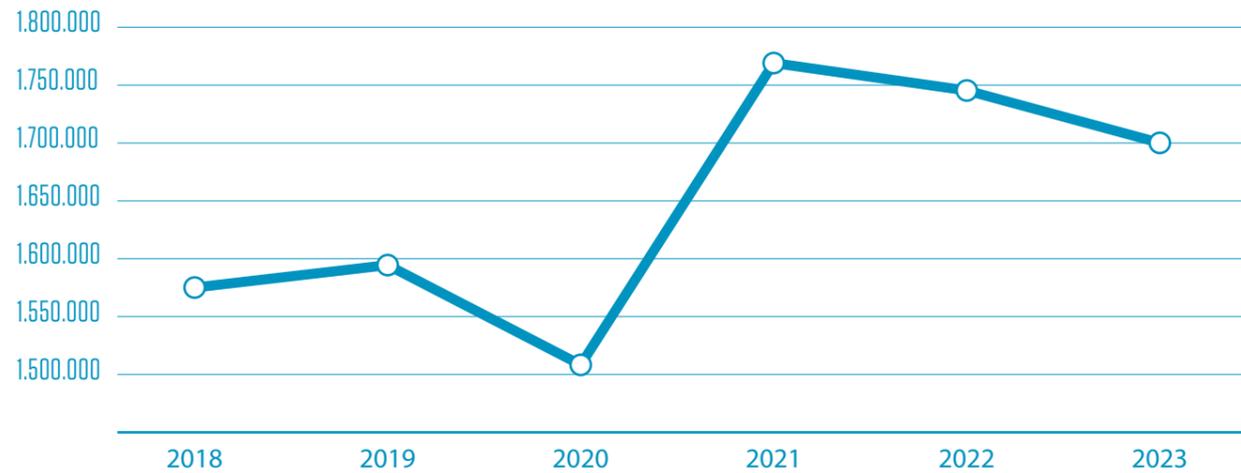
Andimac pronostica que la actividad en el segmento de **rehabilitación energética** podría alcanzar a las

**70.000** viviendas

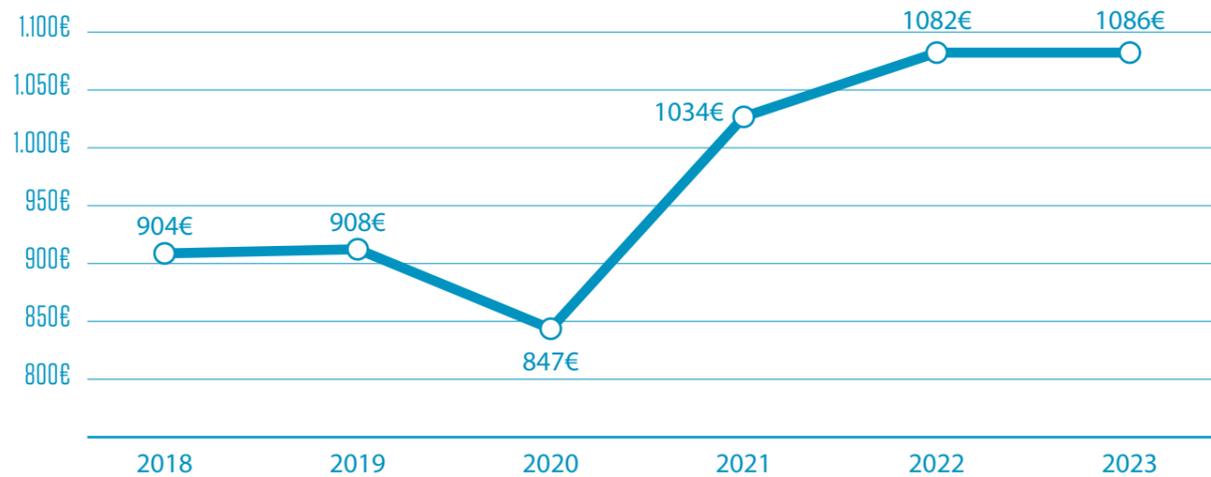


Descenso previsto para 2023 de la **reforma asociada a la compraventa de vivienda usada**

### ▪ NÚMERO DE VIVIENDAS REFORMADAS



### ▪ GASTO MEDIO POR HOGAR



un 65% y una repercusión en demanda de materiales próxima a los 350 millones de euros. No obstante, precisa que dependerá, en especial, del compromiso de las comunidades autónomas a la hora de facilitar los procesos de preconcesión y financiación inicial de las obras.

“Si no se dificulta la actividad en los diferentes procesos administrativos, la actividad en el segmento de rehabilitación energética podría alcanzar a las 70.000 viviendas, iniciando una senda creciente de cara a 2024”, pronostica Andimac.

De darse esta situación, la actividad pasaría de una caída prevista (-2,38%) a un valor positivo (0,5%).

#### PUNTO DE INFLEXIÓN

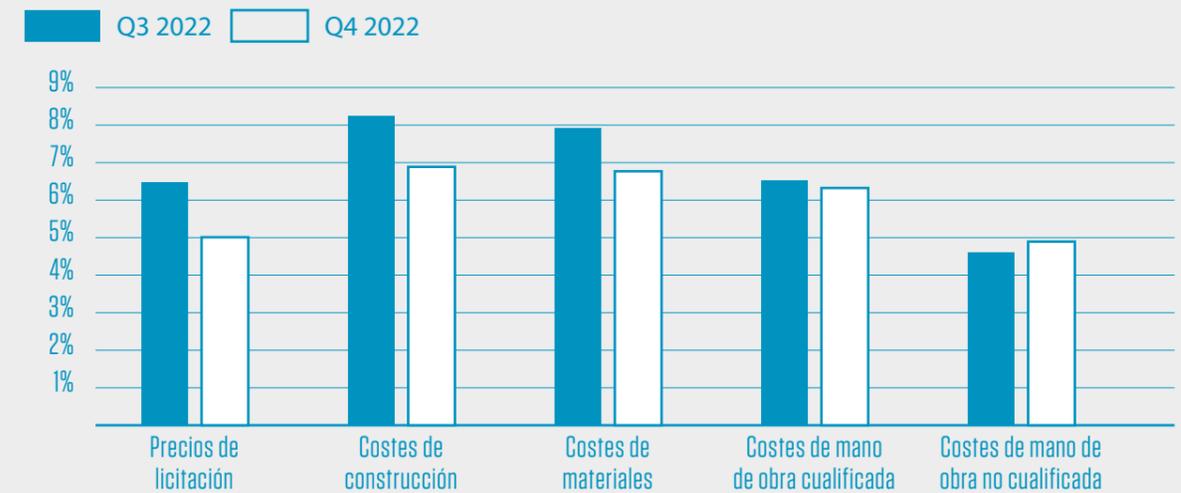
La guerra y sus consecuencias trastocaron completamente los resultados del último año e hicieron de 2022 un punto de inflexión: aunque desde el estallido del conflicto en febrero del

año pasado se ha producido una caída de la reforma en vivienda habitual de hasta el -4,5%, este retroceso se ha visto compensado en términos económicos por el alza de los materiales y en especial por la vivienda de segunda mano, ligada a la compraventa de vivienda usada, que ha mantenido un vigor muy superior al esperado.

En cuanto al gasto medio en reforma por hogar durante el pasado año, Andimac calcula que rondaría los 1.082 euros, una cifra ligeramente mayor a la de 2021 (4,6%). Por su parte, el número de reformas se redujo un 1,4%, hasta las 1,75 millones de viviendas.

Para 2023, y partiendo siempre de un contexto económico global marcado sobre todo por la incertidumbre, el grueso de la caída del sector se concentraría en la reforma asociada a la compraventa de vivienda usada, que puede descender hasta un 15%.

### ▪ PREVISIÓN A 12 MESES DE PRECIOS Y COSTES DE LICITACIÓN



### ▪ FACTORES QUE FRENAN LA ACTIVIDAD



## EL ÍNDICE DE ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN VUELVE A CAER

Durante el último trimestre de 2022, el Índice de Actividad de la Construcción (IAC) para España cayó en zona negativa, pasando de un -4 (tercer trimestre) a -12, el tercer descenso consecutivo. Esta última lectura apunta, según el informe elaborado por RICs y CGATE, a un descenso general de la actividad de la construcción, aunque “por el momento, de manera modesta”. El IAC agregado para todo Europa se situó, asimismo, en

un -2 (frente al -10 registrado en el tercer trimestre), lo que es indicativo del estancamiento de la actividad en su conjunto. El sector residencial ha mostrado un cambio de tendencia, toda vez que la actividad en el ámbito privado no residencial registró un descenso, pasando de un saldo neto de +6% (porcentaje de encuestados que señaló un aumento de la carga de trabajo durante el cuarto trimestre) al -17%. Estos datos muestran una contracción de la

carga laboral en el sector. Del mismo modo, en el sector privado el saldo neto de la carga de trabajo fue del -5%, después de haber caído desde niveles positivos (+18%) en el tercer trimestre. Para el presente año, los encuestados prevén, no obstante, una tendencia moderadamente negativa en el sector privado no residencial, con un balance de -12%, pero una expectativa más positiva para el ámbito privado residencial.

Sin embargo, compensando esa caída, la reforma en vivienda habitual o segunda vivienda prevé crecer hasta un 2,5%, considerando que el impulso de la rehabilitación pueda ser un detonante para que algunos propietarios aprovechen el tiempo de obras para realizar mejoras de reforma interior en sus viviendas.

**OPORTUNIDAD ÚNICA**

Andimac considera que España está ante una oportunidad de mejorar de forma clara la calidad del parque edificado en términos de prestaciones. Y, para ello, es importante que el sector sea capaz de transmitir a los usuarios una visión integral de estas mejoras que, además de reducir los consumos energéticos, mejoran la calidad de vida dentro del hogar. Según el secretario general de Andimac, Sebastián Molinero, “encaramos 2023 con optimismo y con la confianza de poder revisar al alza nuestras propias estimaciones una vez se despejen algunas incógnitas. Y es que, más allá de los datos, la reforma y rehabilitación están en el núcleo de las inversiones contenidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia”. También Alfredo Sanz, presidente del CGA-TE, en referencia a los costes de construcción,

▪ **ACTIVIDAD DEL MERCADO DE MATERIALES PARA EDIFICACIÓN**

Actividad	2022	2023*
Construcción de vivienda	12,75%	-0,95%
Reforma de vivienda de segunda mano	6,32%	-15%
Reforma de vivienda habitual	-4,5%	2,45%
<b>Total reforma</b>	<b>-1,42%</b>	<b>-2,88%</b>
<b>Total edificación</b>	<b>1,85%</b>	<b>-2,38%</b>

\* previsiones

es optimista: “Desde principios de 2022, el informe anticipó que los costes de los materiales se incrementarían, lo que significa que aunque la presión de los precios sigue siendo intensa, una disminución de la inflación podría estabilizar estos costes”.

**LASSER**  
Nº1 en Servicio Técnico

*mobility*

Sistemas de recarga de **vehículo eléctrico**

PREINSTALACIONES COMUNITARIAS

Ordena tus futuras instalaciones con un cableado común y **ahorra**

**PRESUPUESTO GRATIS**

Tramitamos las subvenciones  
**PLAN MOVES III**

Adoh

900 321 111

grupolasser.com

f t i y i n



TU ASCENSOR EN LAS MEJORES MANOS

thyssenkrupp Elevadores ahora es TK Elevator

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

T: 900 92 92 29  
servicliente@tkelevator.com  
www.tkelevator.es  
@TKE\_ES

# ALIANZA PARA UN GRAN FUTURO



**CALORDOM**, especialista en calefacción y biomasa en el mercado español, se **ASOCIA** con **BLUE PEARL**

La **UNIÓN** hace la **FUERZA**



**MISIÓN:** continuar con lo que mejor se nos da y llevamos años haciendo, formando parte de un gran **Grupo** empresarial. **Blue Pearl Energy** se beneficia del apoyo de PEIF III, tercer fondo europeo de infraestructura de **DWS**. Filial de gestión de activos de **Deutsche Bank**, que tiene más de 833.000 millones de euros en activos bajo gestión al 30 de junio de 2022.

**OBJETIVO:** con esta alianza, mantenemos los valores que nos definen como **Proximidad, Agilidad** y una alta **Calidad de Servicios** en todos nuestros proyectos, convirtiéndonos en la principal empresa de servicios energéticos de España. Con una facturación de 280 millones de euros y con más de 1.125 compañeros.

**BENEFICIOS:** esta sinergia con Blue Pearl Energy permitirá a los clientes de Calordom beneficiarse de un **Servicio Global Unificado**, un **Apoyo Financiero** reforzado que facilita la financiación de sus instalaciones y de **más Servicios**, especialmente en el campo del rendimiento energético.

# PLAN <sup>+PRAAST</sup> RENOVE <sup>+360</sup> SALAS DE CALDERAS

**CAMBIA** ahora de **GASÓLEO** a **BIOMASA** o **GAS** y **DISFRUTA** de todas las **VENTAJAS** que te ofrecemos en **CALORDOM**

**¡TE AYUDAMOS con el CAMBIO de tu CALDERA!**

1. Estudio Energético
2. Financiación **Flexible**
3. **Cambio Total** sala calderas
4. **Garantía** de Mantenimiento
5. Suministro de **Combustible Certificado**
6. Servicio de **Telegestión** de salas de calderas
7. Gestión subvenciones: **Plan 360 / Programa PRAAST / Plan Renove**

¡Solicita ya tu **PRESUPUESTO!**

# 91 382 13 13

[peticioncomercial@calordom.com](mailto:peticioncomercial@calordom.com)



**Profesionales de la Energía**

Síguenos en





# INFORME PERICIAL: EL PASO PREVIO PARA DEPURAR RESPONSABILIDADES



**PATRICIA BRIONES**  
ABOGADA. SECRETARIA  
TÉCNICA DEL CAFMADRID

Una de las cuestiones que más controversia suscita en el día a día de las comunidades es la reparación de los daños ocasionados en los elementos comunes de uso privativo como son las terrazas de los áticos que, a su vez, son cubierta del edificio. Solemos comenzar la “*casa por el tejado*” de tal forma que antes de conocer con certeza cuál ha sido el origen o causa de estos daños, nos detenemos a dilucidar su carácter de elemento común o privativo o si es titular la comunidad o el propietario entendiendo que de esta íbamos a encontrar la respuesta a nuestras preguntas. Sin embargo, lejos de concretar el carácter de estos elementos, en una primera fase lo verdaderamente esencial para determinar no solo el origen de estos daños, sino también la responsabilidad de su reparación, es un buen informe pericial. En el supuesto más habitual, como son las filtraciones generadas en la vivienda inferior que provienen de una cubierta plana o terraza, será necesario que se realicen pruebas de estanqueidad en la terraza que concluirán si las mismas se deben a una patología derivada de la capa de impermeabilización o tela asfáltica, a la unión del sumidero con la bajante, a las deficiencias de esta última o a las obras ejecutadas, o, simplemente, por el mal uso y falta de mantenimiento del propietario de la vivienda.

Todas estas actuaciones deberán ser supervisadas por un técnico competente especializado en edificación quien además, con carácter previo, deberá haber efectuado un reconocimiento previo tanto de la cubierta como de las humedades o filtraciones ocasionadas emitiendo un informe en el que documente y fundamente todo el proceso que se haya llevado a cabo. Por lo tanto, no debemos admitir como prueba irrefutable el informe de un perito de una aseguradora que se limite a realizar conclusiones mediante una mera inspección ocular que nada tiene que ver con las actuaciones que son necesarias para determinar cuáles son las causas que han originado las filtraciones. A partir de este momento, es cuando podemos concretar la responsabilidad de la reparación de la terraza y si esta recae sobre la comunidad o el propietario de la vivienda que la utiliza de forma exclusiva. Asimismo, un informe pericial adecuado no solo garantiza conocer el origen de los daños, sino además la forma más adecuada para resolverlos. ¿Cómo puede ser que estemos aceptando ofertas de empresas que con un mero interés comercial garantizan a simple vista resolver las filtraciones realizando una única visita sin conocer verdaderamente su causa? Por último, es preciso añadir que el objeto de un informe pericial no es determinar si los elementos afectados son comunes o privativos, mereciendo esta cuestión un análisis de carácter jurídico más pormenorizado en el que se debe tener en cuenta, además de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal o el Código Civil, lo que a ese respecto se determine en el título constitutivo, estatutos o en acuerdos adoptados al efecto por la junta.

# 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](http://www.ista.es)





# 75%

En España, tres de cada cuatro toneladas de gases de efecto invernadero se originan en el sistema energético, por lo que su descarbonización es la base de la transición energética.



## LA I+D+i COMO ALIADO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA



**JOSÉ FCO. SIERRA ARÉVALO**  
DIRECTOR DE I+D+i

Tras la publicación de la TUR Vecinal, al tratarse de una medida temporal, la pregunta que se hacen muchas comunidades de propietarios es qué va a pasar cuando finalice. Hay dos posibles respuestas. Una es seguir quemando gas de manera tradicional, aumentando las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y estar expuestos a las variaciones en el precio del mercado gasista. La otra es romper con lo tradicional, mejorar la eficiencia energética, reducir la demanda y minimizar el consumo de energía no renovable.

Algunas Empresas de Servicios Energéticos (ESEs) están apostando por el segundo escenario, hibridando diferentes tecnologías y aportando generación de energía renovable. Esta apuesta se alinea con los intereses de la Unión Europea, que ha definido una serie de objetivos vinculantes para 2030 en términos de reducción de emisiones e incremento del uso de energías renovables.

El nuevo paradigma en las comunidades de propietarios requiere de tres palancas que motiven el cambio, sin perder calidad de servicio y confort. La primera es el I+D+i en sistemas más eficientes de generación de calefacción y agua caliente; la segunda es el mantenimiento

y supervisión de la instalación para garantizar la mejora continua de la eficiencia energética; y la tercera busca provocar el cambio de ciertos hábitos de uso de los usuarios.

Las ESEs tienen la experiencia y el conocimiento para liderar el cambio a través de proyectos de I+D+i. Pueden ofrecer sistemas que mejoren la eficiencia de los sistemas de generación (por ejemplo, aerotermia), el aprovechamiento de los recursos renovables (como es la energía solar fotovoltaica) y la interacción entre los diferentes sistemas de generación eficiente.

El cambio no solo dependerá de las instalaciones, también requerirá una gestión energética eficiente. En lugar de un único sistema de generación, habrá que utilizar una matriz de decisión que gestione la instalación en función de la eficiencia de los diferentes sistemas de generación, los precios de los suministros y el confort de las viviendas.

La última palanca serán los vecinos de las comunidades. Un primer paso importante será la individualización de consumos y el uso de sistemas de gestión de la demanda para segmentar las viviendas por estancias y horas del día; para ello se puede instalar desde válvulas termostáticas hasta sistemas domóticos. En España, tres de cada cuatro toneladas de gases de efecto invernadero se originan en el sistema energético, por lo que su descarbonización es la base de la transición energética. Y la I+D+i de las ESEs es el gran aliado para acompañar en la transición a las comunidades de propietarios.

## 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?

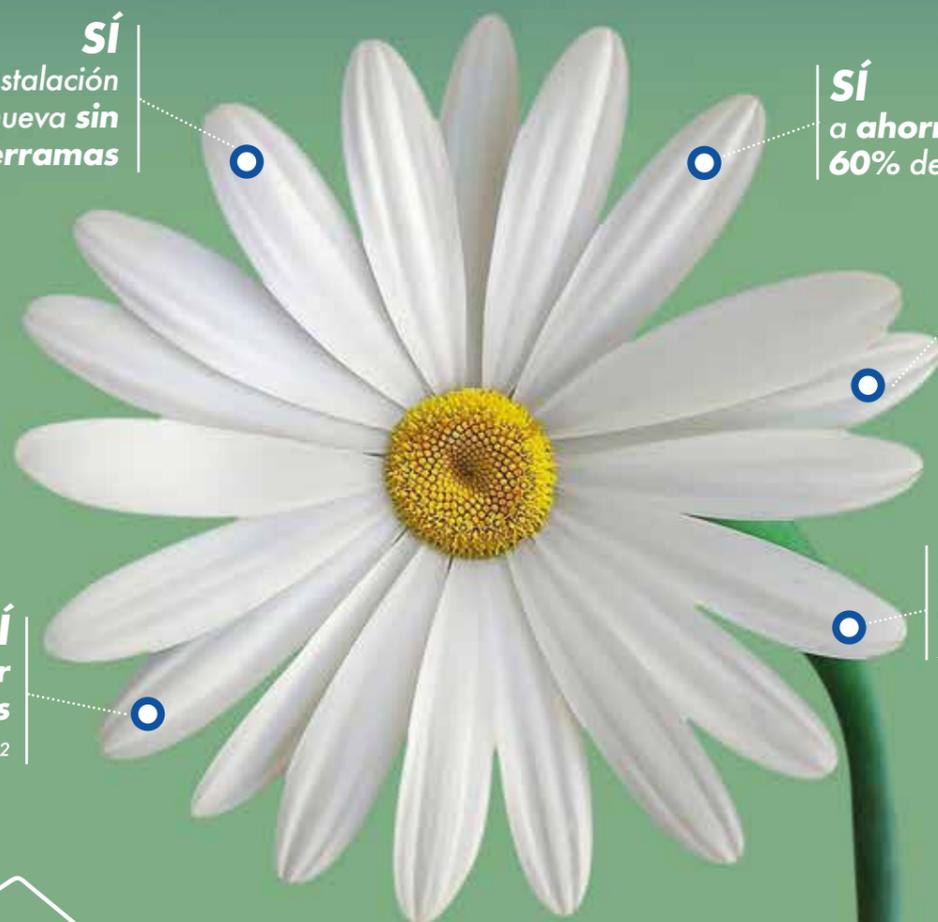
**SÍ**  
a una instalación  
nueva **sin**  
derramas

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

**SÍ**  
a la **energía**  
renovable

**SÍ**  
a **reducir**  
emisiones  
de CO<sub>2</sub>

**SÍ**  
a la **calefacción**  
**24** horas



### El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS



# ¿CUÁL ES LA PLACA SOLAR MÁS IDÓNEA PARA UNA VIVIENDA O EDIFICIO?



**PABLO GARCÍA.**  
INGENIERO TÉCNICO Y  
ASESOR DE INDUSTRIA  
DEL CAFMADRID

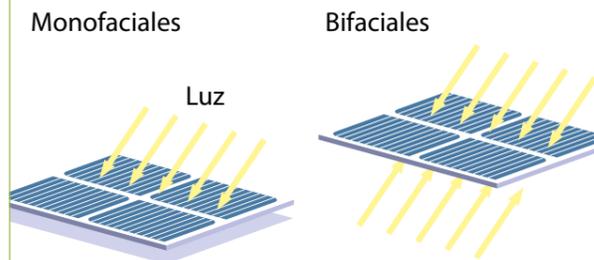
Todas las placas solares utilizan los rayos del sol para generar energía, pero es posible diferenciar, según sus características y funcionamiento, tres tipos principales: las placas solares térmicas, que generan calor; las fotovoltaicas, que generan electricidad; y las híbridas, que combinan las dos anteriores. Últimamente se están instalando un gran número de paneles fotovoltaicos, sobre todo debido al elevado precio que está alcanzando la electricidad, a la simplificación de trámites administrativos y al abaratamiento de los materiales. Pero ¿qué panel conviene instalar? Para saberlo vamos a ver qué tipos de placas y posibilidades de instalación hay disponibles.

## SEGÚN LA TECNOLOGÍA DE LOS PANELES TENDREMOS:

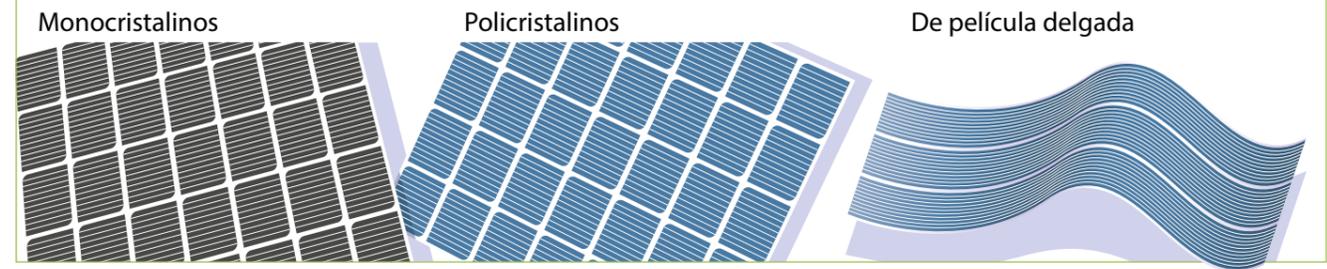
- **Monocristalinos:** junto con los policristalinos son los paneles más comunes, sus celdas son de color negro y tienen una gran eficiencia. Ambos son los recomendados para instalar en comunidades e instalaciones particulares.
- **Policristalinos:** son más baratos que los anteriores, pero menos eficientes, sus celdas son de color azulado.
- **De película delgada:** tienen más plasticidad para su colocación, pero tienen un rendimiento mucho menor, por lo que se necesita una gran superficie para generar la misma energía que con los cristalinos.

## ATENDIENDO A LAS CARAS DE CAPTACIÓN SOLAR NOS PODEMOS ENCONTRAR:

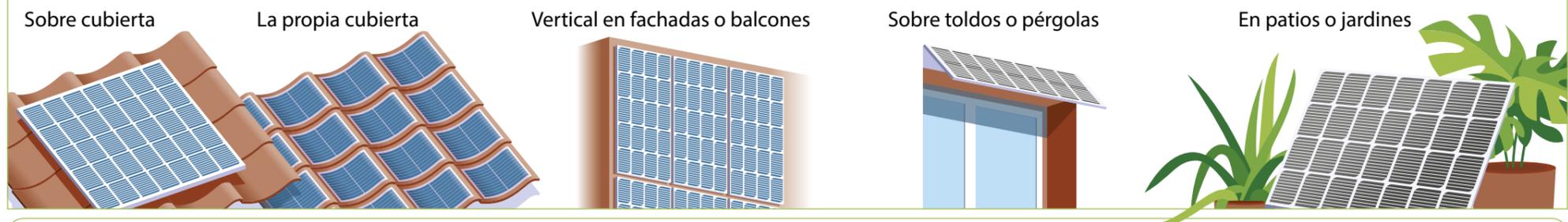
### Por sus caras



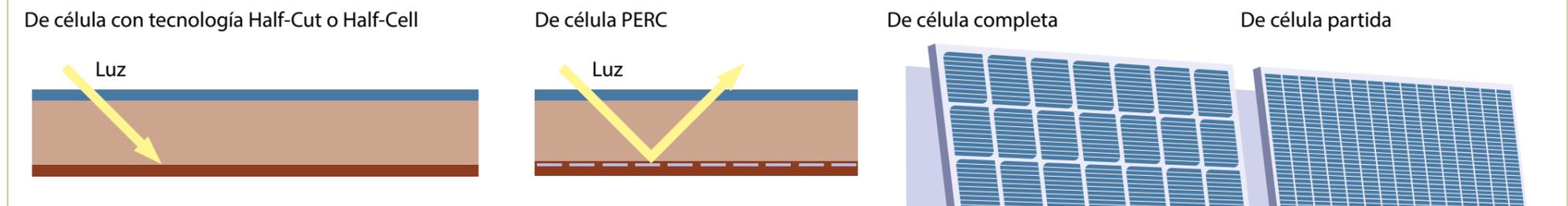
### Por su tecnología



### Por su forma de instalación



### Por su tipo de células



- **Monofaciales:** la mayoría de las instalaciones son de este tipo con una sola cara.
- **Bifaciales:** tienen celdas por las dos caras, así aprovechan la refracción de los rayos consiguiendo un rendimiento entre el 5% y el 30% mayor que con los monofaciales. Son más efectivos sobre cubiertas claras o en sitios donde nieve bastante. No son excesivamente caros, pero su instalación debe hacerse con mucha precisión para conseguir mayores rendimientos, ya que si no se instalan correctamente no serán rentables.

## SEGÚN LA FORMA DE INSTALACIÓN TENDREMOS:

- **Sobre cubierta:** si la cubierta es plana se instalan sobre una estructura montada con contrapesos para evitar perforar las impermeabilizaciones. Si, por el contrario, la cubierta es inclinada la estructura se debe fijar sobre los forjados retirando las tejas necesarias y reponiéndolas previa impermeabilización de la zona.

- **La propia cubierta:** existen paneles imitando a las tejas por lo que se pueden sustituir las tejas por los paneles modificando muy poco la estética de la zona.
- **En vertical en fachada o balcones:** su eficiencia va a ser menor y se deben fijar con precaución para evitar caídas.
- **Sobre toldos o pérgolas:** cualquier zona si está bien orientada puede ser utilizada como soporte de los paneles, además se pueden utilizar también los propios paneles como toldos.
- **En patios o jardines:** al igual que sobre cubierta se colocará una bancada y sobre ella los paneles. Conviene analizar si el suelo aguanta el peso de la estructura tanto en esta opción como en la instalación sobrecubierta.

## ATENDIENDO AL TIPO DE CÉLULA:

- **De célula completa:** aunque su relación calidad/precio es buena, el tamaño de celda hace que en caso de sombra se reduzca mucho la eficiencia.

- **De célula partida:** los paneles están divididos en dos partes con células mucho más pequeñas que proporcionan una gran eficiencia y mayor resistencia frente a micro-roturas. Al ser una célula más pequeña hace que su vida útil sea mucho mayor.
- **De célula PERC:** en esos paneles, las células disponen de una capa posterior que ayuda a captar más irradiación solar y una lámina que hace que la luz solar sobrante rebote dentro de la célula y se pueda recuperar (a diferencia de las placas solares fotovoltaicas tradicionales que no aprovechan dicho sobrante).
- **Célula con tecnología Half-Cut o Half-Cell:** se utilizan células solares cortadas por la mitad, situando la caja de conexiones en el centro del panel solar. Esto reduce la resistencia interna de las placas asegurando una producción continua cuando la placa está parcialmente sombreada ya que los sombreados parciales de una mitad del panel solar no afectarán al total del panel.

# LA APLICACIÓN DEL NUEVO RD DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA LEGIONELOSIS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



**JUAN MANUEL GIL RODRÍGUEZ**  
RESPONSABLE DE EMPRESA DE SANIDAD AMBIENTAL

El pasado 2 de enero entró en vigor el **Real Decreto 487/2022**, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.

La legionella es una bacteria ambiental capaz de sobrevivir en un amplio intervalo de condiciones físico-químicas, multiplicándose a temperaturas entre 20 °C y 50 °C. Su temperatura óptima de crecimiento se da entre los 35 °C y 37 °C. La bacteria puede colonizar los sistemas de abastecimiento y, a través de la red de distribución de agua, se incorpora a los sistemas de agua sanitaria (fría o caliente) u otros sistemas que requieren agua para su funcionamiento. El riesgo es mayor en instalaciones sin mantenimiento o con un mantenimiento inadecuado y en las que se produce el estancamiento del agua favoreciendo la multiplicación de *legionella* hasta concentraciones infectantes para el ser humano. Si existe en la instalación un mecanismo productor de aerosoles, la bacteria puede dispersarse al aire, permaneciendo suspendida en el aire y penetrar por inhalación en el aparato respiratorio de las personas expuestas.

El **art. 3.2. referido al ámbito de aplicación** establece que “Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este real decreto las instalaciones ubicadas en edificios dedicados al uso exclusivo de vivienda, siempre y cuando no afecten al ambiente exterior de estos edificios. No obstante, ante la sospecha de un riesgo para

la salud de la población, la autoridad sanitaria podrá exigir que se adopten las medidas de control que se consideren oportunas”.

En comunidades de propietarios, las instalaciones de agua sanitaria estarían excluidas de cumplimiento de esta norma. Sin, embargo, aquellas instalaciones que puedan emitir aerosoles al medio exterior tales como **torres de refrigeración, riego por aspersión, fuentes ornamentales** e, incluso, **las duchas y pediluvio de piscina colectivas** sí deben cumplir las exigencias del RD 487/2022. Si estas instalaciones están asociadas a depósitos de agua de consumo, estos últimos deberán limpiarse y desinfectarse anualmente y muestrearse para la determinación de la presencia de legionella por una empresa inscrita en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas (ROESB).

En cualquier caso, aunque las instalaciones de agua sanitaria están exentas del cumplimiento de esta norma en las comunidades de propietarios, no dejan de ser instalaciones de riesgo y **es recomendable el muestreo de legionella**.

Además, el nuevo **Real Decreto 3/2023**, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, obliga en su **art. 40.4** a que “el propietario del edificio, o en su caso **la comunidad de vecinos, (...) deberá limpiar periódicamente el depósito interior** incluyendo desincrustación, desinfección y aclarado(...)”. Para lo cual el deberá contratar los servicios de un profesional conforme a lo indicado en el Código Técnico de la Edificación y cumplir lo señalado en el Real Decreto 830/2010, de 25 de junio.

Además, el nuevo **Real Decreto 3/2023**, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, obliga en su **art. 40.4** a que “el propietario del edificio, o en su caso **la comunidad de vecinos, (...) deberá limpiar periódicamente el depósito interior** incluyendo desincrustación, desinfección y aclarado(...)”. Para lo cual el deberá contratar los servicios de un profesional conforme a lo indicado en el Código Técnico de la Edificación y cumplir lo señalado en el Real Decreto 830/2010, de 25 de junio.

incluyendo desincrustación, desinfección y aclarado(...)”. Para lo cual el deberá contratar los servicios de un profesional conforme a lo indicado en el Código Técnico de la Edificación y cumplir lo señalado en el Real Decreto 830/2010, de 25 de junio.



C/ Valle del Moro, 45 Boadilla del Monte 28660



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

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

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





## RIESGOS DEL DEPÓSITO DE OBJETOS EN LAS PLAZAS DE GARAJE



**VICENTE MAGRO SERVET**  
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Suele ser práctica común en algunos comuneros el depósito de objetos inflamables en plazas de garaje que constituyen un peligro y riesgo de ocasionar un incendio en el edificio. ¿Quién respondería si uno de esos objetos se incendia y ello ocasiona graves daños en otros vehículos y objetos del inmueble? ¿Debería cubrir la aseguradora los daños del siniestro? ¿Podría subrogarse en el pago de los daños de la comunidad y reclamar frente al que dejó allí imprudentemente estos objetos?

Hay que recordar que la jurisprudencia ha reconocido el derecho a las aseguradoras de reclamar a los comuneros por los daños que

ellos causen en la comunidad, tanto por dolo como por culpa, que sería lo que ocurriría por daños causados por depósito de objetos en las plazas de garaje. Y ello, en cuanto a que una aseguradora que ha satisfecho el pago de unos daños causados por un comunero puede dirigirse luego contra este, lo que admite el Alto Tribunal (**STS 530/2022, de 5 de julio**) y traslada esta cuestión a los problemas de comuneros que se dejan objetos inflamables en las plazas de garaje, tales como pueden ser colchones, ruedas, muebles de madera o semejantes, en lugar de depositarlos en los trasteros, o, simplemente, no tenerlos en zonas donde puede producirse un cortocircuito o una chispa y provocar un grave incendio que cause daños materiales en otros vehículos, y que pueda llegar a la estructura del propio edificio si se tarda tiempo en sofocarlo. Ello sin olvidar la posible pérdida de vidas humanas que puede derivarse de escenarios graves de incendios.

Así, en estos casos la aseguradora que dé cobertura a los supuestos de responsabilidad civil de la comunidad cubrirá los daños causados por el incendio, pero resulta claro que ha habido una actuación imprudente del comunero que le va a hacer responsable directo del daño por existir un nexo causal, que deberá ser acreditado por la prueba pericial correspondiente, y que certifique la conexión entre el incendio y la causación por los objetos depositados en el garaje que han sido la causa de la propagación del fuego. Puede ocurrir que el inicio se haya producido por otra circunstancia, pero la propagación y multiplicación de los efectos puede haberse debido a los objetos depositados en una plaza de garaje. En estos casos, la aseguradora que pague por los daños causados por el incendio puede reclamar al comunero responsable que haya depositado en la plaza de garaje los objetos, debiendo pagar de su propio patrimonio a la aseguradora. Y ello, porque el comunero no es "asegurado", sino que, como se ha reconocido por la jurisprudencia, es tercero responsable y no puede oponer la condición de "asegurado" porque este concepto se le atribuye a la comunidad y no a los comuneros.

Esta posibilidad de que las aseguradoras de las comunidades pueden ejercer la acción subrogatoria del **art. 43 de la Ley de Contrato de Seguro** contra los comuneros responsables debería ser difundido en las comunidades y que los comuneros sepan el riesgo patrimonial que corren dejando objetos en plazas de garaje con la posibilidad de causar un incendio y la responsabilidad por los daños que causen.

GRUPO **GTG**



WWW.GRUPOGTG.COM

# GESTIONAMOS SOLUCIONES

PREVENCIÓN DE RIESGOS  
LABORALES  
SERVICIO DE PREVENCIÓN AJENO AUTORIZADO

COORDINACIÓN DE  
ACTIVIDADES EMPRESARIALES

FORMACIÓN ADAPTADA A TU  
PUESTO DE TRABAJO

MÁS DE 20 AÑOS GESTIONANDO SERVICIOS EN  
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y EMPRESAS



+34 914 484 702



ADMINISTRACION@GRUPOGTG.NET

# EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COMO EXPERTO INDEPENDIENTE EN CONFLICTOS SOBRE DERECHO INMOBILIARIO



**ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS**  
ABOGADO

Linminente aprobación del Proyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Procesal del Servicio Público de Justicia traerá consigo un relevante paquete de medidas de fomento de las vías alternativas de solución de conflictos en aras de evitar su judicialización y tratar de aliviar la sobrecarga que padece la Administración de Justicia y hacerla más sostenible y eficiente. Junto a los conocidos métodos autocompositivos de solución de conflictos, como la mediación y la conciliación, o heterocompositivos, como el arbitraje, ninguno de los cuales termina de consolidarse en nuestro país, se prevé una

innovadora vía de solución de conflictos consistente en la creación de la figura del experto independiente, que no solo está llamado a ser un activo esencial para la sostenibilidad de nuestra Administración de Justicia, sino que dará un gran protagonismo en la solución de conflictos a los Administradores de Fincas. La función del experto independiente consistirá en emitir un dictamen jurídico respecto de la materia objeto de controversia por encargo de las partes en conflicto, cuyas conclusiones, en caso de ser aceptadas por las partes, tendrán eficacia de cosa juzgada, impidiendo que se pueda presentar demanda judicial con igual objeto, pudiendo erigirse en título ejecutivo, mediante su elevación a escritura pública u homologación judicial para el caso de que el dictamen se haya emitido una vez iniciado ya el proceso judicial. Si bien, a diferencia del arbitraje, este nuevo método heterocompositivo de solución de conflictos no tiene carácter vinculante, la normativa prevé alicientes suficientes para que, en la práctica, las partes acepten someterse al criterio del tercero neutral y dar por válidas las conclusiones de su dictamen, a pesar de no ser de su agrado. En primer lugar, porque se exigirá en el orden civil como requisito de procedibilidad para que sea admisible la demanda judicial que las partes se hayan sometido con carácter previo a un método alternativo de conflictos – entre los que se encuentra la sumisión a la opinión del tercero independiente-. En segundo lugar, se reforma el régimen de las costas judiciales en su **art. 245 de la LEC**, de tal forma que si la resolución judicial que pone término al procedimiento es sustancialmente coincidente con el contenido del dictamen jurídico emitido por el tercero neutral, la parte condenada al pago de las costas podrá solicitar la exoneración de su pago o su moderación cuando hubiera formulado propuesta a la parte contraria de someterse al criterio del experto independiente y el resultado del mismo no hubiera sido aceptado por la parte requerida. Por último, la reforma dispone que los tribunales deberán tener en consideración la actitud de las partes respecto a la solución amistosa y el eventual abuso del servicio público de Justicia al pronunciarse sobre las costas y, asimismo, para la imposición de multas o sanciones previstas en nuestra ley ritaria. En cuanto a la condición de experto independiente, no se exige requisito profesional o académico alguno, limitándose la ley a declarar que *“el dictamen podrá versar sobre cuestiones jurídicas o sobre cualquier otro aspecto técnico relacionado con la capacitación profesional del experto”*, dando cabida a una gran variedad de profesionales y no necesariamente juristas, entre los que se encuentran los Administradores de Fincas.



# gashogar

Bienvenidos al futuro de la energía

gashogar solar



## 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.

**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.

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.

## 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.

**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.

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.



gashogar ENERGÍA



gashogar.info

900 102 045

# EL INQUILINO NO PODRÁ EVITAR EL DESAHUCIO SI ADOPTA LA “TÁCTICA DEL AVESTRUZ”



**SALVADOR SALCEDO**  
ABOGADO

En el lenguaje coloquial se equipara el comportamiento del avestruz con el de aquellos que no quieren dar la cara o rehúyen un compromiso. Y así actúan, por desgracia, algunos inquilinos cuando el arrendador les exige el cumplimiento de las obligaciones del contrato, teniendo el casero, si dicha situación persiste, que optar entre requerir el pago formalmente al inquilino, o iniciar directamente un procedimiento de desahucio. El pago de la renta arrendaticia es la principal obligación que el inquilino debe atender, no

estando obligado el casero a soportar retrasos o impagos de alquileres. La ley, no obstante, otorga al inquilino moroso la facultad de evitar el desalojo abonando las rentas pendientes. Ello siempre y cuando pague al propietario todas sus deudas en el plazo que se le otorgue, pese a que esté ya presentado el desahucio. Lo que técnicamente se conoce como enervación del desahucio. La posibilidad de enervar podrá hacerse valer por el inquilino una sola vez. Está vedada al arrendatario que ya enervó anteriormente un desahucio, salvo que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador. Y tampoco podrá hacerla valer el inquilino que haya recibido, antes de que se inicie el desahucio, un requerimiento de pago fehaciente del propietario y no haya abonado las rentas pendientes en el plazo de 30 días.



El requerimiento de pago que el arrendador remita al inquilino deberá reunir ciertos requisitos para impedir la enervación del desahucio. Cuestión que ha sido objeto de un prolijo análisis jurisprudencial. El Tribunal Supremo, reiterando una consolidada doctrina, ha establecido recientemente que la comunicación debe contener un requerimiento de pago, ser fehaciente y referirse a rentas impagadas o cantidades asimiladas. Cabe la posibilidad, no obstante, que el inquilino puede intentar atrincherarse. Y evite, emulando al avestruz, recoger el requerimiento de pago que le envió el propietario al objeto de que dicha comunicación no produzca

los efectos legales anteriormente indicados. Surge en tal caso la duda de si es posible desalojar al inquilino que no haya recogido el requerimiento de pago que el arrendador le remitió. El Tribunal Supremo ha abordado recientemente esta cuestión, resolviendo un procedimiento de desahucio en el que se planteó si el inquilino podía o no enervarlo. Y también si era posible, a estos efectos, considerar como requerimiento fehaciente el burofax que no pudo entregarse al arrendatario pese a que se le dejó aviso y el inquilino no quiso recogerlo. Pues bien, el Alto Tribunal considera que los actos de comunicación producen efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario. O a la pasividad, desinterés, negligencia, error o impericia de la persona a la que va destinada. Y, en este caso, no consta que el inquilino no recogiera la comunicación por alguna causa justificada, distinta de su propia voluntad e interés. En definitiva, practicado el requerimiento de pago, su no recepción por causa imputable al inquilino no impide que desencadene su eficacia. Y, por tanto, que el desahucio prospere al transcurrir el plazo que el inquilino tenía para enervarlo.

**ALC**  
tecnología  
medioambiente  
rapidez  
servicio

91 719 99 00

ALCANTARILLADO TÉCNICO S.L.  
Avenida Las Águilas, 2.B. Fax: 91 719 99 01  
E-mail: [alc@alcantarilladotecnico.es](mailto:alc@alcantarilladotecnico.es)  
[www.alcantarilladotecnico.es](http://www.alcantarilladotecnico.es)

**24 HORAS**

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

**Grupo Ureka**

# EL TELETRABAJO GANA TERRENO



**CARMEN JIMÉNEZ**  
ASESORA LABORAL  
DEL CAFMADRID

Desde la normativa anterior que regulaba el trabajo a distancia, pasando por su protagonismo y reglas especiales durante la pandemia hasta llegar a la Ley 10/2021, de 9 de julio, el teletrabajo va afianzándose en el mercado laboral. Consecuencia de ello es que se vayan detallando sus condiciones a través de los fallos de nuestros Tribunales de Justicia. Una de las cuestiones debatidas es **el control de las horas extraordinarias**.

Una sentencia del **TSJ Galicia, de 8 de marzo de 2022**, denegó las horas extras reclamadas por una trabajadora al no haber podido ser probadas a través del registro de jornada.

Esto nos deriva a la obligación de registrar la jornada que se mantiene en el trabajo, ya sea mediante el registro realizado por el propio trabajador o bien a través de un mecanismo digital. Con todo, la citada sentencia introduce otros elementos a valorar de suma importancia para el caso de que el registro sea realizado por el propio empleado como son la carga de trabajo, las conexiones realizadas por el trabajador y su duración, los correos electrónicos enviados por el empleado fuera de la jornada laboral o las llamadas telefónicas realizadas en el tiempo de descanso, todos ellos elementos acreditadores de la realización de horas extras.

Otro aspecto sustancial **es el trabajo a distancia como medida de conciliación familiar** en base a que el **art. 34.8 del Estatuto de los Trabajadores** establece el derecho a la adaptación de la duración y distribución de la jornada de trabajo para trabajadores con hijos menores de 12 años. En este caso el **TSJ de**

**Asturias** falla a favor de la trabajadora que solicitó tres días no presenciales a la semana. La empresa ofreció dos días alegando que afectaría negativamente al trabajo en equipo y a las relaciones interpersonales entre los miembros de la plantilla pero el Tribunal acepta los tres días pedidos por la empleada al entender que ya teletrabajó en pandemia sin afectar esto negativamente a la producción de la empresa y que las alegaciones de la compañía no eran objetivas para reducir su solicitud. En cuanto a la **prevención de riesgos y a los accidentes de trabajo**, hay que resaltar la sentencia del **Juzgado de lo Social nº 1 de Cáceres**, en la que se declara como accidente la caída de una trabajadora en su domicilio mientras teletrabajaba. Los hechos fueron un desplazamiento al aseo durante el que la empleada cae al suelo en el pasillo por tropiezo, sufriendo un traumatismo en el codo y el costado derecho. La mutua alegaba que al no haberse producido el accidente estando sentada ante el ordenador de su domicilio no cabía hablar de “lugar de trabajo” y, por tanto, no estaba protegida por la normativa. El juez estima que no ha habido una clara interrupción del nexo causal y que “nadie pondría en tela de juicio la oportunidad de considerar accidente

## CON RELACIÓN A LA PREVENCIÓN DE RIESGOS, ES IMPORTANTE QUE LA LEY PRIORIZA LA AUTOEVALUACIÓN DEL TRABAJADOR

de trabajo el sufrido por un empleado en idéntica circunstancia si trabajase en una fábrica, oficina o tienda”. Se concluye, por tanto, que ni la empresa ni la mutua cumplieron el principio de igualdad de condiciones de trabajadores presenciales y trabajadores a distancia. Por último y con relación a la prevención de riesgos, es importante que la ley prioriza la autoevaluación del trabajador realizado a través de cuestionarios de los servicios de prevención que permitan conocer el entorno donde se teletrabaja, sin afectar así a la intimidad del trabajador. Esta protección es máxima hasta el punto de que la empresa no podrá exigir el acceso al domicilio del teletrabajador salvo por una razón concreta que lo justifique informando previamente al empleado y a los delegados de prevención e, incluso, con estas garantías se acepta la negativa del trabajador a entrar en su domicilio.



SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

### Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:



info@ferbo.es  
www.ferbo.es

Llámenos

**91 315 80 84**

Confort de Confianza



### ESPECIALISTAS EN REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

Agente Rehabilitador con más de 20 años de experiencia en el sector.

-  **Ahorra** en facturas de suministro eléctrico mediante reducción de consumo.
-  **Revaloriza** tu vivienda gracias a la mejora en certificación energética.
-  **Aprovecha** las ayudas con los fondos europeos Next Generation.



**ren-newarco.es**  
915 333 309  
info@ren-newarco.es

SOLICITA PRESUPUESTO



# IRPF: ES POSIBLE COMPENSAR LAS PÉRDIDAS DERIVADAS DE LA DONACIÓN DE INMUEBLES



**JOSÉ MARÍA  
SALCEDO**  
ABOGADO

En el IRPF, los contribuyentes están obligados a declarar las ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de inmuebles. Además, es posible la compensación de unas y otras. Por ello, es posible reducir la factura fiscal de una ganancia patrimonial, si el contribuyente, en el mismo ejercicio, ha obtenido pérdidas por la transmisión de un inmueble.

Sin embargo, la Agencia Tributaria niega a los contribuyentes dicha posibilidad, cuando la pérdida que se pretende compensar tiene su origen en una donación. Afortunadamente, hay tribunales que están en contra de dicha interpretación, y han abierto una vía para que el contribuyente pueda resarcirse.

En efecto, el criterio de Hacienda se basa en la literalidad del **art. 33.5 de la Ley del IRPF**.

Dicho precepto dispone que

“No se computarán como pérdidas patrimoniales las siguientes: (...) c) Las debidas a transmisiones lucrativas por actos ínter vivos o a liberalidades”. Por ello, Hacienda obliga a los contribuyentes a tributar por las ganancias, pero no les deja compensarse estas pérdidas derivadas de donaciones de inmuebles.

Afortunadamente, hay tribunales que no se han conformado con este criterio. Así, el Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR) de Valencia ya declaró que lo que el artículo impide compensar son las pérdidas económicas, y no las pérdidas fiscales.

Así, siempre que un contribuyente done un inmueble de su propiedad existirá pérdida económica. Ello, porque se reducirá el valor de su patrimonio, precisamente, por la salida del mismo de un inmueble, sin recibir a cambio una contraprestación. Esta sería la pérdida económica que la Ley del IRPF no permitiría compensar. Sin embargo, nada dice la ley del IRPF sobre la pérdida fiscal que puede producirse, o no, con motivo de la donación. Y es que ésta se calculará por la diferencia entre el valor por el que se adquirió el bien, y el valor que se le ha atribuido una donación. Pues bien, esta pérdida fiscal, cuando exista, es la que, en opinión del TEAR, la ley del IRPF sí permitiría compensar.

Estamos ante un criterio revolucionario, que el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) trató de frenar en seco, mediante una resolución en la que, desautorizando al TEAR de Valencia, fijaba como doctrina vinculante para toda la Administración la prohibición de compensar estas pérdidas.

Afortunadamente, el criterio del TEAC solo vincula a la Administración. Por ello, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en una reciente sentencia, no ha tenido problema alguno en volver a abrir el debate, falsamente cerrado por el TEAC. Ello, para volver a insistir en que estas pérdidas derivadas de donaciones sí pueden ser objeto de compensación en el IRPF. La batalla legal, por tanto, está plenamente abierta, y es posible defender la posibilidad de compensar estas pérdidas en el IRPF. No obstante, teniendo en cuenta que será un criterio discutido por la Administración, lo más prudente es no compensar estas pérdidas en la declaración de IRPF. Pero, acto seguido, y antes de que finalice el plazo de presentación del IRPF, deberá solicitarse la rectificación de la autoliquidación presentada, y la devolución de ingresos indebidos.

Además, también es posible solicitar la rectificación de la autoliquidación en relación con las pérdidas no compensadas en los últimos cuatro ejercicios de IRPF, para obtener el derecho a su compensación. Las posibilidades de reclamación siguen intactas, por tanto. Y los contribuyentes harán muy bien en no conformarse, y recurrir.



## EXPERTOS EN LA VENTA DE ADMINISTRACIONES DE FINCAS

### IBI BROKERS CONSULTING

- Confidencialidad.
- Valoración gratuita.
- Dossier de venta gratuito.
- Honorarios a éxito.
- Asesoramiento global.
- Agilidad y proximidad.
- Amplia experiencia.
- Resultados garantizados.



PONGAMOS QUE HABLE...



(A la izqda.) Asistentes al homenaje a Lucio en la puerta de su restaurante. (Abajo) Lucio junto al Duque de Cádiz, Carmen Martínez Bordiú y el entonces presidente del Atlético de Madrid, D. Vicente Calderón.

# EL KILÓMETRO O DE LA GASTRONOMÍA DE MADRID



ARANTXA CASTAÑO PERIODISTA

No quiso estrellas Michelin y él mismo las rechazó, según confesaba en una entrevista a ABC con motivo del homenaje que le ha rendido Madrid por su 90 cumpleaños. Lucio juega en las grandes ligas de quienes no necesitan apellido. Por su local de la Cava Baja siguen pasado ilustres nacionales e internacionales, locales y foráneos ávidos de probar esos huevos rotos que lo han subido al cielo de la capital.



Canónicos: con puntillita, buen aceite y patata gallega.

El secreto está en la mano de este tabernero originario de la provincia de Ávila, como su gallinero, que este mes de febrero se ha convertido en nonagenario recibiendo el abrazo de su Madrid, la ciudad donde señorea desde 1945. Comenzó con 12 años en el Mesón del Segoviano, un local muy popular entre los artistas al que ya entonces contemplaban dos siglos de historia. Durante el último tercio del siglo XX, Lucio Blázquez recibió el legado de doña Petra, la anterior propietaria, y consiguió elevar el establecimiento a categoría de atracción turística y cita ineludible con la gastronomía madrileña.

Para festejar a Lucio y sus nueve décadas, Madrid se ha vestido de gala y reunido en un acto de homenaje a representantes del Ayuntamiento de Madrid, encabezados por su alcalde, José Luis Martínez-Almeida, hosteleros y vecinos del barrio de La Latina y algunos de los más reconocidos chefs madrileños, como Paco Roncero, Mario Sandoval, Pepa Muñoz, Nino Redruello, Marian Reguera, Sacha Hormaechea o Alberto Chicote, entre otros.

En representación de todos ellos, el chef ejecutivo del Casino de Madrid dijo que la esencia de Lucio reside en su restaurante y alabó su capacidad para transmitir la tradición a varias generaciones de cocineros.

## REINTERPRETANDO A LUCIO

En el marco de este homenaje a Lucio Blázquez, ocho restaurantes de la Cava Baja han reinterpretado sus famosos huevos rotos. Cada local ha elaborado su propia receta, una iniciativa promovida por la Asociación de Empresarios de La Latina (ADELA) con el apoyo de Mahou Cinco Estrellas.



EN ULLASTRES SOMOS ESPECIALISTAS EN CONTADORES DE AGUA Y ENERGÍA, LIQUIDACIONES DE CONSUMOS, REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN, SALAS DE CALDERAS Y ENERGÍA RENOVABLES PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

- ÚNICA EMPRESA PRESENTE ÍNTEGRAMENTE EN EL SISTEMA DE CALEFACCIÓN** de una finca, optimizando su funcionamiento y facilitando su gestión.
- Gestionamos alrededor de **4 MILLONES DE OPERACIONES** planificadas al año.
- MÁS DE 500 PERSONAS DEDICADAS** en operaciones de campo y más del 50% del personal es técnico.
- Trabajamos con **LOS MEJORES PROVEEDORES DEL SECTOR** y con marcas de reconocido prestigio.
- SERVICIO 24 HORAS, 365 DÍAS** (para clientes con contrato de urgencias).
- Prestando servicios de gestión a más de **3.000 INSTALACIONES CENTRALES** (salas de calderas, grupos de presión, sistemas de clima, placas solares, entre otras).
- Hemos obtenido un indicador NPS del **70% EN 2022 EN EL GRADO DE SATISFACCIÓN** de nuestras instalaciones de repartidores de costes de calefacción.
- Prestamos servicios en más de **20.000 FINCAS.**
- Trabajamos desde hace **+ DE 100 AÑOS** en la gestión integral de instalaciones y sus consumos.

- AENOR** PRODUCTO CERTIFICADO (875/000005)
- AENOR** EMPRESA REGISTRADA (ER-0918/1997)
- AENOR** GESTIÓN AMBIENTAL (GA-2015/0065)
- AENOR** GESTIÓN ENERGÉTICA (GE-2020/0041)



- MAES** MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO
- LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES**
- MANTENIMIENTO INTEGRAL DE INSTALACIONES**
- EMERGENCIAS 24 HORAS**
- TELEGESTIÓN**
- GESTIÓN DE CONSUMOS**





**serbis<sup>®</sup> poceria**