



administración de
FINCAS

Noviembre/Diciembre 2023 | Número 192



**Dos de cada diez
personas cambian de
casa por la falta
de accesibilidad
de su edificio**

Colmadwin es ahora CMW



CMW



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**



CARTA

CMW, una nueva herramienta colegial a la vanguardia



JOSÉ LUIS MONJE
COORDINADOR DE LA COMISIÓN DE CMW DE CAFMADRID

Nos complace descubrirles CMW, una herramienta que se sitúa a la vanguardia en programas de gestión para administradores de fincas colegiados. Evolucionado de Colmadwin, CMW se establece como la solución integral en la administración de fincas e inmobiliaria, ofreciendo un conjunto de herramientas intuitivas y funcionales que transforman la gestión diaria.

Innovación y eficiencia a su servicio

CMW no solo simplifica las operaciones cotidianas, sino que también abre caminos hacia el futuro, integrando funciones avanzadas para optimizar la eficiencia financiera y la toma de decisiones estratégicas. Destacamos nuestro Agregador Financiero y la implementación de Facturae, ejemplos de nuestra constante innovación.

Centralización y agilidad

Una característica distintiva de CMW es su capacidad para centralizar la gestión de las Comunidades de Propietarios. Esto facilita los procesos administrativos y mejora significativamente la comunicación entre administradores y propietarios, ofreciendo un acceso seguro y eficiente a información crucial.

Funcionalidades diversas para máxima productividad

CMW brilla por su versatilidad, abarcando desde la gestión financiera hasta la organización documental, incluyendo la automatización de tareas rutinarias. Este enfoque integral asegura una gestión impecable y la reducción de errores, maximizando la productividad.

Seguridad y confidencialidad: nuestros pilares

La seguridad de los datos y el cumplimiento de normativas son prioritarios en CMW. Ofrecemos una plataforma que protege la información sensible y asegura la confianza de nuestros usuarios, una necesidad imperativa en el entorno digital actual.

Apoyo y visión del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid

CMW se distingue por el respaldo del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y sus expertos, anticipando tendencias en el sector inmobiliario. Nos mantenemos a la vanguardia, liderando con soluciones que marcan la diferencia.

Help Desk: Atención personalizada

CMW brinda soporte especializado en administración de fincas, con un equipo cercano, altamente cualificado y experimentado, que cuenta con el respaldo de las asesorías técnicas de nuestra institución.

Colaboración e integración de CMW

CMW promueve una integración eficaz con entidades públicas y plataformas relevantes para los administradores de fincas. Buscamos colaboraciones que simplifiquen y mejoren el trabajo en nuestros despachos, asegurando un flujo de trabajo más ágil y coherente. Este punto resalta la capacidad de CMW para interactuar y colaborar con otras plataformas, un aspecto clave para la eficiencia y simplificación del trabajo en nuestro sector.

Desarrollo continuo: adaptándonos a las necesidades del futuro

En CMW, entendemos que el dinamismo del sector inmobiliario y de la administración de fincas requiere una solución que no solo responda a las necesidades actuales, sino que también se anticipe a los desafíos futuros. Por ello, nuestro compromiso con el desarrollo continuo es fundamental. Estamos dedicados a la innovación constante, mejorando y ampliando nuestras funcionalidades para mantenernos a la vanguardia. Esta filosofía de mejora continua se basa en una comprensión profunda de la profesión, los avances tecnológicos y, lo más importante, el valioso feedback de nuestros usuarios. Al integrar regularmente nuevas características y optimizaciones, garantizamos que CMW no solo se mantenga relevante, sino que también sea un líder proactivo en la evolución del sector, brindando a los administradores de fincas colegiados las herramientas más avanzadas y eficientes para enfrentar los retos de hoy y de mañana. Incorporamos inteligencia artificial y aprendizaje automático, redefiniendo la gestión inmobiliaria. La automatización de tareas repetitivas, informes predictivos y la identificación de áreas de mejora son solo el comienzo de un futuro lleno de posibilidades.

Un aliado estratégico para los administradores

CMW se convierte en un aliado estratégico para los administradores de fincas colegiados, facilitando la generación de informes detallados, la gestión eficiente de incidencias y el ofrecimiento de un servicio de calidad, fortaleciendo así su reputación profesional. CMW es sinónimo de transformación y excelencia para los administradores de fincas colegiados.



Acabamos para siempre con la humedad

Identificamos el problema de las humedades en tu comunidad y te damos una solución definitiva.



LLÁMENOS
Uno/a de nuestros gestores le atenderá sin compromiso.



SOLICITE UN DIAGNÓSTICO GRATUITO
Un/a especialista en Tratamientos Antihumedad le asesorará sin compromiso

IBERDECOHUMEDADES.ES
900 10 31 10
C/ Severo Ochoa, 13. Nave 8.
28521 Rivas Vaciamadrid.
Madrid



DIAGNÓSTICO

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

TRATAMIENTO ANTIHUMEDAD

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

REHABILITACIÓN

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

¡Novedad!



SUMARIO



ACTIVIDAD COLEGIAL

Cena del CAFMadrid 2023



12 ACTIVIDAD COLEGIAL

El CAFMadrid inicia una campaña #PorunanuevaLPH



14 TECNOLOGÍA

Colmadwin es ahora CMW

ESPECIAL REHABILITACIÓN

Éxito de la jornada sobre rehabilitación y los Fondos Next Generation 18

A FONDO

Dos de cada diez personas cambian de casa por la falta de accesibilidad de su edificio 25

ASESORÍA JURÍDICA

Reclamación y efectos de la morosidad en comunidades 33

TRIBUNA LEGAL

¿Se puede modificar el sistema de votación de acuerdos comunitarios? 46



Revista del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid • Noviembre-Diciembre 2023 • Nº 192

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 • Ricardo Pulido Simón.

REDACCIÓN • Juan José Bueno del Amo

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

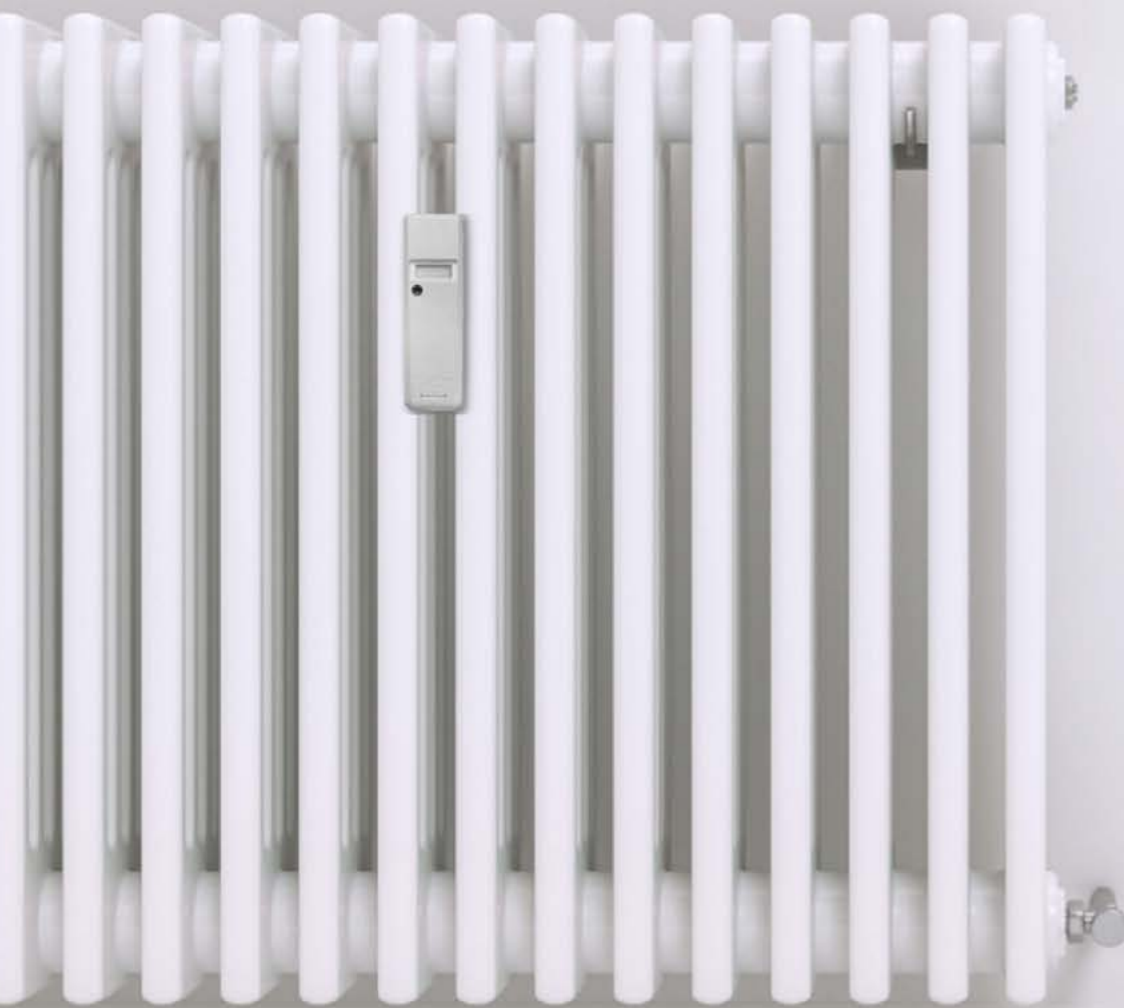
García de Paredes, 70 • 28010 MADRID • Tel.: 91 591 96 78 • <http://www.cafmadrid.es> • correo-e: gabinete.prensa@cafmadrid.es Síguenos en @CAFMadrid

DISEÑO Y MAQUETACIÓN • Visual Thinking Comunicación y Creatividad

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

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

AHORA ES EL MOMENTO DE PREPARAR
TUS COMUNIDADES PARA LA PRÓXIMA
TEMPORADA DE CALEFACCIÓN.



Instala Repartidores de Costes de Calefacción y
Válvulas Termostáticas y prepárate para ahorrar.

Contacta con nosotros y resuelve tus dudas:

 917 374 890

 comercial@techem.es

techem

 ACTIVIDAD COLEGIAL



▲ Intervinientes en la jornada. Foto: CG.

LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, A DEBATE

El pasado 22 de noviembre, el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) organizó, en colaboración con la CAM y el Ayuntamiento de Madrid, una jornada teórico-práctica sobre el marco normativo aplicable a las Viviendas de Uso Turístico (VUT) tanto desde un punto de vista administrativo y turístico, como del régimen de acuerdos que es necesario adoptar en una comunidad de propietarios.

Asunción Estelles, subdirectora General de Ordenación y Desarrollo Normativo de la Comunidad de Madrid, presentó a los más de 150 administradores de fincas colegiados asistentes las novedades normativas en relación a las VUT y el alcance de su definición. Sobre la documentación que tienen que aportar los propietarios de este tipo de viviendas o sus representantes especificó que están

“obligados a presentar ante la dirección general competente en materia de Turismo una declaración responsable de inicio de la actividad de alojamiento turístico, acompañada del Certificado de Idoneidad para Vivienda (CIVUT)”. A este respecto, Estelles destacó que ha habido casos de VUT que se han pasado a arrendamientos urbanos sin darse de baja de la actividad, “lo que constituye una infracción”. También es una infracción, aunque de carácter leve, la ausencia de la placa distintiva.

Por su parte, **Myriam Inmaculada Peón**, gerente de la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid, analizó los requisitos del uso urbanístico de las VUT, que se establece como terciario y de categoría hospedaje. “Las VUT deberán cumplir las normas sectoriales de seguridad, urbanismo, sanidad, medio ambiente y propiedad horizontal, y no podrán utilizarse por los usuarios

como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta del uso turístico”, explicó. Y es que, “la concesión de licencias en planta baja está creciendo frente a otros usos terciarios imprescindibles para conservar el tejido comercial de Madrid”, añadió, pero también crecen las sanciones. En lo que va de año, se han impuesto 87 sanciones de multa por importe de 30.001 euros, por la implantación de un uso incompatible con la ordenación urbanística. Para finalizar, y antes de iniciar un interesante coloquio, la secretaria técnica del CAFMadrid, **Patricia Briones**, recordó que en una comunidad se requerirá el acuerdo del voto favorable de las tres quintas partes para establecer cuotas especiales de pago o un incremento en la participación de los gastos comunes de las VUT, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Asimismo, “es muy aconsejable consultar previamente a la celebración de la junta, tanto con el notario como con el registrador de la propiedad, el acuerdo adoptado, así como inscribirlo en el Registro de la propiedad”, finalizó Briones.



CENA DEL CAFMADRID 2023

El pasado 17 de noviembre, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid celebró su tradicional Cena Anual para administradores de fincas colegiados, que logró reunir a 400 personas en el hotel Meliá Avenida América. Un año más, este evento no sería posible sin sus patrocinadores: **OTIS**, en su categoría Oro, **Abanca**, **Biblion**, **Bureau Brokers**, **Citibox**, **Conversia**, **Grupo GTG**, **Grupo LAE**, **Ibercaja**, **MP Ascensores**, **Murprotec**, **Navarro & Navarro**, **Picón & Asociados**, **Sabadell**, **Silva Correduría de Seguros** y **Zertia**. La vicepresidenta del Colegio, **Isabel Ocaña**, fue la encargada de aperturar la

Cena, de la que fue maestro de ceremonias **Jesús Santidrián**, vocal y coordinador de Eventos. En su discurso Ocaña tuvo un recuerdo para “aquellos a los que ya sólo volveremos a ver en nuestros recuerdos. Nos falta, como uno más de los colegiados que han fallecido en este último año, **Evelio García**, que tan inesperadamente nos ha dejado hace pocas semanas. Queremos homenajearle como pequeña muestra de reconocimiento por todo lo que nuestro Secretario hizo por el Colegio y por los colegiados” y también mandó un recuerdo a la presidenta, **Isabel Bajo**, que no pudo acudir por circunstancias personales.



▲ Momento del sorteo.

A la Cena acudieron representantes institucionales, a los que **Santidrián** les dio la bienvenida. Entre ellos, **María José Piccio-Marchetti**, directora General de Vivienda y Rehabilitación de la CAM; **Eusebio González**, gerente de la Agencia de Vivienda Social



▲ Ganadores del Concurso de Relatos Cortos, patrocinado por Conversia. Actuación de magia. Fotos: Manu Vega

de la CAM; **Álvaro González**, delegado del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid; **Eugenio Ribón**, decano del

Ilustre Colegio de la Abogacía y presidente de la UICM; y **Sigfrido Herráez**, decano del COAM y Colegiado de Honor del CAFMadrid. Seguidamente, el presentador invitó a subir al escenario a **Pablo Benito**, subdirector Comercial de OTIS, patrocinador Oro, que agradeció a los asistentes la posibilidad de acercar esta reconocida empresa de ascensores de una manera más coloquial a los colegiados. Para finalizar, Jesús Santidrián procedió al sorteo de regalos, cedidos para la ocasión por las empresas patrocinadoras, un fin de fiesta que tuvo como colofón una actuación de magia a cargo de la escuela **Ana Tamariz**.



II CONCURSO LITERARIO DE RELATOS CORTOS

Este evento también fue el escenario perfecto para hacer entrega de los premios por el II Concurso de Relatos Cortos, que correspondió a **Agustín Sánchez**, representante de la empresa **Conversia**, patrocinadora de este certamen.



Primer premio: Manuel Ortiz González por la obra Un pensamiento cotidiano (premio 900 euros)



Segundo premio: Emilio Benezet Casarrubios por la obra “La última junta. Relato, diálogo, farsa o lo que quiere que sea”. Recogió su hijo Andrés Benezet (premio 600 euros)



Tercer premio: Luis Elipe Elipe por la obra Una bonita mañana de verano (premio 300 euros)

RENOVACIÓN DEL CONVENIO CON **IBERCAJA**

El pasado 14 de diciembre, el CAFMadrid renovó el convenio de colaboración que mantiene con Ibercaja, gracias al cual los administradores de fincas colegiados podrán seguir disfrutando de los productos y servicios de esta entidad bancaria en condiciones muy ventajosas.

Este convenio, que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2024, fue ratificado por la presidenta de CAFMa-

adrid, **Isabel Bajo**, y el Director Territorial de Ibercaja, **José Vicente Marco**. El acuerdo también facilita a las comunidades de propietarios poder acceder a la nueva línea de financiación sostenible de la entidad para proyectos de mejora que aporten un mayor nivel de eficiencia y ahorro energético, una reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y mejoras en la accesibilidad al edificio y de las viviendas.



► Foto durante la firma del convenio.

PASE PRIVADO DE CINE

Kinépolis acogió el 15 de noviembre el pase privado gratuito de cine del CAFMadrid que, en esta ocasión, estuvo patrocinado por el Grupo GTG.

Ciento ochenta administradores de fincas y sus acompañantes pudieron disfrutar de la película *Wonka*, basada en el personaje que protagoniza "Charlie y la fábrica de chocolate", el libro infantil más emblemático de Roald Dahl y uno de los más vendidos de todos los tiempos.

Wonka cuenta la historia de cómo el mayor inventor, mago y chocolatero del mundo se convirtió en el querido Willy Wonka que conocemos hoy en día.

Tras unas palabras de bienvenida a los colegiados por parte de **Miguel Ángel Terrel**, gerente de Grupo GTG, el contador censor del CAFMadrid, **Juan Sempere**, hizo entrega

a **Sofía Millán**, ganadora del concurso navideño de dibujo infantil, de un patinete eléctrico, por haber conseguido retratar, con tan solo 9 años y desde su imaginación, cómo es la Navidad en una comunidad de propietarios.



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador Fincas Colegiado

¡Gracias!

Cena Anual 2023



EL CAFMADRID INICIA UNA CAMPAÑA #PORUNANUEVALPH

La Ley de Propiedad Horizontal, que regula el funcionamiento de las comunidades de propietarios, en las que reside el 80% de la población española, ha sido modificada en 10 ocasiones desde que se aprobara en 1960.

Esta Ley, tan necesaria en la sociedad, no solo no está adaptada a los tiempos actuales en los que prima la digitalización, sino que, dado su escaso articulado (21 artículos), queda muy lejos de regular los supuestos más habituales que se producen en las comunidades traduciéndose en un gran vacío legal con una consecuente inseguridad jurídica a la hora de adoptarse los acuerdos.

Esta es una de las razones (de las 12 expuestas) por las que el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid demanda una nueva redacción de la Ley para asegurar una mejor convivencia entre los vecinos. ¡Visita la landing Leypropiedadhorizontal.cafmadrid.es y conoce las razones que nos motivan a ello!

Desde el Colegio queremos abrir este canal a todos los administradores de fincas colegiados, que nos pueden enviar su vídeo respondiendo a la pregunta ¿Por qué crees que es necesaria una nueva Ley de propiedad Horizontal?

¡Dínoslo en un par de frases y CAFMadrid lo publicará y divulgará en las Redes Sociales!

HAZ UN VÍDEO EN TRES SENCILLOS PASOS:

1. **Graba las razones** por las que crees que es necesaria una nueva Ley de Propiedad Horizontal.
2. Grabación **en móvil en horizontal** con buena luz y de no más de 1 minuto de duración.
3. **Envía el vídeo** a: gabinete.prensa@cafmadrid.es indicando nombre, apellidos y número de colegiado (de Madrid o nacional).



Por una nueva Ley de Propiedad Horizontal

Una Ley en la que es necesaria una nueva redacción



UNA LEY APROBADA EN 1960
La Ley de Propiedad Horizontal, que regula el funcionamiento de las comunidades de propietarios, en las que reside el 80% de la población española, ha sido modificada en 10 ocasiones desde que se aprobara en 1960.

UNA LEY NECESARIA
Esta Ley, tan necesaria en la sociedad, no solo no está adaptada a los tiempos actuales en los que prima la digitalización, sino que, dado su escaso articulado (21 artículos), queda muy lejos de regular los supuestos más habituales que se producen en las comunidades traduciéndose en un gran vacío legal con una consecuente inseguridad jurídica a la hora de adoptarse los acuerdos.

UNA NUEVA LEY DEMANDADA POR EL COLEGIO
Esta es una de las razones por las que el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid demanda una nueva redacción de la Ley para asegurar una mejor convivencia entre los vecinos.

11 + 1 Razones para una Nueva Ley de Propiedad Horizontal

Estas son las principales consideraciones que el legislador deberá tener en cuenta para una futura Ley:

- | | | |
|---|---|--|
| 1 Asistencia a juntas de propietarios por videoconferencia o cualquier otra herramienta telemática similar. | 2 Simplificación del régimen de adopción de acuerdos, reduciendo los supuestos que requieren para su adopción mayorías cualificadas o unanimidad. | 3 Regulación más detallada de los acuerdos en los que no se puede computar el voto del ausente. |
| 4 No será obligatorio el pago de las mejoras o nuevas instalaciones y servicios no necesarios por parte de los propietarios que votan en contra si su coste supera el importe de la cuarta parte del presupuesto anual ordinario. | 5 Regulación de los derechos y obligaciones de los propietarios que disponen de un uso privativo de los elementos comunes, por ejemplo, de terrazas, áticos o patios. | 6 El fondo de reserva anual, destinado fundamentalmente a obras de rehabilitación, tendrá carácter acumulativo. |
| 7 El título constitutivo, los estatutos o por acuerdo de junta podrá aprobarse una cuota especial de gastos para aquellas viviendas que se destinan a fines empresariales sin que pueda ser superior al 50% del importe de la cuota ordinaria. | 8 Morosidad: ampliación de la alocación real a cinco años y refuerzo procesal del carácter preferente del crédito de la comunidad por gastos impagados, incluso en ejecuciones hipotecarias. | 9 Regulación de las funciones y responsabilidades del administrador de fincas, reforzando su profesionalidad. |

regulación

estatutos

- | | | |
|--|--|---|
| 10 El título constitutivo o los estatutos podrán regular la convocatoria y adopción de acuerdos para tratar cuestiones que afectan a un grupo determinado de propietarios como por ejemplo plazas de garaje o servicios que solo disfruten determinados propietarios. | 11 Regulación del protocolo para que el 25% de propietarios y cuotas puedan convocar una junta. | 12 ELIMINACIÓN DE SEGUNDA CONVOCATORIA PARA LA CELEBRACIÓN DE LA JUNTA |
|--|--|---|

Así lo explican nuestros colegiados



Nosotros medimos, ¡tú ahorras!



grupo monedero
Desde 1942

COLMADWIN ES AHORA CMW



ALEJANDRO PANTOJA
TÉCNICO EN SISTEMAS.
DEPARTAMENTO
INFORMÁTICO DEL
CAF MADRID

Colmadwin ha renovado su imagen corporativa, con un nuevo nombre, nuevo logo y nueva página web, que reflejan y representan nuestra evolución, nuestro compromiso con la innovación, la calidad y los valores que caracterizan a CMW desde sus inicios. Es preciso recordar que es el único programa de gestión integral creado y gestionado por los Administradores de Fincas Colegiados y propiedad del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid. CMW le dota de todos los medios que necesita para gestionar su despacho profesional y sus comunidades de forma eficiente y segura.

¿POR QUÉ ESTE CAMBIO?

Es importante contar con un programa de referencia en el mercado y ese programa es CMW. Es la mejor forma de ofrecer a la profesión soluciones tecnológicas eficientes y creadas desde el conocimiento y la experiencia de la profesión.

¿QUÉ SIGNIFICA EL NUEVO LOGO?

El nuevo nombre descriptivo es más corto y fácil de recordar, crea un efecto visual atractivo y dinámico, ya que consiste en una tipografía moderna y elegante que forma el nombre del programa "CMW" y una imagen que simboliza y recuerda que es el único programa creado por y para AFC.



El objetivo con este nuevo logo es transmitir y representar de forma visual sus valores, su personalidad y su identidad, que logra conectar con el público, diferenciarse de la competencia y ser reconocible en la sociedad.

¿QUÉ BENEFICIOS TIENE PARA SUS CLIENTES?

Una imagen más profesional, más cercana y coherente, ya que refuerza su identidad corporativa y su posicionamiento en el sector, y le ayuda a diferenciarle de la competencia, a generar más confianza y fidelidad en sus clientes.

Algunos de los últimos avances del CMW son su Agregador Financiero, Factura Electrónica, Colaboración con Canal de Isabel II que permite descargar las facturas de forma masiva y en formato e-factura, Kliktiket, Ley Antifraude, etc.

Además, para todos aquellos que quieran unirse a CMW hemos creado un equipo multidisciplinar que asiste y acompaña al cole-

POR QUÉ ELEGIR CMW

CONTABILIDAD INTEGRAL AUTOMÁTICA

Nuestro software también te ofrece una contabilidad automática, que registra todos tus movimientos y te genera informes detallados.

ACTUALIZACIONES AUTOMÁTICAS

Nuestro software CMW se actualiza de forma automática sin que el administrador de fincas tenga que hacer labor alguna.

GESTIÓN DE RECIBOS Y DEVOLUCIONES

Nuestro software te permite crear recibos de forma fácil y rápida y gestionar las devoluciones de los mismos.

SOPORTE TÉCNICO

Nuestro equipo de soporte resolverá todas tus dudas e incidencias que te puedan surgir de manera rápida y eficiente.

GESTIÓN DE PROVEEDORES

Gestiona todos tus proveedores, sus registros de trabajo, las facturas y los pagos de sus servicios.

GESTIÓN DE LISTAS DE COBRO

Con nuestras listas de cobro, podrás controlar el estado de tus cobros y enviar recordatorios a tus clientes.



giado que quiera migrar su despacho al nuevo programa, hasta terminar todo el proceso.

PÁGINA WEB

La nueva web "www.cmw.app" ofrece una experiencia de navegación más rápida, intuitiva, dinámica, accesible y adaptada a todos los dispositivos y plataformas. En ella podrán encontrar toda la información sobre CMW. Nuestro nuevo dominio va a ser cmw.app. En la primera fase de la web, que ya ha salido, podrán ver, manuales de instalación, etc. En futuras fases nuestro propósito es ir añadiendo nuevas funciones, como podría ser un blog donde compartiremos artículos de interés, consejos, una sección de noticias y novedades, etc.

También que puedan contactarnos a través de un formulario online.

Queremos ofrecerles el mejor servicio posible y que nuestra nueva web sea un espacio de comunicación e interacción, esperamos que les guste y que les sea útil. Les invitamos a visitar nuestra nueva web.

Es una apuesta valiente, creemos que acertada, que busca renovar la imagen de la aplicación y reforzar su posicionamiento en el mercado.

Es solo el primer paso de una estrategia de rebranding que promete traer muchas novedades y mejoras para la profesión. Queremos que se sientan parte de esta nueva etapa y que nos acompañen en este viaje.

Les agradecemos su fidelidad y apoyo durante todos estos años y les invitamos a seguir acompañándonos en este camino de crecimiento y mejora continua, tenemos muchos más avances y funciones nuevas para CMW. Pronto les informaremos de más novedades a través de nuestras redes sociales y circulares. ¡Gracias por su confianza y apoyo!



REACCIÓN AL FUEGO DE LOS MATERIALES EN LA REHABILITACIÓN DE LOS LOCALES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



LLORENÇ DOMINGO CAPDEVILA
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE SOCIEDADES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS TECNIFUEGO

La noche del 21 de abril de 2023 tuvo lugar una tragedia en Madrid. Hubo un incendio en un restaurante en el barrio de Salamanca. El fuego se propagó a través de unos elementos decorativos de tipo floral que recubrían el techo. Lamentablemente fallecieron tres personas. A raíz de este acontecimiento, las autoridades han incrementado su actividad de inspección y control de todos los revestimientos decorativos que se encuentran en los establecimientos de pública concurrencia, para verificar que disponen de documentación que acredite el cumplimiento de la reacción al fuego requerida por la normativa. Por ello, queremos recordar algunos de los requisitos del Código Técnico de la Edificación (CTE) a la hora de rehabilitar un local que pertenece a una comunidad de propietarios. Según el Código Técnico de la Edificación, los elementos constructivos deben cumplir las condiciones de reacción al fuego que se establecen en la tabla 4.1 del CTE DB SI-1. En locales de pública concurrencia, tales como restaurantes, casinos o discotecas, la propiedad debe tener en cuenta a la hora de realizar rehabilitaciones la reacción ante el fuego de los materiales: mobiliario, cortinas, moquetas y decoraciones con materiales como plantas preservadas, cañizos, papeles pintados, textiles, maderas, cuerdas y otros materiales exuberantes, utilizados como revestimiento de techos y paredes o bien como elementos suspendidos. Las Administraciones y las Entidades de Control, en el proceso de la obtención de una licencia de actividad de pública concurrencia, velarán por verificar que los elementos constructivos que revistan paredes, techos o suelos, los elementos suspendidos, así como los tapizados fijos en cines, teatros, audito-

rios, salones de actos, etc., cumplan con la normativa exigida en cada caso. Sin embargo, deberíamos abrir una reflexión sobre qué ocurre con el paso del tiempo, cuando quizá se modifican las condiciones y los materiales iniciales por otros. En las rehabilitaciones de locales, consideramos fundamental que los decoradores de interiores vayan de la mano de los ingenieros que tramitan la licencia de actividad de cualquier local o establecimiento de pública concurrencia. Son estos últimos quienes tienen que verificar la documentación de los materiales que se van a instalar. Asimismo, sería recomendable que cuando pasado un tiempo, los dueños de dicho local que quieran cambiar sustancialmente la decoración del local, se asesoren con expertos de incendios para evitar que cambien las condiciones de seguridad que dieron lugar a la licencia.



¿Por qué renovar tu edificio con EFFIC? Fácil, porque somos los únicos en hacerlo TODO



- **Servicio integral:** Desde la gestión, estudio energético y reforma del inmueble.
- La experiencia de **más de 50.000 reformas** en todo el país en los últimos 4 años.
- **Reducción de hasta un 50%** en la factura de luz y gas.
- **Gestionamos la subvención** de hasta el 80% con los Fondos Next Generation y te ayudamos a encontrar la financiación del 20% restante.

¡Además, sin coste alguno hasta que se apruebe la subvención!
Los fondos son limitados, ¡No te quedes sin los tuyos!

INFÓRMATE YA Y DESCUBRE MÁS VENTAJAS



Solicita tu presupuesto sin compromiso

900 813 425

www.effic.es



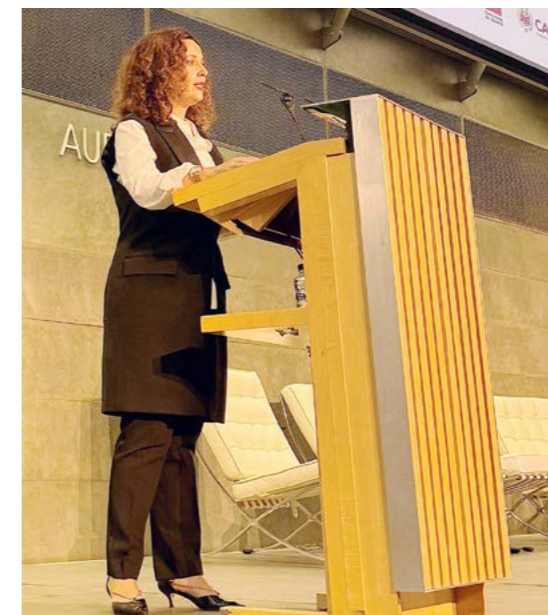
ÉXITO DE LA JORNADA SOBRE REHABILITACIÓN Y LOS FONDOS NEXT GENERATION

Las oportunidades que para la rehabilitación energética de edificios y viviendas se plantean con la llegada de los fondos Next Generation centró la jornada organizada por el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) el pasado 13 de diciembre en el auditorio Rafael del Pino. Inaugurada por la presidenta del CAFMadrid, la jornada fue aperturada por María José Piccio-Marchetti, directora general de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, quien comentó el estado de las ayudas y el objeto para el que han sido convocadas. Con respecto a las previsiones de nuevas subvenciones, una vez finalizado el año, mostró su optimismo, dado el número de solici-

des que han recibido en la Comunidad. Enrique Fernández, arquitecto técnico y asesor del área de Arquitectura del CAFMadrid, describió el trámite necesario para solicitar las ayudas y la viabilidad de dicha solicitud. Concretamente, en España se publicó el **Real Decreto 853/2021**, por el que se regulan los programas de ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Fruto del cual y en base a la regulación autonómica, en el caso de la Comunidad de Madrid, se publica la **Orden 1429/2022** de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se convocan determinados programas de subvenciones. Concretamente el Programa

3, Ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio; el Programa 4, Ayudas a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas; y el Programa 5, Ayudas a la elaboración del Libro del Edificio Existente. Todo ello con el objetivo de impulsar la rehabilitación de los edificios y entornos residenciales, que contribuya a la descarbonización y mejora del parque edificado. En dicho Real Decreto, se crean las figuras de las Oficinas de Rehabilitación, así como el Agente Rehabilitador, las cuales estarán formadas por personas físicas o jurídicas, que puedan realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión y percepción de las ayudas públicas, con el objetivo de facilitar un “llave en mano” a los solicitantes.

Según Fernández y, siguiendo los pasos racionales para solicitar las ayudas, el primero de ellos es el encargo del Libro del Edificio Existente, subvencionado por el Programa 5. Dicho documento facilitará la Plan de actuaciones para la renovación del edificio, que permita alcanzar su óptimo nivel de mejora, priorizando determinadas actuaciones, e incluyendo un cronograma y valoración económica de las fases, así como del total de la intervención. Todo ello con el objetivo de alcanzar un ahorro de al menos el 30% en el consumo de energía no primaria, requerido en las bases. “Una vez conocidas las actuaciones a realizar, se deberá encargar toda la documentación técnica necesaria para el desarrollo de las obras, incluyendo proyectos, memorias técnicas y demás documentación exigida. Los costos de esta documentación también serán subvencionables”, explicó el asesor de Arquitectura del CAFMadrid. Mediante el Programa 3, se podrá acceder a las ayudas para las actuaciones de la rehabilitación en el edificio. Las cuantías de dichas subvenciones dependerán del grado de ahorro de energía primaria no renovable, obtenido mediante la actuación proyectada, oscilando entre el 40 y el 80% del presupuesto de la actuación. En cambio el Programa 4 está destinado a las ayudas a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas, siempre que sean residencias habituales y permanentes. Las actuaciones subvencionables deberán reducir la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de al menos el 7% o una reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30%. Estarán subvencionadas en el 40% del coste de la actuación, con un máximo de 3.000 euros.



◀ Intervenciones de los ponentes. Foto: AO

FISCALIDAD

Para tratar el régimen fiscal de las ayudas, la jornada contó con la participación de Javier Rodríguez, asesor Fiscal-Contable del CAFMadrid. Lo primero que destacó es que a fecha de la celebración de la jornada ya había concluido todo beneficio fiscal (no cabe deducción en cuota) previsto, excepto aquel que se refieren a obras realizadas en comunidades de propietarios que impliquen una mejora en el consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30% o bien consigan una mejora de la calificación energética de la vivienda, para obtener una calificación energética “A” o “B”. Hasta el momento los tres tipos de deducciones existentes eran las siguientes: deducción por obras para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración, por obras para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable y por obras de rehabilitación. Las dos primeras deducciones se refieren a obras realizadas en el interior de la vivienda privada, que deben estar concluidas el 31 de diciembre de 2023, por lo que ya han concluido tales beneficios, mientras que la tercera deducción se refiere a obras realizadas en zonas comunes, y pueden realizarse hasta el 31 de diciembre de 2024, siendo la única que todavía se encuentra en ocasión de generar beneficios, si no se prorrogan las otras dos. Esta deducción debe suponer una mejora en la demanda de energía primaria no renovable de al menos un 30%. “Como primer aspecto que debemos destacar es que, con carácter previo a la ejecución



▲ El auditorio acogió a más de 150 personas.

de las obras, debe existir en la comunidad un consumo de energía primaria no renovable, pues de lo contrario no podría haber deducción. La instalación de placas fotovoltaicas por sí sola no reconoce derecho a deducción alguna si no existe como consecuencia de ello una disminución en el consumo de energía primaria no renovable, esto es, si la comunidad no tenía con anterioridad consumo de energía primaria no renovable, la instalación de las placas no otorgará derecho a deducción alguna, cuestión distinta es que sean subvencionables, pero no deducibles”, argumentó Rodríguez. Otro aspecto importante es la incompatibilidad de subvención y deducción; únicamente es deducible el importe de la obra que exceda de la subvención otorgada, si hubiera habido subvención. Sobre el régimen de la adopción de acuerdos en las comunidades versó la intervención de la abogada y secretaria técnica

del CAFMadrid, Patricia Briones, quien manifestó que cada vez son más las comunidades de propietarios que están interesadas en poder contar con una instalación de autoconsumo renovable, de forma que los propietarios puedan compartir la producción generada, así como rehabilitar sus edificios para que sean más eficientes. Sin embargo, no solo es necesario conocer la normativa y los requisitos para tener acceso a los fondos, sino que es en el seno de las comunidades, en concreto, en las juntas, donde es imprescindible adoptar una serie de acuerdos para poner en marcha todo el proceso. “Es imprescindible conocer el alcance jurídico de los elementos comunes del edificio donde se van a proyectar estas obras, como suelen ser las cubiertas o fachadas y diferenciarlos de los elementos privativos de las viviendas. Su carácter de elemento común choca en ocasiones

frontalmente con el interés de los propietarios, sobre todo, cuando éstos desean instalar paneles solares de forma particular en un espacio comunitario porque la comunidad no se encuentra interesada en ello”, manifestó Briones. Asimismo, explicó cuáles son los quórums exigibles por la LPH a la hora de la adopción de los acuerdos según se trate, por un lado, por ejemplo, de instalaciones de energías renovables para uso común o privativo de los propietarios y, por otro lado, de obras de eficiencia energética en el edificio, como puede ser el SATE o la sustitución de ventanas o cerramientos. Por último, y no por ello menos importante, comentó la obligación de pago de este tipo de obras por parte de los propietarios o las instalaciones según los diferentes casos. La jornada congregó a cerca de 150 administradores de fincas colegiados y ciudadanos en general.



IDM GROUP

Sic Parvis Magna

El mantenimiento de todas sus instalaciones en un único operador

Servicio de emergencia y rescate 24 horas al día 365 días del año.

Desplazamientos y horas técnicas ilimitadas y gratuitas.

Financiación exclusiva hasta 24 meses sin intereses.

Contratos libres sin permanencia.

Contact Center 24 h. Servicio técnico de lunes a domingo.

Plan renove: Subvención hasta el 100%.

Su tranquilidad, nuestra prioridad.

- Puertas automáticas
- Alumbrado
- Bombas de achique
- Grupos de presión
- Protección contra incendios
- Detección de gases
- Control de accesos
- Placas solares
- Servicio de limpieza
- Conserjería
- Jardinería





Campaña rehabilitación en autobuses urbanos e interurbanos CAFMadrid Administrador de Fincas Colegiado

“AHORA O NUNCA. REHABILITA TU EDIFICIO”

Con el claim “Ahora o nunca. Rehabilita tu edificio con la ayuda de un Administrador de Fincas Colegiado”, el CAFMadrid ha puesto en marcha una campaña en autobuses urbanos e interurbanos, para promocionar la rehabilitación energética gracias a las ayudas procedentes de los Fondos Next Generation.

Esta campaña, fruto del acuerdo firmado con la Comunidad de Madrid, se completa con una landing de consulta en la siguiente dirección rehabilitacionedificios.cafmadrid.es donde se explican las ayudas existentes y las dudas en modo Q&R, además de un vídeo informativo. También se ha contratado un espacio en la **estación de metro de**

Sol donde se ha colocado un vinilo de 5 x 2 metros con la campaña, a lo que hay que complementar la jornada informativa gratuita que sobre los Fondos Next Generation en la rehabilitación de edificios y viviendas se celebró y que podéis leer en las anteriores páginas de la revista así como visualizar su desarrollo en nuestro canal de Youtube.



¿QUIERES VENDER TU ADMINISTRACIÓN DE FINCAS EN CONDICIONES ÓPTIMAS?

Más de 20 años nos avalan como expertos en la venta de administraciones de fincas

- TOTAL CONFIDENCIALIDAD
- VALORACIÓN GRATUITA
- ASESORAMIENTO GLOBAL
- RESULTADOS GARANTIZADOS
- HONORARIOS A ÉXITO
- AMPLIA EXPERIENCIA



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

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

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



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

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



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

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



¿Quieres saber más?
¡Escanea!



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

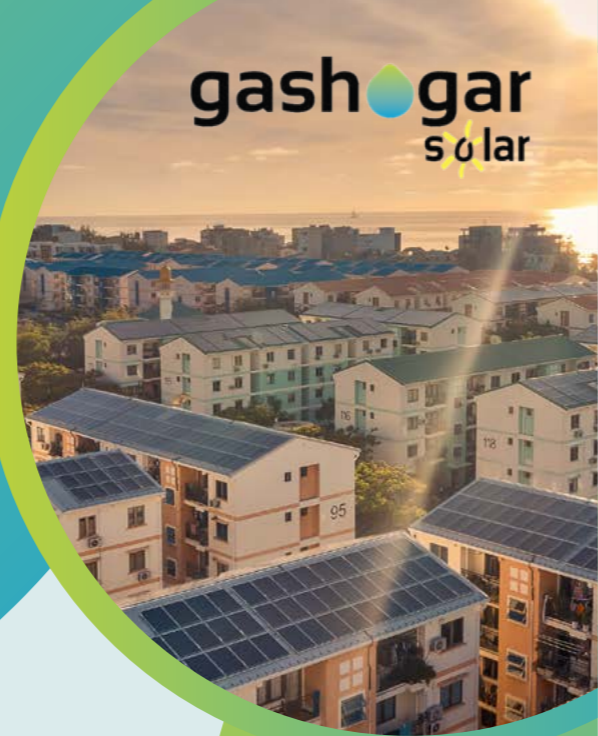


¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?

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.



Contrata doméstica para tus administrados

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

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

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

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

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



gashogar
ENERGÍA



gashogar.info

900 102 045



A FONDO

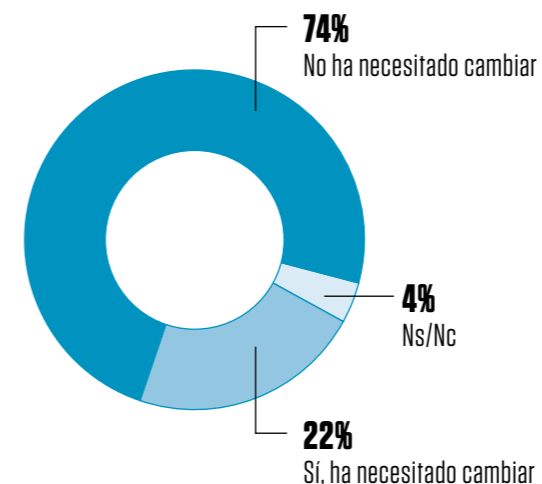
DOS DE CADA DIEZ PERSONAS CAMBIAN DE CASA POR LA FALTA DE ACCESIBILIDAD DE SU EDIFICIO

LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES SIGUE SIENDO UNA ASIGNATURA PENDIENTE EN NUESTRO PAÍS. NO EN VANO, EL 22% DE LOS ESPAÑOLES CON MOVILIDAD REDUCIDA HA TENIDO QUE CAMBIAR DE DOMICILIO POR LA FALTA DE ACCESIBILIDAD DEL INMUEBLE DONDE RESIDÍAN, UNA CIFRA QUE ASCIENDE AL 31% EN EL CASO DE QUIENES SE DESPLAZAN EN SILLA DE RUEDAS.

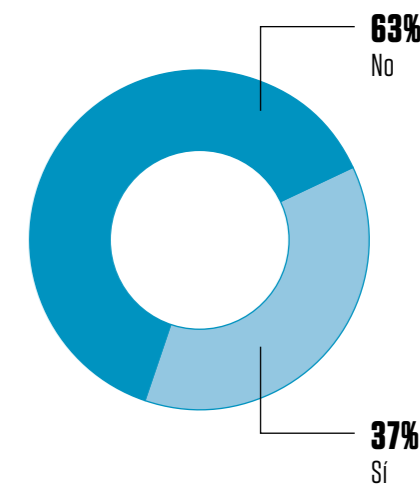
Esta es una de las principales conclusiones del Informe 'Accesibilidad y movilidad: mejorando la calidad de vida de las personas con discapacidad', elaborado por la Fundación Mutua de Propietarios, que analiza la accesibilidad tanto en el interior como en el exterior de la vivienda, mostrando su impacto en el día a día de las personas con movilidad reducida, una problemática que experimenta el 55,7% de los 4,3 millones de españoles con algún tipo de discapacidad. Según la Encuesta de Discapacidad, Autonomía personal y situaciones de Dependencia

(EDAD) del Instituto Nacional de Estadística (INE), un 57% de las personas con movilidad reducida tiene dificultades para andar o moverse dentro de su propia vivienda. Tanto es así que una de cada cuatro ha tenido que realizar obras para adaptar su hogar, siendo los principales lugares los aseos (74%), dormitorios (42%), cocina (32%) y puerta de entrada (32%), según recoge el informe de la Fundación Mutua de Propietarios. Sin embargo, las limitaciones a la movilidad se acentúan a la hora de desenvolverse fuera de la vivienda. Casi el 80% de las personas con

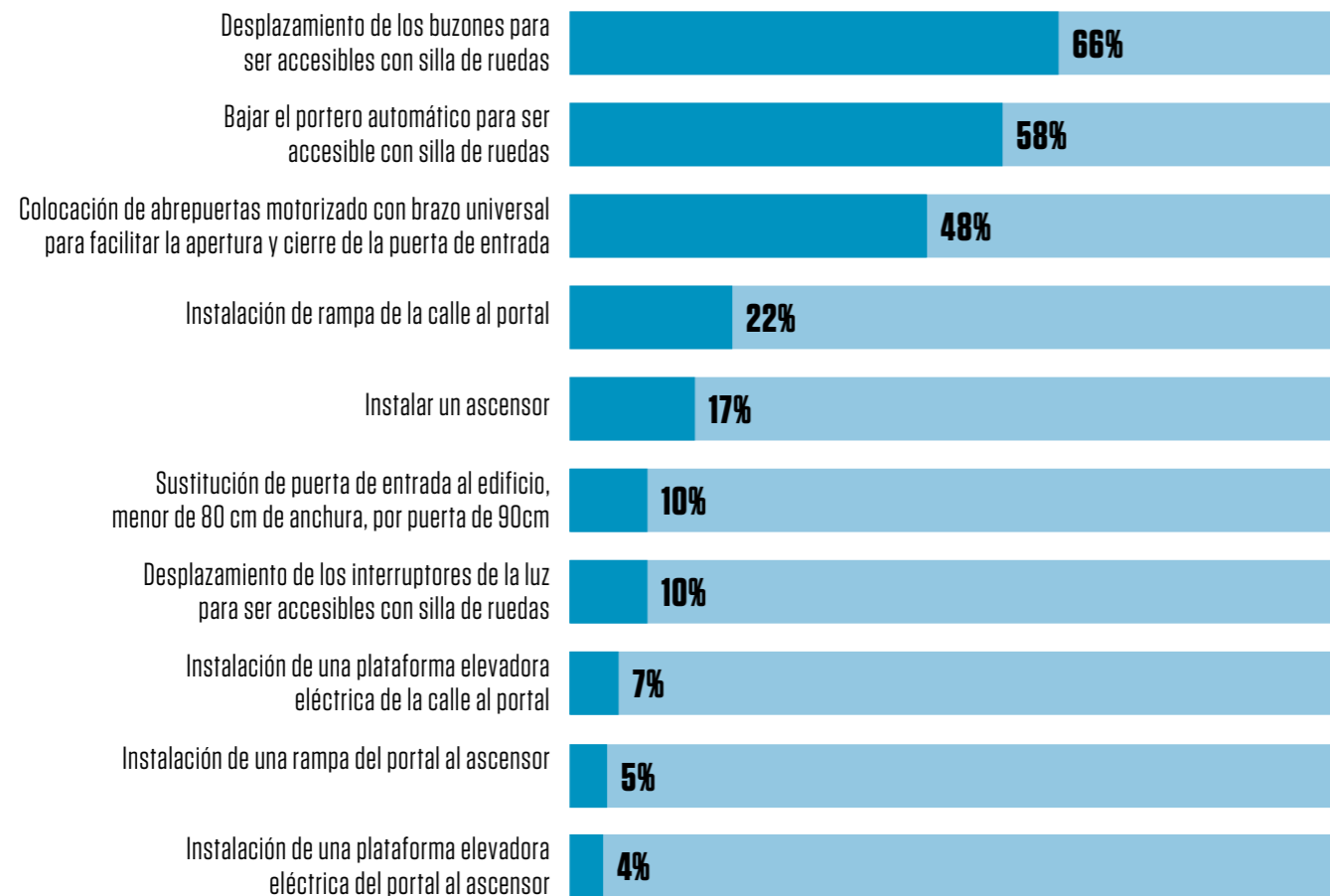
¿HA TENIDO QUE CAMBIAR ALGUNA VEZ DE DOMICILIO POR SU LIMITACIÓN DE MOVILIDAD?



¿TIENE ALGUNA URGENCIA EN ACCESIBILIDAD?



MEJORAS NECESARIAS EN LA ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS

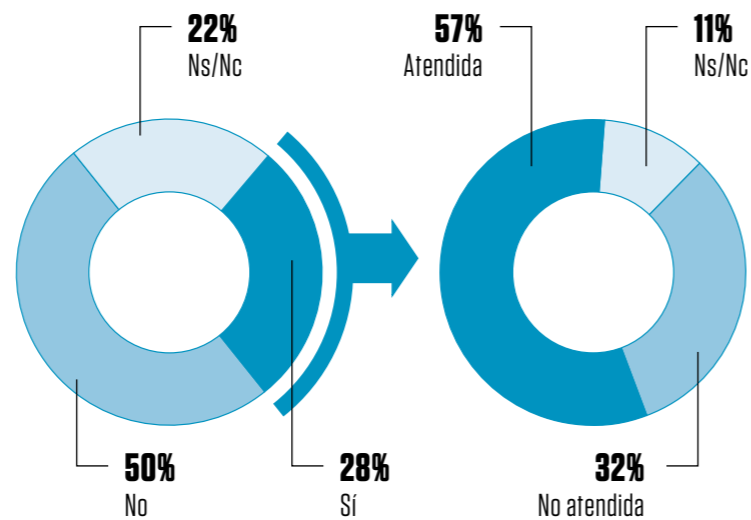


movilidad reducida tiene importantes dificultades para andar o moverse. Para solucionar esta problemática, el informe desvela que el 73% de las personas encuestadas requiere de la ayuda de familiares y amigos. No obstante, esta situación provoca que un 42% pase muchos días sin salir de casa, y que de éstos, un 4% no salga nunca. En este sentido, el 33% de los españoles considera que si su edificio estuviera más adaptado saldría más de casa, un porcentaje que se duplica en el caso de aquellos edificios que no tienen ascensor. “En ocasiones, el hogar se convierte en una cárcel para las personas con movilidad reducida dada la dificultad para poder entrar o salir, encontrándonos con personas que se encuentran prisioneras en su propio hogar por la falta de accesibilidad en su edificio”, afirma Laura López Demarbre, vicepresidenta ejecutiva de la Fundación Mutua de Propietarios.

EJECUCIÓN DE OBRAS

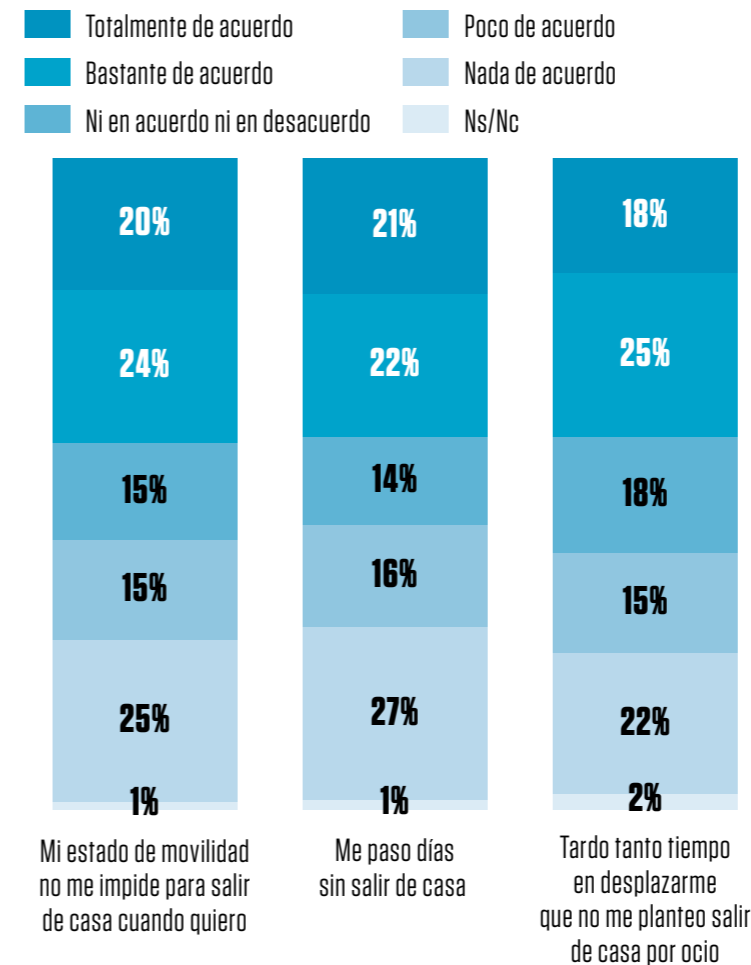
El informe advierte que un 87% de los edificios de viviendas debe realizar actuaciones de eliminación de barreras arquitectónicas para mejorar su accesibilidad. En concreto,

¿HA REALIZADO ALGUNA SOLICITUD DE ADAPTACIÓN DE ALGÚN ELEMENTO DEL EDIFICIO A LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS?

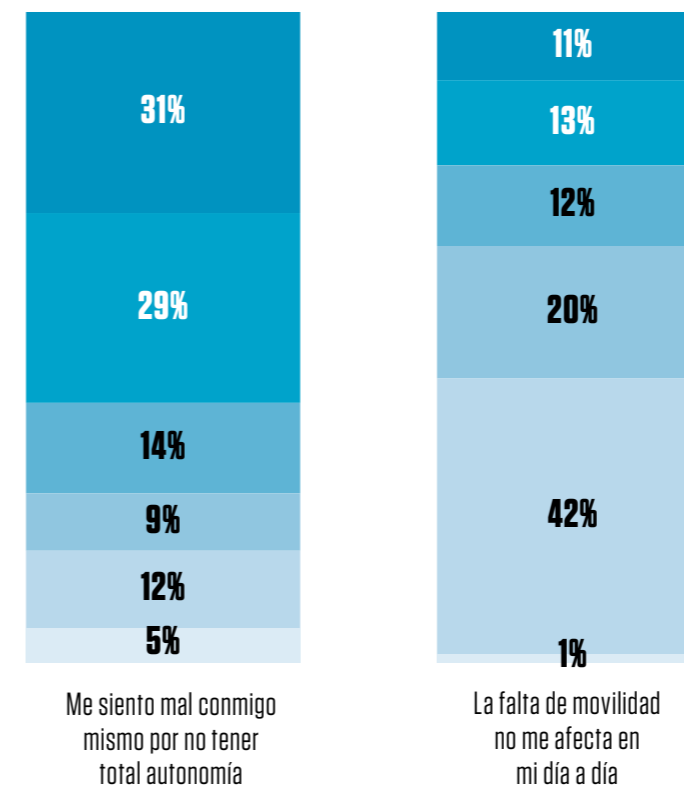


un 17% necesita instalar un ascensor; el 22% una rampa para salvar el escalón de acceso al portal; el 56% tiene porteros automáticos no accesibles desde una silla de ruedas; 2 de cada 3 tienen sus buzones elevados y el

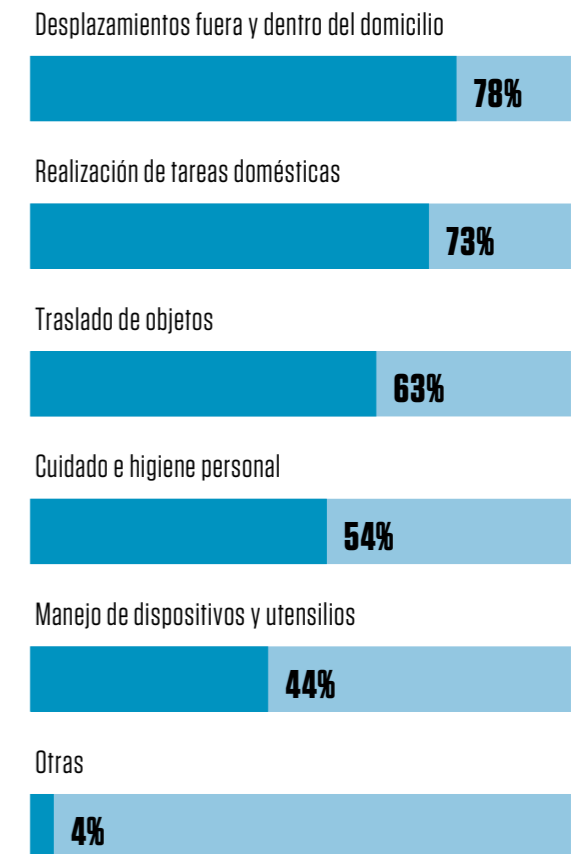
MOVILIDAD INDIVIDUAL



COMPONENTE PSICOSOCIAL

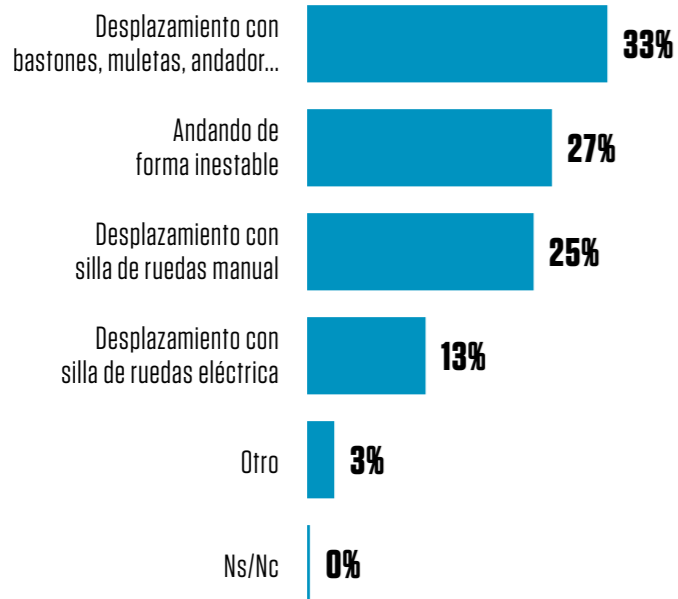


¿QUÉ DIFICULTADES SE DERIVAN DE SU MOVILIDAD REDUCIDA?

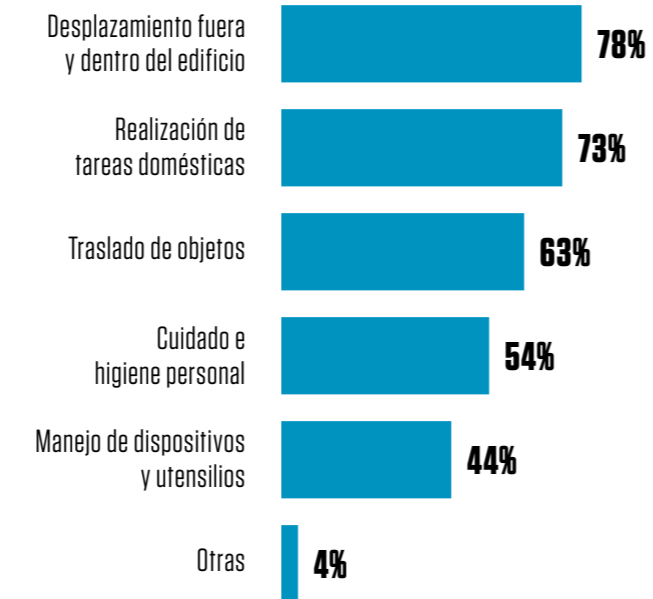


48% de los portales necesita un abrepuertas motorizado porque ésta pesa demasiado. Llevar a cabo todas estas acciones supondría un coste medio por hogar de 1.361€, una cifra que se incrementa en aquellos edificios de menos plantas y menos vecinos, con 5.409€ y 4.457€ respectivamente; entre los hogares de edificios más antiguos (3.156€); en los que tienen viviendas de menor tamaño (2.416€) y en los hogares con menos ingresos (2.995€). El informe destaca que, pese a que el 63% de los españoles está de acuerdo en que un edificio accesible revaloriza sus inmuebles, 6 de cada 10 ve poco o nada probable realizar las mejoras de accesibilidad que se necesitan en el mismo. La falta de acuerdo entre vecinos (47%) y los motivos económicos (55%) son las principales razones expuestas, especialmente cuando la inversión supone un montante superior a los 2.000 euros. “Muchas de las viviendas no accesibles son propiedad de personas con bajos recursos económicos, por lo que se evidencia la necesidad de que administración e instituciones contribuyan a hacer posible que se lleven a cabo actuaciones para la eliminación de barreras arquitectónicas”, explica López Demarbre.

¿CÓMO SE DESPLAZA USTED NORMALMENTE?



¿QUÉ DIFICULTAD/ES SE DERIVAN DE TU MOVILIDAD REDUCIDA?



De hecho, seis de cada diez edificios no han recibido ayudas para mejorar la accesibilidad, debido en parte al desconocimiento, la edad -los edificios en los que viven personas más jóvenes

han recibido más ayudas-, la falta de solicitudes de adaptación del edificio -sólo el 28% de las personas con limitación de movilidad han solicitado alguna actuación-, o el número de plantas.

LASSER DIVISIÓN DE PUERTAS AUTOMÁTICAS 900 321 111 grupolasser.com

Nº1 en Servicio Técnico

EXPERTOS EN PUERTAS AUTOMÁTICAS

- REPARACIÓN
- MANTENIMIENTOS
- MEJORAS DE SEGURIDAD

ACCESIBILIDAD

AUTOMATIZACIÓN

PUERTAS DE GARAJE

PUERTAS DE PORTAL

EL ASCENSOR DE TK ELEVATOR PARA TUS COMUNIDADES

EOX Renew, ultra-flexible, eco-eficiente y digital que añade valor y accesibilidad a edificios existentes.

Puede sustituir a cualquier ascensor antiguo e instalarse fácilmente en un edificio residencial para mejorar sus condiciones de movilidad y accesibilidad. Esta nueva solución mejora la calidad de vida de los vecinos, aumentando considerablemente el valor del inmueble.

Descubre EOX Renew



T: 900 92 92 29
servicliente@tkelevator.com
WhatsApp: 600 998 877



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



Acceso Seguro

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



Conexión con COS

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



Alertas sonoras y lumínicas

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



Dispositivos personalizados

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



Sistemas de Videovigilancia

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



Gestión directa a través de APP

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

EL SERVICIO INTEGRAL DE PREVENT INCLUYE:



Estudio preliminar del espacio físico a proteger

Instalación de sistemas de seguridad necesarios

Registro de accesos y custodia de imágenes

asesoramiento legal sobre LOPD y formación a los usuarios

Asistencia técnica continuada 24 / 7



www.prevent.es



info@prevent.es



913 76 82 62



ASESORÍA JURÍDICA

ALCANCE Y EFECTOS DE LA REPRESENTACIÓN EN LAS JUNTAS



PATRICIA BRIONES
ABOGADA. SECRETARIA
TÉCNICA DEL CAFMADRID

La asistencia a la junta es de suma importancia toda vez que, en muchas ocasiones, se tratan asuntos de gran trascendencia en el que se toman decisiones que afectan de forma directa no solo a la propiedad privativa sino a la copropiedad de los elementos o instalaciones comunes de la finca.

Como consecuencia de ello, la LPH prevé en su art. 15.1 que la asistencia a la junta pueda ser personal o por representación siendo para esta última únicamente necesario un escrito de delegación que habitualmente se aporta con la convocatoria.

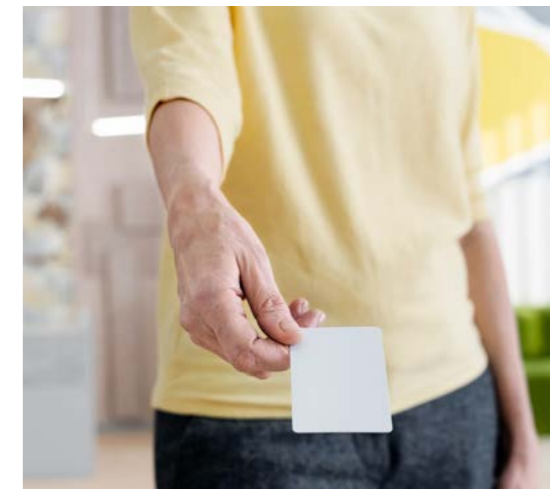
Esta simplicidad en su regulación, por un lado, favorece que pueda delegar mi asistencia en un tercero (que puede ser propietario o no) y, de esta forma, asegurar mi voto pero, por otro lado, en la práctica surgen muchas dudas en torno a la extensión y alcance de dicha representación. Mientras que cuando el representante es el usufructuario, la LPH exige la delegación expresa del nudo propietario cuando en la junta se vayan a tratar cuestiones que impliquen la adopción de acuerdos de carácter dispositivo u obras extraordinarias o de mejora (art. 15.1), nada señala para el resto de los casos.

Esto implica que, desde el momento en el que voluntariamente delego mi asistencia y votación en un tercero, asumo todas las consecuencias que puedan derivarse de ello.

Esto es importante tenerlo presente toda vez que la representación, su alcance y efectos quedan dentro del ámbito interno entre representante y propietario o, si se quiere, mandante y mandatario dejando al margen a la comunidad.

Esto se traduce en las siguientes consecuencias:

1. El propietario quedará vinculado por lo que el representante manifieste el día de



la junta. Ahora bien, la representación solo alcanza a votar a los asuntos que formen parte del orden del día de la convocatoria y no otros.

2. El voto emitido por el representante no podrá ser modificado posteriormente pese a que no se hayan seguido las instrucciones dadas al efecto.
3. El propietario queda vinculado a todos los efectos por el sentido del voto emitido por el representante, lo que se traduce no solo en la vinculación del acuerdo, sino que, en muchos casos, condiciona la posibilidad de poder impugnar judicialmente los acuerdos adoptados.
4. Si el representante, a la hora de votar, no ha seguido las instrucciones dadas al efecto por el propietario, no por ello dejará de estar vinculado por el sentido de su voto sin perjuicio de su derecho a reclamarle los daños y perjuicios ocasionados (art.1718 y 1719 CC).
5. Como consecuencia de lo anterior, es importante recordar a los propietarios que el Secretario-administrador no está obligado a verificar si lo que vota en la junta el representante coincide con las instrucciones que hayan sido dadas al efecto limitándose a tomar nota de la votación emitida en cada uno de los puntos y dejando constancia del sentido del voto en el acta de la junta.

Por último, dos consideraciones importantes:

- Si otorgada la representación a un tercero, acude a la junta el propietario, aquella quedará automáticamente anulada.
- El Secretario-administrador no está obligado a representar a ningún propietario por lo que puede negarse a ello; es más, aconsejo que no se haga para evitar que se le vincule personalmente con el voto que haya podido emitir en nombre de otro propietario.

Sophia

la nueva inteligencia en calefacción central

El confort y el ahorro deseado en las Comunidades de Propietarios



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



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



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

ista

RECLAMACIÓN Y EFECTOS DE LA MOROSIDAD EN COMUNIDADES



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR JURÍDICO DEL CAFMADRID

La situación de la morosidad en las comunidades de propietarios es, sin duda, el más antiguo de los problemas que aquejan a las mismas, pues la falta de liquidez de aquellos que adeudan cantidades impiden en ocasiones llevarse a cabo actuaciones necesarias para la conservación, habitabilidad o accesibilidad; condicionan la posibilidad de acometer actuaciones a futuro por la incertidumbre de no saber si podrán pagarse los trabajos; y especialmente suponen un problema de vecindad, por cuanto muchos de los que están al corriente de pago no quieren convertirse en “verdugos” de la situación adversa de otra familia de vecinos, a los que uno se cruza diariamente y está atravesando un mal momento económico.

El mayor problema viene cuando esa situación se mantiene en el tiempo y nunca se ve la oportunidad de ejercer los derechos inherentes a la comunidad que pasan por instar la acción judicial tendente al recobro de cantidades, por lo que el tiempo pasa



y el derecho se acaba extinguiendo, agravándose el malestar vecinal. Hasta la promulgación de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que modificaba en su disposición final primera el art. 1.964 del Código Civil y establecía en 5 años las obligaciones continuadas de hacer o no hacer, estableciendo con ello el mismo plazo de prescripción que el contenido en el art. 1.966.3º del mismo texto jurídico (que es el que jurisdiccionalmente se establece que es el de aplicación para conocer el plazo de prescripción de las deudas comunitarias), la jurisprudencia estaba dividida entre aplicar ese plazo de 15 años o el de 5 de este último artículo. Por el período de tiempo transcurrido, parece que este asunto ya no sería relevante, si bien la posibilidad de interrumpir la prescripción contenida en el art. 1.973 del Código Civil y la posibilidad de aplicar la antigua regla del art. 1.964 CC y considerar que los períodos anteriores a octubre de 2015 prescriben a los 15 años ha hecho que el Tribunal Supremo se pronuncie al respecto y resuelva esta contradicción jurisprudencial en la Sentencia 242/20202 de 3 de junio (y sentencias posteriores en el mismo sentido de la misma sala primera de TS - 182/2021 de 30 de marzo de 2021 y 769/2021 de 4 de noviembre) que textualmente señalan que “Es cierto que se trata de una obligación esencial para el desarrollo de la vida comunitaria y que cesar en los pagos supone -salvo casos especialmente justificados- una actuación insolidaria, pero del mismo modo resulta incomprensible que la comunidad deje transcurrir tan largo período de tiempo -en este caso, notablemente superior a los cinco años- para exigir el pago del comunero que reiteradamente falta al cumplimiento de sus obligaciones...”. Dentro de la práctica, el administrador de fincas plantea la siguiente casuística: entendemos que la acción judicial de reclamación de cantidades transcurridos los 5 años ya no puede interponerse habida cuenta que la comunidad se expone a que se alegue la excepción y consecuentemente su derecho no prospere, pero ¿la deuda se debe seguir considerando deuda por si el día de mañana decide pagarla voluntariamente y, por ende, debe figurar en la contabilidad de dicha comunidad? Si el propietario tiene abonadas las cantidades no prescritas, pero adeuda cantidades superiores esos 5 años sin reclamación que interrumpa la prescripción, ¿estará privado de voto en la junta? Entendemos que no, por cuanto los efectos derivados de una obligación van íntimamente ligados a la misma. Por lo tanto, la falta de diligencia (o el exceso de consideración) de la comunidad de propietarios le hace perder su derecho al cobro, libera al propietario de sus obligaciones de pago y en la parte de las cantidades prescritas le restituye los derechos inherentes al propietario al corriente de pago.



EL SISTEMA CAE O CÓMO MONETIZAR LOS AHORROS ENERGÉTICOS



JOSÉ FRANCISCO SIERRA.
DIRECTOR DE I+D+I DE
EMPRESA DE SERVICIOS
ENERGÉTICOS

La Unión Europea ha fijado como objetivo alcanzar la neutralidad climática en el año 2050 y en la Directiva 27/2012/UE de Eficiencia Energética impone a los Estados Miembros la obligación de establecer objetivos de ahorro energético y cuantificar los ahorros generados a lo largo del año. Esta directiva establece que cada país debe determinar el mecanismo para asegurar el cumplimiento de los objetivos y permite la creación de un Fondo Nacional de Eficiencia Energética como vía de financiación.

En España, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico acaba de estrenar un Sistema de Certificados de Ahorro Energético (CAE), cuyo objetivo es precisamente acelerar el ahorro de energía y promover las actuaciones de eficiencia energética.

Antes de entrar en detalles, es importante explicar que un Certificado de Ahorro Energético es un documento electrónico que garantiza que, tras llevar a cabo una actuación de eficiencia

energética, se ha logrado un nuevo ahorro en kWh de energía final.

A partir de ahora, se podrán monetizar los kWh/año ahorrados en una instalación después de llevar a cabo una actuación de eficiencia energética por medio de los CAE. Las empresas que están obligadas a contribuir al Fondo Nacional de Eficiencia Energética, principalmente comercializadoras de gas y electricidad y distribuidoras de productos derivados del petróleo y gas licuado, serán los potenciales compradores de los CAE. Además de estos sujetos obligados y los propietarios de los ahorros (empresas, personas individuales o comunidades de propietarios que llevan a cabo las actuaciones de eficiencia energética), existe una figura intermediaria llamada sujeto delegado. Su papel es favorecer y promover las actuaciones de mejora de la eficiencia energética por parte de los propietarios, valorar los ahorros generados y realizar la intermediación entre el propietario del ahorro y el sujeto obligado para rentabilizarlos por medio de los CAE.

No todos los proyectos son susceptibles de generar ahorros convertibles en CAE. Se podrán certificar las actuaciones estandarizadas dentro de un catálogo elaborado por el Ministerio, como la sustitución de una caldera de combustible fósil existente por una bomba de calor o las mejoras en la envolvente térmica del edificio. También se contemplan las llamadas actuaciones singulares, que son aquellas que no están incluidas en las estandarizadas pero que también generan un ahorro anual de consumo de energía final para un usuario o empresa, aunque son más complejas y su gestión y cálculo no están estandarizados. Estos Certificados de Ahorro Energético ya se utilizan en otros países europeos como Bélgica, Dinamarca, Francia, Italia y Reino Unido, y han contribuido a dinamizar este tipo de actuaciones. Las comunidades de propietarios cuentan hoy con una herramienta clave para financiar las inversiones en sus edificios y mejorar su confort y ahorro energético mediante la rehabilitación energética. Es importante tener en cuenta que los usuarios podrían recuperar hasta un 40 % de la inversión realizada en las obras de mejora gracias a estos Certificados de Ahorro Energético. La implementación del sistema CAE en nuestro país representa un paso decisivo, incentivador y tractor en el camino hacia la descarbonización. Estos certificados desencadenarán de manera significativa iniciativas destinadas a fortalecer la eficiencia energética en España.



Plan Remica Hybrid Plus

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

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

¿Me quieres?

SÍ
a una instalación
nueva **sin**
derramas

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

SÍ
a la **energía**
renovable

SÍ
a reducir
emisiones
de CO₂

SÍ
a la **calefacción**
24 horas



El calor + económico

APROVECHA AHORA LOS FONDOS EUROPEOS





PASOS PARA INSTALAR UN ASCENSOR EN LA COMUNIDAD



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

Cuando se plantea la instalación de un ascensor en la comunidad, lo primero que hacemos es llamar a varias empresas instaladoras de ascensores para solicitar un presupuesto. Las empresas nos remitirán la oferta, y nos facilitarán la tramitación e instalación, dándonos un presupuesto “llave en mano”. Parece muy fácil, nos aportarán todas las actuaciones incluyendo el proyecto, la dirección de obra, la solicitud de licencias, e incluso la solicitud de las subvenciones pertinentes. En muchos casos nos facilitarán la financiación a través de entidades bancarias. Pues, aunque no se lo crean, esa es la peor forma de hacer la contratación, porque generará graves problemas posteriores. Para entender esto, necesitamos conocer cuáles son las obligaciones y responsabilidades de cada uno de los intervinientes en la obra. Y

para ello, nos basaremos en la **Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación**, donde se recogen todos estos términos.

El proyectista tiene la misión de realizar la mejor implantación del ascensor, de acuerdo con las directrices establecidas por la comunidad de propietarios, y cumpliendo la normativa vigente.

La dirección facultativa, formada por el director de obra y el director de ejecución de obra, deberá efectuar un control de la calidad de la construcción, controlando los materiales utilizados, así como los procesos constructivos. Asimismo, será el encargado de modificar el proyecto, en el caso de que este deba ser adaptado durante el proceso de la construcción. La dirección facultativa deberá llevar un control económico de la obra, mediante la firma de las certificaciones de la misma. Todo ello, en defensa de la comunidad de propietarios (promotor), la cual, le contrata para garantizar la calidad de la obra y la defensa de sus intereses.

Fijémonos en este último interviniente. Tiene la potestad de modificar el proyecto, de controlar los materiales y la calidad de la obra, y también de controlar económicamente la obra. Si todo esto está incluido en el “llave en mano” que nos facilita el instalador, podemos concluir que este tiene la totalidad del control de la obra, velando por sus intereses comerciales, y no por los intereses de la comunidad. Nos dirán que el proyecto y la dirección facultativa lo ejecutará un técnico externo a la empresa instaladora. Pero será un técnico contratado por la instaladora, al cual le paga sus honorarios esta empresa. ¿Velará por la calidad y la economía de la comunidad de propietarios? Es muy habitual que las empresas instaladoras de ascensores no presuponan proyectos elaborados por técnicos independientes. Incluso, no permiten que la dirección facultativa de la obra sea ejecutada por un técnico independiente designado por la comunidad. Única y exclusivamente instalarán el ascensor en el caso de que controlen la totalidad del proceso.

Este problema, muy generalizado por las consultas efectuadas, conlleva incrementos en los presupuestos en porcentajes muy importantes, deficiencias en la calidad de la instalación efectuada, incluso, a firmas de financiaciones que permiten el cobro de la totalidad de la instalación, antes del inicio de los trabajos.

El proyectista y la dirección facultativa deben ser agentes intervinientes que velen en todo momento por la calidad de la obra, siempre en defensa de la comunidad de propietarios, promotora de las obras.



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

www.bajalica.es

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





SUMINISTRO DE ENERGÍA Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN



PABLO GARCÍA
ASESOR DE INDUSTRIA
DEL CAFMADRID

La energía eléctrica parte de las centrales eléctricas en alta tensión (AT, ≥ 40.000 V), antes de llegar a los usuarios en las afueras de las ciudades, pero existen otros Centros de transformación (CT) que rebajan a media tensión (MT, 10.000 V - 20.000 V) y a baja tensión (BT, unos 400 V).

Aparte de tensión de alimentación deberemos hablar de potencia, porque se puede tener tensión suficiente pero no tener potencia para alimentar todas las cargas que se quieran conectar. Para poder alcanzar esas potencias existen CT que amplían la potencia suministrada por la red.

Estos centros pueden estar situados en parcelas de uso exclusivo, o dentro de los edificios en espacios que en la redacción del proyecto del edificio constan como CT y que son propiedad de las suministradoras, por ello la comunidad de propietarios adquiere una servidumbre de paso para poder llevar el mantenimiento del Centro de Transformación. La mayoría de los edificios dispone de una o varias acometidas, según necesidad, con una potencia máxima de 100 Kw por cada acometida, suficiente para todas las cargas previstas hasta el momento. Pero con el paso del tiempo han aparecido nuevas cargas (vitrocerámicas, aires acondicionados, aerotermia y sobre todo puntos de recarga para vehículos eléctricos) que han hecho que las acometidas a los edificios tengan secciones insuficientes para las nuevas cargas previstas. En este caso, la comunidad deberá solicitar una acometida de mayor sección para la nueva potencia prevista. Si el CT que corresponde a ese edificio

**100
KW**

Cuando se trate de un suministro en suelo urbanizado y la potencia solicitada sea superior a 100 kW, el peticionario deberá reservar el local necesario, destinado al montaje de la instalación de centro de transformación.

(que puede estar en la finca o fuera de ella) puede suministrar más potencia se realiza el cambio de acometida y ya está, pero si el CT está en el límite o directamente no hay ninguno cercano, se precisará construir uno nuevo (normalmente dentro del edificio).

De conformidad con lo establecido en el **punto 5 del art. 47 del Real Decreto 1955/2000**, de 1 de diciembre de 2000, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica y en el capítulo IV, **art. 9 del RD 222/2008** cuando se trate de un suministro en suelo urbanizado y la potencia solicitada para el nuevo suministro o ampliación de uno existente sea superior a 100 kW, el peticionario deberá reservar el local necesario, destinado al montaje de la instalación de centro de transformación, situados preferentemente en el propio inmueble que recibe el suministro, o bien en la parcela en la que esté ubicado, siempre y cuando las ordenanzas aplicables así lo permitan.

La necesidad de más de un local vendrá impuesta por las características del suministro. El propietario del local quedará obligado a registrar esta cesión de uso, corriendo los gastos correspondientes a cargo de la empresa distribuidora. Los centros de transformación en local tendrán acceso directo desde cota cero de la vía pública, por encima del nivel del alcantarillado general de la zona, para permitir fácilmente el desagüe en caso de inundaciones. El acceso permitirá de forma permanente tanto el paso de los operarios de explotación y mantenimiento, como de los transformadores y aparamenta del centro de transformación. Se establecerán las correspondientes servidumbres afectas al centro de transformación: paso de canalizaciones, ventilaciones, etc.

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



ANÁLISIS DE LA STS 1428/2023 SOBRE OBRAS DE FACHADA EN LOCAL COMERCIAL SIN ACUERDO DE JUNTA



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

La realización de obras en fachada de locales suele ser un tema muy recurrente en las comunidades de propietarios y, sobre todo, la interpretación de lo que señalan los estatutos comunitarios al respecto. Y ello, porque estos pueden, por regla general, autorizar “adaptaciones” de la fachada al estilo y objeto comercial del local, lo que es lógico porque la junta no puede cercenar cómo debe configurar esa parte de la fachada que afecta a su local un propietario o inquilino para hacerlo más atractivo a su clientela. Ha tratado esta cuestión la reciente STS 1428/2023, de 17 de octubre, que trata el caso de un comunero propietario de local comercial que interpretó que dado que los estatutos permitían hacer obras en los locales, ello le autorizaba a que, sin pedir autorización a la junta, podía rea-

lizarlas, pero no para mejorar o adecuar su destino a local comercial, que es a lo que autorizan la mayoría de los estatutos, sino para cambiar el local a garaje, lo que no era posible. La comunidad le presenta una acción interdictal de suspensión de obra nueva que es estimada en la sentencia del juez de primera instancia y luego por la AP, confirmando el TS esta última, al desestimar el recurso presentado ante el TS por el propietario del local que se amparaba en lo que decían los estatutos, pero dándole una interpretación muy amplia y extensa que no era la contenida en estos. Por ello, la clave está en que los estatutos “decían lo que decían”, y no puede hacerse una interpretación personal más allá de lo que estos contenían, que no era otra cosa que hacer obras en el local sin necesidad de acuerdo de junta pero para adaptar el local a su destino comercial, por ejemplo, abrir ventanas o puertas -por ejemplo, para poner escaparates, o abrir otra puerta a calle- para mejorar su negocio, o poner letreros luminosos, así como cambiar

la fachada que da al entorno físico de su local, atendiendo a lo que es el negocio. Pero ello no le permitía cambiar su local a garaje. A ello no estaba autorizado por los estatutos.

Por ello, el TS recuerda que “los estatutos no autorizaban para que el titular de un local comercial pueda realizar una obra alterando la fachada, sin contar con la autorización de la comunidad, con la única finalidad de destinarlo a un uso privado como garaje, sino, como hemos dicho muy recientemente en la sentencia 861/2023, de 5 de junio, para que la aplicación rigurosa de las exigencias normativas de la LPH en materia de mayorías no impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa o desarrollar su actividad. Y las obras recogidas en el art. 10 de los estatutos están referidas a obras necesarias en el ejercicio de una actividad comercial”. No cabe admitir, por ello, un perjuicio que se causa a la comunidad cuando uno de los comuneros coposeedores decide por sí mismo, sin contar con la voluntad de los demás, y al margen por completo de lo establecido en la LPH, alterar de forma sustancial y por propia autoridad un elemento común como es la fachada del edificio. Los locales pueden mejorar sus fachadas para adaptarlas a su negocio, pero no alterarlas para modificar su destino convirtiendo un local en garaje, salvo que la junta lo autorice. La permisividad estatutaria no puede ni debe confundirse con interpretación unilateral de los estatutos y *contra legem*.

20 AÑOS

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

Hemos transformado más de 20.000 Viviendas en HOGARES

PRESENTE
FUTURO
SOLUCIONES

El HOGAR que te mereces es nuestro primer objetivo

¿Buscas soluciones?
TENEMOS TODAS LAS RESPUESTAS.

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

Grupo Ureka

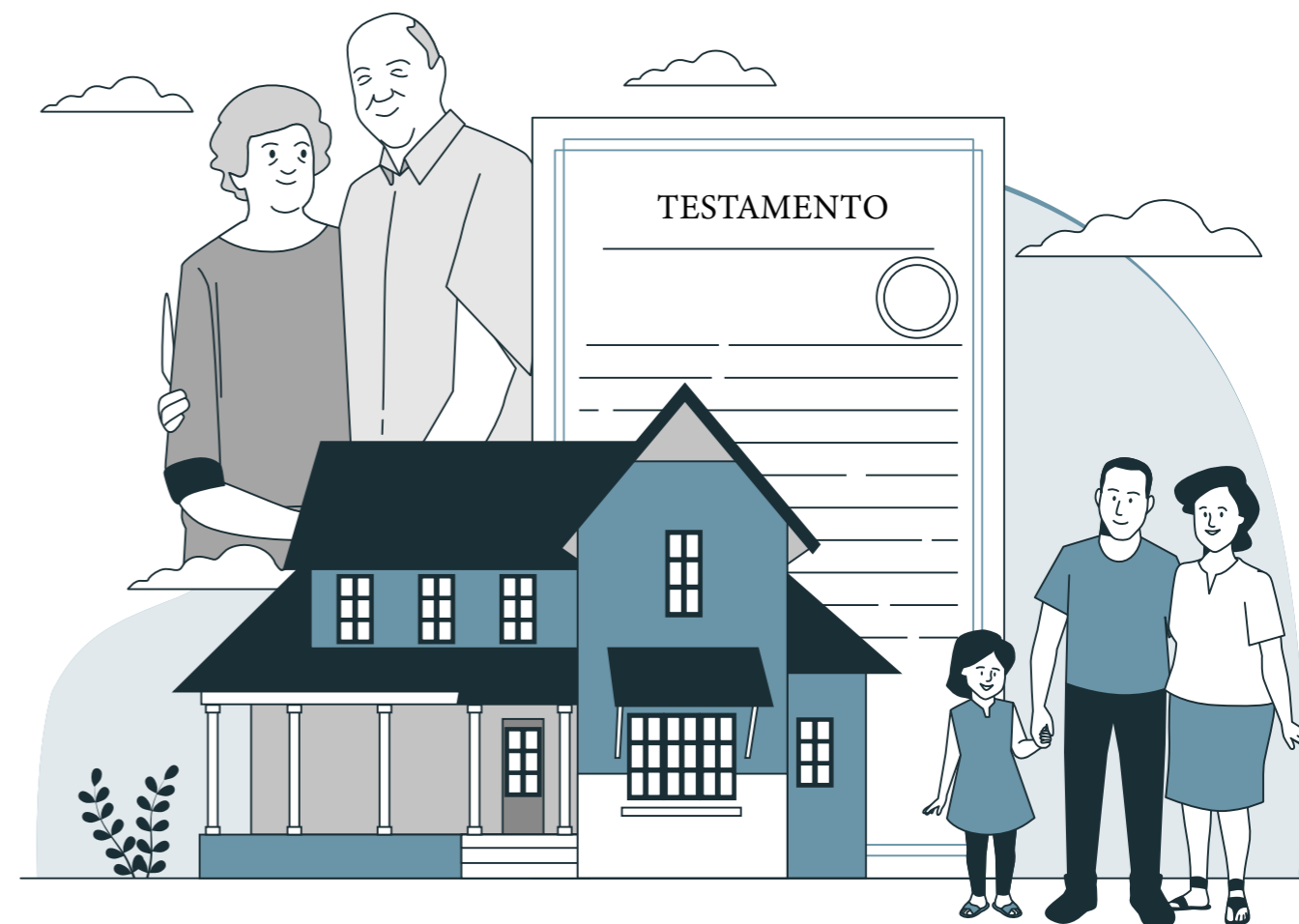
EL RIESGO DE INFLAR EL VALOR DE UNA HERENCIA O DONACIÓN, Y TRIBUTAR POR ENCIMA DEL VALOR DE REFERENCIA DE CATASTRO



JOSÉ MARÍA SALCEDO
ABOGADO

El tributar por encima del valor de referencia al recibir un inmueble por herencia o donación puede ser algo muy tentador, según cuál sea la Comunidad Autónoma en la que tenga que tributar el contribuyente que adquiere dicho inmueble. El hecho de que algunas Comunidades Autónomas como Madrid, Andalucía, Valencia,

Baleares... hayan aprobado importantes beneficios fiscales para las adquisiciones por herencia o donación entre familiares cercanos, supone que elevar el valor de estos inmuebles, incluso por encima de su valor de referencia, no suponga un palo fiscal en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones para los contribuyentes adquirentes. A cambio, la ganancia patrimonial en el IRPF por la futura transmisión de estos inmuebles puede quedar reducida o completamente anulada. Ello, porque el valor de adquisición declarado puede acabar siendo ligeramente inferior, o incluso superior, al valor por el que se acabe transmitiendo el inmueble.



A priori, la estrategia fiscal suena bien, pero lo que parece una bella comedia, puede acabar en un trágico drama. Y es que la Agencia Tributaria (AEAT), entidad gestora del IRPF, no queda ni mucho menos atada o vinculada por el valor declarado en la herencia o donación, cuando considere que es superior al de mercado. Por este motivo, la AEAT puede iniciar perfectamente una comprobación de valores, conforme a alguno de los métodos previstos en el art. 57.1 de la Ley General Tributaria, para determinar cuál era el valor de mercado del inmueble cuando se adquirió. Y ello, independientemente del valor que se puso en la escritura de herencia o donación, y por el que se tributó en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Llegados a este punto, podría objetarse que dicha comprobación sólo podría realizarse mientras no haya prescrito el derecho de la Agencia Tributaria a liquidar. Es decir, durante los cuatro años siguientes a la formalización de la donación, o al fallecimiento del causante. Transcurrido dicho plazo, estaríamos ante una operación prescrita, que ya no puede comprobarse. Error. Por que una cosa es el derecho de la AEAT a liquidar, y otra cosa el derecho a com-

probar. Y Hacienda puede comprobar operaciones realizadas en ejercicios requeteprescritos, siempre que su objetivo sea el de dictar una liquidación en un ejercicio que todavía no ha prescrito. Por tanto, aunque el inmueble adquirido por herencia o donación se transmita pasados 7 años, la AEAT podrá comprobar el valor de adquisición declarado en su día. Y, como resultado de dicha comprobación, notificar una liquidación en la que se reduzca el valor de adquisición declarado, y se incremente la ganancia patrimonial por la que hay que tributar. Por tanto, se impone la prudencia a la hora de declarar el valor de una herencia o donación. Y, si se decide tributar por encima del valor de referencia asignado al inmueble, que al menos dicha decisión tenga fundamento y defensa legal. Puede para ello acudir a tasaciones inmobiliarias, o a ofertas inmobiliarias de inmuebles similares al adquirido. Se trata en definitiva de recabar pruebas que justifiquen que el valor declarado en la herencia o donación, aunque sea superior al de referencia de Catastro, se ajusta al de mercado, y no tiene por finalidad evitar o reducir una futura tributación de la ganancia patrimonial en el IRPF.



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

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

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

Asociados a:



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza

¿PUEDE EL INQUILINO REALIZAR OBRAS DE CONSERVACIÓN EN LA VIVIENDA ALQUILADA Y EXIGIR LUEGO SU PAGO AL CASERO?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

El art. 21 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendador debe realizar las obras de conservación en la vivienda alquilada. En el mismo sentido se pronuncia el art. 1554 del Código Civil. De este modo, al casero corresponderá el pago de las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. No obstante, cuando el deterioro sea imputable al inquilino o las personas de su casa, será éste quien tendrá que asumir los costes, así como el de las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. Toda vivienda alquilada debe contar con unas condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. Y no las reúne, según han venido precisando los Tribunales, si carece de los servicios mínimos imprescindibles como la cocina y el baño. O presenta un grave deterioro o desperfectos que hagan inservible la vivienda. No considerándose tampoco habitables los pisos que no dispongan de gas, luz, agua corriente, caldera, enchufes, desagües, etc.

Lo cierto es que cada vez son más las familias en España que ocupan una vivienda en alquiler. Y muchas de estas viviendas alquiladas están en edificios de más de medio siglo de antigüedad, que pueden requerir obras de reparación para

la conservación de la vivienda. Por ello, no es extraño que con frecuencia surjan diferencias entre propietarios e inquilinos acerca de la realización de tales reparaciones. Y que la ejecución de las mismas se demore ante la negativa del propietario a costearlas, pese a que el inmueble pueda necesitar una actuación inmediata, planteándose el inquilino en tal caso la posibilidad de reparar por su cuenta la vivienda alquilada y exigir posteriormente al casero los costes de la reparación. O descontarlos directamente de la renta del alquiler que debe satisfacer al arrendador.

Llegado el caso, el inquilino debe saber que su obligación es comunicar de inmediato al propietario la existencia de desperfectos, y la necesidad de hacer reparaciones para conservar la vivienda. Para ello debe facilitar al casero el acceso al inmueble para que pueda constatar de primera mano cuáles son las deficiencias y las actuaciones que debe realizar. No obstante, al objeto de evitar un daño inminente o una incomodidad grave, la ley permite también al inquilino realizar por su cuenta tales reparaciones. Y exigir posteriormente su importe al arrendador, siempre que las reparaciones a realizar requieran una intervención inmediata y sean de carácter urgente y lo haya comunicado previamente al casero. En todo caso, la jurisprudencia ha reiterado que dicha alternativa es una excepción al principio general dado que lo procedente será que el arrendador acometa a la mayor brevedad dichas obras y las sufrague a su cargo. Sin embargo, si se dan las circunstancias anteriormente expuestas que recoge el art. 21.3 de la ley arrendaticia, el inquilino podrá acometer por su cuenta las reparaciones necesarias. Y después reclamar al casero el reintegro inmediato de los gastos realizados.



POCERÍA

calidad

tecnología

servicio

rapidez

medioambiente



91 719 99 00

ALCANTARILLADO TECNICO S.L.

Avda. Las Águilas, 2 B

28044 Madrid

E-mail alc@alcantarilladotecnico.es

www.alcantarilladotecnico.es

24
HORAS



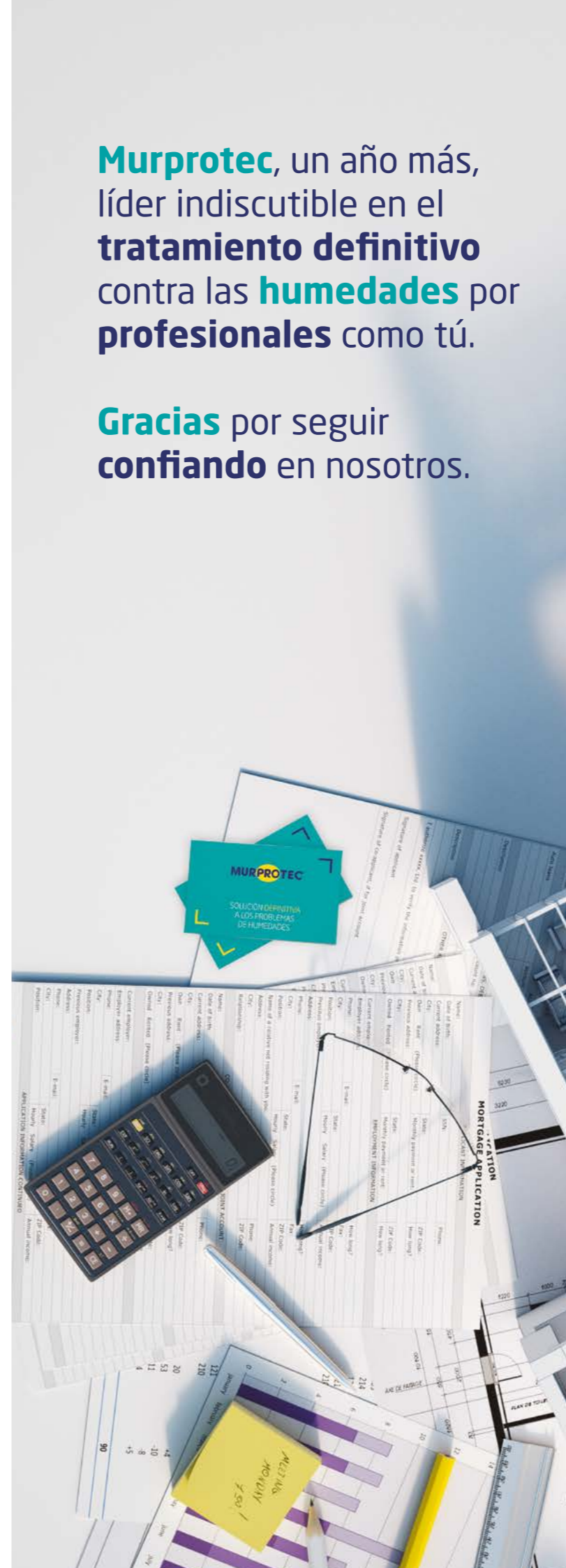
¿SE PUEDE MODIFICAR EL SISTEMA DE VOTACIÓN DE ACUERDOS COMUNITARIOS?



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

Se plantea con asiduidad en los complejos inmobiliarios la cuestión relativa a si es posible modificar o alterar el sistema de votación que establece la Ley de Propiedad Horizontal de doble mayoría de cabezas y cuotas de propiedad. Veamos un ejemplo real de un caso que hemos tenido recientemente en el despacho para comprender mejor la problemática. En un complejo inmobiliario residencial formado por dos edificios -el primero integrado por 30 viviendas y el segundo por 90 viviendas- que comparten elementos comunes -zona ajardinada, piscina y pistas deportivas- el título constitutivo asigna una cuota de participación sobre dichos elementos comunes de un 50% a cada edificio, a repartir entre los elementos privativos de cada uno de ellos, en proporción a la superficie construida de cada entidad. Al triplicar el número de viviendas un edificio respecto del otro, resulta que la cuota de

participación de los elementos privativos que integran el edificio más pequeño es naturalmente mucho mayor que la de las entidades que integran el otro edificio, debiendo contribuir así en mayor medida a los gastos de mantenimiento, conservación y mejora de dichos elementos comunes, aun cuando las viviendas del bloque pequeño tienen una superficie similar a las del bloque grande. Desde la perspectiva de la contribución a los gastos comunitarios, dicha asignación de cuotas que hizo en su día el promotor puede parecer injusta, pero tiene su razón de ser en evitar situaciones de abuso de poder por parte del bloque grande que puedan debilitar el funcionamiento orgánico de la mancomunidad de propietarios, compensándose su mayor número de cabezas con un reparto igualitario de las cuotas de participación entre ambos bloques. De esta forma, si bien los integrantes del bloque grande siempre contarán con una holgada mayoría de cabezas - 90 frente a 30 -, ello no será así respecto a las cuotas de participación, dado que el bloque pequeño tendrá el mismo porcentaje de cuotas que el bloque grande. Dada la conflictividad generada en torno a las decisiones y gastos de los elementos comunes de ambos edificios, la mancomunidad del complejo se plantea modificar el sistema de votación y de contribución a gastos comunes, de tal forma que las decisiones relativas a dichos elementos comunes se hagan por partes iguales entre todos los comuneros de ambos bloques, obviando la cuota de participación asignada a cada propietario. De esta forma, el voto de cada propietario valdrá lo mismo y cada propietario pagará la misma por los gastos derivados del mantenimiento y conservación de dichos elementos comunes. Y se pregunta qué quórum precisa para adoptar un acuerdo de esta naturaleza. La respuesta es ninguno, porque dicho acuerdo no es válido, ya que no se puede modificar el sistema de votación determinado en la ley, al ser una norma imperativa que no admite pacto en contrario. Lo que sí permite la ley es establecer una modificación del sistema de distribución de gastos, incluso modificar la cuota de participación asignada a cada elemento privativo, pero no es posible alterar de cualquier manera el sistema de adopción de acuerdos. Así pues, la solución pasa por modificar exclusivamente el sistema de reparto de gastos, en vez de tratar de modificar el sistema de votación de los comuneros, debiendo adoptarse dicho acuerdo por unanimidad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.6 de la LPH.



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

Gracias por seguir **confiando** en nosotros.

MURPROTEC
Diagnosis / Tratamiento / Solución



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



Empresa líder del sector con certificación ISO 9001

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

¿TENEMOS PREPARADOS LOS OBJETIVOS DE 2024?



ANTONIO MANUEL GARCÍA
ASESOR DE GESTIÓN
EMPRESARIAL DEL
CAF MADRID

El administrador de fincas vive al día? ¿Conoces la teoría del 10-10-10? ¿Sabes que un viaje de mil millas comienza con un primer paso? ¿Finalmente este año pasaremos de autónomo a Sociedad Limitada? Recordemos la metodología para definir los objetivos SMART, un acrónimo del inglés a través del cual se explican las características básicas de los objetivos: deben ser específicos (Specific), medibles (measurable), alcanzables (achievable), realistas (realistic) y de duración limitada (time-bound). Repasemos temas a los que deberemos dedicar unos momentos de reflexión.

OBLIGACIONES CONTABLES
Llevar la contabilidad ordenada, libro de inventarios y cuentas anuales, libro diario, libro de actas, registro de socios, preparación de las cuentas y depósito en el Registro Mercantil.

SUBVENCIONES Y AYUDAS
Estatales, autonómicas y locales; tener en cuenta los plazos de solicitud y preparación de la documentación exigida.

PLANIFICACIÓN COMERCIAL
Previsión de ventas y nuevas adquisiciones de Comunidades de Propietarios en función de nuestra estrategia a 5 años, nuevos negocios que permitan la aplicación de la sinergia del despacho y sean compatibles con el estudio de mercado ya realizado. La planificación de la publicidad para apoyar los objetivos de crecimiento y consolidación de mi marca.

PLAN DE OPERACIONES
El establecimiento de las fechas de seguimiento de los nuevos servicios que planificas implementar este año y la preparación de los seleccionados para los próximos 5 años.

PLAN DE RECURSOS HUMANOS
Lo más importante en nuestras organizacio-

nes son nuestro personal que tanta dedicación presta a nuestros clientes, a los comuneros. ¿Deberemos aumentar la plantilla, reducirla, formarla, incentivarla, mejorar la conciliación, el teletrabajo, cambiar el horario de trabajo, revisar los salarios, incorporar una parte variable, objetivos personales?

OBLIGACIONES FISCALES
Ajustar los pagos de IVA, IRPF, retenciones y pagos a cuenta en función de los objetivos de negocio previstos con el objetivo de limitar al máximo la dependencia bancaria.

OBLIGACIONES LABORALES
Contratos temporales, en prácticas, renovaciones, prórrogas, calendario laboral, fiestas, puentes y vacaciones.

REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS INFORMÁTICOS
Planificar el inventario, contraseñas, claves de seguridad, copias de seguridad, limpieza de archivos, revisar la base de datos de clientes, redes sociales y página web.

ACUERDOS ESTRATÉGICOS
Establecer un plan de preparación de contactos y seguimiento para que su implantación se ajuste a la planificación y puedas dedicarle el tiempo suficiente a su preparación y lanzamiento.

Y POR SUPUESTO... EL PLAN FINANCIERO, eje de todos los negocios, inversiones, gastos en inmovilizado, alquiler, sueldos y salarios, cuenta de tesorería, que nos permita preparar el capital circulante necesario para que siempre sea positivo y nos permita una secuencia ordenada cobros y pagos y financiaciones que si son necesarias puedan ser razonablemente ajustadas al precio del dinero del momento en las mejores condiciones y con el proveedor adecuado. Y nuestra cuenta de resultados provisional con la fijación de las fechas de la emisión de los informes que nos permitan controlar el estado financiero de nuestra organización.

Evitemos la procrastinación y recordemos que el éxito es el resultado de la perseverancia.

PLAN ^{+PRAAST} RENOVE ⁺³⁶⁰ SALAS DE CALDERAS

calordom
Profesionales
de la Energía

Síguenos en

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!

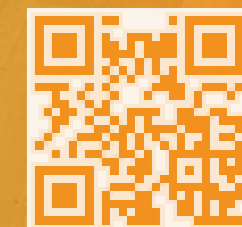
1. Estudio Energético
2. Financiación Flexible
3. Cambio Total sala calderas
4. Garantía de Mantenimiento
5. Suministro de Combustible Certificado
6. Servicio de Telegestión de salas de calderas
7. Gestión subvenciones: Plan 360 / Programa PRAAST/Plan Renove



¡Solicita ya tu **PRESUPUESTO!**

91 382 13 13

peticioncomercial@calordom.com





UNA MOTA DE POLVO EN EL UNIVERSO



ARANTXA CASTAÑO
PERIODISTA

Cines Acteón, Doña Zapatilla, Canciller u Hontanares son algunos de los luminosos que hace años vestían las calles de Madrid. Junto a otros muchos rótulos y diversos materiales procedentes del extinto comercio local, pueden verse hasta el próximo 10 de marzo en la planta 4 de CentroCentro, formando parte de la exposición sobre patrimonio gráfico madrileño *No va a quedar nada de esto*.

Con este negativo y sugerente título, el colectivo Paco Graco comparte ahora con el gran público parte del trabajo que lleva realizando desde 2017 en Madrid, donde recolecta gráficas comerciales de negocios que van cerrando para salvarlos de la desaparición. Con ellos ha compuesto lo que definen como “un cementerio de negocios, un museo de tiendas y calles desplazadas” o, también, “un testigo de lo que ha sido o podría ser nuestro espacio público”.

Al dar cuenta de esta muestra, señalan que “trata de gestionar la inevitable nostalgia, y especula sobre ciudades menos impersonales, más vocingleras y vivaces, más diversas y divertidas, desordenadas y libres” y “desea elaborar miradas hacia el futuro, aún desde

todo este pasado, porque la ciudad que vivimos hoy también pasará, como ya lo hicieron las ciudades antiguas que vuelven a la superficie en esta exposición”.

La visita invita a repensar con cierta urgencia los espacios ahora desprovistos de cuanto representan estos rótulos. “En definitiva, dentro de poco el término coworking tendrá el mismo significado, almacenado a saber dónde, que las viejas palabras mercería, casquería o ultramarinos”, auguran con el mismo tono utilizado al titular.

Una vez en la planta 4 del magnífico edificio de Antonio Palacios, las sombras se tornan luces, porque todo, o casi todo, es brillo y neón. Hay 150 rótulos, pero también hay colecciones de servilletas y de bolsas, carteles, pizarras, soportes para precios y un compendio de elementos publicitarios que al final resultan una colección de tipografías en las que admirar, también, el arte y la creatividad del antiguo comercio madrileño.

Paco Graco, que en 2019 promovió la creación de la Red Ibérica en Defensa del Patrimonio Gráfico para extender su labor a otras 30 ciudades de España y Portugal, es un proyecto de Alberto Nanclares, Mercedes Moral, Guillermo Borreguero y Zuloark, además de una gran “familia extensible” integrada por quienes llaman, encuentran, descuelgan, ceden o custodian todo ese patrimonio gráfico que atesora cierta nave industrial en un pueblo de Toledo. Buena parte de este patrimonio, junto a las historias que evoca, ha regresado a Madrid, no solo a CentroCentro, sino también a La Casa Encendida, en Lavapiés, y a la fachada de Gruta, 77, en Carabanchel, donde el colectivo ha realizado sendas intervenciones para preservar su memoria. Porque, como reza la hoja de sala, “Madrid es una mota de polvo en el universo, sabemos que no va a quedar nada de todo esto”.

Os deseamos Felices fiestas y un próspero año 2024

QUEREMOS APROVECHAR ESTE FINAL DE AÑO PARA DESTACAR LO QUE HEMOS CONSEGUIDO DURANTE EL 2023:

+100.010
INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO

Hemos superado las 100.010 intervenciones de mantenimiento

+13M
OPERACIONES

Hemos gestionado más de 13 millones de operaciones

3M
ACTUACIONES

Hemos llevado a cabo 3 millones de actuaciones urgentes No planificadas

11M
ACCIONES DE CAMPO

Hemos gestionado 11 millones de acciones de campo



MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO



LEGALIZACIÓN DE INSTALACIONES



MANTENIMIENTO INTEGRAL DE INSTALACIONES



EMERGENCIAS 24 HORAS



TELEGESTIÓN



GESTIÓN DE CONSUMOS



serbis[®]

91 610 62 53 - 24/7.



IMAGEN DE JCOMP EN FREEPK

CONFIANZA

GESTIÓN EFICIENTE DEL AGUA

