

Comunidades de propietarios



Producción editorial: SRB • Diseño y Publicidad: CM Norte

EL CORREO

13 marzo 2019

REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS



Fachadas con
Aislamiento térmico
Fachadas SATE
Fachadas VENTILADAS
Soluciones eficaces
Soluciones definitivas
a las humedades,
a las condensaciones y al frío

Asesoramiento y
gestión integral de
ayudas y subvenciones
GARANTÍA 10 AÑOS

Empresa Adherida al
Programa Ecoeficiencia
en la Empresa Vasca 2010-2014
de Iñobe Gobierno Vasco



Garantía de calidad
CONORTE
REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS



Asesoramiento e información en
AHORRO ENERGÉTICO

Los expertos responden

Josu Zulueta, de la Asociación de la Cámara Urbana de Bizkaia y Blanca de la Peña, gerente de la Asociación de Propietarios Urbanos de Álava, aclaran algunas de las dudas más comunes en las comunidades de vecinos

» L. A. I.

¿Es obligatorio aceptar el cargo de administrador o secretario de la comunidad?

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) (artículo 13.2) solo establece la obligatoriedad de desempeñar el cargo de presidente. Además, el artículo 13.5 dicta que las funciones de secretario y administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad salvo que los estatutos o la junta de propietarios, por acuerdo mayoritario, los dispongan por separado de la presidencia. Por tanto, solo será obligatorio aceptar los cargos de secretario y del administrador si así consta en las normas de comunidad o se ha aprobado en Junta.

¿Puede solicitarse el cambio de presidente? ¿Por qué y cómo?

Si no cumple con sus funciones puede ser relegado del cargo, pero es muy extraño, ya que realmente la LPH no prevé ninguna sanción en caso de incumplimiento y los propietarios suelen estar muy desorientados en este tema. En cualquier caso, para cambiarlo habría que convocar una junta de propietarios que representen al menos el 25% y en la que se vote para decidir o no el cambio.

¿Está prohibido fumar en una comunidad de vecinos? ¿Dónde y cómo se limita?

Existe la prohibición de fumar en todos los sitios cerrados del edificio ya sean ascensores, elevadores o trasteros comunitarios. También están vetados el portal, las escale-

«Está prohibido fumar en las zonas comunes cerradas, y en las abiertas si las frecuentan menores»



ALKIZABAL

www.alkizabal.net • 946 314 406 • alkizabal@alkizabal.net

ALQUILER, VENTA Y REPARACIÓN de maquinaria para construcción, industria y jardinería, distribuidor oficial **KÄRCHER**

NUEVO PABELLÓN EN BASAURI PARA DARTE UN MEJOR SERVICIO



Ampliamos nuestras instalaciones con un nuevo pabellón en Basauri, a 200 mts. de Bilbondo (antiguos almacenes de Antonio Miranda)
Tel: 94 651 05 99



Consulte más productos sin compromiso



ras, pasillos y pasarelas y cualquier elemento común cerrado. En los elementos comunes al aire libre (jardines, pérgolas, etc.) se puede fumar, pero si los frecuentan menores –en cuyo caso se deberá delimitar la zona de juegos infantiles– no se podrá fumar. La ley de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, suministro, consumo y publicidad de los productos del tabaco, regula en su artículo 2 como «espacios de uso público: lugares asequibles al público en general o de uso colectivo con independencia de su titularidad pública o privada». Y en su artículo 7 dice que se prohíbe fumar además de en aquellos lugares o espacios definidos en la normativa de las comunidades autónomas en «centros de ocio o esparcimiento, salvo en los

espacios al aire libre; ascensores y elevadores; recintos de los parques infantiles y áreas o zonas de juego para la infancia, y en todos los demás espacios cerrados de uso público o colectivo».

Asimismo, el Parlamento vasco aprobó la ley de atención integral de adicciones y drogodependencias, que concreta que «se prohíbe fumar en todos los espacios cerrados y semicerrados de uso público, lugares accesibles al público en general o de uso colectivo, con independencia de su titularidad pública o privada. A los efectos de esta ley, se entienden por espacios semicerrados todas las zonas ubicadas fuera de un local cerrado que estén cubiertas por techumbre o paredes en más del 50% de su superficie y no estén permanentemente ventiladas por

aire del exterior que permita garantizar la eliminación natural de humos».

¿Cómo afecta la irrupción del coche eléctrico al garaje de mi edificio?

El artículo 17.5 de la LPH dice que «la instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el interesado». Por lo tanto, bastará con comunicar al presidente que se va a instalar el punto. Todos los gastos de instalación

«Para instalar un punto de recarga de coche eléctrico en una plaza individual solo se necesita comunicarlo antes a la comunidad»

y consumo los pagará el interesado, pero debe ser en una parcela individual, no común. En este caso debe ser aprobado en junta.

¿Quién debe pagar gastos por reparar elementos comunes de uso privativo?

Si no se establece nada en las normas de comunidad existentes en el título constitutivo, los elementos comunes de uso privativo que exijan una reparación por el paso del tiempo o por la adaptación a la normativa deberán ser reparados por la comunidad. En cambio, las reparaciones necesarias por un uso indebido o excesivo del usuario (por ejemplo, en el caso de las terrazas, la colocación de grandes macetas que rompan las baldosas) deberán ser realizadas a cargo del citado usuario.

¿Puede un inquilino solicitar obras de accesibilidad o debe

hacerlo el propietario?

La ley habla de que se puede pedir cuando vivan o trabajen en el inmueble minusválidos que, por supuesto, pueden ser inquilinos, pero entendemos que quien debe solicitarlo es el propietario, que en cualquier caso, será el obligado al pago de las obras que resulten.

En mi comunidad se ha comenzado una obra por la que me toca hacer una derrama. A la reunión en la que se informaba de ella acudieron menos de la mitad de propietarios y solo algunos votaron a favor y pese a ello las obras ya han comenzado. ¿Es legal?

Si la junta se celebró en segunda convocatoria (pues no había mayoría de propietarios para celebrarse en primera), puede ser correcta. En segunda convocatoria (artículo 16.2, párrafo 3º LPH) no se precisa 'quórum', por lo que el acuerdo se podrá aprobar por la mayoría de las personas presentes en la junta. Eso sí, con la doble mayoría: mayoría de personas que representen, a su vez, mayoría de cuotas de participación. Por ejemplo, si en segunda convocatoria asisten diez propietarios que suman el 40% de las cuotas, el acuerdo podrá aprobarse si votan a favor seis propietarios que representen el 20,01% de las cuotas, aunque el resto vote en contra.



www.renovanorte.com

Alameda Serralta, 16. 48903 Barakaldo • 946 00 06 51

Síguenos en



Cámara Urbana de Bizkaia

Josu Zulueta San Nicolás » Letrado de la Cámara Urbana de Bizkaia

Las comunidades de propietarios de garajes, las grandes desconocidas

» Redacción SRB

Por lo general, las plazas de garaje se describen como parte del edificio comunitario, como elementos privativos, ya sea cada una como finca independiente con su cuota de participación o como una parte indivisa de una planta entera que da derecho al uso exclusivo de una plaza de garaje. En este caso, las estudiamos como finca en régimen de propiedad horizontal, lo que supone la consideración de cada una como independiente, entendiendo que se trata de un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública. Además, se suelen describir junto a las plazas los elementos comunes.

Existen dos formas de administrarlas: integrar plazas, viviendas y locales en una única comunidad o constituir dos subcomunidades separadas por los diferentes intereses de los propietarios de viviendas y locales y los de garajes, especialmente cuando hay propietarios de garajes que no lo son de viviendas en el mismo edificio. La existencia o no de una subcomunidad del garaje es importante para delimitar responsabilidades en caso de robos o daños a vehículos o personas a consecuencia de la falta de medidas suficientes para evitar la entrada y salida de extraños de las instalaciones o de una defectuosa conservación. Si no existe, esa responsabilidad pasa a la comunidad general.

¿Qué mayorías se precisan para constituir una subcomunidad de garajes?

En principio se exige la unanimidad de los afectados, sin embargo, la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) admite que exista un régimen de facto sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la comuni-

dad, como tampoco lo es la inscripción en el registro. Cuando de facto se ha constituido una situación similar a las tipificadas en al LPH no puede dejar de aplicarse esta legislación.

¿Qué derechos y obligaciones tienen los propietarios de las plazas de garaje con rayas pintadas en el suelo?

A aparcar dentro del espacio delimitado por esas rayas sin poder salirse de ellas cuando el vehículo esté estacionado, a tener las llaves de las puertas, accesos y zona de rodadura del garaje para poder entrar y salir, a que haya iluminación suficiente y a que todos los elementos comunes funcionen correctamente a cargo de la comunidad.

¿Se pueden hacer más pequeñas? Por ejemplo, tengo una muy grande y quiero hacer tres

parcelas para venderlas por separado. ¿Puedo?

No, a menos que expresamente se permita la segregación en los estatutos o normas comunitarias del edificio. Si en los estatutos no se permite habría que pedir permiso a la comunidad de propietarios y al Ayuntamiento, y según la vigente LPH requeriría de una mayoría de tres quintos y que no perjudique a nadie.

¿Se pueden cerrar, poner paredes de ladrillo y una puerta o hacer trasteros dentro de las líneas de cada parcela?

De nuevo, no. Si en los estatutos se permite, bien, si no habría que pedir permiso a la comunidad y al Ayuntamiento y ello requeriría una mayoría de tres quintos. Y si además perjudicara el derecho de algún colindante, necesitaría el permiso de ese afectado.

¿Se pueden colocar cadenas,

pivotes o una barrera con candado para delimitar la propiedad de la parcela?

Si no está establecido en los estatutos, no. Si estos elementos de cierre están situados cerca de las líneas divisorias de las plazas de aparcamiento es fácil para los demás usuarios que al maniobrar con sus vehículos colisionen con ellos.

¿Se pueden colocar armarios?

En general las parcelas dan derecho a aparcar vehículos y nada más. Los tribunales han señalado que no cabe la posibilidad de emplear elementos comunes (muros, columnas, techo) para instalar armarios o estanterías.

¿Se puede aparcar más de un vehículo por parcela?

Depende. Hay que leer los estatutos de cada comunidad. En algunos se limita el número de vehículos por parcela. Pero, por

lo general, no se hace y se pueden aparcar los vehículos que quepan siempre que no sobresalgan de la proyección vertical de las líneas del suelo y no perjudiquen a otros propietarios.

¿Se puede aparcar en la zona de rodadura si hay espacio para ello? ¿Cómo se puede evitar?

No se puede porque la función de la zona de rodadura no es aparcar. La comunidad puede acudir a la acción de cesación de actividades molestas o peligrosas del art. 7.2 LPH.

¿Puede aparcar un vehículo alguien ajeno a la comunidad?

Sí. Es una propiedad privada y como tal susceptible de ser cedida a un amigo o familiar.

¿Y se puede alquilar a una persona ajena a la comunidad?

Sí, se puede alquilar la parcela a personas ajenas a la comunidad.

¿En las parcelas cerradas, se puede tener un pequeño txoko o taller casero?

En la escritura de propiedad se definirá ese espacio como garaje o trastero y en ninguno de los casos se puede compatibilizar su uso con un txoko o taller. Por tanto, habrá que estar a lo que defina el título constitutivo.

¿Y si la comunidad da su consentimiento?

La comunidad no puede aprobar acuerdos que vayan en contra de la ley, contrarién el orden público o perjudiquen a terceros, y el hecho de tener talleres o txokos en los garajes cerrados suele estar prohibido por los planeamientos municipales por no estar contemplados en la licencia de construcción original del edificio o por ser peligrosos, así que puede que la comunidad lo consienta, pero el Ayuntamiento difícilmente lo hará si no se obtiene una licencia de cambio de uso.



CONSTRUCCIONES

Viviendas
Locales comerciales
Fachadas
Comunidades
Cubiertas

Proyectos
Decoración
Reformas

La Florida, 6, entreplanta
48902 Barakaldo
Tel.: 946 555 555
Móvil: 665 717 348

www.abconstrucciones.net



¿ERES ADMINISTRADOR DE FINCAS?

Confía en nosotros para resolver los problemas en tus comunidades

Subvenciones y licencias

¿Quiénes son los **Administradores de Fincas Colegiados?**

Mujeres y hombres cualificados, con alto grado de formación para gestionar las Comunidades de Propietarios respaldados por los **colegios profesionales**.

Con **formación universitaria** que avala un servicio de calidad por parte de los profesionales, y de cara a la sociedad garantiza el cuidado del patrimonio de las personas.

La profesión de Administrador de Fincas se ha especializado mucho haciéndose cada vez más compleja. **Hoy en día resulta muy difícil gestionar una comunidad de propietarios sin la ayuda de un profesional cualificado.**

¿Qué hacen los Administradores de Fincas Colegiados?

SALIDA

Convocatoria de Junta

Ejecución acuerdos

Elaboración de cuentas, control de la morosidad

Accesibilidad, eficiencia energética

Tramitación de subvenciones con Organismos Oficiales

Resolución y seguimiento de incidencias

Presentación de impuestos (347, 184 ...)

META

Y más, y más, y más...

¿Sabías que los Administradores de Fincas Colegiados...

- ...Gestionan **36.000 millones** de euros al año?
- ...Administran las viviendas del **80%** de las familias?
- ...Reciben **formación continua** para poder ofrecer la mejor calidad profesional ante los retos actuales y futuros?

¿Y qué opinan sus clientes?

- 74,9%** considera muy importante su asesoramiento en asuntos inmobiliarios y jurídicos
- 82,3%** considera que los AFC son una garantía para las Comunidades

www.cafbizkaia.com

Colegio Sectorial de Administradores de Fincas de Euzkadi
Bilbao - San Sebastián - Gasteiz
Junta Colegiada

Cómo crear un hogar seguro

Conocer los sistemas de seguridad que existen y cuáles son los que mejor se adaptan a cada vivienda es esencial para tener nuestra casa a buen recaudo

» Redacción SRB

2018 no fue un buen año en Euskadi en lo que respecta a las cifras de robos, que aumentaron en torno al 11% en todo el territorio. La seguridad, y especialmente los robos en viviendas, se ha convertido en una de las preocupaciones de los propietarios, que cada vez más apuestan por diferentes sistemas que protejan sus hogares. «Partiendo de que la seguridad absoluta no existe, el asesoramiento y el servicio que proporcionan empresas especializadas en este sector contribuye a evitar más de un susto», advierte Leire Fernández de Alaiza, adjunta a la dirección de Electro Alavesa Seguridad. Sin embargo, también hay que saber elegir qué sistemas van a responder mejor a las necesidades que se quieren cubrir. «Primero tenemos que pensar qué tipo de vivienda tenemos, piso o unifamiliar. Y después tener presente cuál es el riesgo al que nos exponemos en función de la zona en la que vivimos», aconseja como primer paso para elegir el método de seguridad mejor adaptado.

«Para evitar la entrada en las viviendas siempre recomendamos puertas reforzadas y cerraduras antibumping, mientras que para controlar la propiedad lo recomendado es instalar un sistema de alarma, un elemento vital en caso de que alguien intente acceder a una vivienda de forma no autorizada, puesto que se obtienen vídeos y fotografías que se envían de forma inmediata a la Central Receptora de Alarmas (CRA) y al dispositivo móvil del usuario, lo que permite que nosotros avisemos a la policía inmediatamente», expli-

ca José Luis Mugarra, director general de Segurma. También la colocación de cámaras de seguridad en los portales y en las zonas comunes como cuartos de bicis, garajes y ascensores «permiten consultar y ver las imágenes desde nuestro teléfono móvil», destaca Fernández de Alaiza, e incluso sirven de elemento disuasorio ante los amantes de lo ajeno. Y en el caso de los chalés, también hay sistemas anti-intrusión perimetrales que protegen de incursiones del exterior.

Personal no autorizado

Una de las primeras medidas que se debe tomar siempre para refor-

zar la seguridad de una propiedad es evitar la entrada de personal no autorizado. «Para eso lo más importante es instalar controles de acceso en todas las entradas. Todos tenemos llave del portal o del acceso a los garajes, pero hoy en día la instalación de lectores de huella dactilar marca la diferencia. Alguien puede robarse las llaves o hacer una copia, pero no es fácil imitar una huella dactilar».

Un tipo de instalación que además va acompañada de circuitos cerrados de televisión que están controlados 24 horas al día desde la Central Receptora de Alarmas, con lo que se obtiene una garantía en el control de la pro-

piedad.

Lo cierto es que la tecnología ha dado un vuelco a la realidad de la seguridad. «El 4G y los smartphones han cambiado todo, haciendo que la comunicación entre el sistema de alarma, la Central Receptora de Alarmas y el usuario sea casi inmediata», destaca el director general de Segurma. Además, gracias a las aplicaciones móviles se han implementado grandes comodidades para el usuario como el poder utilizar el smartphone para acceder a sus cámaras de seguridad en cualquier momento, activar y desactivar la alarma, programar el sistema según sus horarios e incluso controlar la domótica del hogar.



| Bizkor |

Sensores y videocámaras contra el fuego y los robos

» Redacción SRB

Otro de los elementos que amenaza de manera importante la seguridad de los hogares y que puede llegar a tener consecuencias catastróficas es el fuego. Contar con dispositivos que permitan detectarlos y proteger las viviendas o locales es igual de importante que tomar medidas contra los amigos de lo ajeno. Es por ello que, en cuanto a prevención de incendios, Bizkor cuenta con unos modernos sistemas de detección pensados de forma especial para las zonas comunes de las comunidades de propietarios, al tiempo que aconsejan instalar en cada vivienda detectores de humos individuales.

En este sentido, cuenta con un detector que cuando alarma por la detección de humos suenan al mismo tiempo las alarmas del resto de detectores instalados en la vivienda y que hace casi imposible ignorar el siniestro. Este tipo de detectores no tienen un precio elevado y su instalación es muy sencilla.

Sistemas seguridad

Un complemento importante es un buen sistema de vigilancia. No es caro gracias a las nuevas tecnologías y puede ser independiente al servicio de alarma. El portero automático con videocámara también es un complemento muy útil. Además, Bizkor propone y dispone la instalación de cámaras de video-vigilancia CCTV en zonas comunes grabando las 24 horas.

¿PROBLEMAS CON SU COMUNIDAD?
¿PROBLEMAS CON LA ADMINISTRACIÓN?
¿PROBLEMAS CON SU ARRENDAMIENTO?

ACUDA A:

**CAMARA
URBANA**
BIZKAIA ASOCIACION



POR UNA PEQUEÑA CUOTA, ASESORAMIENTO TÉCNICO JURÍDICO, INFORMES TÉCNICO JURÍDICOS, ESTABLECIMIENTO DE PORCENTAJES Y PLANOS, MEDIACIÓN, CONCILIACIÓN Y ARBITRAJES TÉCNICO JURÍDICOS

NUEVAMENTE CON TODOS LOS BIZKAINOS DE MANERA PROFESIONAL E INDEPENDIENTE

OFICINA PRINCIPAL: C/ MARQUÉS DEL PUERTO, Nº 4 1º DD

TELÉFONO DE CONTACTO: 94 423 71 98. FAX: 94 424 98 18

WWW.ASOCIACIONCAMARAURBANA.COM

Construcciones Agromen

Construcciones Agromen y Mármoles del Nervión unen sus fuerzas para hacerse un hueco en la rehabilitación de fachadas ventiladas

Daniel Agromartín, gerente de Agromen, y Néstor González, responsable de Mármoles del Nervión, explican cómo ha surgido esta colaboración

» SRB

-D.A.: Agromen, como empresa constructora, nace en el año 2012 y desde entonces no hemos dejado de crecer. Nuestro objetivo desde el inicio ha sido siempre buscar la calidad y profesionalidad en todos nuestros trabajos y en un tema tan importante como es la rehabilitación energética, y más concretamente en la rehabilitación mediante el sistema de fachada ventilada, no iba a ser menos. Con ese objetivo hemos buscado una empresa colaboradora de máxima garantía.

Los responsables de ambas empresas llevamos trabajando juntos más de 15 años en el sector de la construcción, lo cual garantiza una confianza y seriedad de la que se benefician nuestros clientes.

-N.G.: Mármoles del Nervión nace en el año 1990 y desde nuestros inicios siempre hemos buscado ser un referente en el sector. Después de 30 años de trabajo, podemos afirmar que somos un referente consolidado en el campo de la comercialización, procesamiento y colocación de materiales naturales como la piedra, el mármol, el granito y porcelánicos de última tendencia.

Estamos en constante evolución, nos adaptamos a las últimas tecnologías del mercado pudiendo trabajar la piedra en todas sus fases, lo que nos garantiza poder ofrecer un servicio completo a todos los niveles.

Nuestra empresa está dividida en dos secciones: por un lado, está la división de encimeras y trabajos en mármol, piedra o cerámi-

ca enfocado hacia tiendas, fábricas de cocina y particulares, y por otro, tenemos la división de obra nueva, en la cual entre otros trabajos desarrollamos más de 10.000 metros cuadrados de fachadas

ventiladas al año.

Llevamos trabajado el sistema de fachada ventilada desde hace 30 años. Dos ejemplos, el edificio de Hacienda y la Ertzaintza de Vitoria, dos de los primeros tra-

bajos que se llevaron a cabo en Euskadi mediante este sistema, los hicimos nosotros entre 1990 y 1994.

Hemos tomado la decisión de entrar de lleno con Agromen en el sector de la rehabilitación para poder ofrecer nuestros conocimientos en este tipo de obras y llegar a posicionarnos conjuntamente como referentes.

Trabajamos con una de las mejores perfilarias que existen actualmente en el mercado, la única que tiene el DITE (certificado de idoneidad) a nivel europeo y nos beneficiamos de nuestra capacidad para poder ofrecer este sistema a un precio sin competencia.

-D.A.: Fruto de esta colaboración, Agromen se refuerza en el sector y se beneficia de 30 años de experiencia manteniendo el objetivo fijado de poder ofrecer siempre un servicio cualificado y profesional que garantice la calidad final de la obra y Mármoles del Nervión entra en el mismo apoyándose en la experiencia de Agromen.

Ambas empresas trabajamos con personal propio, y esto es algo muy importante para garantizar el resultado del mismo. Las sinergias de ambas nos permiten poder garantizar un trabajo final bien hecho, de calidad, profesional y cualificado.



AGROMEN
Construcciones y Reformas

946 409 940

www.agromen.net
info@agromen.net



REFORMAS INTEGRALES • ACCESIBILIDAD • CUBIERTAS • EFICIENCIA ENERGÉTICA • DISEÑO Y ASESORAMIENTO PERSONALIZADO

¿BUSCAS CONFORT AHORRANDO EN TU FACTURA DE LA LUZ?

FACHADAS VENTILADAS ESTANDAR
FACHADAS VENTILADAS EN GRAN FORMATO

Nosotros te ayudamos a solucionar todos tus problemas y hacer realidad todos tus sueños tanto en tu COMUNIDAD como en tu VIVIENDA, LOCALES, GARAJES, etc. Especialistas en proyectos de EFICIENCIA ENERGÉTICA y ACCESIBILIDAD con amplio equipo técnico y humano.

Lezama Legizamon Kalea, 11. 48450 Etxebarri, Bizkaia

Al día con los impuestos

La contratación de personal, el alquiler de zonas comunes, las operaciones realizadas por terceros... Las comunidades de propietarios también deben rendir cuentas.

» L. A. I.

Una comunidad de propietarios también tiene obligaciones fiscales. En su mano está presentar, de acuerdo al calendario tributario, la documentación necesaria sobre los empleados que tenga a su cargo, como conserjes, jardineros o vigilantes de seguridad. Al igual que debe demostrar los rendimientos económicos obtenidos de alquilar ciertas zonas comunes o los gastos derivados de la contratación de servicios como electricistas, fontaneros, etc. cuando es necesario.

«Las comunidades de propietarios no tienen personalidad jurídica, de tal forma que son los propietarios y no el grupo como tal los que tienen derechos y obligaciones, representados por el presidente de la propia comunidad», destacan desde el Colegio de Administradores de Fincas de Bizkaia. Sin embargo, «en muchas ocasiones, los presidentes de la comunidad desconocen muchas de las obligaciones fiscales a las que tienen que responder la comunidad, al igual que el resto de propietarios», añaden.

El principal inconveniente de este desconocimiento son las posibles sanciones administrativas y las probables multas pecuniarias en las que puede repercutir el incumplimiento de las obligaciones fiscales. «Además, también puede tener consecuencias en las solicitudes de ayudas y/o subvenciones. Por ejemplo, cuando una comunidad de propietarios tiene previsto solicitarlas, están obligados a presentar el certificado o la declaración de estar al corriente con las obligaciones tributarias», advierten desde la organización colegial.

«Es por ello de vital importancia contratar a un administrador de fincas colegiado que esté preparado para elaborar y presentar los documentos necesarios», destaca Estíbaliz Parrilla, abogada y administradora de fincas de la Asesoría Fincas Vitoria.



1.- Obligaciones de índole censal

Modelo 036, sobre la obtención del NIF de la comunidad.

2.- Obligaciones referentes al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

En cuanto a las retenciones, las comunidades de propietarios deben responder a tres:

- Modelo 110: por un lado, relacionado con los rendimientos de trabajo (conserje, jardinero...) y, por otro, el rendimiento de actividades económicas (profesionales independientes como un abogado, administrador de fincas...).
- Modelo 190: declaración anual de los rendimientos de trabajo y

de actividades económicas con sus retenciones.

- Modelos 115 y 180: las comunidades de propietarios, como arrendadores de un inmueble, están obligadas a practicar una retención del 19% sobre las rentas que satisfagan por el arrendamiento del inmueble en el caso de que el arrendatario tuviera actividad económica, siempre y cuando que el importe anual abonado por éste sea superior a 900 euros.

3.- Operaciones con terceros

- Modelo 347: desde el año 2014 las comunidades de vecinos están obligadas a presentar la declaración de operaciones con terceras

personas (albañiles, fontaneros, electricistas, empresas de ascensores, etc.). «Es decir, se informa de aquellos clientes, proveedores o acreedores a los que se les hayan comprado o vendido bienes y/o servicios por valor superior a los 3.005,06 euros. Hay que tener en cuenta que esa cantidad es la suma de todas las operaciones del ejercicio con ese cliente o proveedor independientemente del importe de cada factura», explica Parrilla.

En este caso, no están incluidos el suministro eléctrico y/o de combustible, el de agua o los gastos derivados de seguros. «Se realiza por trimestres y en aquellas comunidades de propietarios que hayan ejecutado obras, deberán declarar honorarios de profesionales, contratistas, etc. A modo de ejem-

plo, como regla general es habitual declarar las empresas de limpieza, mantenimiento de ascensor y de calderas», detalla la administradora de Fincas Vitoria.

4.- Rentas, ingresos obtenidos por la comunidad superiores a 3.000 euros

- Modelo 184: para la declaración de entidades en régimen de atribución de rentas cuando los ingresos son superiores a 3.000 euros al año. Está diseñado para ciertas sociedades como las comunidades de propietarios, que no son sujetos del IRPF pero tampoco del impuesto de sociedades. El proceso consiste en imputar las rentas a los miembros de esas sociedades por el alquiler de zonas comunes, el rendimiento de capital mobiliario (por ejemplo, los intereses de una cuenta corriente), las subvenciones y ayudas para la rehabilitación de edificio o las ganancias patrimoniales. En este caso, a cada propietario se le asigna una renta según su porcentaje de participación.

5.- IVA

En ocasiones, la comunidad puede generar IVA si realiza alguna actividad atípica, como el alquiler de locales, cubiertas, vallas publicitarias, etc. En este caso, se debe cumplimentar el modelo 036, comunicando el alta de la comunidad como 'arrendador' originándose la obligación de realizar declaraciones trimestrales de IVA (modelo 303) y anual (modelo 390). Por otro lado, la comunidad de propietarios puede deducirse las cuotas de IVA soportado que estén relacionadas directamente con la obtención de los ingresos. Por ejemplo, las obras de adecuación de la azotea para la instalación de la antena, o el mantenimiento de las instalaciones o reparaciones de los locales alquilados, siempre y cuando fuera a cargo de la Comunidad de Propietarios.



BIZKOR
contra incendios - seguridad

¿NUESTRA PREOCUPACIÓN? SU SEGURIDAD

BIZKOR instala Sistemas de Seguridad contra robo cableados. Es una SEGURIDAD 100% segura. El resto de instalaciones no cableados son susceptibles de ser inhibidas y no funcionar.

TODA SU SEGURIDAD EN UNA SOLA EMPRESA

MÁS DE 40 AÑOS DANDO SEGURIDAD

INCENDIO - ROBO - C. C. T. V. - ACCESOS
Instalaciones, Mantenimientos y Reparaciones



DETECTOR DE INCENDIOS PARA VIVIENDAS



CAMARAS CCTV



Empresa homologada

OFICINAS, ALMACEN Y TALLER: C/ Larrondo Beheko Etorbidea - Edificio 3. Naves 18-19-20 - 48180 LOIU (Bizkaia)
☎ 94 453 59 02 - Fax 94 453 61 86 email:bizkor@bizkor.es http:www-bizkor.es

Codenor

Cómo cuidar la piel de los edificios

» Redacción SRB

Las fachadas y los tejados son la piel de los edificios. Están expuestos a la contaminación y a las inclemencias meteorológicas que, con el tiempo, pueden causar daños tales como filtraciones o condensaciones ocasionadas por un deficiente o ausente aislamiento térmico. «Cuando se diseñaron la mayoría de edificios en los que vivimos, en los proyectos no se incluyó la necesidad de aislarlos térmicamente», explica Gorka Aburto, director de la empresa Codenor.

En la actualidad, existen principalmente dos sistemas para rehabilitar energéticamente un edificio. Por una parte, el SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior), que consiste en colocar planchas de aislamiento térmico en la cara externa de las fachadas. Y, por otro, la fachada ventilada, un cerramiento exterior constituido por una perfilera, una capa aislante y una hoja exterior no estanca. Aunque los beneficios de ambos son numerosos, estas técnicas dotan a las fachadas de una nueva imagen.

Para los tejados existe el siste-

ma SIATE de Onduline que a la vez que aísla térmicamente de una forma continua, también impermeabiliza la cubierta. Además, los técnicos de I+D de Codenor, que trabajan en continua formación junto con los principales fabricantes de materiales desarrollando productos y mejorando los existentes, han incluido en sus proyectos sistemas de SATE con planchas acrílicas en vez de cerámicas. «Ofrecen más garantía y, sobre todo, seguridad en caso de que se produzca un incendio», expone Aburto. También han participado en el desarrollo de SIATE de cubierta patentado por Onduline. «Estamos en constante contacto con los departamentos técnicos de los mejores fabricantes a nivel mundial. Esto nos permite aportar nuestros conocimientos y formarnos para desarrollar nuevos productos y soluciones», indica.

Coste para los vecinos

Para muchos residentes, rehabilitar su edificio provoca un gran quebradero de cabeza. No hay que olvidar que en un bloque de viviendas conviven familias con diferen-

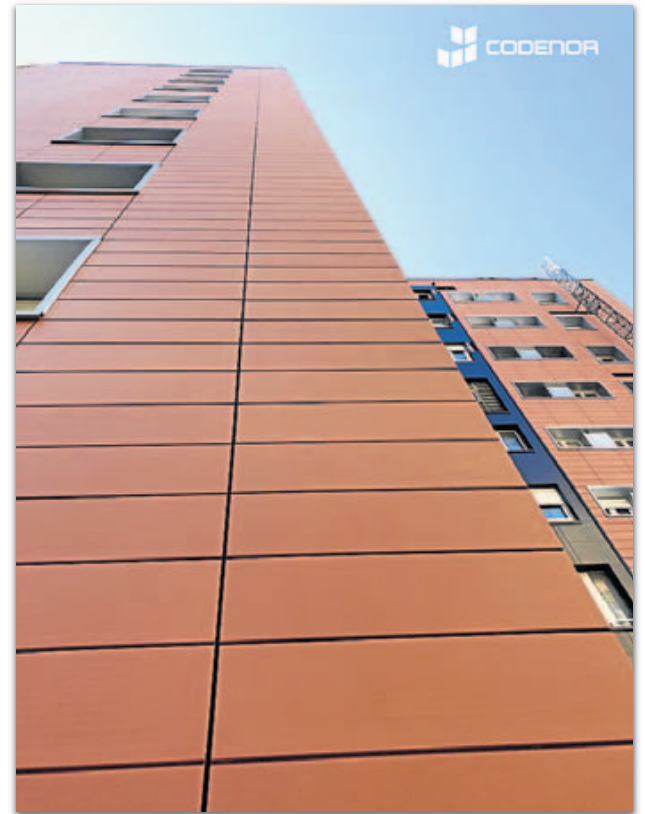
tes situaciones económicas y las obras pueden suponer una derrama difícil de afrontar. «Otro aspecto importante a destacar es que nuestros clientes además de confiar en nosotros, en nuestros procedimientos técnicos y en nuestros materiales en la ejecución de la obra, también nos confían la gestión administrativa ya que en los últimos tiempos estamos presentando diferentes fórmulas de financiación a las comunidades que permiten pagar la obra en plazos de hasta 10 o 12 años, incluso con un año de carencia, lo que permite a una comunidad realizar una obra integral del edificio de una forma mucho más cómoda. Además, hemos tramitado ayudas por valor de más de 10 millones de euros para nuestros clientes, lo que les ha permitido realizar las obras de una forma muy cómoda», destaca el director de esta compañía vizcaína.

Llegado el momento de elegir un presupuesto, Aburto aconseja a los vecinos que valoren los beneficios que obtendrán cuando la obra haya finalizado. «Por ejemplo, entre un 30 y 70% de ahorro energético, mayor confort térmico en el hogar y la revalorización

de su vivienda», detalla. Unas ventajas que alcanzarán si analizan con detalle qué les ofrece cada presupuesto, en vez de «fijarse en el más económico. Deben tener en cuenta que en la rehabilitación de un edificio no existen segundas oportunidades. Una vez hecha la obra, no hay vuelta atrás», advierte Aburto.

Además, con el fin de ofrecer

un servicio integral a las comunidades de propietarios, Codenor realiza también rehabilitaciones de tejados. Para ello, llevan a cabo trabajos de impermeabilización y aislamiento, así como su posterior mantenimiento. Asimismo, cuentan con técnicos especialistas en instalación de ascensores y bajadas de elevadores hasta la cota cero.



CODENOR

Barrio Peruri, 33 - 3ºD
48940 Leioa (Bizkaia)
T: 94 435 49 83

www.codenor.net
info@codenor.net

CONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

TRAMITACIÓN DE AYUDAS Y FINANCIACIÓN

Tramitamos las ayudas existentes para que consigas:

AYUDAS
HASTA UN
30%
A FONDO
PERDIDO

PAGO DE
OBRA
FINANCIADA
HASTA
10
AÑOS

Rehabilitación energética

Rehabilitación energética de edificios: guía para contratar una empresa de confianza

Que no se cumplan los objetivos previstos o que haya que afrontar sobrecostes injustificados son algunas consecuencias de no exigir una serie de requisitos y compromisos

» Redacción SRB

La reforma de un edificio de viviendas, sobre todo si se trata de mejorar la fachada y el tejado con criterios energéticos, es una de las obras más costosas que debe afrontar cualquier comunidad. Sin embargo, es también la que proporciona una mejora del confort, la revalorización de la vivienda y un ahorro económico en calefacción y climatización.

Un trabajo para el que se debe contar con profesionales especializados y con una amplia experiencia en lesiones y patologías de inmuebles. «Seleccionar correctamente a una empresa sería de rehabilitación que acredite su capacidad técnica y profesional y su solvencia económica y financiera, será siempre la mejor elección y la más barata que puede encontrar una comunidad para hacer las obras de su edificio», garantiza Kepa Asensio, gerente de Conorte. Pero, ¿cómo acertar a la hora de escoger entre el amplio número de compañías que ofrecen sus servicios en este sector? Con más de 15 años de experiencia, Asensio proporciona algunas cuestiones que se deben tomar en consideración.

Experiencia

Un mínimo de diez años en proyectos de rehabilitación de edificios y en los últimos cinco haber ejecutado al menos 20 obras similares a la presupuestada. Para ello, sería recomendable que en la escritura de constitución de la empresa, desde su inicio, aparezca clara e inequívocamente que su objeto social es la actividad de construcción, reparación y conservación de edificaciones. Si se hubiese modificado el objeto de su actividad con posterioridad, habría que recalculer sus

años de experiencia en el sector desde el momento de la modificación.

Capacidad y calidad de la prevención de riesgos laborales

Estos requisitos se garantizan mediante la aportación de la certificación acreditativa de estar inscrita en el Registro de Empresas Acreditadas. Además, sería una empresa más fiable si figurara en el Registro Oficial de Contratistas.

Compromiso de precio con la comunidad

Esto significa que la empresa no puede variar por su cuenta el presupuesto durante el transcurso de los trabajos sin la aprobación expresa de los propietarios. Este presupuesto siempre tiene que incluir los gastos generales y el beneficio industrial necesarios para llevar a cabo la obra.

Organigrama técnico de la obra

En la documentación aportada por la empresa debe especificarse qué profesionales se encargarán de la reforma –jefe de obra, encargado, operarios de producción y operarios de subcontratas–. Es importante que tenga al menos un arquitecto o un aparejador en su plantilla para garantizar su capacitación técnica, sobre todo en las actuales obras de mejora y aislamiento energético de las fachadas y cubiertas del edificio que exigen amplios conocimientos por su complejidad constructiva.

Solvencia económica

La comunidad de propietarios debe exigir a la empresa que esté



Trabajo en equipo para lograr las mejores condiciones

La inversión que requiere la rehabilitación energética de un edificio puede no estar al alcance del bolsillo de todos los propietarios. No obstante, para que este hecho no suponga un impedimento existen ayudas públicas y condiciones ventajosas de financiación con las que flexibilizar los pagos, de manera que sean más asequibles. Una labor en la que resulta clave, recuerda desde Conorte Kepa Asensio, «que exista una estrecha colaboración entre una administrador profesional, un arquitecto experimentado en rehabilitación y el departamento técnico, necesariamente arquitectos técnicos o arquitectos, de la plantilla de la empresa rehabilitadora. De este trabajo conjunto saldrán beneficiados los vecinos del edificio».

al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con Hacienda y la Seguridad Social presentando los correspondientes certificados de solvencia. Estos certificados siempre deben exigirse antes de la firma del contrato de ejecución de la obra.

Plazo determinado

Tiene que explicitarse el compromiso de ejecutar la obra en un plazo concreto, aceptándose penalizaciones económicas si no se cumple el periodo acordado por causas imputables a la empresa.

Seguro de responsabilidad civil

Se le debe exigir que posea un seguro que se haga cargo de los daños y perjuicios que se puedan producir durante la obra. Es recomendable que dicho seguro cubra la responsabilidad civil en las categorías de Explotación, Patronal y Post-Trabajos con cobertura de un millón de euros, en vigor y a disposición en todo momento de la comunidad de propietarios.

Garantía de la obra

La empresa debería incluir en el contrato una garantía de la obra. Actualmente es frecuente garantizar las mejoras energéticas de fachadas y cubiertas por un amplio periodo de tiempo. En el caso de Conorte, ofrece un plazo de diez años en las obras de rehabilitación integral de aislamiento SATE, fachada ventilada o en las cubiertas integrales del edificio.

Pagos iniciales

Nunca deben hacerse a la firma del contrato, sino desde el inicio de la obra, con el montaje del andamio o el acopio de materiales. Existe una excepción, que es cuando la ejecución de la reforma suponga la fabricación específica de productos, como unas ventanas o miradores.



AÍSLA TU COMUNIDAD SIN OBRAS PARA SIEMPRE

Presupuestos sin compromiso y resultados **GARANTIZADOS**

Calor Gratis

NO INVENTAMOS NADA
APROVECHAMOS LA TECNOLOGÍA
DE PAÍSES MÁS FRÍOS

PRECIOS REDUCIDOS en COMUNIDADES PEQUEÑAS

www.calorgratis.es

670 387 134

Schindler



Schindler: seguridad, prevención y tecnología al servicio del mantenimiento

» SRB

La movilidad urbana ha de ser inteligente y segura. Esa es una certeza en Schindler, la multinacional suiza de transporte vertical fundada en 1874 que mueve a más de mil millones de personas al día en más de 100 países

de los cinco continentes que confían en sus productos y servicios, y por eso apuestan por las tecnologías más avanzadas. El mantenimiento preventivo multimarca está diseñado para proporcionar a las instalaciones una solución competitiva que revoluciona los procesos en aquellas instalaciones

de transporte de personas.

En este sentido, Schindler cuenta con un centro de control propio y centralizado en el cual ofrecen atención las 24 horas del día los 365 días del año. Los profesionales especializados de este 'Call Center' se encargan de garantizar el correcto funciona-

miento de los equipos de transporte vertical mediante el control de las telealarmas y la realización de llamadas de comprobación automáticas.

Schindler, además de mantener sus propias instalaciones, ofrece un servicio multimarca que basa su razón de ser en la excelencia:

Schindler Excellence

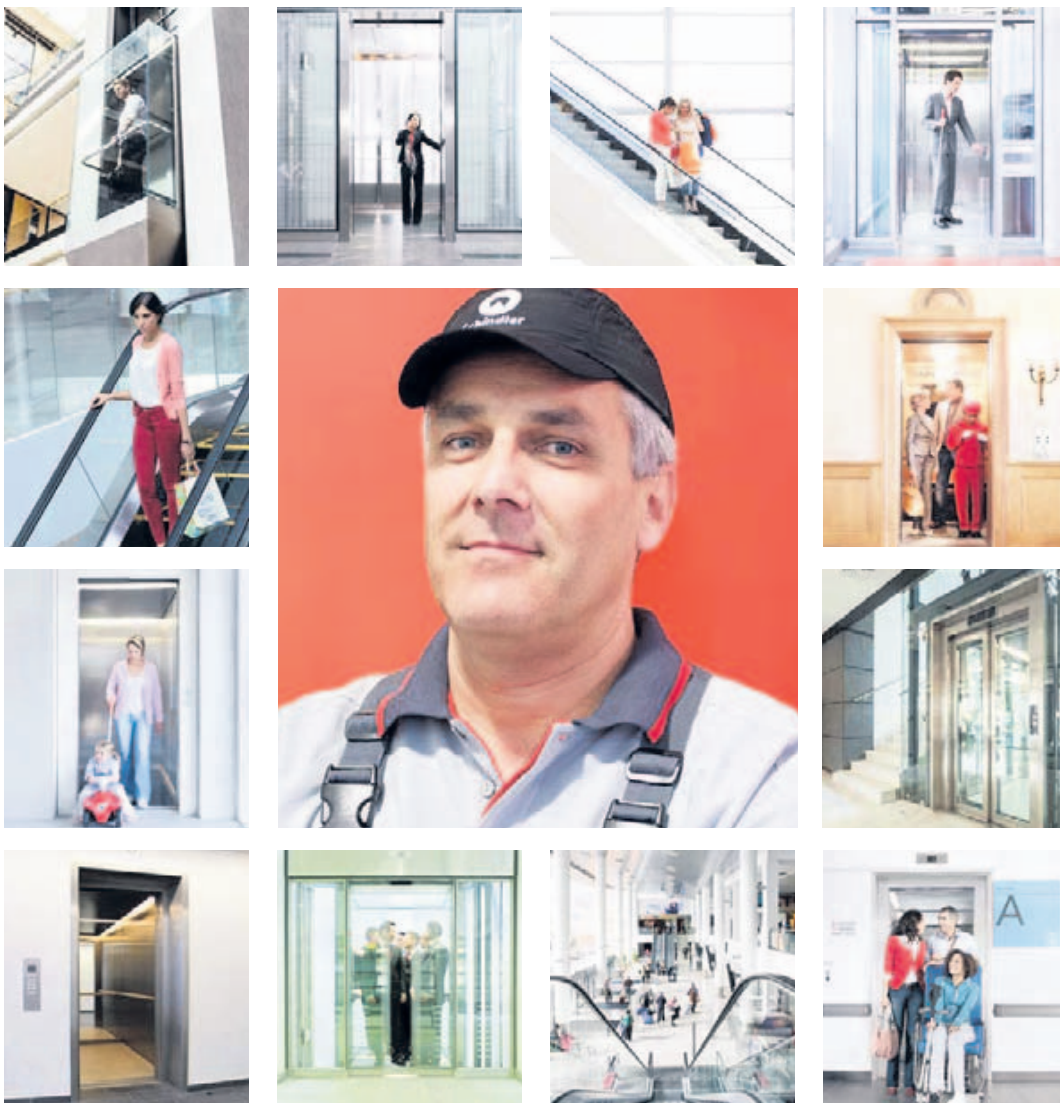
Schindler Excellence es un servicio de la multinacional suiza que dispone de la gama más avanzada de contratos de mantenimiento al ofrecer a sus clientes los siguientes elementos fundamentales, como son las revisiones reglamentarias según el plan de mantenimiento Schindler Excellence, en el que se define un mantenimiento específico para cada tipo de ascensor; revisiones de seguridad Safety Check; programas específicos de seguridad Qualison, Qualibelt y Qualigear; auditorías internas de calidad, para asegurar la correcta aplicación del servicio de mantenimiento, así como la seguridad del ascensor; póliza de Responsabilidad Civil de 15 millones de euros; departamento Technical Competence Center encargado de formar a los técnicos sobre las diferentes tecnologías existentes en el mercado, y un sistema informatizado de

La compañía suiza tiene un centro de control propio donde ofrece atención las 24 horas al día todo el año

gestión de stocks, tanto de repuestos Schindler como de otros fabricantes, con actualización diaria, elementos que garantizan un mantenimiento integral y seguro.

Comunidad Schindler

Además, ir de la mano de Schindler conlleva beneficios extra y únicos en el sector del transporte vertical que van más allá de la garantía de un funcionamiento eficaz de las instalaciones. Y es que Schindler cuenta con un programa de ventajas para todos los vecinos que tengan contratos de mantenimiento con la compañía. Se trata de Comunidad Schindler, una plataforma que cuenta con multitud de descuentos en compras, ocio, formación y viajes, entre otros, y que ofrecen un valor añadido muy apreciado por miles de clientes y usuarios que se benefician de los mismos.



Somos multimarca,
somos Schindler
Profesionales certificados
en todas las marcas
de ascensores y escaleras
mecánicas

Cada vez son más los clientes que solicitan servicios de mantenimiento para instalaciones de una marca distinta a Schindler. Para satisfacer este servicio, nuestros técnicos están formados y certificados en tecnologías procedentes de distintos fabricantes. Sea cual sea la marca de tu ascensor o escalera mecánica, podrás acceder a la calidad y fiabilidad del mantenimiento Schindler, 24 horas al día, los 365 días del año.

Schindler Tu Primera Opción
www.schindler.es



Schindler

La inspección técnica como oportunidad para poner al día el edificio

Va calando la concienciación respecto a la necesidad de realizar un mantenimiento preventivo

» Redacción SRB

La entrada en vigor en 2012 del decreto que obliga a los edificios con más de 50 años de antigüedad a someterse a una inspección técnica está consiguiendo, además de mejorar el estado del parque de vivienda en todos los niveles, un efecto colateral: concienciar a los propietarios sobre la importancia de llevar a cabo revisiones periódicas. «En el fondo es el fin de la ITE, que al hacer un mantenimiento continuo se evite que las patologías sean realmente graves y su reparación más elevada», explica Jesús Pérez, gerente del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Bizkaia.

A lo largo de 2019, un total de 1.233 edificios se incorporarán en Bizkaia al listado de aquellos que tienen que efectuar la ITE en el territorio. «En lo que llevamos de año, son 104 las inspecciones registradas, por lo que quedan 1.129 por hacerlo», informan desde Euskoregite. Esta cifra aumentará debido a que la revisión también es obligatoria para aquellos inmuebles que, independientemente de su antigüedad, aspiren a sufragar parte del coste de cualquier obra de mejora con ayudas públicas.

Todos esos edificios deberán recibir la visita de un técnico facultativo –arquitecto o arquitecto técnico– que llevará a cabo una inspección visual de su estructura, fachada, cubierta e

instalaciones para conocer el estado de las mismas y las patologías que puedan afectarles. Además, se valoran las condiciones de accesibilidad y eficiencia energética, cuyo certificado es obligatorio en toda operación de compraventa o alquiler de una vivienda.

Grados de intervención

El informe, que deberá presentarse en el ayuntamiento correspondiente, puede establecer cinco grados de intervención: del 1 al 3 suponen una intervención obligatoria –entre un máximo de 24 horas, 3 y 12 meses, respectivamente–, mientras que el 4 califica la obra como necesaria a medio plazo y el 5 fija solo un mantenimiento.

En el caso de que se deba acometer algún arreglo, el proceso concluirá con la entrega del certificado de subsanación. El nuevo decreto aprobado por el

Gobierno vasco en septiembre de 2018 reduce de un año a tres meses el plazo que tiene la comunidad para disponer de un Plan de Uso y Mantenimiento del edificio, que será elaborado por un técnico competente, y presentarlo ante el consistorio. «Se establece así una planificación y un seguimiento de cada elemento para que no quepan dudas sobre lo que hay que hacer», subraya.

Durante los últimos años, «los propietarios van siendo conscientes de las ventajas de estas revisiones, aunque siempre viene mal

«Un total de 1.129 edificios tienen que pasar la ITE en Bizkaia a lo largo del año»

gastar dinero. Van calando poco a poco, pero todavía hay quienes nos llama para decir que su ayuntamiento les ha comunicado que deben hacer una ITE y que desconocían que fuera obligatorio», señala Ana Martínez, coordinadora de Actividades del Colegio.

La realidad es que aún queda mucho por hacer. Durante la presentación de la nueva norma del departamento de Vivienda, se dio la cifra de que de los 73.429 edificios inscritos en el Ejecutivo autonómico solo habían llevado a cabo la inspección técnica 21.416, es decir, el 29% del total. La cantidad de recursos humanos y económicos que se necesitan para controlarlas dificulta su avance. «Si exijo a una comunidad que haga una ITE y no la hace la tendré que multar, y si me entero de que se encuentra en una situación delicada tendría que efectuar una ejecución subsidiaria y luego pasarle la cuenta. Para un ayun-

Beneficios

» Seguridad

Evita riesgos y daños físicos

» Ahorro

Previene reformas más costosas

» Vida útil

La prolonga al iniciar el proceso de la puesta a cero del edificio y su conservación

» Otras ventajas

Fomenta la rehabilitación y la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética

tamiento pequeño supone un problema, así que se va implantando según se puede», reconoce Jesús Pérez. Gracias a su solvencia económica, Bilbao se encuentra a la cabeza en el número de inspecciones en los tres territorios.

Técnico de cabecera

Respecto al mantenimiento general de los inmuebles, los colegios profesionales defienden la utilidad para las comunidades de contar con un técnico de cabecera. «Supone un costo realmente bajo para un servicio que garantiza mantener a raya patologías futuras incorporando medidas preventivas», razonan desde la delegación en Álava del Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro. «Es una figura que se va implantando por diversas vías. Sería una especie de técnico de mantenimiento permanente que hace revisiones visuales; no es obligatorio pero en la práctica es un índice de desarrollo», sostiene desde el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Bizkaia.



lanakoor

COORDINACION DE SEGURIDAD Y SALUD

Renova Norte



¿Pensando en rehabilitar vuestra comunidad? Confiad en la empresa de referencia en Bizkaia

» SRB

Mejorar la accesibilidad o renovar la envolvente del edificio con el ya archiconocido S.A.T.E (Sistema de Aislamiento por el Exterior) o fachada ventilada son los puntos fuertes de Renova Norte, una empresa de construcción y rehabilitación de edificios especializada en eficiencia energética, accesibilidad y refuerzo de

estructura.

Recientemente inauguró una nueva sede en Barakaldo con más de 300 metros cuadrados destinados a oficina y 1.700 distribuidos entre almacén y taller, desde donde continúa la apuesta por mejorar la calidad de vida de las comunidades de propietarios que buscan aunar calidad, diseño y practicidad.

Su departamento propio de

gestión de ayudas y subvenciones acerca a sus clientes la posibilidad de materializar sus proyectos a corto plazo, poniendo todos sus medios y saber hacer a su alcance.

Si te gustan las cosas bien hechas, Renova Norte es tu empresa. Pide presupuesto sin compromiso y te asesorarán para encontrar la mejor solución a tu problema.

Alkazibal

Nuevo pabellón de Alkazibal en Basauri

» SRB

Alkazibal ha ampliado sus instalaciones con un nuevo pabellón en Basauri, a 200 metros de Bilbao, que utilizará, entre otras cosas, como parque para almacenar su maquinaria pesada, además de ofrecer otros muchos servicios. Estas nuevas instalaciones, que se unen a las ubicadas en el polígono industrial Bolunburu de Lemoa, garantizan un mejor servicio a todos sus clientes por muy complicado o imposible que parezca.

Alkazibal lleva más de 15 años al servicio de sus clientes ofreciendo siempre la solución óptima ante cualquier necesidad que pueda surgir en los sectores de la Construcción, Industria, Jardinería o Eventos. Con más de 500 tipos de máquinas diferentes, allí donde se precise el alquiler de cualquier clase de maquinaria, sea del tipo que sea, Alkazibal la suministra de inmediato. Son también distribuidores oficiales de Karcher (S.A.T. incluido) e imparten cursos de formación en riesgos laborales.



LOIZAGA
construcción y rehabilitación

GESTIÓN INTEGRAL DE SUBVENCIONES

FACHADAS VENTILADAS Y SATE

FINANCIACIÓN A MEDIDA

TEL. 944 826 861
WWW.LOIZAGACONSTRUCCIONES.COM

f t g+

Presente y futuro de la rehabilitación energética de fachadas

Empresas y centros de investigación están desarrollando nuevos aislamientos más eficientes para adaptarse a las exigentes directivas sobre emisiones

» L. M. D.

Más de la mitad de las viviendas que podemos encontrar en las grandes ciudades fueron construidas antes de 1980, cuando el término eficiencia energética era prácticamente desconocido y no se daba tanta importancia al aislamiento en beneficio de una edificación más rápida y económica. Sin embargo, la necesidad de conseguir un mayor confort y una reducción en el consumo de energía ha disparado la rehabilitación de inmuebles con criterios de eficiencia energética. Además, la actuación sobre el sector residencial, responsable del 31% del consumo de energía en España, es clave para alcanzar los objetivos europeos de reducción de emisiones de CO2 del 20% en 2020.

El aislamiento térmico del edificio es una de las alternativas por

las que están optando muchas comunidades de propietarios. Las ayudas que cada año conceden el Gobierno vasco, los ayuntamientos y organismos como el Idae mitigan al principio su elevado coste. El resto de la inversión se amortiza a medio plazo merced al ahorro en la factura de gas y electricidad. «La rehabilitación energética es el tema estrella en el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Bizkaia», sostiene Ana Martínez, coordinadora de Actividades del organismo. La tendencia hacia edificios de consumo de energía casi nulo ha forzado la necesidad de reciclaje de los profesionales con la consiguiente oferta de cursos.

Sistemas

Los sistemas SATE y fachada ventilada son los más extendidos actualmente. El primero consiste en la colocación de planchas

de aislamiento térmico adheridas a la envolvente sobre la que se aplica después un revestimiento

decorativo; los materiales que se utilizan con más frecuencia son el poliestireno expandido y la lana mineral. El sistema de fachada ventilada, normalmente más caro que el SATE por su mayor complejidad, se compone de una cámara de aire adosada al exterior que en verano permite evacuar el aire caliente por el efecto chimenea y en invierno impide las pérdidas de calor.

Como ocurre en todos los ámbitos, centros tecnológicos y empresas están tratando de mejorar estos materiales, reducir su espesor y proporcionar cualquier acabado que demande el cliente. En Tecnalia, una de las líneas de investigación se centra en la elaboración de aerogeles capaces de producir el mismo aislamiento con espesores cinco o diez veces menores que los de una lana mineral. «En Kubik, el edificio en el que hacemos este tipo de pruebas, hemos visto que el comportamiento de estos materiales es muy bueno. Ya están empezando a aparecer en el mercado, aunque su precio es todavía bastante alto», señala Julen Astudillo, responsable de plataforma de envoltentes de Tecnalia.

Los paneles de aislamiento por vacío también se postulan como un revestimiento con mucho futuro. «La unión de dos placas genera un vacío en su interior que no transmite el calor. Tiene un aislamiento muy fuerte pero hay que saber manipularlo, la construcción es delicada», explica el experto.

Al igual que la fachada, las ventanas juegan un papel importan-

«La perfilería de las ventanas también es objeto de mejora con el uso de composites que aíslan más»

te en el comportamiento energético de las viviendas. Tecnalia cuenta con líneas de trabajo para mejorar la perfilería. «Estamos explorando variaciones sobre el aluminio y el PVC con el uso de composites que aíslan más y tengan las mismas prestaciones». Julen Astudillo añade que en algunas viviendas ya se están instalando ventanas de triple vidrio, un sistema reservado hasta ahora a los países nórdicos, pero que empieza a ser habitual por el incremento de las exigencias térmicas.

Industrialización

Por último, el responsable de Tecnalia augura una creciente apuesta por la industrialización tanto de la construcción como de la rehabilitación para mejorar su calidad y reducir los puntos de tiempos de ejecución. «La construcción en obra de la típica fachada de ladrillo con mortero es fuente de muchos problemas», dice. Un material habitual es la madera, cuyo uso irá creciendo. En Noruega, ya se ha edificado por módulos una torre de apartamentos de cerca de 100 metros de alto.



«No ha acabado la obra y ya tenemos más calor»

Los vecinos que habitan los números 26-27 de un bloque de viviendas en Altamira aprovecharon la ITE para afrontar una renovación total del mismo de la mano de Conorte. Decidieron dotarle de todas las comodidades de las que habían carecido en los 50 años que llevaba en pie: una fachada más eficiente gracias al sistema SATE, un nuevo tejado, ascensor, calefacción, balcones cerrados y dobles ventanas. Las obras comenzaron hace un año y los beneficios de la nueva 'piel' ya se dejan notar. «De momento, el SATE cubre solo una de las fachadas pero en mi casa hemos pasado de tener 9 grados en invierno a 12 o 15. Cuando pones el radiador la sala se calienta antes y el calor dura más», explica entusiasmada Virginia Montoya, una de las integrantes de la comisión de obras. Solucionado en parte el problema del frío, los vecinos esperan como agua de mayo la llegada del ascensor. «En el bloque vive gente muy mayor. Mis aitas viven en el cuarto, mi ama tiene las caderas mal y tener que subir y bajar escaleras...», relata. Virginia agradece las subvenciones concedidas por el Gobierno vasco dentro del Plan Renove. Sin esta aportación es consciente de que no hubiesen podido acometer una obra de tal calado. «Ha supuesto un esfuerzo económico grande pero ves el resultado final y piensas que ha merecido la pena».



SOLUCIONES HAY MUCHAS INTEGRAL SÓLO UNA

Pago en 7 años desde

1,41€/día*

43€/mes

Todo incluido en
tu factura de gas

Mantenimiento preventivo anual
Inspección quincenal obligatoria incluida
7 años de garantía total
Servicio de asistencia en menos de 3 horas

Y además,
llévate un
12% Dto.
en tu factura
de gas durante
1 año*

Punto de
Servicio
endesa



endesa

COINSER

C/ General Eguía, 41, bajo. Bilbao. Tel.: 944 278 577
info@coinser.org • www.coinserelectrodemo.es

*Para contrataciones realizadas antes del 31 de marzo de 2019

La accesibilidad, una asignatura cada vez menos pendiente

Las ayudas impulsan la eliminación progresiva de barreras arquitectónicas

» Redacción SRB

A nivel nacional solo el 0,6% de los casi 10 millones de edificios de viviendas que conforman el parque inmobiliario cumplen con los criterios técnicos en materia de accesibilidad establecidos en la normativa vigente actualmente. Sin embargo, desde diciembre de 2017 los edificios de viviendas deben llevar a cabo «ajustes razonables» para hacerse más accesibles a las personas con discapacidad y a los mayores de 70 años, según el Real Decreto Legislativo de 2013. Así, se hace obligatoria la colocación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos que permitan la movilidad universal en las zonas comunes de la comunidad así como en las zonas de acceso.

Uno de los principales motivos por los que se retrasa la eliminación de estas barreras arquitectónicas de los edificios residenciales es su alto coste económico. Sin embargo, muchos ayuntamientos y el Gobierno vasco ofrecen ayudas para la instalación de ascensores y la supresión de barreras arquitectónicas. «Las institucio-

nes ofrecen subvenciones para mejorar la accesibilidad, ayudas independientes entre sí que pueden solaparse», describen desde una empresa del sector.

En el caso de Bilbao, por ejemplo, la cuantía destinada en 2019 a este fin es de 700.000 euros. Una cifra que, por ejemplo, sirvió el año pasado para llevar a cabo 136 actuaciones que favorecieron a más de 2.800 viviendas. Además, el Consistorio bilbaíno cuenta con un servicio de asesoramiento que informa a las comunidades de propietarios sobre los trámites a realizar para colocar ascensores o acabar con las barreras. También en Barakaldo concedieron el año pasado ayudas a la rehabilitación de edificios, una partida que este ejercicio crece hasta los 300.000 euros para aquellos vecinos y comunidades que realicen trabajos de eliminación de barreras arquitectónicas.

Las intervenciones que más se realizan son la instalación de rampas en los accesos al inmueble y otras zonas comunes, seguido de la colocación de ascensores y plataformas elevadoras. Las opciones son amplias, por lo que el pri-

mer paso esencial es descubrir cuál es la que mejor se adapta a las necesidades de cada inmueble y de sus propietarios. «Lo primero que debe hacer una comunidad de propietarios es contratar a un arquitecto independiente que decida cómo hay que efectuar la obra y que defienda los intereses de la comunidad. Es fundamental que la figura del arquitecto sea libre e independiente», advierte un experto. Una decisión, a simple vista sencilla, que va a ser solo la primera de un proceso en el que la toma de decisiones se convertirá en una constante.

La opción correcta

No en vano, hay que tener en cuenta muchas opciones antes de que eche a andar la obra de colocación de un elevador. «Cuando alguien solicita poner un ascensor en un barrio en el que no se ha instalado nunca ninguno es muy importante elegir la opción más correcta ya que, por lógica,



1

millón de euros repartirán en ayudas los consistorios de Bilbao y Barakaldo

el Ayuntamiento solicitará que el resto de portales hagan lo mismo en un futuro», destaca el experto. Hay varias maneras de realizar las obras: en algunos casos se rompe toda la escalera y se instala una nueva por el exterior, dejando el hueco antiguo para la instalación. Otras veces, cuando tenemos un ancho de escalera muy amplio es suficiente realizar un corte en ella e instalar el ascensor en el hueco resultante».

El informe «¿Cómo gestionar la accesibilidad?» elaborado por el Consejo de General de la Arquitectura Técnica de España y la Fundación ONCE establece que «las dimensiones mínimas para que la cabina pueda albergar al menos una silla de ruedas sin acompañante son de 90x120 centímetros con un ancho mínimo de 70». En su amplia propuesta de soluciones recomienda dotar a las rampas de elementos de apoyo y de agarre –barandillas o pasamanos– para mejorar la seguridad.

¿Necesitas instalar un ascensor en tu comunidad?

Ulahi
Orona

- . Presupuesto de ejecución llave en mano.
- . Servicio integral en la ejecución de obra e instalación del ascensor.
- . Distintas opciones de financiación.

94 418 08 52
ulahi@orona.es www.ulahi.es

Orona

Servicio integral - Ascensores y escaleras mecánicas - Todas las marcas
Más información en: www.orona.es

Tu vecindario en la nube

Internet y las nuevas tecnologías permiten ya conectarse a las cuentas de la comunidad, crear foros online y hasta reunir a vecinos de un mismo barrio que ni se conocen

» Laura A. Izaguirre

Lejos comienza a quedar la figura del vecino que bajaba al piso de abajo a pedir sal. Al tiempo que está cambiando cómo acceden los propietarios a los datos y cuentas de la comunidad y el modo en que se comunican entre sí o se les informa de reuniones y gestiones. Y es que el futuro ha llegado a las comunidades de propietarios de la mano de las nuevas tecnologías.

«Hablamos de futuro pero ya está aquí», señala Víctor Salas, fundador junto a su hermano de Fynkus, una aplicación móvil que sirve a propietarios y gestores para administrar la comunidad de forma rápida y sencilla. Y es que las comunidades de propietarios también han 'sucumbido' a las facilidades que aporta poder acceder a toda la información en un click, de la cuenta bancaria al seguro o a las actas de juntas. «El sector va hacia un sistema de comunicación instantáneo. Los administradores, que han mantenido su forma de trabajar como hace 10 años, van a tener que cambiar para adaptarse a las nuevas maneras de consulta y acceso a la información. Una demanda que llegará de parte del consumidor, que instará al administrador a trabajar con este tipo de aplicaciones», añade Salas.

Y no es flor de un día. «El uso de estas aplicaciones se extenderá porque hay mercado. Además, con todas las novedades en la Ley de Protección de Datos, una comunidad deberá tener un proveedor de servicios que cumpla la ley. Por eso este tipo de plataformas van a seguir creciendo», sentencia Christian Butt, fundador de Vecinos.net, una herramienta pensada para mejorar y facilitar la comunicación y gestión de las comunidades. «Al principio, para los vecinos utilizar estas herramientas es algo novedoso

pero cuando lo tienen y ven lo sencillo que es... ya no pueden estar sin ellas. Como el Whatsapp», detalla Salas. Igual que los administradores de fincas, que «están empezando a utilizarlas como un elemento diferenciador y una ventaja competitiva en el mercado».

Una realidad que comienza a abrirse paso aunque es cierto que, mayoritariamente, entre la gente joven. «En comunidades que no son muy homogéneas y en las que hay gente muy mayor y otros muy jóvenes es más complicado implementarlas. En cambio, en las nuevas o en cooperativas en las que hay que debatir muchas cosas tienen muy buena acogida. Es más fácil entre los jóvenes, que están más acostumbrados», explica Butt. «La gente cada vez demanda más transparencia y estas aplicaciones lo permiten», agrega Salas, que también tiene claro que «las relaciones personales se seguirán manteniendo, pero la consulta de un número de cuenta o de los datos del seguro se hará en un momento a través de una app. Un valor añadido al que la gente no va a renunciar, es una cuestión de tiempo».

Se trata de «utilizar lo que tenemos para hacer bien y algo que nos abre tanto al mundo como internet y las nuevas tecnologías se pueden usar para unir», clama Sonia Alonso, fundadora de la aplicación ¿Tienes sal?, que pretende devolver a los barrios la vida en comunidad. «Hubo un tiempo en el que creíamos que podríamos hacerlo todo solos, pero la sociedad está volviendo a socializar y nosotros somos el reflejo».

Un gestor digital

«Nadie espera a final de año para tener la información de sus cuentas bancarias, lo mismo pasa con



Volver a la comunidad

Sonia Alonso vio en la plataforma alemana Nebenan la fórmula para intentar devolver a los barrios el carácter social que creía estaban perdiendo. Ya no se conoce tanto a los vecinos, no se tienen tantas conversaciones en el rellano y lo de compartir con quienes viven al lado es casi ciencia ficción. «Pensé en mi infancia, cuando mi madre me mandaba a pedir sal a algún vecino», recuerda. La imagen de vecindario individualizado que le vino a la cabeza no le gustó y contactó con el fundador de Nebenan para que le guiara a crear algo parecido aquí y «me dijo: ¡pero si en España ya sois muy abiertos!». En junio de 2018 salieron a la nube y ahora son alrededor de 50.000 usuarios en Madrid y Barcelona.

«Se necesitan mínimo entre 20 y 30 solicitudes de hogares para abrir un vecindario, que no es lo mismo que un barrio. Son entre 3.000 y 6.000 hogares de la misma zona, lo que se puede llamar al lado de casa», detalla Alonso. Al introducir la dirección se le asigna un vecindario, si éste ya está abierto, o se espera a que haya más solicitudes para crearlo. Y así se comienza a crear la comunidad. A partir de ahí los usuarios pueden comenzar a compartir cosas —yo el otro día pedí un Trivial», cuenta su fundadora—, quedar para tomar unas cañas, compartir hobbies o consejos y hasta organizarse para crear eventos o compartir quejas. «Somos una herramienta para hacer barrio, tejido social y que no se pierda la identidad de comunidad», puntualiza Alonso.

la administración de fincas», advierte Víctor Salas, co-fundador de Fynkus, que permite ver al momento las cuentas del vecindario, acceder a los contratos, pólizas

de seguros, actas de juntas o conocer el índice de morosidad al momento, desde cualquier lugar y sin tener que esperar a una junta genera.

450 comunidades utilizan Fynkus en España desde que viera la luz en marzo de 2018. Es el administrador el que se descarga la aplicación, la completa con los datos necesarios y quien propone a los propietarios este método para estar al tanto del día a día de la comunidad en tiempo real. Una app conectada «directamente a la cuenta bancaria de la comunidad que descarga automáticamente a diario todos los movimientos», de tal manera que el administrador tiene la información actualizada al momento. Contabiliza los datos que reconoce —como el pago del mantenimiento del ascensor— y los que le son ajenos los relega

Víctor Salas, Fynkus: «El consumidor instará al administrador para que trabaje con estas aplicaciones»

Christian Butt, Vecinos.net: «Empiezan a utilizarse como una ventaja competitiva en el mercado»

Sonia Alonso, ¿Tienes sal?: «Algo que nos abre tanto al mundo como internet se puede usar para volver a unir»

«hasta que el administrador lo da por bueno y entonces el programa lo automatiza. El administrador solo tiene que contabilizar los movimientos raros, el resto se hace diaria y directamente». «Para el administrador es muy beneficioso porque los vecinos no le están preguntando continuamente sobre las cuentas» y los propietarios «cada vez demandan más el conocer. Estamos acostumbrados a tenerlo todo en el momento y en el lugar. Así que es una herramienta ventajosa para las dos partes», puntualiza.

Tablón de anuncios 4.0

«En 2011 me tocó ser presidente de mi comunidad e hice una página web para comunicarnos entre los vecinos, hacer las gestiones más fácil, que las incidencias se resolvieran más rápido y de forma más transparente y para tener un sitio en el que guardar toda la documentación de la comunidad para que todo el mundo pudiera verlo», explica Christian Butt, fundador de Vecinos.net, que saltó a la esfera digital en 2014.

Una herramienta que «no pretende ser la competencia al administrador sino que es una opción complementaria que pone el foco en la comunicación y transparencia. Tenemos un foro donde el administrador puede debatir temas, un sistema que permite hacer votaciones y sondear opiniones antes de una junta o un lugar en el que dejar información. Es como un Facebook privado en el que la gente de la comunidad tiene una plataforma común». 1.200 comunidades utilizan Vecinos.net. «La ventaja es que puedes interactuar donde y cuando quieras», detalla Butt.



Tel: 94 445 88 00
Fax: 94 445 88 50
comercial@gametelecomunicaciones.com
Atxetabidea 20, 48007 Bilbao (Begoña)
Empresa homologada en
Telecomunicaciones nº 1723

- CONTRATOS DE MANTENIMIENTO
- Antenas de televisión, TV vía satélite
- Videoporteros digitales, IP
- Porteros automáticos
- Circuito cerrado TV
- Hogar digital - Domótica
- Fibra óptica
- Ingeniería propia
 - Proyectos ICT
 - Certificaciones ICT
- Red de voz y datos WIFI
- Tecnología LED
- Repetidores cobertura móvil

www.gametelecomunicaciones.com

Andrasa: innovación en la rehabilitación eficiente de edificios

La empresa ofrece un amplio catálogo de respuestas y soluciones a cada problema

» Redacción SRB

Andrasa es una empresa joven y dinámica, que en pocos años se ha convertido en un referente en el sector de la rehabilitación. Una organización comprometida en los proyectos de rehabilitación más exigentes.

A lo largo del año 2018 iniciaron proyectos de gran magnitud que continúan en 2019. En Bizkaia están ejecutando las fachadas del proyecto Sestao Berri, con un presupuesto de 3 millones de euros, y el Grupo Loizaga nº 7, 8 y 9 de 2,5 millones. En Gipuzkoa, donde también están presentes, llevan a cabo un proyecto en Aintzieta de 2,5 millones de euros.

Para la empresa, el futuro pasa por soluciones de rehabilitación que se materialicen a plena satisfacción de los clientes y disponen un amplio catálogo de respuestas y soluciones a cada problema.

- Rehabilitación integral de fachadas, patios y cubiertas.
- Rehabilitación de fachadas con sistema de Aislamiento Térmico Exterior, S.A.T.E.
- Fachadas ventiladas.
- Impermeabilizaciones de plazas, terrazas y cubiertas planas.

Según su gerente, Manu Duro, «la rehabilitación es una intervención en edificios que necesitan dotarse de una nueva funcionalidad o recuperar la propia utilizando nuevos materiales y las más avanzadas técnicas de construcción. De ahí que la innovación en

técnicas y materiales sea una constante en Andrasa».

Recientemente, dentro del proceso de mejora continua en el que están inmersos, han obtenido los certificados de Calidad, Medio Ambiente y Prevención. Siendo una de las primeras empresas del sector en finalizar el proceso de implantación de estas exigentes normas.

«Para nosotros», explica Manu Duro, «la Calidad, el Medio Ambiente y la Prevención son sinónimos de responsabilidad, y por eso todos los que trabajamos en esta organización somos personas comprometidas con sus tareas. Cada una es responsable de su departamento y plenamente participe de la idea de mejora continua que rige nuestra actividad. Competir en nuestro sector supone dar lo mejor».

Fachadas ventiladas

La fachada ventilada es un sistema que permite acabados duraderos y de gran calidad, y ofrece óptimas prestaciones térmicas y acústicas.

En Andrasa conciben esta técnica constructiva como un referente de futuro en el ámbito de la rehabilitación debido a las múltiples ventajas que ofrece. Crear calidad de vida en los espacios comunitarios es su objetivo.

El sistema de fachada ventilada ofrece a la rehabilitación de edificios una herramienta con múltiples ventajas contribuyendo a la



viabilidad estética, energética y ecológica de la edificación.

Fachadas SATE.

El sistema de aislamiento térmico por el exterior de la fachada, S.A.T.E., es un sistema utilizado principalmente en la rehabilitación de viviendas, y se emplea en todo el mundo, tanto en climas fríos como en cálidos. Permite que la rehabilitación de fachadas resulte más económico que con el sistema tradicional. Es una técnica de construcción en la que Andrasa atesora una larga y amplia experiencia.

El ahorro energético es la mayor virtud de este sistema. También se consigue un confort climático interior excelente, una perfecta impermeabilización de las fachadas, y un acabado impecable.

Se estima que la inversión realizada en la instalación de un Sistema SATE se amortiza de media en los cinco años siguientes.

Fachadas SATE con plaqueta

El Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior con plaqueta ofrece una solución profesional para dar respuesta a las diversas exigencias en la rehabilitación de fachadas. Una técnica constructiva que Andrasa, gracias a su apuesta por la innovación, incorporó a su catálogo de servicios dando un paso adelante en el sector.

Es un sistema que ofrece una protección económica para aislamientos, confiere a la fachada máxima resistencia mecánica y alarga muchos años los intervalos de mantenimiento. Garantiza una protección perfecta contra las inclemencias, y también una gran protección acústica.

Cubiertas y Tejados

La rehabilitación de todo tipo de cubiertas es otra de las técnicas en la que Andrasa atesora una amplia y larga experiencia.

«La Calidad, el Medio Ambiente y la Prevención son sinónimos de responsabilidad»

Disponen de una división especializada, con una metodología muy concreta, que utiliza técnicas constructivas y materiales actuales, y que pretende junto a una mano de obra altamente cualificada atender esta demanda dentro del sector de la rehabilitación. Ofrecen soluciones para cualquier tipología de cubiertas y tejados: planos, inclinados, metálicos, etc. con garantía en la impermeabilización y eliminación de humedades.



COMUNIDAD - CONTACTOS DE INTERÉS

ADMINISTRACIÓN	José Luis Berganza administración@mail.com - 944.012.456
APAREJADORA	Idoia Goikoetxea aparejadora@mail.com - 944.247.900
ASCENSOR	Ascensores Goia ascensores@mail.com - 944.321.654
CERRAJERÍA	Cerrajería Otero otero@mail.com - 944.381.820
PAPELATERÍA	Papelatería Santos santos@mail.com - 944.687.159

bizkaiko aparailari
eta arkitekto teknikoen
elkargo ofiziala



colegio oficial de
aparejadores y arquitectos
técnicos de bizkaia

Profesionales de confianza

Familiarizados con la historia, las circunstancias y las patologías de nuestro edificio.

Como en el caso de los aparejadores y arquitectos técnicos que, a su adecuada preparación, unen una experiencia siempre a pie de obra. Un profesional que va a aportar soluciones para que la comunidad gane en calidad y pueda reducir costes.

Informes, accesibilidad, renovación de equipamientos, modernización de instalaciones, mejora de la eficiencia energética, coordinación de gremios... que, con una relación de confianza, puedan planificarse según cada necesidad.

Porque anticiparse siempre sale a cuenta.

Ribera de Axpe 11, C-1, Dpto. 201. 48950 Erandio | 944 247 900

@coaatBi | www.coaatbi.org



25%

ahorro medio que se puede alcanzar



OCU

«Renovar contratos por inercia con subidas del IPC es una mala opción»



3.000

euros de diferencia en gastos bancarios

Claves para reducir gastos en la comunidad

Revisar de forma periódica las cuentas y comparar presupuestos permite mejorar los servicios y lograr ahorros sustanciales

» L. M. D.

La vivienda se come una parte importante de los ingresos de cualquier familia. Al pago de la hipoteca o el alquiler hay que añadir el gasto en calefacción, electricidad, la cuota mensual, el seguro, el coste del administrador, la limpieza... Y eso sin hablar de las derramas. La buena noticia es que se pueden reducir estos gastos, aunque el porcentaje variará en función de algunos factores como el número de vecinos o los servicios que tiene contratados cada comunidad.

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) publicó el año pasado un completo estudio en el que se cifraba en un 25% el ahorro que se podía conseguir. «No hay que tomarlo como un valor absoluto porque las cifras concretas sirven para el momento en que se tomaron, pero queremos resaltar que hay margen de ahorro sustancial en la gestión de muchas comunidades», afirma un portavoz de la entidad.

Cuando se plantea una reducción de gastos conviene distinguir, según la misma fuente, entre el presupuesto de gastos ordinarios y las

obras extraordinarias que deben afrontar con cada vez más frecuencia las comunidades por las necesidades de conservación del edificio, de favorecer la accesibilidad y la eficiencia energética.

Gastos ordinarios

El gasto en calefacción supone más de la mitad del presupuesto anual de una comunidad, sobre todo si esta es central, como ocurre en el 17% de las viviendas del País Vasco. En este caso, la individualiza-

ción del consumo mediante la instalación de contadores individuales puede representar un ahorro de aproximadamente un 25% en la factura.

El seguro es otro de los apartados donde el ahorro es posible. Se recomienda pedir varios presupuestos y leer bien la letra pequeña del contrato porque, como advierte el representante de la OCU, «no serviría de nada ahorrar contratando una póliza mala que a la hora de la verdad se muestre insuficiente o genere problemas».

Este mismo planteamiento debe aplicarse a la figura del administrador: «Al igual que en el seguro, hay que priorizar que el profesional sea competente y de confianza, porque un buen administrador puede ahorrar dinero y problemas a la comunidad. Y al revés», subraya.

El ascensor, además de prestar un servicio insustituible, también genera un gasto. Sin embargo, existe «mucho margen de ahorro» en su mantenimiento. En el informe de la OCU se informa de que las revisiones se suelen contratar con el propio fabricante o instalador, a veces con un compromiso de permanencia de diez años. «Los jueces consideran abusivos los con-

«Una póliza mala se puede mostrar insuficiente o generadora de problemas»

tratos de permanencia por cinco o más años, o incluso tres, en la mayoría de los casos. Así que no se debe tener miedo a pedir otros presupuestos y comparar costes».

El portavoz de la organización de consumidores aconseja «revisar periódicamente los gastos y solicitar presupuestos para mejorar los servicios y reducir precios. Renovarlos por inercia subiendo el IPC o aplicando mayores subidas es muy mala opción».

Gastos extraordinarios

En este apartado figuran las obras de mejora que obligan a solicitar una derrama, palabra maldita en todas las comunidades. En primer lugar, se debe distinguir bien entre

obras razonables u obligatorias y aquellas que no lo son. Una vez aprobada la intervención, conviene crear una comisión que se encargue de pedir al menos tres presupuestos, estudiar las propuestas y realizar el seguimiento de los trabajos.

Desde la OCU inciden en la importancia de que el contrato de obra esté bien redactado e incluya las garantías necesarias. «Asistimos a muchos casos de conflicto entre la comunidad y el contratista, cuando las obras están a medio hacer o incluso casi terminadas. Instalar un ascensor puede costar por ejemplo 50.000 euros. Pero si hay un problema con la obra nos habremos gastado quizá 40.000, a los que habrá que sumar otros 15.000 en pleitos para, quizá, tener que comenzar de cero tres años más tarde. Esto está ocurriendo», sostienen.

Respecto a la Inspección Técnica de Edificios, se aconseja solicitar una pre-ITE al técnico antes de encargar el informe oficial. «Hemos constatado que muchas veces existen distintas soluciones técnicas válidas para una misma situación, alguna de las cuales puede resultar más sencilla y menos onerosa».

Margen en la cuenta bancaria

A pesar de que los gastos bancarios no suelen ser elevados en términos absolutos, el informe de la OCU reveló que el margen de ahorro puede alcanzar los 3.000 euros anuales. Se partía de una comunidad de 80 vecinos que emite 960 recibos de 100 euros al año, realiza 24 transferencias de 1.000 euros cada una e ingresa 12 cheques de 1.000 euros. Esta actividad representaba en el momento del estudio un coste anual de 700 euros en el caso del Banco Sabadell, la opción más económica. En el otro extremo, las mismas gestiones ascendían a 3.768 euros en Ibercaja.



El futuro pasa por crear edificios que generen energía

La investigación se dirige hacia lograr el mayor rendimiento con el mínimo impacto en las fachadas

» L. F.

La optimización del gasto energético ya no es solo cosa del transporte, la industria o los hogares. Los propios edificios están llamados a ser más sostenibles en un futuro próximo. «Los edificios son responsables del 31% del consumo de energía. Desde la Comisión Europea se está exigiendo la reducción de este porcentaje. Ya desde enero de este año todos los edificios de nueva planta deberán consumir 0 energía», comenta Julen Astudillo, responsable de envolventes de Tecnalía. En este tipo de construcciones, la energía proviene del propio edificio mediante fuentes de energías renovables que deberá ser igual a la energía demandada por el mismo.

La normativa, no obstante, va más allá y habla de edificios productores de energía a partir de 2030, los Energy Plus Buildings. «Estos bloques tienen que tener la capacidad de producir la mayor cantidad de energía posible, lo que está pasando es que solo con poner una serie de colectores en cubierta o de placas no se llega a este requerimiento y mucho menos si lo que se pretende es que genere un excedente. Estamos haciendo bastantes trabajos en el ámbito de cómo podemos disimular este tipo de tecnología,

colectores o elementos fotovoltaicos en la propia envolvente», explica Astudillo, para quien las reticencias de arquitectos y los propios vecinos supone un inconveniente añadido. «Hay que hacer un análisis del edificio e incrementar el rendimiento de estos sistemas para que el efecto que produzcan en la fachada sea el mínimo necesario para poder conseguir ese rendimiento. Hay mucha investigación ahí para ver cómo se consigue disimular esos elementos para que casi toda la envolvente tenga estas propiedades de generación de energía con las que complementar los sistemas tradicionales del inmueble».

Papel de la digitalización

Para lograr una mayor sostenibilidad de las edificaciones no bastará solo con rechazar el uso de sustancias tóxicas en la fabricación de los materiales de construcción, limitar los impactos negativos del hábitat humano en el medio ambiente y reducir el consumo de energía. Además, vamos hacia un mayor control y sensorización de todos los elementos de un edificio. «Vamos a saber cada vez mejor cómo se comporta nuestro edificio, vamos a tener sistemas que nos van a hacer cambiar la forma de trabajar de calderas, radiadores... para

que el sistema sea lo más eficiente posible. Ahí entran muchos aspectos relacionados con la IA, 'machine learning', porque vamos a tener pequeños ordenadores en la vivienda que van a estar estudiando nuestros requisitos de confort, las condiciones de nuestro edificio y las condiciones climáticas externas para que estos sistemas se vayan adaptando a lo que les demandamos de la manera más eficiente posible. Tenemos ahí otro tema de estudio y análisis porque se pueden conseguir grandes ahorros», advierte Astudillo.



Puntos de recarga en los garajes

Además de las propias construcciones, el hecho de que el transporte tienda a la electrificación provoca que sea necesario instalar puntos de recarga en las comunidades vecinales. Para solicitarlo basta con avisar al presidente o administrador de fincas por escrito y contactar con una instaladora. Es importante tener en cuenta que no sirve simplemente con disponer de un enchufe en el garaje, sino que deberá cumplir con las normativas vigentes, entre las que se incluye tener un contador propio, separado de los consumos de la vivienda y de la propia comunidad.



¿ HABLAMOS DE TU PROYECTO?

www.estudioSLG.com ... C/Barandiarán nº5, Bajo - Cruces, Barakaldo ... 944 361 507

INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS I.T.E.
PROYECTOS DE **REHABILITACIÓN**
(S.A.T.E. – FACHADA VENTILADA)
ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS

ESPECIALISTAS EN GESTIÓN DE SUBVENCIONES



INNOVACIÓN EN LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE EDIFICIOS

- REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS
- REHABILITACIÓN DE FACHADAS CON ACABADO SATE Y FACHADAS VENTILADAS
- AISLAMIENTO Y REHABILITACIÓN DE CUBIERTAS

Somos una empresa comprometida en los proyectos de rehabilitación más exigentes.

Aplicamos la innovación en técnicas y materiales para que las personas vuelvan a disfrutar del confort de su hogar.

Andrasa
REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Pintor Losada, 29 · Bilbao

944 597 700

www.andrasa.com

