

# servicios a comunidades

Administradores de fincas, asociaciones y empresas que ofrecen sus productos a propietarios de inmuebles



Fachada de un bloque de pisos. LV



**CONVIVENCIA** Los propietarios apuestan por servicios que mejoren su calidad de vida y zonas comunes decoradas y modernas que resulten agradables y funcionales

# Las comunidades de vecinos optan por el bienestar

## MURCIA

**L. M. / S. B.** Si se busca una definición formal, se podría decir que una comunidad de vecinos es el colectivo de propietarios de pisos de un edificio, que además de tener un aprovechamiento independiente de su hogar, comparten la propiedad de los elementos comunes del edificio. Si se traduce a los beneficios reales, los miembros de una comunidad de vecinos disfrutan de su espacio y su intimidad y disponen de una serie de servicios externos compartidos que ofrecen fa-

cilidades para su día a día. Piscina privada, pistas deportivas o zonas ajardinadas son algunos de los aditivos que, a pesar de tener que compartir con el resto de propietarios, ofrecen un estado de confort y un añadido que cubre todo tipo de necesidades.

Sobre la balanza, la pertenencia a estas comunidades de vecinos supone más ventajas que inconvenientes: los propietarios pueden contar con elementos como circuitos cerrados de televisión que le aporten seguridad a su hogar, o disfrutar de un entorno agrada-

ble con instalaciones propias de espacios públicos.

Sin embargo, esto también puede generar conductas molestas que repercuten a toda la comunidad de vecinos: propietarios que no cumplen con el pago de las cuotas, el aprovechamiento indebido de estos espacios o las fiestas, ruidos y conductas molestas que puedan derivarse.

Por este motivo, resulta imprescindible un correcto funcionamiento de una comunidad de vecinos con diversos y eficientes servicios, que garantice un buen clima de

convivencia, donde resultan clave la buena gestión de los suministros de agua y energía, la calefacción y climatización, la construcción y la arquitectura, protección contra incendios o la seguridad. La puesta a punto de esas necesidades son resueltas por diferentes profesionales que adaptan sus servicios a las demandas de los vecinos: constructoras, grupos de seguridad, administradores de fincas, servicios de mantenimiento y empresas tecnológicas, entre otros.

Uno de los papeles fundamentales lo constituye la figura del ad-

ministrador de fincas, un concepto que cada vez adquiere mayor importancia por su contribución al ahorro de costes y la facilidad de que la gestión de problemas pueda ir de la mano de una persona externa, contribuyendo a un buen clima en la comunidad. Antiguamente, eran muy pocas las comunidades de vecinos que contrataban este servicio, lo que causaba numerosas controversias entre propietarios; en la actualidad, las comunidades de vecinos cada vez cuentan con un conjunto de pisos más amplio y dispone de un



## Las empresas se adaptan a las demandas de los vecinos

mayor número de servicios, por lo que la contratación de un administrador se hace imprescindible.

No obstante, la satisfacción de las necesidades de las comunidades de vecinos va más allá de las gestiones propias de un administrador de fincas. Son numerosas las empresas que ofrecen sus servicios para mejorar la imagen, las instalaciones o la seguridad de estos edificios. Así, las comunidades de vecinos también son público objetivo de las compañías especializadas en rehabilitación y mantenimiento de fachadas y edificios, eficiencia energética, extintores de incendio, revestimiento de suelos y parkings, acondicionamiento de espacios abiertos, extracción de humos de garajes o control de plagas.

### LA IMPORTANCIA DEL ENTORNO

La importancia por embellecer los edificios y zonas de paso comunitarias no deja de crecer, buscando ofrecer un entorno acogedor, agradable y cómodo. Se busca crear una buena imagen, cuidando desde la decoración de la entrada al edificio o escalera hasta el resto de zonas compar-

tidas, haciendo que pasen de ser meras zonas de paso a lugares funcionales.

La elección del color, la decoración y los materiales para suelos y paredes de los recibidores influye en la imagen que se percibe al entrar en el edificio. Cada vez es más habitual ver zaguanes remodelados, ofreciendo cenefas con diseños originales y creativos, con barandillas adaptadas y rampas para eliminar barreras arquitectónicas, que en su conjunto dan una imagen moderna y accesible.

Al igual que se cuida la entrada al hogar para que sea lo más acogedora posible, la entrada al edificio debe responder, además de al buen gusto, a la funcionalidad. Por este motivo, son cada vez más comunes los recibidores que cuentan, por ejemplo, con sofás o sillones y mesas para que los vecinos puedan entablar relaciones amistosas y compartir momentos. El objetivo de los decoradores es realizar un proyecto que cubra los gustos y la filosofía del cliente para proporcionarles soluciones personalizadas que mejoren su calidad de vida.

La relevancia de estos recibidores agradables a la vista influyen incluso en la compra de un inmueble, ya que los futuros compradores podrán apreciar que desde la entrada al edificio se cuida la estética y resultan un lugar acogedor por el que tendrán que pasar varias veces al día durante muchos años de su vida.

## Una exitosa reunión de vecinos comienza por una buena convocatoria

Cuando se habla de Comunidad de Vecinos de un mismo edificio, nadie puede evitar tener en mente al Señor Cuesta de la mítica serie cómica de televisión, un personaje con muchos problemas como presidente en la junta de propietarios. Para evitar caer en la desesperación y en los quebraderos de cabeza es importante conocer bien la Ley de Propiedad Horizontal, documento que rige el funcionamiento de estas comunidades, así como los estatutos de carácter interno acordados por los propios vecinos.

La Ley de Propiedad Horizontal regula la utilización de espacios y servicios comunes del inmueble mientras que los estatutos exponen la organización

y normas menores para los vecinos e inquilinos. Ambos fijan criterios en situaciones de conflicto de intereses de los propios vecinos.

Como presidente, es necesario convocar como mínimo una reunión de propietarios anual para conocer el estado de cuentas y aprobar los presupuestos de la comunidad, aunque cabe destacar que las reuniones también pueden ser pedidas por los propios vecinos, basta con que lo solicite un 25% de los propietarios que estén al día de sus cuotas, e incluso se podrá celebrar sin el presidente y tomar decisiones, siempre y cuando lo acordado haya sido aprobado por el 100% de los participantes, es decir, por unanimidad.

Eso sí, a la reunión de la Comunidad de Vecinos solamente podrán acudir los verdaderos propietarios de la vivienda, no los inquilinos, y que, a su vez,

no sean morosos. En caso de no ser posible la asistencia de los dueños de la casa, la junta puede estar en contacto e informar a los propietarios y estos delegar el voto en otra persona. Basta con presentar un escrito —con el nombre y los apellidos, el DNI y la dirección— que esté firmado por las dos personas: propietario y vecino.

Después de cada reunión es obligatorio redactar un acta en un plazo de diez días que esté firmada por el presidente y el secretario de la Comunidad de Vecinos. Una vez resuelta, debe colgarse en el tablón de anuncios del edificio para que todos los inquilinos y propietarios tengan acceso a la información, además de ser enviada por correo ordinario. Hay que recordar que, de acuerdo con la Ley Orgánica de la Protección de Datos (LOPD), no pueden aparecer los datos personales de los vecinos.







El presidente saliente, Felipe López, con Carlos Antón. A.D. / EFQ

guridad Social que no se reciban o no se contesten en plazo.

Desde los colegios de administradores intentaremos que se arbitre una fórmula con las Administraciones públicas para que nos permitan gestionar directamente la obtención de los certificados por apoderamiento de las comunidades de propietarios, y llevar el control de las comunicaciones de las diferentes administraciones públicas, intentando evitar la pérdida de tiempo y recursos a los ciudadanos y a los propios organismos oficiales.

Hay también otras cuestiones que pueden afectar a medio plazo a nuestra profesión, como son la posible aprobación de una Ley de Servicios y Colegios Profesionales, en la que no se reconociera la labor necesaria que realiza día a día nuestro colectivo.

La aplicación de una nueva normativa en materia de protección de datos, que entrará en vigor en mayo del 2018, también afectará a los administradores que en la mayoría de los casos actúan como encargados de tratamiento de los datos de las comunidades de propietarios.

**¿Qué iniciativas va a promover usted y su equipo para poner en valor la colegiación?**

–Fomentar e intensificar la formación entre nuestros compa-

ñeros, entendiéndola como una herramienta fundamental para estar al día y diferenciarse de los no colegiados.

Y al mismo tiempo realizar campañas para informar y divulgar entre las comunidades de propietarios, que cada vez deben cumplir con más obligaciones técnicas, administrativas y fiscales, las ventajas de confiar su gestión a un administrador de fincas colegiado.

**¿Por qué es tan necesaria la figura del administrador de fincas en la sociedad?**

–El administrador de fincas colegiado desarrolla una actividad de gran valor social y económico que afecta, de forma directa y cotidiana a la vida de los ciudadanos.

Es el encargado de administrar sus inmuebles, ya se ubiquen en edificios residenciales, comerciales, urbanizaciones, aparcamientos, etc., con la finalidad de que se conserve y mantenga la funcionalidad y el valor de la propiedad, patrimonio de sus titulares, y se aplique la legislación correspondiente.

Igualmente es el mediador entre la comunidad de propietarios y las administraciones públicas, o en ocasiones entre los mismos integrantes de las comunidades de propietarios.

## OPINIÓN IVÁN GEA SÁNCHEZ

Vicepresidente de la Junta del Colegio de Administradores de Fincas de la Región de Murcia



# La importancia del buen manual de procesos y procedimientos

**Un buen administrador de fincas debe tener controlados una serie de indicadores, desde el porcentaje de morosidad general y particular por comunidad hasta testear actas y disponer de sensores de alertas para detectar si las incidencias o siniestros han superado el plazo estimado de resolución**

Pese a que no soy un experto en calidad, comparado con una decena de colegiados murcianos que están a punto de obtener el recién creado 'sello específico de Calidad para Administradores de Fincas', un buen administrador de fincas tiene controlados una serie de indicadores como pueden ser, entre otros, el porcentaje de morosidad general y particular por comunidad, que el saldo mínimo disponible en la cuenta no sea inferior al 5% del presupuesto de la comunidad, sensores de alertas para detectar que incidencias o siniestros han superado el plazo estimado de resolución, testear que todas las actas sean cerradas en el plazo legal de 10 días, etc.

Y todo esto no se puede llevar a cabo si no hay un manual de procesos y procedimientos definido, así como una buena base tecnológica enraizada en el negocio.

¿Por qué es necesario que los administradores de fincas reciclen su formación? No tener un reciclaje formativo es tanto, me-

tafóricamente, como no llevar el coche al taller periódicamente o no actualizar el procesador de tu equipo o tu teléfono móvil para que cada vez funcione mejor.

Es decir, si no te formas, un profesional asume el riesgo de equivocarse, ya que, tanto la doctrina jurisprudencial como las normativas técnicas cambian constantemente, y el riesgo de perderte el salto hacia la necesaria transformación digital de tu despacho, puede alejarte de ser competitivo y eficiente.

Teniendo en cuenta que, con muchísima diferencia, el capital humano es la partida más importante, no formarse en un mundo empresarial tan complejo es promocionar inconscientemente el fracaso.

**No formarse en un mundo tan complejo conduce directamente al fracaso**

Para el que no tenga cabida, tendrá serias dificultades de tener trabajo. Y ya no me refiero solo a la innovación tecnológica que, por supuesto, es muy importante y doy por supuesta, sino también en la innovación no tecnológica.

Innovar en los canales y formas de atender al cliente, de que sienta cerca al administrador, que se potencien las cualidades humanas del personal del despacho, con el fin de que el cliente llegue a percibir que no es «más de lo mismo», la empatía, la creatividad, etc.

En un mundo prerobótico, destacará el que utilice la tecnología como medio, pero las cualidades humanas más como un fin.

Cuando empecé en este oficio, mi mentor me dijo que, después de la educación y la sanidad, este era de los oficios más importantes que había, porque nuestra misión consiste en facilitar que las personas convivan tranquilas y felices en su hogar. Me costó un poco interiorizarlo, pero a las pocas semanas lo vi claro, pero en cambio la mayoría de clientes no valora suficientemente nuestra figura.

Hacer tangible lo intangible es nuestro mayor reto, y a través del Colegio de Administradores de Fincas de Murcia estamos trabajando para que el buen administrador de fincas colegiado sea identificable y valorado. La pelota está en nuestro tejado y, no cabe la duda de que lo conseguiremos.

**ESmo**  
arquitectos técnicos

C/Rio Taibilla nº13, 5ºC. 30007 Murcia

600 488 646 • arquiesmo@hotmail.com • www.esmotechnicos.es

**ANTONIO MÁRMOL ORTUÑO**

Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia

# «Los aparejadores son necesarios en las comunidades de propietarios»

**MURCIA**

**EFQ.** El Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región de Murcia, presidido por Antonio Mármol Ortuño, realiza una gestión ejemplar, de ahí su compromiso con la calidad y la

seguridad en las obras de construcción. Su misión, además, incluye vigilar el ejercicio de la profesión, cuyos beneficios repercuten en sus colegiados y la sociedad en general.

—**¿Cuál es la situación actual del sector de la edificación?**

—Nuestra sociedad no está libre de sufrir corrientes especulativas en este mundo globalizado que nos lleva a actuar de una determinada forma. Así como ocurrió hace unos años, que aún estamos en proceso de recuperación, pero siendo conscientes de que en el sec-

tor se ha producido un cambio muy importante, se deja atrás una situación donde la especulación fue un falso valor que atrajo a agentes no profesionales y cuyo resultado todos conocemos y entramos en un proceso de recuperación del sector.

—**¿Cuál es el cambio que se ha producido, según su opinión?**

—Es una cuestión puramente racional, por una parte, el sector avanzará realizando nuevas edificaciones que respondan a la demanda real del crecimiento demográfico y por tanto a una necesidad real de vivienda, donde queda fuera toda actividad especulativa. Por otra parte, el cambio se está produciendo en la puesta en valor de nuestras viviendas desarrollando actuaciones que garanticen la seguridad estructural mediante un adecuado mantenimiento, a la vez que mejoramos la accesibilidad y también su eficiencia energética. Esto último por el ahorro que supondrá a los ciudadanos la factura energética.

—**¿Qué tipo de mantenimiento en los edificios se recomienda desde el Colegio de Aparejadores?**

—Como ocurre en el sector automovilístico, en construcción lo mejor es llevar a cabo un mantenimiento preventivo. El mantenimiento preventivo requiere muy poca inversión para mantener el edificio en forma, mientras que, si lo abandonamos, estaremos abocados a realizar obras de mayor importancia cuyo coste económico puede llegar a ser muy importante. Nuestra recomendación a las Comunidades de Propietarios es desarrollar este tipo de mantenimiento preventivo, para lo cual, el Colegio de Aparejadores presta su colaboración a quienes lo soliciten.

—**¿Es obligatorio hacer el mantenimiento de los edificios?**

—Más allá del requerimiento legal sobre el deber de conservación al que obliga la Ley del Suelo a las Comunidades de Propietarios, debe prevalecer el sentido común, que nos debe hacer pensar que nuestra seguridad debe estar por encima de todo. Actualmente, en edificios que hayan cumplido los 50 años, es obligatorio que la comunidad de propietarios encargue a un Arquitecto Técnico o Aparejador, la elaboración del Informe de Evaluación del Edificio. Este informe debe recoger tres aspectos: la seguridad estructural y chequeo de las patologías del edificio, la eficiencia energética y la accesibilidad. Es imprescindible

disponer de este informe en el caso que una comunidad de propietarios quiera acogerse al Plan de Ayudas a la rehabilitación de la CARM.

—**¿Qué labor pueden hacer los propietarios en sus viviendas? ¿Es un trabajo de todos?**

—Por su puesto, los propietarios y usuarios de viviendas de un edificio no son totalmente conocedores de la complejidad de la gestión del mismo. Por ello, los propietarios cuentan, casi siempre, con la colaboración de profesionales del sector, como son los administradores de fincas, con los que afrontan la tarea de mantener en buen estado el edificio. Existen ciertas cuestiones en la gestión del mantenimiento de los edificios, que por su complejidad técnica o especificidad se escapan del control o del conocimiento de los propietarios o usuarios y administradores de los edificios y que sólo un profesional adecuado puede resolver: un aparejador.

—**¿Es responsable una comunidad por incumplimiento de la normativa de prevención de riesgos de las obras de reparación o rehabilitación que lleven a cabo?**

—Sí, efectivamente la comunidad de propietarios en la figura de su presidente actúa como promotor de las obras de reparación o rehabilitación, por lo que adquiere la responsabilidad atribuible en materia de prevención de riesgos laborales. Así que nuestra recomendación es que antes de iniciarlas se asesore con su técnico de cabecera sobre estas obligaciones, no solo para evitar accidentes, sino para tener la certeza de que se está cumpliendo con la normativa vigente en esta materia, porque hacer las cosas bien aportará mucha tranquilidad al presidente de una comunidad de propietarios.

La obligatoriedad del informe de evaluación del edificio es a los 50 años de antigüedad del mismo, ¿considera apropiado que se realice este informe con una antigüedad tan avanzada del edificio?

Realmente son muchos años, pero es el plazo máximo que permite la normativa para efectuar el informe de evaluación del edificio. Antes de transcurrir ese plazo de 50 años, nadie está obligado a hacerlo, pero es muy recomendable solicitarlo a un técnico habilitado, arquitecto técnico, cuando se observen síntomas que hagan suponer que hay algo que no está bien. Sin embargo, los edificios situados en la costa, donde las condiciones ambientales son mucho más agresivas, debido a la acción de ion Cloruro procedente del agua del mar, aunque la norma obliga a efectuarlo igualmente a los 50 años, mi recomendación es que los soliciten no más allá de los 25 años de antigüedad para evitar problemas graves.

—**¿Cómo pueden detectar los vecinos que algo de su edificio no va bien?**

—Igual que en nuestro cuerpo: cuando algo nos duele sospechamos que algo no va bien, pues en los edificios ocurre algo similar, ya que hay una serie de signos inequívocos de que algo no está funcionando bien y lo más llamativo



Antonio Mármol, presidente del Colegio de Aparejadores de la Región de Murcia. COAATMU

## 'El aparejador de cabecera' lleva la gestión integral de las comunidades

La web 'Tu edificio en forma' aborda temas de interés de fincas de vecinos

Las ayudas de la Comunidad cubren hasta la mitad de las obras

para un vecino y que nunca debe pasar por alto son las fisuras y grietas, tanto en tabique como en otros elementos. Las fisuras y grietas nos hablan, y para un experto ese lenguaje es el que determinará su importancia y las acciones que hay que acometer. En estos casos nuestro Colegio ofrece el asesoramiento técnico necesario.

—¿Se podría haber evitado el colapso de los balcones ocurridos en la pasada Nochebuena en el edificio Mónaco en La Manga?

—Sin ninguna duda. Este edificio aún no había cumplido los 50 años, por lo que la comunidad de propietarios no estaba obligada a efectuarlo, y sin embargo se produjo

el colapso de cinco balcones que podría haber acabado en una tragedia de haberse producido en verano. Si se hubiera efectuado la inspección técnica necesaria para elaborar el Informe de Evaluación, se habrían detectado síntomas que nos habrían indicado ese riesgo. Es de suma importancia desarrollar programas de mantenimiento preventivo que es lo más rentable y una vez que se detectan daños actuar con la máxima celeridad para evitar problemas mayores.

—¿Cómo es la colaboración entre las comunidades de propietarios y los aparejadores?

—Desde nuestro Colegio siempre hemos tenido un alto interés para que nuestros edificios tengan el mejor mantenimiento posible. Por esta razón, hace años creamos la figura del 'aparejador de cabecera' como el técnico que puede colaborar con las comunidades de propietarios para llevar a cabo el mantenimiento integral de su edificio. Esta colaboración que el Colegio de Aparejadores mantiene desde hace años con el de Administradores de Fincas en un asesoramiento permanente se abrió a la Federación Regional de Empresarios de la Construcción (Frecom) mediante la firma de un convenio, entre las tres instituciones, para dar la máxima garantía a las comunidades de propietarios

—¿Qué ventajas tiene ese convenio para los propietarios de un edificio?

—El convenio significa un compromiso entre las tres instituciones

para aportar confianza y garantía a los propietarios a través de los Administradores de Fincas, por la solvencia que supone el Colegio de Aparejadores, con un asesoramiento técnico especializado que permita un mantenimiento preventivo programado que evite costosas reparaciones posteriores. El Colegio de Aparejadores pone a disposición de los Administradores de Fincas el listado de profesionales para esta función. Igualmente, este convenio aporta la confianza y solvencia de las empresas que, pertenecientes a la asociación Frecom, han de realizar los trabajos. Esta asociación pone a disposición de los Administradores de Fincas el listado de empresas que pertenecen a la misma, a las que pueden solicitar presupuesto de forma gratuita.

—La Comunidad Autónoma prevé publicar en breve una nueva convocatoria 2017 de ayudas económicas para rehabilitación de edificios ¿Qué recomendaría a las comunidades de propietarios que estén pensando en solicitar ayudas?

—Estas ayudas para rehabilitación de edificios son muy importantes para las comunidades de propietarios, dado que en muchos casos financian hasta el 50% de las obras, incluyendo los proyectos necesarios. Estas ayudas permiten la reparación de los elementos estructurales dañados, de cimentación, estructura, cubiertas, así como adaptaciones para que el edificio sea accesible (colocación de ascensores, rampas, etc) y mejo-

rar el ahorro energético incrementando el aislamiento térmico de la fachada, sustitución de carpinterías exteriores, acristalamientos y renovación de sistemas de climatización.

A esta complejidad técnica y constructiva se suma la de gestión de las ayudas, por lo que es importante que las comunidades de propietarios confíen en arquitectos técnicos colegiados, que pueden ofrecer un servicio de gestión integral del proceso.

—¿Qué herramientas ofrecen los aparejadores a la ciudadanía para que las comunidades de propietarios vigilen este mantenimiento?

—'Tu edificio en forma' ([www.tuedificioenforma.es](http://www.tuedificioenforma.es)) es una web de divulgación especializada sobre la diversa temática que atañe a los edificios existentes: inspecciones técnicas, eficiencia energética, rehabilitación y mantenimiento de edificios, destinada a los usuarios de los mismos, comunidades de propietarios, promotores y entidades públicas.

El Colegio de Aparejadores ha elaborado para las comunidades de propietarios una guía de mantenimiento para Comunidades de Propietarios: 'Tu edificio en forma', que pretende informar de una manera sencilla a los propietarios y usuarios de edificios de viviendas lo importante que es para ellos mantener sus edificios en forma y cómo pueden conseguirlo.

Mantener un edificio en forma significa efectuar todas aquellas actuaciones que van encaminadas

a conseguir que el edificio cumpla las funciones para las que se ha construido: alojar a sus propietarios o usuarios, dándoles confort y seguridad durante la vida útil para la que ha sido diseñado e ir adaptándolo

—¿Deberíamos tener en todas las comunidades un 'aparejador de cabecera'?

—Las ventajas de contar con un 'aparejador de cabecera' en cada comunidad de propietarios son muchas: asesoramiento técnico especializado de forma permanente, disponer de un plan de mantenimiento preventivo y otro correctivo si fuese necesario, planificando las acciones a llevar a cabo con una visión técnica que, garantizando la seguridad, requiera la menor inversión posible. Una buena planificación gestión de los recursos, además de aportar la seguridad y tranquilidad a los vecinos, se conseguirá un ahorro económico al llevar a cabo un control de costes exhaustivo

Los Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación somos técnicos habilitados y muy competentes para esta función, por lo que, a través de esta iniciativa, queremos ofrecer a las comunidades de propietarios nuestros servicios de una manera regulada y justificada. Además, ahora puede efectuar su consulta de forma gratuita en el teléfono 868 60 00 31 que el Colegio de Aparejadores, Arquitectos técnicos e Ingenieros de Edificación pone a su disposición.

# CONVENIO PARA FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN

Solvencia técnica, seguridad jurídica y garantía de calidad para las Comunidades de Propietarios

Aprovecha las ayudas económicas de la CARM para rehabilitación de edificios 2017

Informes de Evaluación de Edificios

**NO DEJES TU BIEN MÁS PRECIADO EN MANOS INEXPERTAS**

En el Colegio de Aparejadores te asesoramos gratis en el 868 600 031 | [tuedificioenforma@coaalmu.es](mailto:tuedificioenforma@coaalmu.es) | [www.tuedificioenforma.es](http://www.tuedificioenforma.es)



colegio oficial de aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación de la región de murcia

Avda. Alfonso X el Sabio nº 2  
30008 - Murcia  
T. 968 27 46 80 -  
[www.coaatlemu.es](http://www.coaatlemu.es)

**FRECOM**  
40 ANIVERSARIO

Federación Regional de Empresarios de la Construcción de Murcia  
C/ Acisclo Díaz, 5C 3º  
30005 - Murcia  
T. 968 275 226  
[www.frecom.com](http://www.frecom.com)



COLEGIO OFICIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURCIA

Calle Proclamación, 5,  
30002 Murcia  
T. 968 21 13 56 -  
[www.coafmu.org](http://www.coafmu.org)

**ANTONIO RUIZ ORTEGA**

Director de Ábside Servicios Integrados

# «El administrador de la comunidad de propietarios es un vecino más»

**MURCIA**

**EFQ.** Ábside Servicios Integrados, ubicada en Torre Proconsa, está especializada en ofrecer un servicio integral y personalizado en la gestión de comunidades de propietarios, cuyo ámbito de actuación se extiende a toda la Región de Murcia. Antonio Ruiz, fundador de la firma y con más de 25 años de experiencia en planificación económica, cuenta con un equipo formado por economistas, juristas, asesores y especialistas en propiedad horizontal y en gestión patrimonial inmobiliaria con gran vocación y compromiso con su trabajo.

**—¿Por qué una comunidad necesita un administrador?**

—Hoy en día, en el marco legal y económico en el que nos movemos, las comunidades de vecinos deben cumplir una serie de obligaciones y requisitos que requieren de cierta habilidad que sólo es adquirida mediante la formación específica y

la experiencia. Entre ellas, destacan el estricto cumplimiento de las obligaciones tributarias o las concernientes a las materias de prevención de riesgos laborales o protección de datos.

**—¿Qué es un administrador eficiente?**

—Un administrador eficiente es aquel que con su gestión consigue que la comunidad consiga ahorrar y, llegado el punto, realizar una bajada de cuotas, a fin de cuentas ¿Quién quiere pagar de más?

El administrador de la comunidad de propietarios es un vecino más y se debe preocupar de ella como si se tratase de su bolsillo.

En nuestra empresa, Ábside Servicios Integrados, todas las comunidades que gestionamos obtienen grandes ventajas, porque ponemos especial atención al mantenimiento preventivo del edificio, mantenimiento que repercute no sólo en la durabilidad y el menor coste



Antonio Ruiz (c), fundador de Ábside, y su equipo. ÁBSIDE

de mantenimiento a corto y largo plazo, sino que también en la tasación de la vivienda y del edificio en su conjunto.

**—¿Cuáles son los aspectos que más valoran los vecinos?**

—Más allá del cumplimiento de las

obligaciones formales de la comunidad con las distintas administraciones, nosotros apostamos por conocer la comunidad, saber cuáles son sus problemas y solucionarlos de la forma más rápida y profesional posible.

Y es que, además del ahorro, los vecinos agradecen especialmente la cercanía y confianza que nuestro servicio supone. Creemos que el contacto continuo con los vecinos, las visitas periódicas a las comunidades o la puerta siempre abierta de nuestra oficina es, al fin y al cabo, lo que nos caracteriza y nos da valor.

**—¿Es el precio del administrador un factor decisivo?**

—En absoluto. Al fin y al cabo, el coste mensual de los honorarios del administrador supone un porcentaje mínimo del presupuesto anual de la comunidad.

A nuestro juicio, lo que de verdad inclina la balanza es el porcentaje de ahorro en otras muchas partidas, en las que el administrador tiene un elevado margen de actuación, por ejemplo servicio de limpieza, ascensores, seguros, mantenimientos periódicos, etc.

Porque lo realmente importante es lo que el vecino paga a final de mes. Tener un administrador más caro que otro pero que gestiona mejor los recursos de la comunidad supone que al final puedes ahorrarte hasta un 30% menos todos los meses.

**—¿Es posible evitar las temidas derramas?**

—En Ábside, somos expertos en la gestión eficiente del presupuesto de la comunidad. A lo largo de nuestra trayectoria, hemos ahorrado numerosas derramas partiendo de una correcta planificación con el consiguiente ahorro en el bolsillo de nuestros vecinos.



## GESTIONAMOS SU COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CON INTEGRIDAD, EFICIENCIA Y AHORRO

**ÁBSIDE SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.**

C/ DE LA CONDESA, 58, EDIF. TORRE PROCONSA, 3ª PLANTA, OFICINA 303  
MURCIA - C.P. 30010

WEB: [www.absideserviciosintegrados.es](http://www.absideserviciosintegrados.es)

**SOLICÍTENOS PRESUPUESTO SIN COMPROMISO**

@ABSIDEservicios

Abside Servicios Integrados

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

**TELÉFONO: 968 966 977**  
**FAX: 968 966 978**



ASESORÍA - GABINETE DE ABOGADOS - ADMINISTRACION DE FINCAS - INMOBILIARIAS

EL SABER DE LA EXPERIENCIA

**MURCIA**

C/ Ntra. Sra. de los Buenos Libros, 3 - bajo  
Telf.: 968 23 55 68 - Fax: 968 23 54 60  
30008 MURCIA

**ALHAMA DE MURCIA**

Plaza de la Constitución, 6 • 1º A  
Telf.: 968 63 14 76 - Fax: 968 63 20 77  
30840 ALHAMA DE MURCIA (Murcia)

**TOTANA**

Avda. Rambla de la Santa, 7B - bajo  
Telf.: 868 81 96 02  
30850 TOTANA (Murcia)

**PUERTO DE MAZARRÓN**

C/ Subida a Faro, Manuel Acosta, 5  
Telf.: 968 33 20 05 - Fax: 968 59 52 17  
30860 PTO. DE MAZARRÓN (Murcia)

[www.leyvaasesores.com](http://www.leyvaasesores.com)



C/. De los Caños, 16 A - 30151 Santo Ángel - Murcia  
**Teléfono 968 24 83 11 - Móvil 693 30 40 13**  
[urbecar@urbecar.com](mailto:urbecar@urbecar.com) • [www.urbecar.com](http://www.urbecar.com)

**SERVICIOS:**

- Rehabilitaciones y restauración de la cara exterior y más visual del edificio.
- Cubiertas, patios, claraboyas, impermeabilizaciones y elementos arquitectónicos.
- Reparación de humedades, bajantes, sumideros, arquetas e instalaciones.
- Reformamos y modernizamos los zaguanes.
- Patologías estructurales.
- Reformas de interior en viviendas.
- Trabajadores en altura según la necesidad del trabajo.

**PIDA PRESUPUESTO SIN COMPROMISO**

**COMPROMISO** La empresa lanza un nuevo plan renove de equipamiento al 0% para pymes y comunidades

# Garcigas, a la vanguardia del sector energético

## MURCIA

**EFQ.** Garcigas es una empresa especializada en la instalación de gas natural, electricidad, calefacción y climatización que da servicio a particulares, empresas y comunidades de propietarios con el objetivo de proporcionarles un ahorro energético. Asimismo, la compañía dispone de una serie de mejoras que van desde la optimización de consumos de gas y electricidad hasta la instalación de energías renovables tales como aerotermia, fotovoltaica, solar térmica o gas natural.

Las medidas pueden aplicarse en todo tipo de edificios, ya sean antiguos o de reciente construcción, permitiendo una mejora energética y medioambiental.

La firma cuenta con una asesoría energética que trabaja en pos de buscar el tipo de energía más conveniente y rentable para el cliente y también le ayuda a obtenerla al mejor precio y gestionar de for-

ma eficiente la consumida. Actualmente, Garcigas aplica las subvenciones de la Comunidad Autónoma que ha lanzado para las medidas de la eficiencia energética. Por ello, realiza informes en los que el cliente ve de manera gráfica los ahorros y periodos de amortización de las medidas implantadas.

Otro de sus puntos fuertes es la renovación de la iluminación led, que puede reducir la potencia instalada entre un 50 y 70%, ahorrando las comunidades de propietarios en su factura de la luz entre un 15 y 30%. Hay que señalar que conviene asociar la iluminación a dispositivos de control como sensores de presencia o movimiento que optimicen y reduzcan aún más el consumo. En este sentido, Garcigas tiene actualmente activa una campaña de financiación al 0% para renovación de iluminación led en comunidades que les permite amorti-

zar dicho equipamiento sin desembolso previo. Con más de 30 años en el sector, Garcigas ha sabido demostrado una capacidad natural para adaptarse a los nuevos tiempos. Así, ofrece el servicio de renovación de salas de calderas a aquellos edificios que dependen de reposición mediante descarga de camiones cisterna o no tienen un suministro continuo.

## REFERENTE REGIONAL

La entidad moderniza las salas de calderas con gas natural, una energía respetuosa con el medio ambiente y con un mayor ahorro para las comunidades. Cabe destacar que ha renovada la sala del edificio Galerías, ubicado en la Gran Vía de Murcia, que da servicio de calefacción y agua caliente a más de 180 viviendas, con ahorros muy significativos para la comunidad y dotando de una energía limpia no contaminante a uno



Instalaciones y flota de Garcigas. GARCIGAS

de los mayores edificios del corazón de la ciudad.

El compromiso, la calidad y la garantía son tres pilares que sustentan el éxito de Garcigas, así cuenta con un departamento especializado en el mantenimiento integral a restaurantes, hoteles, industrias y comunidades de propietarios las 24 horas durante los siete días de la semana. Con dicho

mantenimiento, la entidad asegura a sus clientes que su actividad no se verá interrumpida y podrán tener sus instalaciones de gas natural, electricidad, climatización y fontanería en perfecto funcionamiento. Entre la amplia cartera de clientes, están El Corte Inglés, Hida, Cofrusa, Hero, Derivados Cítricos, Hotel Floridablanca, Hotel 7 Coronas y Cárnica Pujante.



Gas natural  
Calefacción  
Electricidad y  
Energías Renovables

- Asesoría Energética
- Mantenimiento integral de edificios
- Renovación de salas de calderas
- Energía Solar para edificios
- Renovación de iluminación LED
- Informe de evaluación de edificios
- Mantenimiento de instalaciones comunitarias de gas y electricidad
- Servicio Urgencias 24h
- Energía fotovoltaica

968 344 245

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

## MURCIA

**B. M.** Pegiro tiene la fórmula para sanar a los edificios dañados o mejorar el aspecto de aquellos que lucen una imagen deteriorada. Esta constructora murciana está especializada en la recuperación y rehabilitación de inmuebles en general y fachadas en particular. Para ello cuenta con un equipo humano altamente cualificado y experiencia contrastada que garantizan unos trabajos de calidad.

Primero, su departamento técnico realiza un diagnóstico de las patologías que pueda presentar la fachada de un edificio, que las hay y muy diversas. «Desde las que requieren una mayor intervención, como la reparación estructural en cantos de forjados o voladizos, hasta las más sencillas, como la retirada de un revestimiento deteriorado por el paso del tiempo y porque ha perdido sus propiedades impermeables», explica Cecilio Almagro Martínez, gerente de Pegiro. La compañía dispone de una plantilla multidisciplinar integrada por ingenieros, capataces y obreros con más de 20 años de experiencia en el sector.

«Nos centramos en el mantenimiento de los elementos de los edificios que favorezcan una envolvente efectiva para el confort interno, haciéndola impermeable, transpirable y resistente, trabajando para los parámetros verticales como horizontales», apunta.

De un tiempo a esta parte, las comunidades de propietarios han ido adquiriendo conciencia acerca del consumo responsable para, por un lado, ahorrarse dinero y, por otro, contribuir a la mejora del entorno social y medioambiental. Asimismo, muchas en la Región han implantado un paquete de medidas en el campo de la eficiencia energética para sanear las cuentas comunes. «Una de las opciones más demandadas es la disposición de aislamiento térmico por el exterior con diferentes espesores que posteriormente se reviste con monocapa flexible», añade Almagro Martínez.

La fachada es para un edificio como la piel para una persona, porque envuelve la estructura y actúa

**EFICACIA** La constructora se encarga de la recuperación y rehabilitación de edificios desde hace casi 30 años y cuenta con un equipo multidisciplinar

## Pegiro rejuvenece las fachadas de las comunidades de vecinos

como la primera barrera de protección frente a los agentes externos. Además juega un papel destacado en cuanto a la eficiencia, ya que si cuenta con una buena envolvente térmica, en verano se reduce la entrada del calor hacia el interior y en invierno se evita que el calor salga hacia el exterior.

### VALORES SÓLIDOS

Se trata de una constructora seria, de calidad y con experiencia. Sus primeras intervenciones se centraban en viviendas y edificios y ahora, 28 años después, continúa la misma estela. Para muestra un botón: la comunidad de vecinos del edificio Apóstoles de la murciana calle Correos solicitó la reforma integral de la envolvente y Pegiro se ha encargado del proyecto. El resultado es una nueva composición vertical con otra combinación de colores y texturas.

La estética es otro elemento de peso a la hora de rehabilitar o recuperar una fachada, ya sea por devolverle su aspecto original o actualizarlo. La constructora lava la cara a los inmuebles con tanta profesionalidad que los convierte en foco de todas las miradas dentro del paisaje urbano.

Aparte de las garantías legales que exige la Ley, Pegiro se compromete a desarrollar un trabajo de calidad y a responder ante cualquier inconveniente que pueda surgir.

Los trabajos de Pegiro también abarcan las intervenciones en edificios históricos, ya que tiene la aprobación del Ministerio de Ha-

cienda para hacer restauraciones de Bienes Inmuebles Históricos Artísticos y Monumentales. Entre sus proyectos más representativos, destacan la Catedral de Murcia, el Teatro Romea, el claustro del campus de La Merced de la UMU, la antigua sede de la Cámara de Comercio de Murcia y el Gran Hotel de Cartagena. Para ello, emplea los medios y materiales óptimos para que estas joyas arquitectónicas se adecuen a las medidas actuales de aislamiento, acústicas, térmicas y de resistencia estructural.



Los trabajos de Pegiro tienen unos resultados inigualables. PEGIRO



# PEGIRO

Restaurando el pasado,  
construyendo el futuro.

RESTAURACIÓN . REHABILITACIÓN  
REPARACIONES ESTRUCTURALES

[www.pegiro.com](http://www.pegiro.com)

968 580 429



## OPINIÓN

JOSÉ PÉREZ MARTÍNEZ

Vocal de la Junta de Gobierno del Colegio Territorial de Administradores de Fincas



# Las funciones del administrador de fincas

**A día de hoy, además de las funciones estrictas de la Ley de Propiedad Horizontal, se amplía el abanico de las mismas, ya que los comuneros necesitan y requieren un mejor y más amplio servicio. Tareas en las que el administrador debe manejar aspectos legales, técnicos y psicológicos. Es una profesión multidisciplinar**

**E**l artículo 20 de La Ley de Propiedad Horizontal recoge las funciones del Administrador de la Finca. Corresponde al administrador:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y

apercibimientos a los titulares.

- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y me-

didias que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

- e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

A día de hoy además de las funciones estrictas de la LPH, se amplía el abanico de las mismas ya que los comuneros necesitan y requieren un mejor y más amplio servicio. Tareas en las que el administrador debe ma-

nejar aspectos legales, técnicos, psicológicos. Es una profesión multidisciplinar.

En cuanto a los aspectos que necesitan más asesoramiento en las comunidades de propietarios, cada día existe más normativa de obligado cumplimiento, por lo que es nuestra obligación como administradores de fincas que sus propietarios sean conscientes y conocedores de dichas obligaciones. Normativa en materia de contraincendios, inspecciones periódicas, protección de datos, obligaciones fiscales. Son muchas y variadas las obligaciones por lo que un asesoramiento adecuado en el cumplimiento de la normativa es importante para nuestros clientes.

Los escasos veinticuatro artículos de la Ley de Propiedad Horizontal, nos llevan al estudio de sentencias, algunas veces distintas sobre la misma materia, para poder asesorar o ver el camino a seguir en determinados asuntos que se dan en las comunidades de Propietarios. La casuística, es muy extensa y muy pocas veces se tiene la verdad absoluta sobre el asunto en concreto.

¿Hace falta más concienciación para promover los proyectos de rehabilitación de inmuebles? La respuesta es sí. Los edificios no son ajenos al paso del tiempo, el transcurso de los años hace necesario realizar trabajos de mantenimiento y conservación, no siempre programados por las comunidades. Actualmente existe en el Libro del edificio un apartado de 'Usos y mantenimientos' donde se detallan trabajos a llevar a cabo a lo largo del tiempo.

Cubiertas, fachadas, impermeabilizaciones, accesibilidad, mejora de la eficiencia energética, son

partes habituales de los proyectos de rehabilitación que se llevan a cabo en los edificios.

La concienciación juega un papel importantísimo para que la rehabilitación, sea percibida como un proyecto para rejuvenecer nuestras viviendas, nuestros edificios, dotarlas de nuevos servicios, cuidar la que con total seguridad ha sido una de las mayores inversiones de nuestra vida.

En cuanto a las subvenciones que aprueban las distintas administraciones para modernizar las comunidades de propietarios, tengo que decir que concienciación y financiación son pilares fundamentales en las rehabilitaciones de las comunidades.

La rehabilitación forma parte de manera activa del motor económico que está moviendo la construcción en nuestro país. Es por ello por lo que las distintas administraciones están apostando por las subvenciones en este tipo de actuaciones.

No es menos cierto que la crisis afecta de manera directa a los propietarios de esos edificios que pretendemos concienciar de la necesidad y bondades de la rehabilitación. No disponiendo de posibilidades en algunos casos para financiar el coste de los trabajos.

Es en este escenario donde entran en juego las subvenciones que por parte de Ayuntamientos, Comunidades Autónomas, Estado, se proponen para ayudar por una parte a la comunidad, para rehabilitar y rejuvenecer la edificación, al propietario para que el esfuerzo económico a realizar sea menor y también al sector de la construcción generando empleo.

Basándonos en nuestra experiencia en el despacho, gracias a las subvenciones se han llevado a cabo proyectos de rehabilitación y mejoras en edificios que hasta esa fecha no se habían planteado.

Poco a poco la cultura de la prevención y de la rehabilitación se va consolidando con la ayuda de todos los agentes que intervienen y entre los que el Administrador de Fincas colegiado tiene un peso específico importante.

**«Concienciación y financiación son pilares fundamentales en las rehabilitaciones de comunidades»**



CENTRO DE  
GESTION DE LA  
PROPIEDAD URBANA  
DE CARTAGENA, S.L.  
PROURCA

**ADMINISTRADORES  
DE  
FINCAS**



C/ Honda, 20 - Bajo • Tel.: 968 120 100 • Fax: 968 120 000 • 30201 CARTAGENA

## MURCIA

**EFQ.** Manuel Jesús Fernández es miembro del Colegio de Administradores de Murcia, director jurídico y socio junto a Carlos Antón Selva de Alvegest Administración de Fincas, una de las primeras firmas murcianas en este campo, desde hace más de 20 años, con oficinas abiertas en Murcia, Molina y Mazarrón. Con una vasta trayectoria en el sector, conoce, entre otros temas, la morosidad en las comunidades de propietarios, ya que se trata de un tema que preocupa mucho a todos los que residen en ellas, y los impagos afectan al funcionamiento normal de los edificios.

**—¿Cómo debe actuar una comunidad de vecinos cuando los propietarios no pagan los recibos?**

—Ante todo, hay que hacer una labor de seguimiento y comunicación de la deuda por parte del Administrador de Fincas, a fin de que el propietario tenga conocimiento de la existencia de una deuda con la comunidad. En la mayoría de los casos, si hay voluntad de pago, el asunto se solucionará de forma amistosa y sin más trámites.

Pero por desgracia, hay situaciones que con las gestiones amistosas no es suficiente, y es preciso acudir a la vía judicial. Para ello, el procedimiento habitual es la petición de demanda de juicio monitorio. La LPH, en su art. 21 establece una regulación específica para ello, con la finalidad de que la comunidad pueda obtener resolución judicial a su favor lo antes posible, y llegado el caso, habilitar la posibilidad de solicitar el embargo de los bienes del deudor.

**—¿Es ágil la tramitación del procedimiento monitorio?**

—En principio sí, ya que la ley tiene dos medidas concretas concebidas para ello: una, en la fase de notificación de la certificación de deuda, ya que dicha comunicación se puede hacer en el tablón de anuncios de la comunidad, si el deudor no recoge dicho requerimiento; y otra, en la fase de tramitación judicial, que habilita la notificación del pro-

## MANUEL JESÚS FERNÁNDEZ

Director jurídico de Alvegest Administración de Fincas

# «Las comunidades pueden resolver los casos de impago por vía judicial»

cedimiento judicial por edictos, normalmente en el tablón de anuncios del juzgado.

Sin embargo, en ocasiones nos encontramos con que los juzgados no dan por válida la notificación prevista por la propia Ley en el domicilio del deudor y exigen medidas complementarias de notificación, antes de proceder a su publicación por edictos, que agilizaría el procedimiento en estos supuestos.

**—¿Qué se puede hacer cuando el titular de la vivienda ha fallecido?**

—Lo habitual es demandar a los que reúnan la condición de herederos, que responderán no solo con los bienes de la herencia, sino también con los suyos propios. En caso de que los herederos no sean conocidos y no haya posibilidad de dirigir la demanda contra algún familiar del fallecido, se puede demandar, a la herencia yacente, como masa patrimonial que carece temporalmente de titularidad. En estas situaciones los trámites son más complejos.

**—¿Quién debe pagar las costas de estos procedimientos judiciales de reclamación?**

—La actual Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 21, establece que cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador el deudor deberá pagar los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención.

Sin embargo, la resolución de estos procedimientos se demora, lo que obliga a las comunida-

## El administrador debe informar al propietario de sus deudas con la finca

des de vecinos, en algunas ocasiones, a tener que adelantar estos gastos.

**—¿Qué cambios normativos serían necesarios para garantizar el cobro de las deudas de comunidad?**

—Pese a las prescripciones contenidas en el art. 9.1.e de la LPH, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Murcia y desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, se está trabajando para conseguir una reforma normativa que, entre otras muchas cosas, califique de forma inequívoca a los créditos de las comunidades de propietarios como crédito singularmente privilegiado y preferente frente todos los demás créditos, incluso en caso de concurso de acreedores. Igualmente se hace necesario mejorar la ley para conseguir que las notificaciones judiciales sean más rápidas y con garantías.

Casi el 70% de los españoles habita en pisos, y una de las mayores fuentes de litigios están relacionados con la propiedad horizontal. Cuanto mejor y más clara sea la regulación de las comunidades de vecinos, más pacífica será la convivencia que en ellas de desarrolla.



Manuel Jesús Fernández, director jurídico de Alvegest Administración de Fincas. AAF

## 20 AÑOS DE EXPERIENCIA EN ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE COMUNIDADES



Administración de Comunidades de Propietarios, Mancomunidades y Entidades Urbanísticas



Abogados especialistas en Propiedad Horizontal



Área Técnica de Arquitectura



Gestión de Alquileres



Gestión de Cooperativas de Viviendas



Asesores Inmobiliarios

## MURCIA

**L. Martín.** El pago de las facturas eléctricas es una rutina que tanto particulares como comunidades de vecinos realizan de forma mecánica sin analizar cuál es la tarifa más apropiada para sus necesidades, y sin conocer la terminología que se emplea en estos recibos. Para optimizar las facturas eléctricas, hay que conocer los indicadores que contienen. Para este fin, la empresa Teclisa da a conocer los factores que inciden en el coste de la contratación eléctrica, así como la terminología propia de las facturas.

En primer lugar, está la potencia contratada, que deberá ser la necesaria para que todos los equipos funcionen incluso encendiéndolos a la vez, y aparece en la factura como 'Término de potencia'; en segundo lugar, está la energía consumida, que depende de la potencia de cada equipo y el tiempo que se utiliza, y que aparece en la factura como 'energía consumida'. Actuando sobre estos dos términos, se consigue optimizar este recibo que a veces resulta elevado.

El término de potencia se puede reducir, según marque el cer-

**EFICIENCIA** Teclisa informa de la diferencia entre potencia y energía en los recibos para reducir el consumo

# El ahorro de optimizar la factura eléctrica

tificado de instalación eléctrica que tenga el edificio. En el caso de que en el certificado conste el ascensor, se puede optimizar la potencia o instalar maxímetro, y en el caso de no disponer de ascensores, se puede bajar la potencia sin problema. Además, se debe elegir el precio entre las diferentes comercializadoras.

En cuanto a energía, se debe elegir el término más barato en función a la tarifa que más se ajuste a las necesidades del propietario. Por ejemplo, para un suministro de instalación no sería apropiado

elegir una tarifa de precio fijo 24 horas al día ya que las luces solo se encienden por la noche.

«En la mayoría de los casos, podemos ahorrar, y mucho, en nuestras facturas, solo necesitas contactar con un experto. Y si no se puede ahorrar nada, entonces habremos alcanzado el objetivo», indica Iván Fenollar, ingeniero en Técnicas del Clima de Teclisa

## CONSEJOS EN ILUMINACIÓN

Para ahorrar en concepto de iluminación, desde Teclisa recomiendan la iluminación led, ya que re-

duce hasta en un 70% el consumo de energía, además de ser mucho más duraderas. «Busca material de calidad, ya que tiene más garantías y mejores prestaciones», añade Iván Fenollar, indicando que algunas compañías financian el cambio a tecnología led.

Además, otro de los consejos que ofrecen desde la compañía es sectorizar la iluminación y utilizar detectores de presencia, para evitar consumir innecesariamente luz y conseguir reducir drásticamente el consumo y la reposición de luminarias. En cuanto a

ascensores, Teclisa recomienda la instalación con mecanismos de maniobra selectiva que activan la llamada del ascensor más cercano al punto requerido y ahorra costes. En caso de tener energía reactiva, un profesional puede instalar una batería de condensadores que reduzca la factura y aumente la vida útil de los equipos.

## NUEVOS CONTADORES

Los nuevos contadores con telemedida ofrecen una ventaja muy importante para cualquier profesional, ya que registran la potencia máxima demandada, con lo que se puede bajar la potencia sin tener problemas de interrupciones de luz, y registran el consumo diario, hora a hora, con lo que podemos simular qué tarifa es la que mejor se ajusta al consumo.

## Errores comunes

### Tener en cuenta solo el término de energía:

Hay que valorar también el de potencia.

### Confiar en los descuentos en la tarifa:

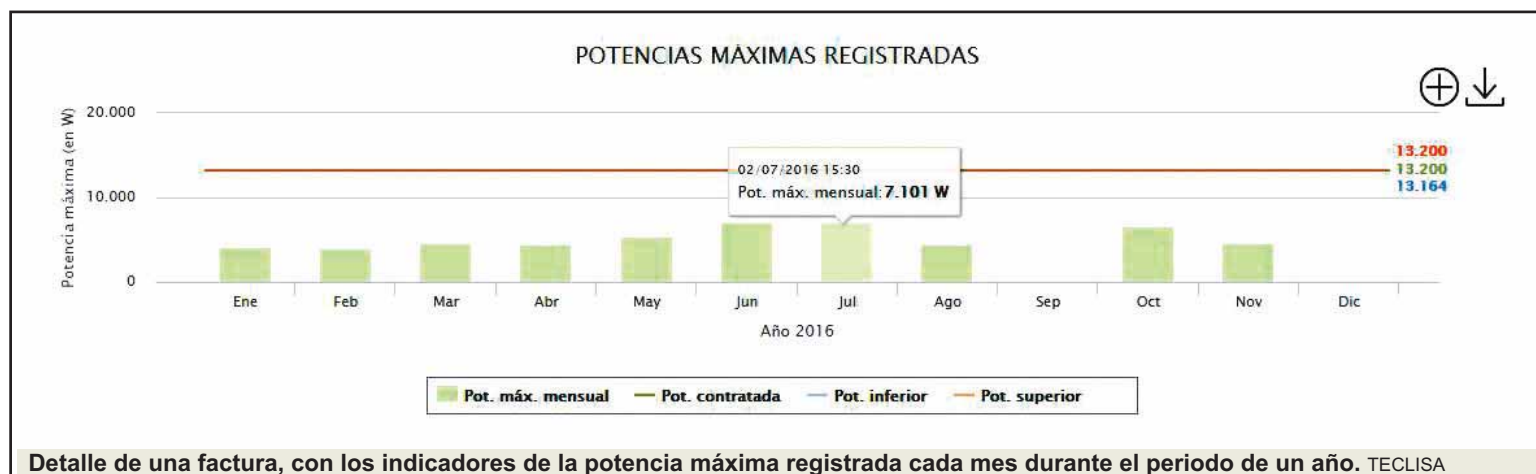
A menudo no se aprecia que estos descuentos se realizan sobre tarifas más caras y que, haciendo cálculos, no aportan ahorro real, además de limitarse a un periodo de tiempo concreto.

### Contratar servicios auxiliares:

Se debe tener en cuenta si servicios como asistencias eléctricas o similares son necesarias, para evitar pagar más por lo mismo.

### Contratar por teléfono:

Si en el papel ya cuesta darse cuenta de los trucos de facturación, es aún más complicado por teléfono.



www.agitm5.es

— CONSTITUCIÓN Y LEGALIZACIÓN DE SU COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

— ADMINISTRACIÓN CONTABLE DE LA FINCA

— INCIDENCIAS Y SINIESTROS

— GESTIÓN DE OBRAS

— GESTIÓN DE MOROSIDAD

— ASESORAMIENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

— GESTIÓN TRANSPARENTE DE SU COMUNIDAD



OFICINA PRINCIPAL: Tierno Galván, 2º izq y Muralla de Tierra, 5 bajo 30203 Cartagena | Centralita: 968 08 50 01

OFICINA MAZARRÓN: Paseo Rihuete, 115. Edif. Cleopatra Puerto de 30860 Mazarrón | Teléfono y fax: 968 59 56 45

fenienergía

EMPRESA DELEGADA

teclisa  
www.teclisa.es

**AHORA TÚ DECIDES**  
¿Quieres ahorrar en tu factura eléctrica?

Especialistas en comunidades de propietarios  
Soluciones eficientes en iluminación  
Estudios personalizados  
Financiación a medida

Llámanos al 968 964 653 o envía tu factura a [teclisa@teclisa.es](mailto:teclisa@teclisa.es) y un asesor especializado resolverá todas tus dudas

## MURCIA

**EFQ.** Normatex asesora a administradores y propietarios para cumplir con la normativa vigente en materia de protección contra incendios en comunidades, aportando la información y documentación necesaria en cada caso particular. Su sistema de trabajo es muy explícito, cuando se recibe un aviso de un administrador o presidente de comunidad, se hace una inspección siempre 'in situ' del edificio, se inspeccionan los equipos contra incendios instalados y se realiza un informe y oferta –sin coste para la propiedad– de actualización y mantenimiento de dichos equipos, así como las posibles necesidades que se detectan para cumplir con la ley.

Es por ello, que la dirección de la empresa hace especial hincapié a administradores y propietarios que hay que solicitar estas ofertas a empresas debidamente homologadas y con la documentación en vigor –algo que se puede consultar en la página web de la Comunidad Autónoma o en la Federación Regional de Empresarios del Metal (Fremm)–.

Y es que, tal y como explica su gerente, Pablo Martínez Mallo, «en la actualidad, existen con empresas que no están debidamente homologadas, empresas que provienen de otros sectores y que se habilitan en este sector para tener un complemento en su actividad principal y que no están especializadas en esta rama e incluso se han dado caso de otras, que hacen los trabajos y posteriormente certifican otras empresas. En esta materia habría que mirar más por la seguridad de tener nuestras propiedades en regla cumpliendo con las leyes en vigor, que por ahorrarnos unos céntimos si nos lo hace una empresa u otra, siempre contratar con una empresa que nos ofrezca experiencia, garantías y fiabilidad de un trabajo bien hecho».

## ATENCIÓN AL CLIENTE

Normatex trabaja a diario para ser firma competitiva dentro de su sector, destacando principalmente su atención al cliente para resolver cualquier incidencia o ave-

**COMPROMISO** La resolución de incidencias, así como sus ofertas y servicios al usuario son las claves de la firma

## Normatex, experiencia, garantía y fiabilidad



Las productos de Normatex están presentes en empresas y organismos públicos. NORMATEX

ría de las propiedades con contrato de mantenimiento, así como para las ofertas o visitas o suministros a nuevos clientes. Para las incidencias telefónicas la respuesta es inmediata y en caso de tener que desplazarse a la dirección del cliente, es inmediato en casos urgentes y los no urgentes no sobrepasan las 24 horas.

Dentro de su política de calidad está siempre la mejora continua tanto de los productos que comercializa, como la mejora de sus pro-

cesos de trabajo. «En este momento trabajamos con nuestros clientes en la mejora de su intranet. Un sistema en el que los clientes interactúan con la firma, tanto para avisos e incidencias, como para consultar toda la documentación referente a los equipos contra incendios –contratos de mantenimiento, certificaciones de sus equipos...–, facturación, así como consultar y disponer de una manera actualizada, de toda la documentación que la normativa exige a las

empresas del sector contra incendios, como pueden ser: Registro en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para la instalación y mantenimiento de equipos contra incendios, Certificado de Calidad ISO 9001 –que es obligatorio para todas las empresas–, seguros tanto de Responsabilidad Civil como de los trabajadores, certificados de estar al corriente con hacienda y seguridad social, aparte de otros documentos de obligado cumplimiento y otros no

obligatorios y que la empresa posee para la mejora de nuestra prestación de servicios a clientes, como son Certificado de Medio Ambiente ISO14001 siendo una de las pocas empresas de este sector que lo poseen en nuestra región, así como la clasificación del estado para obras y servicios», puntualiza Martínez Mallo.

## EQUIPAMIENTO

La plantilla de esta empresa murciana es de 22 trabajadores con contrato indefinido debidamente especializados en instalación y mantenimiento equipos contra incendios, algunos de los mismos con una antigüedad en el sector de más de 30 años, asimismo cuenta con una flota de 17 vehículos totalmente equipados con la maquinaria y herramienta necesaria para el desarrollo los trabajos.

Normatex, además de potenciar su crecimiento empresarial y profesional, no se olvida de sus orígenes humildes, por lo que mantiene un fuerte compromiso con la sociedad, aportando una parte de sus beneficios a la colaboración de distintas actividades sociales siendo socio colaborador de Cruz Roja y de asociaciones como la de Laringectomizados de la Región de Murcia o la Fundación Aladina, además de apoyar eventos lúdicos como el Entierro de la Sardina, las fiestas de la Bruja de Alcantarilla o acciones deportivas como: patrocinio de Escuelas Deportivas de Fútbol de Puente Tocinos y El Palmar, entre otros, y actividades organizadas por la Federación de Montañismo de la Región de Murcia, los Bolos Cartageneros y el Real Murcia. Es, por tanto, una empresa cercana, comprometida con su entorno y un referente en su sector.





# INGENIERÍA CONTRA INCENDIOS

## INSTALACIONES Y MANTENIMIENTOS CONTRA INCENDIOS

**C/ Artes y Oficios Nave A9 - Polígono Industrial Oeste  
Ap Postal 257 - 30169 SAN GINÉS ( Murcia)**

**☎ 968 89 80 49 Fax: 968 89 81 18**

**e-mail: normatex@normatex.com [www.normatex.com](http://www.normatex.com)**



**PACO SÁNCHEZ Y ÓSCAR RODRÍGUEZ**  
Gerentes de Electroantena 97

## «ElectroAntena, 20 años al servicio de las comunidades de propietarios»

**MURCIA**

**EFQ.** Electroantena es una empresa especializada en la instalación y mantenimiento de antenas colectivas, porteros, videoporteros y circuitos cerrados de televisión en comunidades de vecinos. Asimismo, trabaja con primeras marcas: Tegui, BTicino, Fermax, Televés, Iku-si y Fagor, entre otras.

**—¿Es posible instalar un videoportero en un edificio antiguo?**

—Por supuesto. Gracias a los sistemas de dos hilos, cualquier instalación de portero convencional puede ser actualizada a videoportero sin necesidad de obras ni grandes inversiones. En este sentido, Electroantena instala desde hace casi 10 años esta tecnología con múltiples opciones y posibilidades, como el nuevo monitor Tegui que le permite contestar, ver y abrir

desde su 'smartphone'. Una de nuestras labores es la de asesorar a las comunidades de propietarios en materia de telecomunicaciones, motivo por el cual debemos estar bien formados sobre los sistemas existentes en el mercado y sus características, teniendo así un criterio más acertado a la hora de recomendar el que mejor se cubra las necesidades de cada edificio.

**—Con el auge de las plataformas de televisión digital, ¿cómo ven el futuro de la TDT?**

—Las autoridades Europeas mantienen que el futuro de la TDT está garantizado hasta el 2030. Aunque es notable que cada vez son más los hogares que usan televisión por cable, internet y plataformas digitales, la gran mayoría de los españoles sigue usando la TDT y, por tanto, debe garantizarse este servicio.

Así pues, las C. Prop. tienen la obligación de velar porque la TDT llegue con calidad a cada vecino.

**—¿Qué ventajas tiene para una comunidad de vecinos la instalación de un sistema de videovigilancia?**

—La principal ventaja es la prevención. Está comprobado que las cámaras de seguridad son un elemento disuasorio que evita gran número de robos, actos vandálicos y agresiones.

Si las cámaras de seguridad están situadas en un lugar visible y convenientemente señalizadas, las posibilidades de sufrir un robo o cualquier acto vandálico se reducen de forma drástica.

**—En estos 20 años de trayectoria. ¿Cuál es el valor diferencial de la empresa?**

—Pensamos que los pilares fundamentales de cualquier empresa de-



Paco Sánchez y Óscar Rodríguez, gerentes de la empresa. A. D.

ben ser: la atención al cliente, el compromiso y la calidad en el servicio, por eso cada día todos nuestros esfuerzos van en esa dirección.

Echando la vista atrás, podemos apreciar que nuestro valor diferencial ha sido y es la importancia que damos a la mejora continua de todos nuestros procesos, tanto en la gestión y resolución de averías como en la agilidad y coordinación que procuramos desempeñar a la hora de realizar nuevas instalaciones en edificios, esforzándonos en entorpecer lo menos posible la vida cotidiana de los propietarios.

**—¿Qué destacaría de su equipo humano?**

—La formación que poseen en los

trabajos que desempeñan y el empeño por cuidar todos los detalles en los trabajos que realizan. No cabe duda que el trato con el cliente es otro aspecto a destacar, pero quizás la clave sea su capacidad para seguir mejorando y aprendiendo.

**—¿Qué garantías ofrecen a sus clientes?**

—Nuestra trayectoria profesional y nuestra solvencia en este sector, unidos a la eficacia y calidad de los equipos instalados, siempre asociados a primeras marcas, suponen la mayor garantía para nuestros clientes: el trabajo bien hecho que nos ha permitido cumplir 20 años dedicados a las comunidades de propietarios

SERVICIO TÉCNICO OFICIAL  
**TEGUI · bticino**  
Porteros - Videoporteros

# ElectroAntena

## TELECOMUNICACIONES

**20** ANIVERSARIO  
1997-2017  
COMPROMETIDOS CON EL  
SERVICIO Y LA CALIDAD

**20 AÑOS DEDICADOS A LA  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

- Antenas colectivas
- Porteros / Vídeo-porteros
- Circuito cerrado de TV



El nuevo videoportero de Tegui conectado que combina modernidad e innovación gracias a la comunicación entre el videoportero y tu smartphone.



**VIDEOPORTERO TEGUI**  
**CLASSE 300X13E BTICINO**

Matías 11, 30012 Murcia. T. 968 266 936 - [electroantena@electroantena.com](mailto:electroantena@electroantena.com)

**JUAN DE DIOS GÓMEZ VICENTE** Presidente del Gremio Regional de Instaladores de Frío y Calor

## «El marco normativo actual permite controlar el intrusismo»

### MURCIA

**B. Maestre.** El Gremio Regional de Instaladores de Frío y Calor de Murcia mantiene su esencia, potenciando valores como la formación de sus profesionales y la regularización del sector. Su presidente, Juan de Dios Gómez, apuesta por una defensa a ultranza de su profesión, algo que pasa necesariamente por erradicar el intrusismo y la economía sumergida que giran en torno al desarrollo de esta actividad.

**—¿En qué situación se encuentra el sector?**

—Podemos afirmar, en términos generales, que el sector se encuentra en fase de recuperación. Desgraciadamente, no se trata de una recuperación estable, pues la demanda fluctúa en el tiempo y tampoco se percibe de manera uniforme entre las empresas del sector, pero es cierto que ha mejorado.

**—¿Qué aporta el Gremio de Frío y**

**Calor a las empresas del sector? ¿Por qué una empresa debe asociarse al Gremio?**

—La cualidad que tiene el Gremio de ser integrante de Fremm, nos permite disponer de una gama de servicios que no sería posible de forma aislada. A través de la infraestructura de Fremm y de su equipo de trabajo, las empresas integrantes conseguimos alcanzar el índice de calidad y profesionalidad que cada uno desea. Disponemos de un centro de formación único en España que nos permite estar al día en todo lo que se precisa o se demanda. Asesoría especializada por áreas de actividad, técnica, tecnológica, económico-financiera, jurídica, etc.

A través de Fremm, el Gremio se encuentra representado en todos los órganos empresariales y de la Administración Regional y Nacional para defender los intereses de sus empresas asociadas

y colaborar para mejorar en pro de la actividad y los consumidores. Personalmente, y habida cuenta del índice de exigencias normativas y el volumen de conocimientos que nos exige el mercado, no me explico como una empresa puede desarrollar la actividad sin el valor añadido del Gremio y de Fremm.

**—¿Qué nuevas iniciativas ha puesto en marcha el Gremio?**

—Entre otras, la actividad principal del Gremio ha estado orientada en asesorar a las empresas asociadas sobre los nuevos procedimientos que ha implantado el Gobierno Regional con motivo de la simplificación Administrativa. Este proceso ha acarreado la modificación de los documentos necesarios para realizar los trámites, y lógicamente, hay que conocer cómo debemos proceder las empresas para no ser sancionadas por descuido o desconocimiento, dando a su vez un



Juan de Dios Gómez. LV

buen asesoramiento a nuestro cliente. Por otra parte, hemos tenido participación activa mediante la Confederación Nacional de Instaladores

**—¿Son necesarias las ayudas (estatales o regionales) para levantar el sector?**

—Existen ayudas a la rehabilitación de edificios y las mismas contemplan también ayudas a la eficiencia energética de edificios, principalmente de viviendas. Por otra parte, ha habido ayudas a la mejora de la eficiencia energética en industrias, pero lo que el Gremio lleva reivindicando desde hace tiempo es que se prime la recuperación de gases fluorados por sustitución de equipos,

con el fin de conseguir que no se produzcan emisiones a la atmósfera de gases que se encuentran instalados en equipos antiguos que vayan a ser sustituidos.

**—¿Es el intrusismo laboral vuestro principal caballo de batalla?**

—Siempre lo ha sido, si bien el marco normativo actual ha estrechado bastante el cerco. En la actualidad la venta de gases fluorados se circunscribe exclusivamente a empresas habilitadas con personal debidamente certificado, respecto a los equipos que contienen estos gases y requieren ser instalados, o bien se venden directamente a la empresa instaladora, o el comprador está obligado a comunicar al vendedor cuál es la empresa instaladora habilitada que va a ejecutar la instalación, esta última exigencia es muy reciente, pues se publicó el pasado 18 de febrero. Nos falta informar adecuadamente, y que la Administración pueda tutelar de manera efectiva el cumplimiento de esta exigencia.

**—¿Cómo se puede innovar en un sector tan concreto como el suyo?**

—A través de la formación y de las nuevas tecnologías que existen en el sector, hay novedades relacionadas con la eficiencia que no son suficientemente conocidas por los potenciales usuarios. Con un buen asesoramiento, conseguirían ahorrar considerablemente el consumo de energía y amortizar la inversión en poco tiempo.

# Viviendas en La Manga desde 111.000 € a 130.000€ +IVA

## Dos dormitorios dos baños

Tipo F1



Urb. Seychelles



\* Unidades limitadas

# Teléfono: 968 140 383

## MURCIA

**EFQ.** Cuando se aborda un proyecto de renovación de un ascensor, una sustitución o la instalación de uno en un edificio existente, la adaptación a las características del edificio y la búsqueda de la máxima eficiencia energética se ha convertido en un factor clave para la elección de la mejor solución.

El consumo energético del ascensor representa un porcentaje importante en el consumo total de energía del edificio, por tanto cada vez son más las comunidades que optan por realizar renovaciones parciales o totales de su ascensor, con el objetivo de reducir su factura energética mensual.

La apuesta permanente por la innovación (2% sobre las ventas) y el modelo de innovación abierto de Orona han permitido desarrollar una amplia gama de ascensores que incorporan la última tecnología en el mercado buscando el máximo ahorro energético en la instalación. La compañía cuenta con su unidad de I&D, Orona EIC (Elevator Innovation Centre), sita en Orona Ideo, junto a un centro de investigación y un proyecto universitario, formando así un ecosistema de innovación único en su sector en Europa. El grupo Orona, al que pertenece Pecrès, aporta su experiencia global e internacional al fuerte conocimiento del mercado local por el que destaca la empresa cuya central sita en Murcia. Destacan las soluciones Orona 3G por la incorporación de la última tecnología del mercado en materia de ecoeficiencia e incluyen de serie tanto una iluminación de cabina por leds, como un sistema de apagado de luz de cabina cuando el ascensor no se está utilizando, elementos con los que se obtienen ahorros energéticos superiores a un 70%.

Con la renovación parcial o total del ascensor o con la instalación de un ascensor en un edificio existente, Orona Pecrès ofrece unos beneficios adicionales:

**Accesibilidad.** La instalación de un ascensor en un edificio que antes no tenía ascensor, se traduce en una clara mejora en accesibilidad y calidad de vida de los usuarios del edificio. La bajada a cota cero del

**CALIDAD E INNOVACIÓN** Orona Pecrès ofrece a sus clientes la tecnología más avanzada del mercado con la máxima eficiencia energética

# Renueva tu ascensor y ahorra en la factura energética

## Más datos

### Sobre Orona:

- Grupo empresarial formado por más de 30 empresas en 11 países de Europa y América.
- Uno de cada 10 ascensores nuevos en Europa es Orona.
- Más de 100 países instalan producto Orona.
- 250.000 ascensores en el mundo con tecnología Orona.
- Número 1 en capacidad productiva de ascensores completos en Europa.
- Primera empresa del sector de elevación a nivel mundial certificada en Ecodiseño, según ISO 14006.

ascensor existente aporta también una importante mejora de accesibilidad. Para este tipo de instalaciones Orona Pecrès ofrece soluciones a la medida que se adaptan a las características del aportando soluciones «llave en mano» con la coordinación de los gremios necesarios.

En cuanto a seguridad y confort, gracias al nuevo motor sin reductor de Orona se obtiene una nivelación perfecta entre la cabina y la planta del edificio, mejorando la accesibilidad y evitando el riesgo de caídas. Con la tecnología gearless de imanes permanentes se consigue minimizar el ruido y las vibraciones de la máquina.

Por su parte, en diseño, la nueva estética de ascensores Orona 3G ofrece una amplia gama de reves-

timientos, acabados e iluminaciones de diseño actual que permiten renovar completamente el aspecto del ascensor lo que contribuye a la imagen de todo el edificio.

Asimismo cabe destacar la importancia del mantenimiento del ascensor en su funcionamiento y durabilidad. Orona Pecrès ofrece diversos programas de mantenimiento preventivo y correctivo que se adaptan a las exigencias de las instalaciones, garantizan la plena disponibilidad del ascensor y su sostenibilidad en el tiempo. Además, el desarrollo de competencias multimarca entre los técnicos de mantenimiento, es un factor clave para alcanzar el nivel de servicio al que se compromete para todas las marcas y modelos de ascensores y escaleras mecánicas del mercado. El modelo de competencia de Orona se basa en su amplia experiencia adquirida gracias a los aparatos multimarca situados en todo tipo de instalaciones tales como Metros, Aeropuertos, Estaciones de Tren, Hoteles, Hospitales entre otros que componen nuestra cartera de servicios global. El mantenimiento multimarca de todos estos equipos avalan y demuestran la experiencia y capacidad de los profesionales tanto en el entorno local como en los centros a nivel internacional.

En este ámbito, cada técnico dispone de la última tecnología de comunicación que permite automatizar el proceso de mantenimiento, consultar diversa información y resolver incidencias en un tiempo mínimo, con el fin de ofrecer un servicio excelente a sus clientes.



Ascensor Orona instalado en un edificio residencial. OP



**OronaPecrès**

**Gana en accesibilidad y confort en tu día a día**

Somos especialistas en:

- Soluciones de modernización / sustitución con bajada a Cota 0 que eliminan las barreras arquitectónicas.
- Proyectos llave en mano para edificios sin ascensor, desde la instalación hasta la gestión integral de gremios.
- Servicio de mantenimiento de todas las marcas, garantizando la atención de avisos 24 h y la gestión eficiente de repuestos.

[www.pecres.orona.es](http://www.pecres.orona.es)

**Central:**  
Murcia: 968 85 81 98  
C. Central, 12  
30100 Espinardo  
pecres@orona.es

**Murcia:**  
Lorca: 968 40 66 11  
Cartagena: 968 52 06 87  
Caravaca: 968 70 33 11  
Jumilla: 968 78 18 17

**Alicante:**  
Alcoy: 96 652 63 13  
Orihuela: 96 674 37 93  
Torrevieja: 96 571 04 68

**Almería:** 950 14 50 89

**Valencia:** 96 346 60 43

## MURCIA

**EFQ.** Con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los propietarios, una agrupación empresarial compuesto por Gerefran, Reliex y Control 3D Salud Ambiental presta multitud de servicios en comunidades de vecinos, desde la recogida de aceites usados hasta el control de plagas, pasando por la instalación, limpieza y mantenimiento de los sistemas de extracción de humos en garajes. Sus trabajos se caracterizan por un alto nivel de calidad, realizándolos bajo estrictos protocolos de actuación y certificando sus servicios. Dichos certificados están homologados ante cualquier organismo público y/o privado.

Gerefran es una empresa especializada en la gestión de recogida, transporte y valorización de aceites vegetales usados y grasas. Gerefran realiza una gran labor social, realizando campañas de concienciación en colegios, institutos, asociaciones de amas de casa, etc.

Además como socio de Aerta, tiene convenios con ayuntamientos, empresas privadas, centros de la tercera edad y colegios públicos entre otros. A nivel regional, esta empresa tiene unos 250 contenedores repartidos en la vía urbana y otros 150 en suelo privado. Son contenedores que llevan incorporados distintos sistemas para que las botellas depositadas no se derramen ni huelan.

Gerefran, en continuo proceso de expansión, se ha propuesto instalar y gestionar de forma gratuita contenedores naranjas en las comunidades de propietarios de la Región con la finalidad de facilitar a los vecinos el reciclaje de aceite doméstico. Esta iniciativa busca el reciclaje de aceite usado de cocina, lo que evita el atranque de las tuberías, malos olores y a su vez reduce las emisiones de CO<sub>2</sub> al medio ambiente.

Como agradecimiento a las comunidades de vecinos que facilitan el reciclaje con la instalación de contenedores en las mismas, Gerefran gratificará a todos los vecinos con la entrega de embudos de reciclaje, pastillas de jabón

**UNIDAD** Realizan la gestión de aceites usados de cocina, la limpieza y mantenimiento de sistemas de extracción de humos y control de plagas

## Gerefran, Reliex y Control 3D mejoran la vida de los edificios



Francisco Martínez, gerente de Gerefran. GEREFRAN

elaborado de manera tradicional y periódicamente obsequiará al inmueble con lotes de productos de limpieza profesional.

**RELIEX**

Otro de los servicios que ofrece este grupo empresarial es la limpieza técnica de garajes. De ello se encarga la compañía Reliex, especializada en la limpieza, higienización, mantenimiento e instalación de sistemas de extracción de humos, ventilación, gases y vapores. Reliex dispone del equipo técnico, la experiencia y la maquinaria adecuada para la prestación de estos servicios.

El máximo riesgo de los parking privados es la intoxicación por monóxido de carbono procedente de los humos de los vehículos, por lo que una limpieza e higienización adecuadas de los conductos de ventilación evita intoxicaciones por este gas. La acumulación de suciedad en los conductos y extractores producen que éstos se descuelguen y se descompensen. Lo más importante es que los cojinetes se pueden romper y a consecuencia de ésta rotura se puede producir un incendio en dicho extractor y propagarse por el edificio.

Aparte de la extracción de humos, Reliex también realiza la lim-

pieza y mantenimiento de todos los elementos de las zonas comunes: luminarias, tragaluzes, puertas de garajes, enchufes, extintores, techos, canales de evacuaciones de aguas, comprobación de las bombas buzo, instaladas para evacuar las aguas en caso de rotura de alguna tubería o inundación.

**CONTROL 3D**

Por su parte, la firma Control 3D Salud Ambiental actúa contra todo tipo de plagas, prestando especial atención a las urbanas (cucarachas, ratones, ratas, moscas, hormigas, etcétera). El equipo humano realiza labores de prevención, exterminio

**Datos de interés****Gerefran:**

Gestión de recogida de aceites domésticos usados.  
At. Cliente: 673 580 679.  
Dpto. Técnico: 647 944 780.  
www.gerefran.com.

**Reliex:**

Gestión de sistemas de extracción de humos en la hostelería, industria y comunidades de vecinos.  
At. Cliente: 968 639 820.  
Dpto. Técnico: 689 036 722.  
www.limpiezaextraccion.com.

**Control 3D Salud Ambiental:**

Control y prevención de plagas.  
At. Cliente: 673 580 679.  
Dpto. Técnico: 630 023 595.

### El agrupación está certificada para hacer los trabajos

nio y control de las mismas, así como mantenimiento y reparación del sistema de bombeo de las aguas potables, control antilegionela y limpieza de depósitos de agua. La suma de las tres empresas proporciona una amplia cartera de servicios que permite a las comunidades de vecinos ganar en salud, calidad y seguridad, puesto que velan por su buen funcionamiento.

**GEREFRAN**  
GESTIÓN DE RESIDUOS



ATENCIÓN AL CLIENTE: 673 58 06 79  
DPTO. COMERCIAL: 647 94 47 80  
WWW.GEREFRAN.COM

**Reliex**  
Gestión en sistemas de extracción, S.L.

www.limpiezaextraccion.com

Oficina: 968 639 820  
635 254 359

C/ El Torrejón, 47  
Pol. Industrial El Saladar  
30850 Totana (Murcia)  
reliex@limpiezaextraccion.com



**CONTROL 3D Salud Ambiental**

DPTO. TÉCNICO COMERCIAL: 630 02 35 95

## MURCIA

**EFQ.** ESMO es una empresa formada por arquitectos técnicos cuya especialidad es la dirección y control de obras de rehabilitación desde el origen de las lesiones que pueda presentar la edificación hasta la finalización de obra. Manuel Olivares, su director, desvela el secreto de la confianza que sus clientes deposita en él y su equipo: «Explicamos nuestro trabajo con claridad y lo demostramos con profesionalidad».

–¿Por qué es tan necesario el asesoramiento de especialistas, en este caso de ustedes, a la hora de rehabilitar o reformar edificios?

–La necesidad de que un técnico facultativo de ESMO intervenga viene desde que se precisa conocer el origen de las lesiones detectadas en un edificio, donde se quiere resolver el problema pero se desconoce la solución correcta a ejecutar. Una vez definida la reparación por el técnico, esta se envía a presupuestar a distintas empresas constructoras especializadas, que en obra tienen que ser controladas para que se cumpla las soluciones previstas y evitar que los daños en el edificio se vean agravados por una mala ejecución.

–¿Qué patologías son las más frecuentes en edificios de propietarios?

–Depende de la antigüedad del edificio. En los construidos a partir del 2003 son frecuentes los desprendimientos de aplacados en fachadas, fisuras en cerramientos por empujes de cubiertas, filtraciones de agua en sótanos y cubiertas, entre otros.

## MANUEL OLIVARES Director de ESMO

# «Asesoramos técnicamente a las comunidades de forma objetiva»

En edificios del casco histórico de Murcia es frecuente encontrar la presencia de ruido entre viviendas, la existencia de lesiones estructurales por la baja calidad del hormigón que no seguía los controles actuales desde la dosificación en planta hasta los sistemas de vibrado actuales de obra. La ausencia de aislamiento en las envolventes de los edificios también origina unas pérdidas energéticas que se manifiestan de distintas formas.

–¿Cómo averiguan esas patologías?

–El informe técnico es el punto de partida para conocer las causas que ocasionan las patologías edificatorias y poder subsanarlas conociendo la solución correcta al problema. Las mediciones descriptivas es un documento imprescindible a redactar antes de iniciar cualquier obra, porque sirve para conocer la ejecución de obra concreta a llevar a cabo y como documento base para poder ofertas las empresas



Manuel Olivares y su equipo. ESMO

constructoras, y llevar un control desde el inicio.

–¿Qué tipo de materiales emplean en sus trabajos?

–Empleamos productos y sistemas de última generación como la fibra de carbono en refuerzos estructurales o morteros de cal

para fachadas históricas, entre otros. Siempre en colaboración con empresas del sector en cuanto a suministro de materiales específicos de rehabilitación.

–¿Qué nuevos conceptos son los que imperan en la sociedad?

–No aceptamos que existan nuevos errores causados por una mala ejecución en obras de rehabilitación y luchamos porque así sea. Estamos concienciados de representar y asesorar a las Comunidades de Propietarios de forma objetiva teniendo claro nuestro cometido.

–¿Qué diferencia a ESMO del resto?

–Damos un servicio rápido y eficaz. Aportamos la solución adecuada y económica ante un problema existente con el fin de ofrecer las máximas garantías de subsanación al cliente. Tenemos amplia experiencia demostrable y estamos especializados en el control de obras y redacción correcta de mediciones que evitan demasías en obras.



# MARCASER

CONSTRUCCIÓN · REHABILITACIÓN · REFORMAS



Más de 20 años Construyendo con Calidad y Servicio.



## Equipos profesionales especializados

rehabilitación de fachadas y cubiertas, reparación estructural, adaptación de accesos, intervención sobre humedades.

**FINANCIAMOS SU OBRA • ¡INFÓRMATE SIN COMPROMISO!**

Ctra. Cabo de Palos, 59. 30366 El Algar (Cartagena) · T. 968 13 51 66 · [www.marcaser.com](http://www.marcaser.com)

## MURCIA

**S. B.** El Diseño de Interior es una disciplina que cada vez gana más adeptos. La calidad de los proyectos, la profesionalidad y el asesoramiento personalizado son las claves por las que esta profesión está siendo más demandada en todos los ámbitos de la sociedad.

Una actividad profesional que forma parte de la concepción de los espacios que se habitan, resolviendo la configuración de nuestro entorno y proporcionando una correcta adecuación estética, técnica y funcional.

En este sentido, el Colegio Oficial de Diseñadores de Interior y Decoradores de la Región de Murcia (Codid-RM) representa a los profesionales del diseño de interior con el objetivo de poner en valor su competencia profesional y promocionar a sus colegiados.

Una profesión que requiere de titulación oficial y cuyas atribuciones son reconocidas por el Real Decreto 902/1977 regulador de las facultades profesionales de los diseñadores de interior.

En su empeño por divulgar su función, así como la importancia de la misma entre las empresas y la sociedad, el Codid-RM desarrolla un programa de actividades, en colaboración con sus empresas asociadas tan importantes como: Proplac, Schlüter Systems, Porcelanosa, Cristalería Moreno, Bastida Interiorismo, Finsa, Terrapilar, Etosa, Es-

**OBJETIVOS** La lucha contra el intrusismo es una de sus tareas, así como dar al colectivo más servicio y apoyo

## El Codid-RM, más cerca de la profesión



Foto de grupo de una jornada de 'networking' celebrada por el colegio. CODID-RM

gar, Grupo Niberma, Beltá & Frajumar, Gibeller e Iberdetroit. Jornadas de producto, confe-

rencias, formación, e incluso con la celebración de los Premios de Diseño de Interior de la Región

de Murcia en colaboración con la Consejería de Fomento. El Codid-RM organiza todo tipo de

**El Colegio se está consolidando como referente profesional**

eventos dirigidos tanto a colegiados como a estudiantes de diseño, ya que la formación también resulta clave para el desarrollo de la profesión. Por ello, el Colegio colabora activamente con la Escuela Superior de Diseño y con la Escuela Superior Internacional, ambas con sede en Murcia.

### GRANDES DESCONOCIDOS

En estos años, el Colegio de Decoradores se está consolidando como referente para los profesionales del diseño de interior en la Región, así como interlocutor válido ante órganos administrativos, empresariales y sociales. Además, el Codid-RM pertenece a la International Federation of Interior Architects (IFI), al European Council of Interior Architects (ECIA) y al Consejo Iberoamericano de Diseñadores de Interior (CIDI) con el fin de consolidar y expandir los lazos profesionales.

Aún y así, la decana del Colegio, Rosa Sánchez, declara que el diseñador de interior es el gran desconocido de todos los profesionales. «Los diseñadores de interior somos profesionales que creamos espacios pensados para



**Sofía Pallarés**  
ASOCIADOS

Abogada - Mediadora  
Administradora de fincas colegiada  
Administración de inmuebles y patrimonios

La preparación  
y la experiencia son  
los mejores recursos  
para generar confianza  
en nuestros clientes.

**¿NECESITAS  
RESPUESTAS  
DIRECTAS  
Y CLARAS?**

- ¿Puede la comunidad de propietarios fijar un interés sobre la deuda del propietario moroso?
- ¿Son obligatorios los socorristas en piscinas comunitarias?
- ¿Cuál es la prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento de vivienda?

### ENCUÉTRANOS EN:

C/ Arzobispo Simón López, 2 -  
2º Izq. 30004 Murcia

T/F: 968 21 44 77  
T/F: 968 21 02 47

sofiapallares@coafmu.org



**JUAN Hnos.**

*Electricidad Alta y Baja Tensión, S.L.*



Distribuidor Oficial de: **HONDA PARTNER JOSVAL**

WEB: [www.electricidadaltaybajatension.com](http://www.electricidadaltaybajatension.com)

Telfs.: 968 79 11 84 - 968 79 18 69 - Fax 968 79 51 17 **YECLA**



**HIDALÓPEZ S.L.**

ABOGADOS · ADMON. FINCAS

**CALIDAD, HONRADEZ Y EXPERIENCIA**

EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

C/ CORREOS, 6-1º, 30006,  
PUENTE TOCINOS (MURCIA)

TFNO. 968 30 43 25

[hidalopez@hidalopez.com](mailto:hidalopez@hidalopez.com)

[www.hidalopez.com](http://www.hidalopez.com)

el bienestar de la sociedad, la familia y las empresas, optimizando los espacios y aportando estética y confort. Y, en contra de la creencia, no es nada caro de contratar. Un proyecto no depende del presupuesto, sino del buen hacer y del buen criterio del proyectista. Nuestro trabajo cada vez es más necesario, pues damos a este sector un plus añadido: rentabilidad, imagen, buenas terminaciones, elecciones de materiales y, sobre todo, calidad de vida al usuario. Por lo tanto, contratar a un diseñador de interior colegiado no es un gasto, es una inversión».

Lo mismo ocurre en cuanto a la labor que desarrolla el Colegio, por parte de muchos profesionales se desconoce la labor que desarrolla el Codid-RM. Para Sánchez, «formar parte del colectivo profesional que defiende los intereses de la profesión, te permite crear una agenda de contactos y ejercer con profesionales titulados. Tienes la posibilidad de formarte y acceder a la bolsa de trabajo del Colegio, visar proyectos y tener un seguro de responsabilidad civil. Además, tienes la posibilidad de solicitar asesoría jurídica y laboral, de participar en ferias, eventos culturales, etc».

Para el colectivo, la lucha contra el intrusismo es una de sus principales tareas, así como dar más servicio y apoyo en todos los ámbitos al profesional. A corto plazo, «nuestra tarea es seguir haciéndonos visibles y lograr que el público nos conozca y sepa que somos profesionales titulados y colegiados, por lo que al contratarnos tienen una garantía de profesionalidad y calidad avalada por nuestro Colegio Oficial», puntualiza Rosa Sánchez.

## Diez razones por las que contratar a un diseñador de interior

### Asesoramiento:

El diseñador de interiores estudiará y evaluará con precisión tanto tus necesidades como las de la vivienda para conseguir de tu reforma la mejor solución de interiorismo posible.

### Adecuación a la normativa vigente:

El profesional del diseño de interior es quien está capacitado técnica y legalmente para realizar una reforma dentro de la legalidad de aplicación.

### Gestión más sencilla:

Al contratar a un diseñador de interiores, éste se hará cargo de toda la gestión, por lo que el cliente podrá despreocuparse.

### Dirección del proyecto:

Además de poder despreocuparse, el diseñador de interiores o decorador se ocupará de cualquier imprevisto desde la idea inicial hasta el fin de la obra.

### Conocimiento del mercado:

El profesional te asesora sobre qué materiales te convienen y te ayudará a escogerlos, además podrás disponer de las novedades que no están al alcance del público en general y descubrir un mercado más amplio.

### Control de su presupuesto:

Al realizar una reforma existe un riesgo de que el presupuesto inicial se dispare, pero si tu proyec-

to de reforma lo lidera un diseñador de interiores éste hará lo posible para que no hallan demasiadas sorpresas.

### Estética:

Igual que llevas el coche al mecánico para que te arregle el coche de la mejor manera, contratar a un diseñador de interiores, quien sabe combinar los elementos de la decoración y el diseño, aportará un valor añadido a tu proyecto.

### Profesionalidad:

Son profesionales adscritos al Colegio Oficial de Diseñadores de Interior/Decoradores. Por lo tanto, su trabajo debe cumplir con los estándares establecidos por el Colegio, que es responsable del visado de todos los proyectos.

### Garantía

El diseñador de interiores actuará en defensa de la obra bien hecha, garantizando la calidad de ejecución mediante la dirección de obra profesional y satisfaciendo las necesidades del cliente.

El diseñador de interiores, con sus conocimientos, será quien se encargue de garantizar un resultado final.

### Calidad:

Tanto la calidad como el cumplimiento de los plazos serán supervisados por un profesional, así que tu reforma será entregada con una garantía.



## OPINIÓN ROSA SÁNCHEZ

Decana del Colegio Oficial de Diseñadores de Interior y Decoradores de la Región de Murcia (Codid-RM)



# El diseño, factor clave en la competitividad empresarial

El diseño posibilita el crecimiento económico de cualquier empresa, ya que, acerca el producto y su imagen al consumidor final, por tanto aportará beneficios tanto económicos como sociales para la empresa, región, comunidad o país.

Los diseñadores de interior deben tener en cuenta que la identidad de las personas se crea a partir de los espacios y objetos que nos rodean. Por lo tanto, los diseñadores cumplimos con una función social muy importante ya que creamos el entorno en el que vivimos.

Aquí radica una de las claves del trabajo que realizamos: entender la importancia del vínculo que las personas generan con los espacios que habitan y que forman parte de su identidad.

Hoy por hoy, los comercios, empresas y el usuario en general, requieren de un Diseñador de Interior para alcanzar una mejor imagen frente a la competencia, optimizar sus espacios, aportarles estética y confort.

**Estamos en un tiempo de esfuerzo y de colaboración**

**Los diseñadores cumplimos una función social importante**

Estamos en un tiempo de esfuerzo y sobre todo de colaboración entre los profesionales y empresas del sector.

Nuestro trabajo cada vez es más necesario, pues damos a este sector un plus añadido, rentabilidad, imagen, buenas terminaciones, elecciones de materiales y sobre todo calidad de vida al usuario.

En este sentido, desde el Codid-RM afirmamos que el Diseño de Interior es un elemento determinante para la evolución y mejora de la calidad de vida de las personas



# CÁMARA DE GESTIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

## SERVICIOS:

- Administración de fincas - Arrendamientos - Asesoría jurídica -

PREMIO REGIONAL DE LA CATEGORÍA USO RESIDENCIAL VII EDICION

Avda. Alfonso X, 5 - Entlo. • Teléfono 968 24 20 66 - Fax 968 27 10 21 • Email: camarapropiedad@camarapropiedad.es • 30008 Murcia



## Juan de Dios

### CLIMATIZACION

Distribuidor oficial



☎ **902 40 50 10**  
www.juandediosclimatizacion.com



**OFICINAS Y ALMACEN**

C/ Librilla, nave B-16 • Pol. Ind. La Polvorista  
30500 MOLINA DE SEGURA

## OPINIÓN

ANTONIO RUIZ ORTEGA

Vocal de la Junta del Colegio de Administradores de Fincas



## Disposición normativa

Formar parte de la estructura organizativa del Colegio me ha permitido conocer a grandes personas con un gran valor humano y de conocimiento, así como poder aportar mi granito de arena en aquellas materias en las que por mi experiencia profesional y formación he podido desarrollar.

El administrador de fincas colegiado tiene una serie de ventajas que a su vez traslada a sus comunidades: formación continua en las materias relacionadas con la comuni-

dad, un seguro de responsabilidad civil y la tutela de un código deontológico son las más destacadas.

En numerosas comunidades que no habían sido gestionadas por ningún administrador colegiado con carácter previo, hemos detectado carencias en el cumplimiento de diferentes normativas (puertas contraincendios, puertas de garaje, cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos, disposiciones normativas en materia de prevención de riesgos laborales, e incluso

no estar al día en determinadas obligaciones fiscales tales como la presentación de modelos informativos ante la agencia tributaria).

Si bien la observancia de muchas de las normas anteriormente descritas ha ido aumentando con el paso del tiempo, aún son muchas las comunidades de propietarios de la Región de Murcia que por desgracia no cuentan con un cumplimiento estricto de las mismas. El estrecho cerco que los organismos inspectores está poniendo –cada vez más– sobre las comunidades de propietarios hacen no sólo necesario, sino indispensable, la máxima difusión en cuanto a su cumplimiento se refiere, máxime si tenemos en cuenta las cuantiosas sanciones –cada día más comunes– a las que se enfrenta una comunidad de propietarios.

A nuestro juicio, y en la dirección de ser conocidas y aplicadas por la generalidad de los administradores

colegiados, desde la Junta Directiva y en concreto desde la Comisión de Formación, ponemos énfasis en la organización de eventos informativos y cursos de formación tanto para todos aquellos colegiados de reciente incorporación como reciclaje de los más veteranos.

Por otro lado, la morosidad sigue siendo uno de los caballos de batalla de las comunidades. Esta cuestión resulta de especial interés. Pese al marco de recuperación económica actual, este tema es sin duda uno de los más recurrentes en la gestión ordinaria de las comunidades de propietarios. Y es que afortunadamente las cifras de morosidad representan un porcentaje menor en relación a los peores años de la crisis económica.

No son pocos los vecinos que, estando a un lado u otro de la balanza, nos exigen el cobro efectivo de las deudas comunitarias o la posi-

bilidad, visto desde el otro punto de vista, de proceder al abono de las mismas de forma más flexible.

Si bien cada caso merece un estudio personalizado y no pueden arrojarse respuestas universales en la materia, bajo mi punto de vista la reclamación judicial de las mismas es una vía útil pero subsidiaria. Considero especialmente importante el uso de instrumentos tales como la mediación o la conciliación previa en la materia, instrumentos que deben ir siempre de la mano de un presupuesto anual justo y eficiente que no suponga unas cuotas de gastos de la comunidad muy elevadas.

La Junta de Gobierno del Colegio nos reunimos mínimo una vez al mes y algunos de nosotros, que estamos en varias comisiones de trabajo, nos vemos incluso con más frecuencia por lo que la transmisión de la información es continua.

## OPINIÓN

JUAN PEDRO MANRESA NICOLÁS

Vocal de la Junta del Colegio de Administradores de Fincas



## Un colectivo profesional

Con muchas las comunidades que han llevado a cabo inversiones de importante calado en la búsqueda de una reducción de la partida de luz, gas, etc... en el presupuesto general comunitario, o de una mejora en la eficiencia energética de las viviendas con los arreglos de las fachadas. Aún considerando la inversión en eficiencia energética como positiva, esta inversión debe ir previamente

acompañada de un estudio de viabilidad económica y de retorno de la inversión efectuado por profesionales.

El principal reto al que nos enfrentamos es el de la concienciación. Difícil va a ser que se produzcan las mejoras necesarias y deseadas si por parte de los profesionales y la administración no se consigue llegar a una unificación de criterios. Por otro lado, no hay que olvidar una legisla-

ción que, obcecada con determinados colectivos profesionales, apuesta por el todo vale en lugar de por la persecución de una mejora en los servicios y en el producto final. Si unimos a todo esto la falta de una cultura preventiva y el haber convertido muchas inversiones, por pequeñas que sean, en mero mercadeo, encontramos un escenario en el que «todo vale», escasamente garante de nada. Me temo que queda mucho camino por andar.

En cuanto a accesibilidad, es curioso observar como sigue siendo una de las asignaturas pendientes a pesar de una normativa más flexible en las mayorías necesarias tras la entrada en vigor del RD 08/2013 para la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios, las ayudas de las CC AA para dichos trabajos que pueden

llegar incluso al 50% de la inversión o con las obligaciones existentes normativamente hablando.

Ante la cuestión de si considero que el administrador de fincas ha consolidado su confianza con las comunidades de vecinos, de verdad, ¿puede creer alguien que la gestión de un patrimonio como lo son las comunidades de propietarios puede quedar en manos de cualquiera que hace de su precio y no de la calidad de su servicio su principal valor? ¿Y bajo esos valores esperamos generar confianza? Todo hace pensar que no hay un especial interés, en general, de potenciar la confianza de las Comunidades de Propietarios en los administradores, y lo que es peor, ni siquiera por el legislador.

Un administrador de fincas, profesional, formado, va a estar

lo suficientemente preparado para orientar y asesorar a las comunidades de propietarios en todo cuanto deben y no deben de hacer, llevando en la inmensa mayoría de los casos el peso de cuantas gestiones de distinta índole haya que llevar a cabo con profesionalidad, con solvencia y con garantía.

Aun en contra del criterio de ciertas organizaciones y colectivos mal informados sobre nuestras competencias profesionales y nuestro quehacer diario, y teniendo en cuenta el marco normativo vigente, para llevar un control sobre todo cuanto afecte a las comunidades, considero casi imposible que cualquier persona, sin la debida formación, actualización normativa, y sin unos mínimos recursos pueda gestionar la con unas mínimas garantías.

**ALPE®**  
Sistemas de Seguridad  
Autorizada por la D.G.P. con el N.º 3296

ROBO - INCENDIO - CCTV - PERIMETRALES

**www.alpeseguridad.com**  
**968877029**

EMPRESA HOMOLAGADA POR LA D.G.P. N.º 3296 PARA INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS Y DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD

**oferta desde 26€/mes**

Viva tranquilo, control 24H de funcionamiento de sistemas

Siempre informado a través de la app

Aviso de fallos

Control de funcionamiento 24H

Aviso en tiempo real

Cada uno de los elementos supervisados para garantizar su seguridad



**ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO RAFAEL PERIS**  
**GESTIÓN DE ALQUILER Y COMPRAVENTA DE INMUEBLES**

**Experiencia a su servicio. Gestión transparente y eficaz. Respeto al cliente**  
**¡Cuidamos su casa!**

**AHORRE AGUA. ES UN CONSEJO DE ÁBACO**

Ronda Sur 32 - 30010 Murcia • Tel. 968 216 542 - Fax 968 223 103 • [www.abaco.es](http://www.abaco.es) // [abaco@abaco.es](mailto:abaco@abaco.es)

## OPINIÓN

JUAN MANUEL MORENO ESCOSA

Administrador de Fincas Colegiado y en ejercicio



# Los elementos comunes

**Trataré de aclarar algunas dudas que surgen a los propietarios y que son disipadas normalmente por el administrador de fincas de la comunidad, y es importante explicar algunos elementos comunes no definidos, cuando dispone el Art. 396 del Código Civil que también serán elementos comunes «cualquier otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles»**

Dispone el Artículo 396 del Código Civil (redacción según disposición adicional única de la Ley 8/199 de 6 de abril 1999): «Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas, elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados, muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración,

los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y de más instalaciones para los servicios audio-

visuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y solo podrán ser enajenadas, gravadas y embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrían derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados».

Trataré a partir de la lectura de este importantísimo artículo del CC, aclarar algunas las dudas que a los propietarios les surgen en la vida comunitaria, y que son disipadas normalmente por el Administrador de Fincas de la comunidad, y es importante aclarar entre otros, algunos elementos comunes no definidos, cuando dispone: «y cualquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisible».

Los buzones de correos: Son elementos comunes, se encuentran fuera de la propiedad privativa de cada vivienda o local, y deben de ser atendidos, y repuestos, en su caso, por la comunidad, ya que las obligaciones de los propietarios son las que constan en el Artículo 9.1 b) de la Ley de Propiedad Horizontal: «mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder» ahora bien, si es importante destacar que el caso de que se pueda probar que si en los daños ha habido culpa del propietario que tiene el uso, la comunidad podrá trasladar el arreglo o pago al propietario.

En la práctica profesional, todos los gastos de arreglos de los buzones son de cuenta de la comunidad, aunque en la mayoría de las comunidades tienen determinado que el cambio de cerra-

dura es de cuenta del propietario que tiene la apertura y cierre de su buzón.

Timbre de llamada: es un elemento común (el timbre) que aún dando servicio individual al propietarios, está fuera de la vivienda.

Cuadro de contadores y conducciones de agua potable: las conducciones de agua potable, aunque sirvan individualmente a cada uno de los propietarios, son elementos comunes desde la batería de contadores hasta la entrada a la vivienda, ya que su trayecto recorre los elementos comunes y el propietario no tiene la obligación de hacer el mantenimiento y conservación.

Fonoporta o videoportero: la placa del portal o vídeo es elemento común, incluso las líneas de comunicación hasta la entrada privativa de la vivienda, no así el telefonillo y/o cámara del interior que es susceptible de individualizar.

Cuarto de contadores eléctricos y líneas: el cuadro de contadores y las líneas de conducción eléctrica hasta la entrada privativa de cada propiedad son elemento común. Otra cosa muy distinta es que por aumento de potencia en una vivienda se tengan que cambiar las líneas, entonces, es un gasto individualizado del propietario.

En consecuencia, todos los elementos que están fuera de la propiedad privada son elementos comunes, aunque beneficie individualmente a un propietario.

**«Los elementos que están fuera de la propiedad privada son comunes, aunque benefician a un propietario»**



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

## ESPECIALISTAS EN:

VIDEOPORTEROS Y CONTROL DE ACCESOS

CIRCUITO CERRADO DE TV • INSTALACIONES DE RTV TERRESTRE Y SATÉLITE

REDES DE VOZ Y DATOS • SISTEMAS WIFI • CENTRALITAS TELEFÓNICAS • FIBRA ÓPTICA

SONIDO PROFESIONAL • SISTEMAS DE MEGAFONÍA • AUDIOVISUALES • INFORMÁTICA

PROGRAMACIÓN A MEDIDA • CARTELERÍA DIGITAL

C/Félix Rodríguez de la Fuente nº3, • Edificio Eurhogar 4, Bajo nº41 • 30011 Murcia • Oficina: 868 600 000  
Dpto. Comercial . 689 300 111. [candela@praytel.es](mailto:candela@praytel.es) • Dpto. Técnico. 670 437 103. [nacho@praytel.es](mailto:nacho@praytel.es)



C/ Los pájaros 8, La Alberca. Murcia  
[www.proytelcom.es](http://www.proytelcom.es)  
[www.unantenistamurcia.com](http://www.unantenistamurcia.com)

SERVICIO DE ANTENISTA  
TDT y Satélite

VIDEOPORTEROS  
Mantenimiento de  
comunidades

ILUMINACIÓN LED



**DISEÑO** Adapta sus servicios en función de las necesidades del cliente y aporta soluciones a entradas y porterías de edificios

## Servicio integral de remodelación y decoración con Ricamaderas

### MURCIA

**L. Martín.** La calidad y la capacidad de adaptación y personalización de sus servicios según las necesidades del cliente hacen de Ricamaderas una apuesta sólida para reformas integrales. Gracias a sus profesionales, que tiene como objetivo trabajar en equipo para dar solución a todas las ideas, contribuyen al trabajo bien hecho, renovando casas o negocios con un alto nivel de exigencia y con grandes dosis de ilusión.

Además de ser especialistas en tarimas, parques, cocinas, baños, dormitorios, armarios, vestidores, puertas, o revestimientos, sus servicios también incluyen trabajos de remodelación y decoración de entradas y porterías de edificios, adaptando su trabajo a los requerimientos del cliente, apostando por la estética y un entorno agradable.

A través de diferentes materiales, consiguen trabajar tanto la estética interna como externa de los edificios, con elementos como son las puertas. Ricamaderas dispone de una gran selección adaptadas al diseño y al gusto del cliente, consiguiendo perfectas imitaciones de madera con cha-



Arriba, una reforma en una sala de reuniones. A la derecha, la restauración de la clínica odontológica Mariela Tissot. RICAMADERAS

pas naturales y lacadas o en CPL, papel decorativo con resinas de melanina sometidas a temperaturas altas, consiguiendo una elevada resistencia al rayado.

Otro de los factores importantes para una buena estética está en el suelo, que ofrece numerosas alternativas, como tarimas naturales o sintéticas, parquets,

vinilos y maderas de exterior. Sus maderas de exterior tropical se caracterizan por su densidad, dureza y resistencia, y también disponen de tarimas de resina con madera para exteriores, en acabados cálidos y naturales en distintos colores.

Una de las novedades la conforma su nueva selección de suelos vinílicos, una nueva tendencia de gran resistencia que consigue pavimentos con acabados antideslizantes, ideales para zonas húmedas y resistentes 100% al agua. Por otro lado, están los suelos laminados, adaptados a la moda, en brillo y mate de estilo madera sin límites a la creatividad; de fácil instalación y fáciles de limpiar, que consiguen aislamiento acústico resistente a la luz, a la abrasión y a las manchas, y que evita la acumulación de microorganismos causantes de alergias. Esta opción es ideal para cocinas, dormitorios, salones, hoteles, oficinas o negocios.

### EXPERIENCIA Y CREATIVIDAD

Su experiencia en todo tipo de reformas y remodelaciones abarca diferentes ámbitos, más allá de los que puedan afectar a las comunidades de vecinos. Ricamaderas es capaz de satisfacer las necesidades de los clientes más exigentes al contar con una gran trayectoria en vestidores y armarios a medida, ofreciendo proyectos personalizados con combinaciones que se adaptan a los caprichos de sus clientes.

Siguiendo los cambios en los diseños de cocinas, ofrecen comodidad y orden en la elección en forma de U, L, lineal o con isla central, un diseño funcional y práctico que realizan con los mejores materiales, sumados a un acabado de excelente relación calidad precio.



Parquets • Tarimas • Panelados • Cocinas • Muebles de baño • Muebles a medida • Armarios • Puertas



# Ricamaderas

## Interiorismo

*Soluciones  
para  
tus ideas*

Avd. Madrid, 33 | Molina de Segura (Murcia) | Tlf.: 968 935 383 Mvl.: 667 756 798 | [www.ricamaderas.com](http://www.ricamaderas.com)

Vigilamos su vivienda para  
que cuente siempre con la mejor solución en

# SEGURIDAD



[www.grupovigilant.com](http://www.grupovigilant.com)



902 405 831

## MURCIA

**EFQ.** Quorum Communitas, empresa especializada en la administración de comunidades de propietarios, basa el éxito de su propuesta en la profesionalidad, experiencia y cualificación de su equipo, necesaria para el desarrollo de la actividad con sus clientes. Al frente del despacho está José Luis Serrano Gil: economista, MBA por el Instituto de Empresa de Madrid, administrador de fincas colegiado y con una trayectoria en el sector de más de 20 años.

En un sector tan competitivo, la firma ha demostrado a lo largo de los años capacidad profesional para hacer frente a cualquier servicio. Asimismo, cuenta con dos despachos en la Región, uno en Murcia y otro en La Manga del Mar Menor, equipados con las últimas tecnologías: intranet para el acceso de los propietarios a la información de su comunidad, correos electrónicos, firma bancaria por internet, videoconferencias, etc. Todo ello supone, además del ahorro en costes, una mayor agilidad en las comunicaciones.

Esta filosofía implica como rasgo diferencial tener un equipo de personas multidisciplinar que aporte soluciones de toda índole a sus clientes, por lo que la entidad dispone de un servicio 24 horas para la reparación de averías. Hay que señalar que la nueva sede de Quorum Communitas en Murcia cuenta con una sala de juntas con una capacidad para 40 personas, ideal para los propietarios de comunidades grandes.

En los últimos años, y gracias a la publicación de las ayudas a la rehabilitación, se han podido ejecutar importantes obras en varias comunidades, recuperando posteriormente un importante porcentaje del coste de las mismas (pueden llegar al 47,25% del presupuesto protegido, además de los gastos de técnicos y de gestión). En estos casos, el equipo de Quorum Communitas se encarga de la gestión integral de la solicitud de las subvenciones, sin coste final para la comunidad.

En cuanto a la situación actual, el Consejo de Gobierno ha prorrogado el Plan Regional de Rehabilitación y Vivienda 2014-2016, cuyo objetivo prioritario es la con-

**CERCANÍA** La firma cuenta con un equipo multidisciplinar y dos despachos, en Murcia y La Manga, para atender a su amplia clientela

## Quorum Communitas tramita las ayudas para rehabilitar edificios



José Luis Serrano Gil, gerente de Quorum Communitas. qc

cesión de las ayudas en materia de vivienda. El nuevo decreto amplía por un año la concesión de las subvenciones destinadas al alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, destinando más de 5 millones de euros para la rehabilitación de inmuebles.

El Plan da respuesta a la necesidad de fomentar diferentes iniciativas destinadas a impulsar la conservación (cimentación, estructura, cubiertas, azoteas o fachadas), accesibilidad (instalación de ascen-

sos, salvaescaleras, rampas, etcétera), calidad y sostenibilidad (aislamiento térmico del edificio o sustitución de carpinterías y acristalamientos) y eficiencia energética de viviendas y zonas comunes.

Los expertos esperan que el BORM publique el próximo mes de abril la convocatoria de 2017. Así, Serrano Gil insiste en que es muy importante cumplir los plazos que establece, por lo que se debe tener toda la documentación preparada previamente (acuerdos de junta, elaboración del Informe

de Evaluación del Edificio -IEE-, financiación y adjudicación de la obra, permisos, etc.).

### REQUISITOS FUNDAMENTALES

Entre los requisitos para conseguir las subvenciones: los edificios finalizados antes de 1981; que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda; y que, al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios. Excepcionalmente, se admitirán edi-

ficios que, sin cumplir las condiciones anteriores: presenten graves daños, estructurales o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en esta; o tengan íntegramente como destino el alquiler durante, al menos, diez años a contar desde la recepción de la ayuda. Eso sí, no se admitirán obras finalizadas antes de la fecha de publicación de la convocatoria.

Los costes subvencionables de las obras son la ejecución material, el beneficio industrial y gastos generales del contratista, los honorarios de profesionales, los costes notariales y de registro si hubiese, y los gastos de gestión excluidos son los impuestos, tasas y tributos e IEE.

Las ayudas con cargo a fondos estatales son un 35% del presupuesto protegido y las ayudas con cargo a fondos CARM son un 35% de la ayuda estatal resultante. Lo máximo son 14.850 euros por vivienda o 100 metros cuadrados por local (11.000 euros + 3850 C) (16.335 si catalogado o BIC), y distribuidos para obras de conservación (entre 2.700, 4.050 y 5.400 euros por vivienda, dependiendo de si se realizan, además de éstas, obras de calidad, u obras de calidad y accesibilidad respectivamente), de calidad (entre 2.700 y 6.750 euros por vivienda, dependiendo de si se reduce la demanda energética en más de un 30% o un 50 %) y de accesibilidad (5.400 euros por vivienda).

Para cualquier consulta, el equipo de Quorum Communitas queda a disposición de los interesados, sin ningún tipo de compromiso ni coste asociado.



**QUORUM COMMUNITAS**  
ADMINISTRACIÓN DE FINCAS  
ECONOMISTAS & ABOGADOS



Av. Marqués de los Vélez 26 Bajo 30008 Murcia  
968 27 06 27 qcmurcia@gmail.com



Administrador  
Fincas  
Colegiado

C.C. Dársena Cero Planta 1ª 30380 La Manga  
968 14 05 82 qclamanga@gmail.com

Los productos de Decogres destacan por su estética, resistencia y funcionalidad. DECOGRES



#### CARAVACA DE LA CRUZ

**EFQ.** Decogres, situada en Caravaca de la Cruz, ha apostado desde sus inicios por el diseño, la calidad y la innovación de su amplia gama de productos para la construcción. Su variado catálogo incluye azulejos, pavimentos, grifería, sanitarios, mamparas, hidromasaje, muebles de baño, complementos, cocinas, adhesivos, aislantes y tejas. Entre otros son distribuidores de firmas como Marazzi, Grespania, Coverland, Neolith, Bplus, Ceramica D'Imola, Cotto D Este, Caesar, Emil Cerámica, Gresmanc, Hansgrohe y Mapei.

La compañía, fiel a las novedades y tendencias en los campos de la construcción y el interiorismo, cuenta con un producto muy innovador: Slim (cerámica de gran formato). Se trata de una solución que permite reducir al máximo el número de juntas en revestimientos, pavimentos y fachadas, facilitando la labor de diseñadores arquitectos e interioristas. Estas piezas pueden emplearse en cualquier proyecto para uso residencial y comercial, tanto en el interior como en el exterior. Además cuenta con una serie de ventajas que lo convierten en un acierto se-

**EXCELENCIA** La entidad tiene una aplicación que realiza proyectos en 3D para visualizar el resultado final

## Decogres, un referente en el sector de la construcción

guro, entre ellas su calidad, funcionalidad y estética, además de ser fácil de instalar y limpiar.

Por ello, el hecho de que Decogres comercialice el Slim pone de manifiesto su claro compromiso con la innovación y desarrollo de soluciones de calidad para los profesionales del diseño de interiores, arquitectos, constructores y público en general.

Otro de sus productos que comercializan son los pavimentos técnicos y la línea industrial klinker-Tech, que reúne una serie de características que lo hacen resistentes para todo tipo de esfuerzos me-

cánicos, térmicos y químicos. Destacan porque son duraderos, antideslizantes y resistentes a las altas temperaturas, al impacto y a los productos agresivos.

#### TODO UN REFERENTE

El éxito de Decogres se refleja con la reciente reforma que ha realizado en la zona expositora donde ha construido un nuevo 'showroom'. Se trata de un concepto novedoso dentro del mundo de la cerámica, ya que, dependiendo de la colección, muestra a la vez distintos formatos y acabados de una misma pieza. Es,

por tanto, una apuesta innovadora que está cosechando buena aceptación porque el cliente ve 'in situ' qué colección encaja mejor en su proyecto.

En esta línea, la entidad cuenta con una aplicación que realiza proyectos en 3D para comprobar cómo se integran sus productos de construcción en viviendas y locales comerciales con un elevado grado de realismo. De esta manera, el cliente puede planificar el proyecto perfecto antes de invertir, siendo esta herramienta de gran importancia para que la compra sea segura y de confianza.

Un valor diferencial de Decogres es la atención personalizada que brinda a sus clientes. La firma no solo vende productos para la construcción, sino que comprueba en todo momento cómo se está llevando a cabo la instalación de los mismos. Este seguimiento permite obtener información precisa del estado del proyecto, velar por la calidad y solventar cualquier incidencia que pueda aparecer.

Su equipo humano está integrado por profesionales altamente cualificados y en constante formación, lo que favorece que dominen las novedades y tendencias del sector. Aparte de los trabajadores en plantilla, la entidad dispone de una amplia red de colaboradores (logística e instaladores) que realizan la actividad con excelentes resultados.

#### GRANDES IDEAS

El equipo de Decogres acude cada año a las principales ferias del sector para tomar el pulso al mercado y conocer las tendencias actuales y futuras. Unas de las citas obligadas son Cevisama y Cersaie donde se muestra al mundo el potencial de la industria cerámica y sus sectores afines.

# Decogres®

**AZULEJOS - PAVIMENTOS - GRIFERÍA - SANITARIOS  
HIDROMASAJE - MÁMPARAS - MUEBLES DE BAÑO**

STYLE TILE  
BY Decogres

**DISEÑO, CALIDAD E INNOVACIÓN**

C/ República Argentina, 10-bajo - CARAVACA DE LA CRUZ (Murcia)  
Teléfono 968 72 24 46

**www.decogres.es**



**COMPROMISO** La compañía reforma y construye chalets, edificios residenciales y locales comerciales

## Fepemur, el resultado de una familia unida



Fepemur construye viviendas seguras, confortables y funcionales. FEPEMUR

### CARAVACA DE LA CRUZ

**EFQ.** Fepemur es una empresa familiar dedicada a la construcción de chalets, edificios residenciales y locales comerciales, así como piscinas y otras infraestructuras. Otra de sus especialidades es la reforma integral de comunidades y sus correspondientes trabajos de mantenimiento, lo que completa el éxito de una entidad seria, comprometida y con experiencia.

Actualmente, la compañía está gestionada por la segunda generación y los resultados reflejan una prometedora continuidad, gracias al trabajo bien hecho, la flexibilidad a la hora de ajustar los presupuestos, la empatía con el cliente y la agilidad para aceptar las obras.

Desde su creación, la empresa abarca distintas especialidades para ofrecer una atención integral, como carpintería, fontanería, electricidad... De esta manera, brinda un servicio ejemplar y confirma su lugar en la primera línea del sector, ya que su sello es la calidad y la garantía de plazos cumplidos en cada uno de los proyectos. Hay que señalar que se adapta a las ne-

**La entidad cuenta con un equipo que entrega proyectos 'llave en mano'**

cesidades del cliente para que el resultado sea el esperado.

### MANO DE OBRA

La empresa cuenta con una plantilla de personal propia con dilatada experiencia y profesionalidad contrastada. El equipo humano está compuesto por una docena de trabajadores jóvenes, motivados y cualificados. Asimismo, la formación es un eje fundamental de la entidad para continuar aportando las mejores soluciones para reformas de viviendas, locales y oficinas.

Esta apuesta por la excelencia se deja notar en la aplicación de nuevos materiales y procedimientos que además de dar un acabado proporcionan un mayor confort y calidad energética. Además, la compañía está equipada tecnológicamente con maquinarias de vanguardia para que los proyectos se realicen de manera efectiva y sin sorpresas en el último momento.

Esta compañía de Cehegín no solo opera en el Noroeste, sino que su área de actuación incluye todo el territorio regional donde tiene una extensa cartera de clientes, tanto particulares como empresas. Todo se basa en el esfuerzo, la constancia y trabajar con primeras marcas que garanticen la máxima calidad y seguridad a sus clientes.

Gracias a todo ello, la empresa ha sabido progresar y consolidarse desde su origen en el sector de la construcción y las reformas con un balance satisfactorio.



Estructuras - Ferralla - Alicatados - Rehabilitaciones...

TELÉFONOS 630 67 73 29 - 678 66 06 27  
e-mail: fepemur@hotmail.es • CEHEGIN - MURCIA

**GEASER, S.L.P.**  
**ADMINISTRADORES DE FINCAS**



Avda. Playa Honda 65, 30385  
Playa Honda, Cartagena  
968 145 402

Plza. Dr García Marcos, Local 10,  
30201, Cartagena  
968 145 402

**Raquel Sánchez Pérez**  
ADMIN. DE FINCAS COLEG 649  
**Pruden Tapia Garcerán**  
ADMIN. DE FINCAS COLEG 513

**FRANCISCO MORENO-ESCOSA**

Administrador de fincas colegiado de Grupo Escosa

# «Las notificaciones electrónicas deberían ser obligatorias»

**MURCIA**

**EFQ.** Francisco Moreno-Escosa es vicepresidente del Colegio de Administradores de Murcia y miembro de Grupo Escosa, una de las principales empresas murcianas del sector. Este profesional reivindica la importancia del administrador de fincas colegiado en las comunidades de propietarios para el buen funcionamiento de las mismas, ya que tiene que hacer frente a una gran cantidad de obligaciones. Asimismo, apuesta por el certificado electrónico para modernizar y actualizar la gestión de los edificios con los organismos públicos.

—¿Qué es un certificado electrónico?

—El certificado electrónico o digital es el medio que permite garantizar técnica y legalmente la identidad de una persona física o jurídica en internet, y con él se pueden realizar, entre otros, trá-

mites ante la Administración Pública local, autonómica y estatal, accediendo con él a sus respectivas Sedes Electrónicas.

La Ley 39/2015 añadió a la lista de obligados a utilizar certificados electrónicos a las comunidades de propietarios, convirtiéndolo en el único medio válido de comunicación entre estas y las administraciones públicas a partir de octubre de 2016, si bien la implantación de este requisito está siendo progresiva a lo largo de este año y quedará plenamente implantada en 2018, siendo la Agencia Tributaria la que parece ir por delante.

El fin en realidad no es otro que mejorar la eficiencia y optimizar el uso de los recursos públicos.

—¿Cómo podrán las comunidades de propietarios obtener su propio certificado?

—Podrán hacerlo a través de una Autoridad de Certificación con

una acción que debe realizar el vecino que ejerza de Presidente, pues es el único representante de la comunidad por Ley.

El proceso más conocido comienza desde su propio ordenador cursando una petición a la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, tras lo cual deberá personarse con cita previa en la Delegación de la Agencia Tributaria más cercana, donde deberá acreditarse, para entonces regresar a su ordenador y poder descargar e instalar el certificado en el mismo. Es importante destacar que al ir estos certificados asociados siempre a una persona física (el presidente de la comunidad), el certificado deberá ser actualizado cada vez que el cargo pase a otro vecino.

Con el certificado ya instalado, el presidente deberá estar pendiente de las notificaciones que se reciban, a sabiendas que una notificación no recogida en el pla-

zo máximo de 10 días, constará como entregada a todos los efectos, con posibilidad entonces de perder opciones de responder en plazo o incluso ser objeto de recargos según el tipo de notificación de que se trate.

—Pero las comunidades de propietarios no parecen tener mucha necesidad de relacionarse con las administraciones públicas... ¿En qué beneficia su uso?

—Bueno, los tiempos han cambiado. Piense en primer lugar que no habrá opción alternativa de comunicación, o es electrónica o no podrá realizarse, por lo que interesa que todas las comunidades de vecinos tengan su propio certificado y se den de alta. Y segundo, que ninguna administración enviará ya cartas a la dirección postal de la Comunidad, pues se sustituye esta por una dirección electrónica habilitada (no confundir con el correo electró-

nico, no es lo mismo). Le puedo dar varios ejemplos. La comunicación municipal más simple (un recibo de vado, un corte de calles,...) que será notificada solamente en la Sede Electrónica del Ayuntamiento. Otras con motivo de la declaración obligatoria del modelo 347 (pagos realizados a empresas superiores a 3.005,06 euros), o embargos a una empresa que trabaja para la comunidad, darán lugar a notificación en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria.

Las posibilidades y frecuencia de uso irán creciendo a medida que las administraciones públicas finalicen también su adaptación.

—¿Pueden ayudar los administradores de fincas colegiados en este trámite?

—Pueden hacerlo, sin duda, siempre que acepten el encargo de esta labor. Ha de entenderse primero que la representación de la comunidad para este fin concreto se trata de una nueva responsabilidad para el administrador, y como tal puede ser asumida voluntariamente dado que la Ley de Propiedad Horizontal no la recoge dentro de sus funciones, sino de las del presidente, y por ello debe quedar a su vez refrendada al menos en un acuerdo de junta.

El Administrador de Fincas Colegiado se podrá entonces encargar de obtener el certificado, instalarlo o renovarlo, acceder a las sedes electrónicas una primera

## ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS

**seriedad, formalidad, constancia, rigor,**  
BASE SU ELECCIÓN DE ADMINISTRADOR EN  
SUS VIRTUDES, NO EN SUS HONORARIOS.

**Fidelidad, honradez, calidad,**  
ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS,  
seguros, responsabilidad, **Custodiar la**  
**documentación, limpieza, claridad,**

ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS,  
ENTUSIASMO, **PRONTITUD,** seguimiento  
de incidencias, **ADMINISTRADORES DE**  
**FINCAS COLEGIADOS,** cuentas claras,  
LA CALIDAD ESTÁ RENIDA CON  
HONORARIOS BAJOS.

*Actas, citaciones,* Velar por el buen régimen  
de la casa, *sus instalaciones y servicios,*  
ejecutar los acuerdos adoptados,  
requerimientos, **ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS,**  
emisión de certificaciones, monitorios,  
**medidas urgentes,** plan de gastos, **EJECUCIÓN DE ACUERDOS**  
ADOPTADOS, legalidad.....

## Los certificados electrónicos unen a los vecinos con los organismos

«El fin es mejorar la eficiencia y optimizar los recursos públicos»

vez, la vigilancia cada 10 días de cualquier posible notificación, así como de utilizar el certificado para comunicaciones que deba realizar la comunidad de propietarios a la administración.

—¿Está aceptando Grupo Escosa esta responsabilidad en nombre de sus clientes?

—Sí, fue una decisión que adoptamos a la entrada en vigor de la Ley 39/2015, y por ello estamos colaborando con el Colegio de Administradores de Fincas de Murcia para implantar los procedimientos o herramientas que permitan a todo nuestro colectivo estar a la altura de lo que se merecen los ciudadanos.

Y en nuestro ámbito, estamos aprovechando todas las asambleas que celebramos para informar lo más detalladamente posible a los vecinos sobre esta Ley, sus ventajas e inconvenientes, y poniendo a su disposición nuestros ser-



Francisco Moreno-Escosa, miembro de Grupo Escosa. GRUPO ESCOSA

vicios. Creemos que la gestión debe ser siempre transparente y completa desde nuestro despacho, y no por ello una carga para el vecino que se hace cargo de la presidencia, que ya tiene sus

propias preocupaciones, trabajo, etc. Hasta la fecha el 100% de nuestros clientes nos ha encomendado esta nueva labor.

—El logotipo de Grupo Escosa ha evolucionado.

—Efectivamente, hemos mantenido el nombre de Escosa como principal activo de nuestra empresa por su reputación de profesionalidad, honradez y trayectoria, incorporando un nuevo lo-

gotipo donde una casa y la inicial 'E' forman una misma imagen, compartiendo con nuestros clientes desde hace poco una nueva imagen renovada y adaptada a los tiempos que corren.



GRUPO

ESCOSA

Administradores de Fincas  
Seguros Generales

Plaza de España, 10 (Esq. Paseo Alfonso XIII) 30201 CARTAGENA // Gran Vía - MG 32 (salida 20) 30380 LA MANGA



968 50 30 11  
968 56 30 00



info@gruposescosa.com



gruposescosa.com



Administrador  
Fincas  
Colegiado



## COBERTURA

## Servicio y gestión eficaz de viviendas con Ábaco Fincas

## MURCIA

S. B. Ábaco Fincas es una empresa murciana consolidada, dedicada desde hace más de 20 años a la administración de fincas y gestión inmobiliaria. Está formada por profesionales con experiencia en el sector y está adscrita al Colegio de Administradores de Fincas de Murcia.

La firma está especializada en la resolución de problemas de comunidades de propietarios, atendiendo a sus necesidades de mantenimiento, contabilidad y cumplimiento de las múltiples obligaciones legales y técnicas existentes. Asimismo, gestiona expedientes de rehabilitación de la edificación ante las administraciones públicas, y realiza gestiones y seguimientos de los siniestros que estén incluidos en la cobertura del seguro.

Por otro lado, Ábaco Fincas ejerce la secretaría de la junta de la comunidad de propietarios y ejecuta los acuerdos, resaltando la prevención y reclamación de la morosidad. Otro campo de actuación es la compraventa de inmuebles y la gestión de alquileres.

Rafael Peris, gerente de la empresa, destaca como valor añadido que «el cliente es nuestro santo y seña, y hacemos nuestro trabajo con mucha dedicación, atendiendo a criterios de eficacia, austeridad y ética. Trabajamos para dotar de seguridad ju-



Fachada de Ábaco. LV

rídica a nuestras comunidades de propietarios y a sus miembros, con una gestión que prioriza el control de los costes de los servicios y suministros. Con ese fin, se estudia el seguro de la comunidad para ajustarlo en precio y coberturas a las necesidades de cada comunidad. También se controla el coste de los diversos mantenimientos (grupo presión, piscina, electricidad, ascensores, etc.) para que la cuota que soportan los vecinos sea ajustada».

Como nuevo servicio se ha implantado un sistema de gestión de incidencias vía Internet que puede utilizar cada propietario. Ábaco Fincas también dispone de correo electrónico certificado para justificar fehacientemente estas notificaciones.

**ÉXITO** La firma Mhan tiene como principal bastión su servicio de mantenimiento y la no permanencia

## Ascensores murcianos se consolidan en el sector

## MURCIA

S. B. Ascensores Mhan hace frente a las grandes multinacionales con un producto fabricado en Murcia, un servicio de mantenimiento de cinco estrellas, una estrategia de 'marketing' pionera y una filosofía de negocio basada en la sinceridad y la honestidad hacia sus clientes. La firma se ha convertido en una alternativa diferente y cercana que abre nuevos horizontes, tanto en el ámbito de la instalación de nuevos equipos como en el sector del mantenimiento, avalada por sus más de 30 años de experiencia y su compromiso con el cliente.

Tal y como explica Nacho Fernández, gerente de Mhan, el servicio y sus clientes son su piedra angular. «Para nosotros, el comprador o usuario no es un simple número o un sencillo ascensor, entendemos al cliente y nos posicionamos a su lado entendiendo sus problemáticas y necesidades para poder aportar soluciones inmediatas y a su medida».

Y lo mismo ocurre con el servicio. Tal y como explica Fernández, para Mhan, su departamento técnico es su mejor arma, siendo cinco veces superior en presump-



Técnico de Mhan manteniendo uno de sus ascensores. A. D.

to, recursos y personal que el resto de departamentos. Para entenderlo basta con conocer los fundamentos de esta filosofía: «nuestra compañía, lejos de estar obligados a conseguir grandes beneficios o contentar a unos cuantos accionistas, está totalmente enfocada a una vocación de servicios competitivos y profesionales, en los que predomina el trato personal y los compromisos por encima de los grandes resultados económicos».

Esto explica que Ascensores Mhan sea la única compañía del sector en la que los contratos de mantenimiento no tienen permanencia, ya que su máxima garantía es la alta calidad del servicio que ofrecen a un muy bajo coste. Y, precisamente, ese es también su objetivo fundamental, «poder ofrecer a los clientes el mejor servicio y al mejor precio. La calidad no está reñida con la economía. Es binomio esencial para el desarrollo».

**SONALAR LEVANTE**  
INGENIERIA DE SEGURIDAD

SISTEMAS CONTRA INCENDIOS  
EXTINTORES  
CCTV

968 105 011

administracion@sonalarmurcia.es



**CALIDAD AL MEJOR PRECIO**

CONTRATOS DE MANTENIMIENTO  
**SIN PERMANENCIA**

C/ Olof Palme, 1, 30009 Murcia  
administracion@ascensoresmhan.com

**968 28 45 00**

## MURCIA

**EFQ.** Desde Helvetia Seguros aconsejan que todos los edificios dispongan de un seguro comunitario que garantice la tranquilidad ante siniestros inesperados. Así, con Helvetia Edificios, cualquier propietario tendrá la confianza de que su bien más preciado, ya sea edificio de viviendas unifamiliares, plurifamiliares o de negocios, quedará protegido en todo momento y pondrá a tu disposición servicios de valor añadido las 24 horas.

Se trata de un producto flexible que se adapta a las expectativas gracias a su extensa gama de garantías y coberturas. Además de poder incluir cobertura total en garantías de daños materiales, ponen al servicio del cliente una amplia red de profesionales cualificados con la que podrá tener asistencia para reparaciones como: fontanería, electricidad, carpintería, cristalería, antenistas, pintura, carpintería metálica y jardinería, entre otros.

Asimismo, podrá disfrutar de un amplio abanico de servicios novedosos, tales como: control de plagas de insectos y roedores que tenga su origen en el edificio –mediante el servicio de inspección previa inicial, informe de incidencias detectadas, así como productos y materiales necesarios para el control de la plaga–; atención telefónica especializada en la resolución de dudas respecto a la normativa de Inspección Técnica de Edificios (ITE)-consecuencias legales de incumplimiento, plazos, así como cualquier consulta sobre conservación del edi-

**HELVETIA SEGUROS** Cualquier edificio de negocios, de viviendas unifamiliares o plurifamiliares quedará protegido en todo momento

## Proporcionando la tranquilidad que una comunidad se merece

ficio en instalación de ascensores, eliminación de barreras arquitectónicas o subvenciones; y asistencia para pequeñas reparaciones de mejora o mantenimiento del edificio.

Por último, el cliente contará con asesoramiento ante cualquier conflicto legal. A través de la garantía de Protección Jurídica Integral, podrá reclamar el pago de cuotas de comunidad, daños y defensa penal, así como el adelanto de gastos reclamados judicialmente. Y, como no todos los edificios tienen las mismas características, Helvetia Edificios permite personalizar la prima en base a la franquicia que se seleccione para la cobertura de reventón de conducciones de aguas, siendo opcional en casos de menos de 30 años de antigüedad. Por supuesto, asegurando la comunidad con Helvetia Edificios, los propietarios podrán disfrutar de importantes descuentos en el seguro Helvetia Hogar.



Asegurando la comunidad con Helvetia hay importantes descuentos en el seguro de hogar. HS

**¿Pasión?**  
**"Buscar lo mejor para mi comunidad. Eso es pasión".**  
 Carmen, empleada de Helvetia Seguros.

## Helvetia Edificios

Sea cual sea tu pasión, estaremos siempre a tu lado.

**Helvetia Seguros. Sucursal Murcia**

Avda. Juan de Borbón 37

**T +34 968 285 270**

Tu aseguradora suiza.

**helvetia**

**GESTIÓN** La firma configura una propuesta personalizada y de gran calidad y valor añadido

## Saroa, experiencia junto a los mejores medios

### MURCIA

**EFQ.** Saroa Administración nace con el propósito de desarrollar un proyecto de futuro junto a sus clientes en el que se compromete a aplicar todos sus conocimientos y trayectoria en el sector a una gestión optimizada utilizando los mejores medios físicos y materiales.

Dentro de este proyecto se incluye la gestión y administración de fincas, sector en el que los profesionales de Saroa Administración tienen una amplia experiencia. El completo conocimiento, tanto de los problemas y necesidades de las comunidades de la zona, como de las lagunas y carencias de los servicios de administración presentes en el mercado local, permite configurar una propuesta personalizada y de gran calidad y valor añadido.

Más concretamente, el servicio de Gestión y Administración de Fincas incluye en todos los casos,

### Pone las últimas tecnologías a disposición de sus clientes

asesoramiento jurídico a los propietarios de la comunidad, en él la firma trata de resolver todas las dudas que presenten los vecinos del residencial o edificio de viviendas

Así, en la cobertura completa, Saroa Administración incluye los servicios de constitución de comunidades, contabilidad, confección y asistencia a juntas, visitas a la finca, gestión de incidencias, asesoramiento general, gestión y asesoramiento en obras y gestión de contratos.

En su cercanía y atención al cliente, cabe destacar que Saroa Administración cuenta con las últimas

tecnologías a disposición de uso de sus usuarios, en la que si lo desea cada propietario podrá estar informado de todos los movimientos de su comunidad las 24 horas del día, los siete días a la semana, en lo que a documentación se refiere, con un número de usuario y contraseña privada. Un servicio totalmente gratuito que no altera la cuota.

La empresa está dirigida por Antonio Salar, que cuenta con casi diez años de experiencia administrando fincas en la Región de Murcia y en la provincia de Alicante. «Nos hemos convertido en una referencia en el mercado por nuestra gestión integral de las fincas que administramos y por nuestra orientación al cliente. Nuestro valor es la reducción del gasto de la comunidad, la atención telefónica sin límites de horarios, la gestión económica transparente y la prestación de máxima calidad de servicio a la comunidad».



Instalaciones de Saroa Administración. LV

**Antonio  
Salar Rocamora**

ADMINISTRADOR DE FINCAS COL. 39666

Perito Judicial A.P.T.I. P-201-10-4282

API COLEGIADO 602

info@saroa.es

968 299 464



**SAROA**  
ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

**www.saroa.es**

DELEGACIÓN MURCIA

C/ Reina Sofía 10, Bajo

30161 Llano de Brujas (Murcia)

Tel. 968 299 464

- ADMINISTRACIÓN DE FINCAS
- ASESORIA JURIDICA INMOBILIARIA
- GESTION Y TRAMITES INMOBILIARIOS
- TASACIONES Y VALORACIONES INMOBILIARIAS
- GESTION DE PATRIMONIO INMOBILIARIO
- GESTION, ASESORAMIENTO Y CONTRATACION DE POLIZAS DE SEGUROS INMOBILIARIA