

APOYO A LA REHABILITACIÓN

La Junta de Castilla y León convoca anualmente ayudas a la rehabilitación de edificios destinadas a las comunidades de vecinos. El objetivo es facilitar la financiación de obras en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios de residencias colectivas.

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

En los edificios de viviendas es obligatorio comprobar su estado mediante la Inspección Técnica de Edificios (ITE). Concretamente, en los edificios que vayan cumpliendo 20 años desde la fecha de su construcción o rehabilitación. Es el Ayuntamiento de cada localidad el que envía una carta para realizar la inspección.

**ESTATUTOS**

Los estatutos de las comunidades son normas aprobadas por todos los propietarios (cuando se adquiere la vivienda o local), con fuerza de ley, que desarrollan derechos y deberes. Recogen todo lo relativo al uso y destino del edificio, sus pisos y locales, administración, conservación, servicios, seguros, gobierno...

El día a día en la comunidad, un mundo aparte

Los acuerdos entre propietarios son las claves para el buen funcionamiento

SORIA Las comunidades de propietarios requieren una buena administración y, sobre todo, los acuerdos entre los vecinos para el buen funcionamiento. En las juntas vecinales, que se celebran a finales y a principios de año, se deciden cuestiones fundamentales, como pueden ser las obras, los seguros, los presupuestos, el suministro, los espacios comunes, de calefacción...

Vivir en un edificio genera una serie de gastos derivados del mantenimiento o cualquier accidente o desperfecto, que los miembros de la co-

munidad de vecinos deberán pagar de manera equitativa. A fin de minimizar los problemas que puedan surgir entre ellos es recomendable contratar una póliza que asegure todo el patrimonio de la comunidad. Lo más sencillo, según los expertos, es contar con un seguro multirriesgo, que se incluye en las cuotas de la comunidad y tiene una cobertura de riesgos muy amplia y flexible, ya que varía dependiendo de las necesidades e intereses de cada comunidad.

Por otro lado, la morosidad es uno de los mayores problemas en



Las comunidades tratan numerosas cuestiones. A. MARTÍNEZ

muchas de las comunidades de vecinos. En Soria se mantiene en tres millones de euros y la morosidad de las entidades financieras se sitúa en un millón de euros (del total), según el Estudio Global sobre la morosidad

en las Comunidades de Propietarios en España en 2015. En Castilla y León la morosidad descendió un 2,4% en 2015, frente al 4,5% de Baleares y por encima del 2,2% de Cataluña.

Convocatoria para los edificios de Soria capital

SORIA En el año 2015 el Ayuntamiento de Soria puso en marcha una convocatoria adaptada a la normativa en vigor en materia de rehabilitación y ampliando el ámbito de aplicación para alcanzar el área definida como preferente para eco-inversiones incluyendo todo el casco histórico hasta el río Duero. Además, se abrió el marco de obras incluyendo la rehabilitación energética y la propia ordenanza enumera un listado de obras de lo que podrá ser objeto de subvención.

La convocatoria permite que comunidades de vecinos puedan plantear actuaciones conjuntas que abaraten costes y tengan la opción de tramitar estas ayudas y mejorar energéticamente los edificios y también aspectos de habitabilidad, preservación y mejora de la eficiencia. Las ayudas se otorgarán a edificios de más de 40 años, situados en zonas de influencia de BIC, ubicados en el área preferente de eco-inversión. Se concede, en el caso de elementos comunes, un máximo de 901 euros por viviendas por obras de instalaciones energéticamente eficientes, energías alternativas, accesibilidad, obras requeridas por la ITE y obras que supongan mejorar la seguridad y la salubridad. En adecentamiento de la fachada y obras de ahorro energético (aislamientos) se pueden conceder ayudas de hasta 3.600 euros por edificio.

MAYFER ASOCIACIÓN SORIANA

MGS Seguros

- Asesoría Fiscal
- Laboral
- Contable
- Administración de fincas
- Seguros

C/ San Salvador, nº 14 Bajo
42200 ALMAZÁN (Soria)

Tel.: 975 30 21 01 Fax: 975 30 08 34
E-mail: amayfer@asesoruniversal.com

ASOC. CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE SORIA

C/ Sagunto, 10, bajo - 42001 Soria
☎ 975 23 36 27 Fax: 975 23 33 37

camaraurbanasoria@hotmail.com

¡ASÓCIATE!

Ob. de Marco

**ASCENSORES MONTAJE
MANTENIMIENTO MODERNIZACIÓN
SERVICIO 24H.**

Tel.: 975 21 23 79 / 667 69 74 47
C/ Condes de Gómara 8, 42002 SORIA
mail: ofimatica@ono.com

Limpiezas RABAL S.L.

**Empresas - Bancos
Establecimientos comerciales
Comunidades de Vecinos
Acristalado de suelos**

C/ Arzobispo Fuenmayor, 3 bajo
Tel. 975 230 060
☎ 609 974 919 - 669 429 055
e-mail: limpiezas.rabal@yahoo.es

ADMINISTRADOR DE FINCAS

La mayoría de las comunidades de vecinos suelen contar con los servicios de un administrador de fincas, un profesional formado en materia de mediación y oratoria que puede ayudar a mejorar la convivencia. El administrador gestiona gastos e ingresos con total transparencia. La morosidad es uno de los principales quebraderos de cabeza.

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El 66,5% de los españoles cohabita en comunidades de vecinos (edificios de altura o urbanizaciones). La Ley de Propiedad Horizontal regula estas comunidades y aspectos como la escritura de división horizontal, extinción de la propiedad, nombramiento de cargos, la convocatoria de juntas, los acuerdos, los gastos...

**CONFLICTOS**

Los principales conflictos en las comunidades de vecinos se producen por la falta de cuidado en las instalaciones comunes y por el impago de las cuotas de la comunidad, según el I Estudio Global sobre comunidades de vecinos de la plataforma NuevosVecinos.com y G3 Fincas. Un 17% de los españoles reconoce no asistir a las reuniones anuales de vecinos.

A la espera de la directiva de contadores individuales

Con esta medida, la comunidad de vecinos puede lograr ahorrar hasta un 30% en el consumo de calefacción e implicará un mayor control

SORIA

Uno de los temas de relevancia durante este año para las comunidades de vecinos de Soria será la instalación de contadores individuales en edificios con calefacción central. Esta medida permitirá el control de consumo de forma individualizada, así como el reparto equitativo del gasto. Con ello, se pagará por lo que cada uno consuma (no por su coeficiente de participación), lo que va a favorecer a los ciudadanos preocupados por la eficiencia energética. Entre un 10% y un 15% de las comunidades de vecinos ya han aplicado esta medida de forma voluntaria en España.

La Directiva Europea sobre Eficiencia Energética 2012/27/UE obliga a partir de 2017 a que todos los edificios con sistemas de calefacción central tengan que instalar dispositivos de medición individuales, contadores individuales de calefacción o repartidores de costes en los radiadores. Hay que tener en cuenta que las directivas no son de aplicación directa y que en España se ha realizado una transposición de forma parcial, por lo que todavía no se han incluido conceptos relativos a los contadores individuales de consumo y repartidores de costes de calefacción. Eso es lo que queda pendiente desde la formación de un nuevo Gobierno y para este año.

Los artículos de la normativa europea aplicable a la calefacción central



Los contadores individuales permitirán un gran ahorro. V. GUISANDE

sobre contabilización del consumo de agua caliente sanitaria, calefacción y refrigeración son del 9 al 11. En ellos, se especifican detalles sobre contadores, facturación, coste de acceso a la información sobre medición y facturación y régimen de sanciones en caso de incumplimiento de la norma. Todo ello regula la medición del consumo de cada vivienda en instalaciones centralizadas y, en definitiva, que cada usuario pague en función de su consumo. A nivel global, la comuni-

dad de vecinos puede llegar a ahorrar hasta un 30% del consumo de calefacción. Además, implicará la disminución de un total de 2,4 millones de toneladas de CO2 al año.

Hacer un uso individual de la calefacción supondrá un cambio de mentalidad, porque el consumidor será más consciente del propio consumo y ello permitirá tomar medidas para controlarlo. Ese cambio de conducta podrá revertir también en ahorros a largo plazo.

PRINCIPALES ACTUACIONES EN LAS COMUNIDADES**1 AHORRO ENERGÉTICO**

Grabación automática. El ahorro energético en una comunidad implica ahorro eléctrico y ahorro en agua. En cuanto al ahorro en electricidad, se aconseja unificar suministros y revisar la potencia contratada y las bonificaciones que se ofrecen. En iluminación, si se toman las medidas necesarias se puede ahorrar en torno a un 75% en la factura. Es recomendable usar sistemas de temporización, sensores de presencia, optar por bombillas de bajo consumo o tubos fluorescentes, además de lámparas de inducción en zonas poco accesibles y programadores en zonas exteriores. También se puede ahorrar en el consumo eléctrico de ascensores con maniobras selectivas y detectores de presencia para luces.

2 ACCESIBILIDAD

Obras e instalaciones. En numerosos edificios de la provincia de Soria las comunidades de vecinos optan por mejorar la accesibilidad, lo que para personas con discapacidad y personas mayores es una necesidad básica con el fin de disfrutar del derecho a una vivienda digna. Hay obras e instalaciones que no necesitan el acuerdo de la comunidad y otras que sí, como las que excedan del importe de doce mensualidades de gastos ordinarios. Esos acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación. Los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios.



electricidad FRENTEs

www.electricidadfrentes.es

SU SATISFACCIÓN ES NUESTRA CLAVE

INSTALACIONES Y REPARACIONES DE ALTA Y BAJA TENSIÓN
 Instalación y mantenimiento de centros de transformación. Alumbrado público y Elevación de aguas. Instalación de telecomunicaciones. Aire acondicionado. Hilo musical. Protección de incendio y robo. Instalaciones en naves industriales, viviendas, domótica y porteros eléctricos.  Eficiencia Energética.

SORIA. Pol. Ind. Las Casas C/D. Parcela 20, B. ☎975 230 794 ☎975 228 633
 EL BURGO DE OSMÁ. P.I. La Güera, Parc. 30. módulo 2 ☎975 340 805 ☎975 340 494

La calidad y la seriedad nos diferencia



INSTALACIONES Y REFORMAS RAFA

691 031 127 659 457 436
rafainstalaciones@gmail.com

TOMÁS GALLARDO IBAÑEZ S.L.

MEDIACIÓN DE SEGUROS Y ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Desde 1977 al servicio de todos los sorianos



Grupo **CATALANA OCCIDENTE** C/ San Benito, 5 - Bajo
 42001 SORIA

Tel.: 975 22 31 02
 Fax: 975 22 53 99