

Noticias de tu COMUNIDAD

15 JUL-SEPT 2011
DISTRIBUCIÓN GRATUITA

REDACCIÓN: NOTICIAS@LDC.ES



Asistencia a Comunidades
24h/día, 365 días al año



LAS PROFESIONES MÁS BUSCADAS EN VERANO...

Socorristas, Jardineros, Conserjes, Personal de limpieza, Personal de mantenimiento, Limpia piscinas, Camarero para Club Social, Técnico Animación Sociocultural, Profesor de natación, Vigilante, Controlador de piscinas...

...SI BUSCAS TRABAJO y tienes alguno de estos perfiles o crees que podrías trabajar para una Comunidad de Vecinos, déjanos tu curriculum en ldc.es/rrhh

INSPECCIONES TÉCNICAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

SGS nos explica la importancia de las inspecciones técnicas en los edificios; sobre todo en edificios residenciales, zonas comunes, garajes y piscinas.



Síndrome de Diógenes



PROHIBIDO FUMAR
EN ESTE ESTABLECIMIENTO

Ley Antitabaco



Protección contra incendios

ESTUDIOS LDC

La morosidad de los vecinos en sus comunidades superan los 1.200 Millones de euros.
(Estudio basado en más de 100.000 Fincas).

El IVA no declarado por las comunidades supera los 3.500 Millones de euros.

LDC EN TELE 5 Y CUATRO

El estudio realizado por LDC sobre el estado ruinoso de los edificios llega a las Noticias de Tele 5 y Cuatro.



JURÍDICO

INSTALACIÓN DE AIRES ACONDICIONADOS PRIVATIVOS EN LAS COMUNIDADES

Los requisitos para la instalación. El consentimiento de la comunidad. Las posibles molestias.

LDC APUESTA POR LA PREVENCIÓN

ACUERDO NACIONAL LDC/IBERMUTUAMUR

LDC firma un acuerdo nacional con Ibermutuamur con interesantes condiciones de las que se beneficiarán las comunidades administradas por LDC.

Además, la compañía Ibermutuamur nos explicará la normativa en materia de riesgos laborales, las responsabilidades y obligaciones que deben adoptar las comunidades de propietarios en materia preventiva.



SOCIEDAD DE
prevención
de Ibermutuamur

EDITORIAL

Llegó el verano, esa estación tan esperada por todos. El motivo es fácil: con el verano llega el calor, la ropa es más ligera, los días alargan, las posibilidades de ocio se multiplican y como no, llegan las tan ansiadas vacaciones.

El periodo estival propicia un ambiente más amigable, y favorece la vida social. Disponemos de más tiempo y ganas para disfrutar en compañía de actividades como: ejercicio al aire libre, paseos, baños en la playa, viajes, sentarse en una terraza a tomar un helado, mojito o tinto de verano...

Por otra parte, el estío también es tiempo de precaución, en especial con el sol. Éste es una fuente de salud y belleza, siempre que se trate de una exposición moderada. El sol crea un bienestar psicológico y fisiológico debido a que:

- Refuerza nuestro sistema inmune
- Estimula la formación de vitamina D
- Aumenta la circulación sanguínea
- Favorece la conciliación del sueño
- Aumenta los niveles de testosterona, lo que aumenta el apetito sexual.

Pero como contrapartida a todo esto, es importante tomarlo en su justa medida para no padecer de: deshidratación, insolación, quemaduras, envejecimiento de la piel, o incluso cáncer.

En las comunidades de propietarios la llegada del verano también se hace notar, sobre todo en aquellas que disponen de urbanización con zonas de ocio como piscinas, pistas de deporte, etc. Los vecinos establecen un contacto más cercano, comparten más tiempo juntos, en definitiva, se interactúa más con aquellos que convives.

Pero en muchas ocasiones, esta situación no es tan idílica como parece, sino que también hay tiempo para que salgan rencillas o disputas. En la mayor parte de los casos, muchas de las riñas vecinales tienen como origen el comportamiento de los niños. Los juegos de pelota, el ruido hasta altas horas de la noche o en horas de descanso, las molestias en la piscina... Y es que todo tiene su parte positiva y negativa. El verano tiene infinidad de aspectos positivos, de posibilidades, pero no se libra de su cara menos agradable.

Así pues, desde LDC queremos darles la bienvenida al verano, desearles que lo disfruten y animarles a que se beneficien de todas sus ventajas, siempre con responsabilidad, tanto consigo como con sus personas cercanas.

Les esperamos a todos de nuevo en Septiembre.

www ldc es

Depósito Legal A-915-2008

Propiedad

Tiendas de Administración de Fincas S.L.

NIF B54227051

Edición

Tiendas de Administración de Fincas S.L.

Redacción

Jaime I, nº 14 - 03009 Alicante

Maqueta e Imprime

BRILOGIC S.A. www briologic net

Tirada 40.000 ejemplares

EN ESTA EDICIÓN

Acuerdo Nacional LDC/Ibermutuamur 02

Acuerdo Nacional LDC/Eninter 02

Nuevas Aperturas 02

Cheques Regalo 02

Instalación de aires acondicionados privados 03



Protección contra incendios en las comunidades 04

Morosidad de los vecinos 04

La importancia de las inspecciones periódicas 05

Síndrome de Diógenes 05

LDC en Telecinco y Cuatro



Prevención de Riesgos Laborales 06

La Ley Antitabaco 07

Pasatiempos Escadriñas 07

Sabías que... 07

Directorio de Tiendas 08

Acuerdo Nacional LDC/Ibermutuamur

LDC apuesta por la prevención.

LDC firma un acuerdo nacional con la compañía Ibermutuamur con el fin de prestar un servicio a las comunidades, donde estén cubiertas las Actividades Técnicas y Actividades de Medicina del Trabajo, que permitan a la comunidad de propietarios, cumplir los requerimientos básicos establecidos en la legislación vigente y que se resumen a continuación:

- 1.- Actividades Técnicas (Especialidades de Seguridad Laboral, Higiene Industrial y Ergonomía y Psicosociología)
- 2.- Medicina en el Trabajo
- 3.- Formación en Prevención.

Además La Sociedad de Prevención de Ibermutuamur, a través de su página web spibermutuamur.es, facilita a sus clientes a través de una clave personalizada la posibilidad de acceder a todo un sistema on-line, denominado ACERCATE, donde podrán obtener información pormenorizada de los servicios contratados (actividades formativas, descarga de examen de salud, informes técnicos, memoria de actividades etc...)

A través del teléfono 900 900 138, médicos especialistas atienden en horario permanente y para cualquier punto de la geografía nacional, las consultas que los trabajadores quieran plantear en relación con su informe de salud.



Acuerdo Nacional LDC / Eninter

¿Tienes ascensor en tu comunidad? LDC te ofrece un 33 % de descuento.

LDC, con su política de abaratamiento de costes en su comunidad, llega a un acuerdo con la empresa de ascensores Eninter.

Con este acuerdo, se pretende mejorar el rendimiento del ascensor y ahorro energético. Así, en todo lo relacionado con el mantenimiento y reparaciones de su ascensor, si su comunidad está administrada por LDC, obtendrán un exclusivo descuento del 33 % sobre la tarifa oficial del mercado.

Con LDC su comunidad podrá disfrutar de las mejores prestaciones, al mejor precio. Y es que trabajamos día a día para conseguirle las mejores condiciones del mercado en los servicios contratados.

Nuevas Aperturas

LDC Sigue abriendo Tiendas de Administración de Comunidades.



Benidorm Poniente



Avilés



Oviedo Este

Cheques Regalo



Ganadores del concurso "DÍA DE LA MADRE", a la fotografía más votada en facebook.



El cheque regalo por la cuota de su Comunidad es otorgado en esta ocasión a vecinos de Costada.



Asistencia a Comunidades 24h/día

Asistencia a la Comunidad y al Hogar 24 horas al día, 365 días al año. Con la tarjeta del Club LDC disfrute de un servicio 24 horas de urgencias y reparaciones con unos precios especiales por ser cliente de LDC y pague a 30 días sin intereses*.

Solicítela en su tienda LDC más cercana.

*Consulte condiciones en el 902 12 12 32

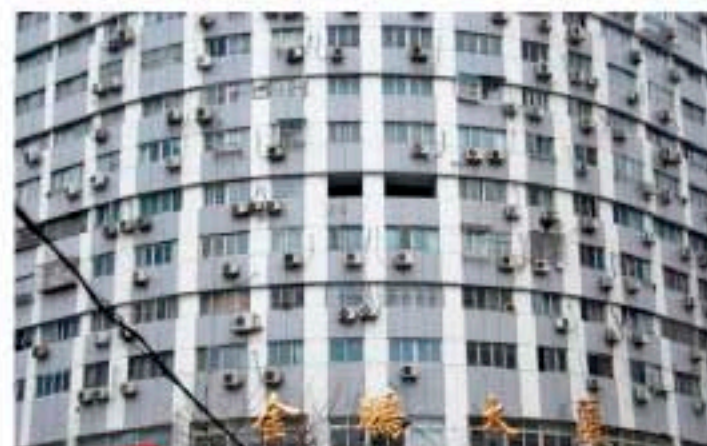
902 12 12 32
www ldc es

LDC 24

LDC JURIDÍCO

Instalación de aires acondicionados privativos en las comunidades

El acondicionamiento de aire consiste en regular las condiciones en cuanto a la temperatura (calefacción o refrigeración), humedad, limpieza (renovación, filtrado) y el movimiento del aire dentro de estancias cerradas, como viviendas o locales.



Ésta circunstancia sería perfecta para las Comunidades de Propietarios si no fuera porque técnicamente dicho acondicionamiento viene acompañado de aparatos externos para su funcionamiento, que ocasionan discusiones en cuanto a su ubicación en la Comunidad.

Requisitos para su instalación en las zonas comunitarias

El artículo 7 y el 11 de la Ley de Propiedad Horizontal establecen que en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, ningún propietario puede efectuar modificaciones en elementos comunes ni cambiar su configuración externa, a no ser que medie el consentimiento unánime de los comuneros.

Partiendo del hecho de que la fachada del inmueble, o la azotea del mismo, tienen la naturaleza de elemento común, según artículo 396 Código Civil, si la instalación de un aparato de aire acondicionado por el propietario de un piso o local conlleva la alteración de la fachada del inmueble requiere en principio el consentimiento unánime de la Comunidad.

Las resoluciones más recientes flexibilizan esta postura para adecuarla a las circunstancias del caso. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de 22 octubre 2008, manifiesta que, respecto al aire acondicionado, la doctrina científica y jurisprudencial sostienen que la colocación de aparatos sin necesidad de obras de perforación, no se considera como alteración de elementos comunes, pues, en el supuesto contrario, se impediría el uso y disfrute de los adelantos técnicos en todos los edificios no preparados para dicho particular, que no es la interpreta-

ción correcta que acepta la sociedad, habida cuenta de la actuación generalizada de los comuneros sobre esta materia en nuestro país, por lo que corresponde acudir a la realidad social impuesta en el artículo 3.1 CC. Así pues, una interpretación de la norma conforme a la realidad social permite entender que basta en estos casos el acuerdo mayoritario de la Junta.

Reiterada jurisprudencia viene afirmando que para permitir por acuerdo mayoritario la colocación de aparatos de aire acondicionado, se exige la concurrencia de tres requisitos: que su tamaño no sea desmedido, que no afecten a la fachada principal del inmueble y que no causen daños específicos a la comunidad o a alguno de los demás propietarios en los términos del artículo 9.1.a LPH.

Por ello, en el supuesto de la colocación en las fachadas de estos aparatos sin haber obtenido autorización de la Junta de Propietarios, para que prospere la acción ejercitada en base al artículo 7.2 LPH será preciso probar que se haya producido con la instalación un menoscabo o alteración de la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o un perjuicio de los derechos de otro propietario.

También cabe la posibilidad de instalar aparatos de aire acondicionado en un lugar menos visible, como es por ejemplo la cubierta del edificio, supuesto en el que, concurriendo las circunstancias antes mencionadas: pequeña dimensión, no alterar el aspecto externo y no causar molestias al resto de los vecinos, queda también excluido de la regla de la unanimidad, manteniendo la necesidad de aprobación por mayoría en Junta, por tratarse de un uso privado de zona común, aun siendo un uso inocuo consentido por

artículo 394 CC. Ahora bien cuando la instalación ha requerido la apertura de huecos en un elemento común como es la fachada, o la perforación de la azotea, seguirá manteniendo la necesidad del acuerdo unánime de la Junta de propietarios autorizando dicha obra pues estaremos ante una modificación de la configuración o del estado del edificio.

Es preciso tener en cuenta también la normativa municipal al respecto, en tanto que en muchos Ayuntamientos, existen Ordenanzas en las que se regula expresamente el funcionamiento e instalación del aire acondicionado para proteger el medio ambiente, así como normas específicas en los Planes generales de Ordenación en las que se contienen disposiciones respecto de la distancia que debe guardar la instalación con las ventanas vecinas, lo que puede sobresalir del plano de la fachada, la prohibición de su funcionamiento en horas nocturnas, ya que estos sistemas facilitan la propagación de ruidos y vibraciones procedentes de la maquinaria a lo largo de sus conductos.

Consentimiento tácito de la Comunidad

Es habitual en este tipo de instalaciones, cuando los aparatos llevan instalados algún tiempo, que se alegue por el propietario que instaló el aparato que ha habido "consentimiento tácito" por parte de la comunidad, es decir, que la comunidad aceptó válidamente la colocación de los aparatos de aire acondicionado.

Señala la STS Sala 1ª de 10 junio 2002, que no se debe confundir el "consentimiento tácito" con la inactividad durante un cierto período de tiempo, ya que si se actuara conforme a una interpretación

laxa, se procedería por esta vía soterrada a acortar, sin fundamento razonable, el tiempo para el válido ejercicio de la acción, antes de que ésta se extinga por prescripción. Por ello es sumamente importante valorar el tiempo de inactividad que medie entre conocimiento de la Comunidad del hecho aparentemente ilícito y acción externa para su eliminación.

Además, es preciso tener en cuenta que las resoluciones judiciales que afirman la existencia de "consentimiento tácito", en casi todos estos supuestos así contemplados, los períodos de tiempo transcurridos son bastante amplios: 20 años (STS Sala 1ª de 23 julio 2004), más de 10 años (STS Sala 1ª de 23 julio 2004), 9 años (STS Sala 1ª de 11 julio 1994), o 26 años (STS Sala 1ª de 17 abril 1998).

Actividades molestas

Cabe recordar en relación a este tema que dentro del concepto de actividades molestas quedan comprendidas aquellas actividades que constituyan una incomodidad por ruidos o vibraciones. Con esta definición se da cabida a la calificación de molesta a la instalación defectuosa de aparatos de aire acondicionado.

Así pues, aunque la Junta de Propietarios haya aprobado por unanimidad la posibilidad de colocar aparatos de aire acondicionado que alteren la configuración o forma exterior del edificio, y se cumplan todos los requisitos legales en cuanto a su instalación, tal instalación no podrá admitirse si produce molestias reales a los vecinos, pudiendo ejercitar los perjudicados por ruidos, focos de calor, vibraciones, etc., las acciones civiles o administrativas que estimen oportunas.

Su Comunidad en 1^{er} Lugar.

En una vivienda existen múltiples imprevistos, en una comunidad se multiplican

- ✓ Defensa jurídica;
- ✓ Derechos del inmueble;
- ✓ Contrato de servicios;
- ✓ Contrato de compra de bienes;
- ✓ Contrato de seguros;
- ✓ Reclamación judicial a vecinos por deudas con la comunidad;
- ✓ Adelantode deudas reclamadas judicialmente.



La garantía de un abogado para su comunidad.

Administración de Comunidades



Protección contra incendios en comunidades de vecinos

Actualmente las comunidades de vecinos se encuentran en general bastante desprotegidas en materia de seguridad contra incendios.

Los motivos son muy diversos, el desconocimiento, la falta de concienciación, la ausencia de recursos económicos etc. Un incendio en cualquier vivienda, puede producirse como consecuencia de muy diversas causas, un cortocircuito en una mala instalación, una sobrecarga de tensión en un punto de la vivienda, un escape de gas, cualquier descuido fortuito o no etc..

De todos es sabido que los bomberos cuando acuden al siniestro, y no por falta de efectividad y rapidez, es en general, demasiado tarde. El desarrollo de un incendio en una vivienda puede ser ya incontrolable en menos de 3 minutos.

Por ello si las diferentes viviendas y sobre todo las zonas comunes estuvieran bien protegidas contra el fuego, se evitarían



graves perjuicios, bien con medios manuales como extintores, mangueras contra incendios etc., como con medios automáticos como instalaciones de detección y alarma y extinciones y una correcta señalización para casos de evacuaciones. La normativa actual contra incendios, obliga a tener instalada y perfectamente mantenidas dichas instalaciones en todos los edificios construidos desde el año

2006, en todos los edificios de más de 7 alturas sea cual fuere su fecha de construcción, en todos los edificios con garaje y en todos aquellos donde los técnicos municipales u otras autoridades puedan requerirlo, si bien es absolutamente conveniente desde la óptica del seguro de la propia comunidad adoptar las medidas pertinentes en materia de protección contra incendios en todas las comunidades de vecinos sin excepción, para no tener problemas en caso de siniestro e incluso poder solicitar una rebaja en la cuota anual al tener instalada una mayor protección. La normativa es variada, extensa y en muchos casos complicada. Desde Grupo Eurofesa a través de LDC les ofrecemos el asesoramiento que necesiten así como la posibilidad de que puedan tener protegida debidamente su vivienda y/o garaje con los medios adecuados para evitar posibles desgracias personales y/o materiales.

ESTUDIOS LDC

El estudio realizado por LDC sobre la deuda que los vecinos han contraído con sus comunidades, da como resultados una deuda de más de 1.200 millones de euros.

El estudio, basado en la media de 120.000 fincas contrastadas, detalla que en España (sin contar con Ceuta y Melilla) existen más de 11 millones de viviendas en comunidades de más de 5 vecinos. Se calcula que estos vecinos deben una media de 109,22 € a su comunidad, entre cuotas ordinarias y extraordinarias.

De este modo se desprende que el total de impagos de los vecinos en sus comunidades en España alcanza la millonaria cifra de 1.282.068.921 €.

Desglosado por provincias, Madrid se sitúa a la cabeza en cuanto a deuda, cuya estimación es de 270.071.633 €.

En segundo lugar aparece Barcelona, con una cifra de 148.414.961 € de impago. En tercer lugar, la provincia de Valencia suma un total de 74.598.745 € de deuda de sus vecinos.

A la contra, la provincia con menos "vecinos morosos" es Teruel, donde la deuda es de 2.056.944 €.

ESTUDIOS LDC

Un total de 3.500 Millones de euros deja de ingresar el estado por el IVA no declarado por las comunidades de vecinos.

Otro estudio realizado por LDC, detalla que en España (sin contar Ceuta y Melilla) existen más de 11 millones de viviendas (11.738.408) en Comunidades de más de 5 vecinos.

Se calcula que estos vecinos pagan una media de 600 euros al año de cuota por su Comunidad, de modo que realizan pagos que suman un total de 7.045.036.800 euros.

Se estima que el 50% de los pagos que ha de realizar la Comunidad de Vecinos a proveedores, oficinas, servicios y productos, escapa al control de Hacienda al no hacer factura la/s empresa/s a la Comunidad o, en caso de hacerla, no es declarada al no ser cotejada con las cuentas de las Comunidades de Vecinos.

De este modo, se desprende que el total de pagos no declarados realizados por las Comunidades de Vecinos en España (sin contar Ceuta y Melilla) alcanza la millonaria cifra de 3.522.518.400 €.

Desglosado por Comunidades Autónomas, Cataluña se sitúa a la cabeza en cuanto a número de viviendas en Comunidades de más de 5 viviendas y cifra estimada de pagos no declarados, una estimación de 651.058.000 € no declarados. Le sigue Madrid con una cifra de 601.540.800 € no declarados. Y en tercer lugar, aparece Andalucía, con 489.803.400 €.

Por el contrario, las comunidades con las cifras más bajas en cuanto a pagos no declarados son: La Rioja, Extremadura y Navarra.



todoalacarta.com Diseño e impresión Online

Variedad de productos, multitud de diseños predefinidos y formatos de impresión para todo tipo de establecimientos hosteleros.

 SIN STOCK, SÓLO LAS UNIDADES QUE NECESITE

 ENTREGAS INMEDIATAS 2 A 7 DÍAS

 ELIJA SU DISEÑO

 COMIENZE A AHORRAR ¡YA!

¡1º y ÚNICO EN EL MERCADO!



DTO. 7%
PARA SOCIOS LDC

La importancia de las inspecciones periódicas en Comunidades de Propietarios.

Las inspecciones periódicas en los edificios en uso son vitales en la fase de explotación de los mismos, sobre todo en edificios residenciales, zonas comunes, garajes y piscinas.

Debido a la concurrencia de personas, niños, animales y al deterioro de las instalaciones por su uso, puede entrañar un riesgo para la seguridad de los mismos.

Con el fin de asegurar la calidad y la seguridad de los edificios e instalaciones, y su cumplimiento con la legislación de cada comunidad autónoma, se deben realizar unas inspecciones por un Organismo de Control Autorizado con cierta periodicidad en función del tipo de instalación. De tal forma que mediante dicha inspección periódica aseguramos su correcto estado y funcionamiento y al mismo tiempo se garantiza la Seguridad de los residentes de la comunidad de propietarios. De un mismo modo, también es importante preservar la seguridad del edificio como conjunto arquitectónico; en este sentido muchos municipios han regulado unas Inspecciones Técnicas del Edificio que se centran en aspectos estructurales y generales del mismo y que deben ser realizadas por técnicos competentes (arquitectos o arquitectos técnicos)

SCS puede actuar en todos los campos reglamentarios en todas las comunidades autónomas, ya que es una entidad reconocida por las diferentes Administraciones Autonómicas para actuar en su representación directa.

Las principales inspecciones que le aplican a un edificio en explotación y la periodicidad de las mismas es la siguiente:

- Aparatos elevadores, los ascensores deben pasar una inspección periódica cada cuatro años en el caso de ser ascensores de comunidad de propietarios, y cada dos años en el caso de que estén ubicados en un local de pública concurrencia de acuerdo con el Real Decreto 2291/1985.
- Instalaciones eléctricas de baja tensión los garajes de más de 25 plazas, las piscinas cuya potencia instalada sea superior a 10kW y los cuadros eléctricos de las zonas comunes de los edificios residenciales (club social, despacho de vigilante,...). Estas instalaciones deben realizar una inspección periódica cada 5 años de acuerdo con el Real Decreto 842/2002.
- En los complejos residenciales de grandes dimensiones puede presentarse el caos que la comunidad de propietarios disponga de un Centro de Transformación para alimentar las diferentes instalaciones eléctricas que disponga el complejo, deben realizar las inspecciones periódicas cada 3 años según el Real Decreto 3275/1982.

- La Inspección Técnica del Edificio es una inspección que han de pasar los edificios en los ayuntamientos y comunidades en los que se ha aprobado, según su catalogación y antigüedad, para acreditar su buen estado en cuanto a seguridad, independientemente del uso al que estén destinados. En función de la legislación aplicable en cada municipio existen unas periodicidades que van desde los 20 a los 50 años de antigüedad de los edificios.
- Libro del edificio los propietarios o usuarios deben mantener el edificio conforme a las instrucciones de uso y programa de mantenimiento incluido en el libro del edificio, inscribir en el las operaciones de mantenimiento realizadas e incorporar las modificaciones y los informes resultantes de la inspección técnica del edificio. Para la custodia, actualización, gestionar la documentación y las labores de mantenimiento del libro del edificio la comunidad designará una persona física o jurídica. Adicionalmente, algunas comunidades autónomas establecen la obligación de registrar el cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento que se definen en el L.E. (en el caso de la Comunidad Valenciana esto se ha de hacer anualmente -RD 25/2011 del 18 de marzo del DDCV-).



No realizar las inspecciones periódicas además de ser un riesgo para la seguridad de las personas que habitan en el edificio, puede acarrear penalizaciones económicas por parte de la administración y la paralización del equipo en servicio, con los inconvenientes que ello conlleva para los propietarios.

Por todo esto es fundamental realizar un correcto mantenimiento de las instalaciones y equipos de las comunidades de propietarios, cuya verificación se realiza con las inspecciones periódicas pertinentes mencionadas anteriormente.

Todos los edificios administrados por LDC cuentan con el apoyo de SCS.

Síndrome de Diógenes, cómo deben actuar los vecinos

En numerosas ocasiones escuchamos o vemos historias en la televisión acerca de vecinos que denuncian a otro por el mal olor que se desprende de su vivienda.

Nos sorprendemos ante esta circunstancia pero efectivamente es un hecho real, y sucede más de lo que podemos imaginar. Se trata de personas que sufren la enfermedad denominada Síndrome de Diógenes y es importante que conozcamos en qué consiste y sobre todo, cómo actuar si esto pasa en nuestra comunidad.

El síndrome de Diógenes es un trastorno en el comportamiento que normalmente afecta a personas de avanzada edad que viven solas. Se manifiesta habitualmente con una conducta de aislamiento, ruptura de las relaciones sociales, negligencia de las necesidades de higiene personal y ambiental, reclusión domiciliaria, rechazo de las ayudas sociales o familiares. Además se caracteriza por la acumulación compulsiva y descontrolada de todo tipo de objetos.

Pero no pensemos que ésta enfermedad sólo afecta a ancianos, sino que una persona joven también es susceptible de que le ocurra. Por lo general, son personas que se sienten solas, no superan una pérdida o presentan cuadros depresivos.

La problemática surge cuando hay que actuar ante un caso así si se da en tu co-

munidad, y cómo hacerlo. Primeramente, recomendamos que se le comunique la enfermedad a la familia del afectado. En caso de no disponer de ella, habría que acudir a los servicios sociales.

Si con estas actuaciones el problema no se subsana, la comunidad, en concreto el presidente, deberá mandar una carta al vecino para que cese en su actividad



molesta e insalubre, en cumplimiento del artículo 7.2 de la LPH (Ley de Propiedad Horizontal). En caso de no cesar se convocará a junta, en la que se decidirá qué acciones adoptar. En el supuesto de acordar medidas judiciales, se procederá a interponer una demanda judicial para solicitar el desalojo por tres años si el ocupante es propietario. Y el desahucio permanente en caso de ser inquilino.

LDC en TELE 5 y Cuatro

El pasado 7 de junio, LDC saltó a la televisión. En concreto, la franquicia tuvo su espacio en las Noticias de medio día de Cuatro y de las 21.00 h de Tele 5, gracias al estudio realizado sobre el estado de los edificios en España.

Y es que tras la fatal desgracia sucedida el pasado mes de mayo en Lorca, LDC se propuso hacer un análisis para acercarse a la realidad de nuestro país en número de edificios, su antigüedad, calidad y estado general actual.

Este estudio reveló la existencia de una cifra importante de edificios en España en estado ruinoso (118.493), malo (217.476) o deficientes (852.045). Así, un total de 1.188.014 edificios no gozan de buen estado.

Tal fue el impacto de las cifras resultantes del estudio realizado por LDC, que la mayor parte de los medios escritos nacionales y locales e incluso, como se ha comentado, la Televisión privada, se hicieron eco del mismo.

PREVENCIÓN

Comunidades de propietarios y prevención de riesgos laborales

La comunidad de propietarios en materia preventiva puede adoptar las siguientes figuras legales, con sus consiguientes obligaciones y responsabilidades, derivadas de la normativa en prevención de riesgos laborales:

1. Empresario

Respecto de sus trabajadores por cuenta ajena, como pueden ser porteros, conserjes o jardineros, actúa en calidad de empresario, por lo que tendrá las siguientes obligaciones:

- Elaboración de un Plan de Prevención de riesgos laborales.
- Realización de la evaluación de riesgos.
- Efectuar la planificación de la actividad preventiva.
- Dar formación e información a sus trabajadores sobre los riesgos a que están expuestos y las medidas preventivas aplicables a dichos riesgos.
- Proporcionar a los trabajadores a su servicio una vigilancia periódica de su estado de salud en función de los riesgos inherentes al trabajo.
- Adopción de las medidas de emergencia.
- Entrega a sus trabajadores de equipos de trabajo en condiciones que garanticen su seguridad y su salud laboral.
- Proporcionar a sus trabajadores los equipos de protección individual necesarios para el desempeño de sus funciones.
- Organizar los recursos para las actividades preventivas con arreglo a alguna de las modalidades que se establecen en la normativa en prevención de riesgos laborales.

2. Empresario titular del centro de trabajo

Centro de trabajo: cualquier área, edificada o no, en la que los trabajadores deban permanecer o a la que deban acceder por razón de su trabajo (cualquier parte de la finca).

Empresario titular del centro de trabajo: la persona que tiene la capacidad de poner a disposición y gestionar el centro de trabajo (la comunidad de propietarios).

¿Qué obligaciones en materia de coordinación de actividades empresariales tiene la comunidad de propietarios como empresario titular del centro de trabajo?

Si tiene trabajadores por cuenta ajena en el centro de trabajo (ej.: portero, conserje) y además tiene alguna/s empresa/s contratada/s para dar algún servicio (ej.: limpieza, vigilancia de seguridad, jardinería), la comunidad impartirá:

Información

- Informar a los empresarios concurrentes en la finca sobre:
- Los riesgos existentes en la finca.
- Las medidas preventivas relativas a la prevención de dichos riesgos.

- Las medidas de emergencia.

Instrucciones

- Una vez recibida la información sobre los riesgos que le proporcionen las empresas concurrentes en la finca, impartirá instrucciones a dichos empresarios para:
- La prevención de los riesgos existentes en la finca.
- Las medidas a aplicar en el caso de una situación de emergencia.

¿Qué figuras adopta la comunidad de propietarios cuando se realizan obras en sus elementos comunes?

3.1.1 Promotora

Si en la comunidad de propietarios se efectúan obras para la reparación, mantenimiento o mejora de sus elementos comunes, ésta se convierte en promotora, entendiéndose como tal cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice una obra.

¿Cuáles son las obligaciones de la PROMOTORA?

Obras de construcción con proyecto:

- Designar al proyectista o proyectistas, cuando se trate de una obra donde se solicite proyecto por parte de la autoridad competente.
- Designar a la dirección facultativa.
- Designar a los coordinadores en materia de seguridad y salud cuando fuera preceptivo.
- Designar a un técnico competente para que elabore el estudio de seguridad y salud o el estudio básico de seguridad y salud.
- Complimentar y entregar el formulario de aviso previo ante la autoridad laboral competente.

Obras de construcción sin proyecto:

Existen obras que se ejecutan sin proyecto previo, como por ejemplo, cableado de la fachada del edificio o trabajos de pintura en los portales.

En estos supuestos, el promotor deberá efectuar el aviso previo ante la autoridad laboral, indicando que se trata de una obra sin proyecto.

Si al mismo tiempo se encuentran presentes en la finca diferentes empresas y trabajadores autónomos realizando la obra (por ej.: una empresa reparando la cubierta del inmueble, otra los ascensores y un autónomo pintando el portal),

EXISTIRÁN LAS SIGUIENTES OBLIGACIONES DE COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES:

- La información del empresario titular del centro de trabajo, la efectuará la comunidad en calidad de promotora mediante el estudio de seguridad y salud o el estudio básico de seguridad y salud.
- Las instrucciones se entenderán cumplidas por la comunidad en calidad de promotora, mediante las impartidas por el coordinador de seguridad y salud durante la ejecución de obra, si existiera tal figura; si no, por la dirección facultativa.

3.1.2 Promotora-contratista

Si la comunidad en calidad de promotora contrata directamente trabajadores autónomos para la realización de la obra o de determinados trabajos de la misma, tendrá la consideración de contratista respecto de esos trabajadores autónomos contratados, pasando a ser promotora-contratista.

En este supuesto de promotora-contratista, la comunidad de propietarios asume las obligaciones establecidas para la promotora y para el contratista.

Pero si el trabajador autónomo emplea en la obra a trabajadores por cuenta ajena tendrá la consideración de contratista, con lo que la comunidad asumirá sólo las obligaciones de la promotora.

Trabajador autónomo: persona física que realiza de forma personal y directa una actividad profesional, sin sujeción a un contrato de trabajo, y que asume contractualmente ante la promotora o el contratista el compromiso de realizar determinadas partes o instalaciones de la obra.

Contratista: la persona física o jurídica que asume contractualmente ante la promotora, con medios humanos y materiales propios o ajenos, el compromiso de ejecutar la totalidad o parte de las obras con sujeción al proyecto y al contrato.

¿Cuáles son las obligaciones del CONTRATISTA?

Obras de construcción con proyecto:

- Elaboración del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Complimentar y entregar el formulario de comunicación de apertura junto con el Plan de Seguridad y Salud, ante la autoridad laboral competente.
- Informar y proporcionar las instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos sobre todas las medidas que hayan de adoptarse en lo que se refiere a su seguridad y salud en la obra.

El contratista será responsable de la ejecución correcta de las medidas preventivas fijadas en el Plan de Seguridad y Salud en lo relativo a las obligaciones que le corresponda al contratista directamente o a los trabajadores autónomos directamente contratados por él.

Obras de construcción sin proyecto:

En estos supuestos, como no hay proyecto, no hay estudio de seguridad y salud o estudio básico de seguridad y salud, y por tanto tampoco existirá Plan de Seguridad y Salud.

No obstante, la comunidad de propietarios, en su condición de contratista, deberá efectuar la evaluación de riesgos de la obra, la cual será presentada junto con el formulario de comunicación de apertura ante la autoridad laboral competente.

¿Qué responsabilidades se pueden derivar por incumplimiento de la normativa en prevención de riesgos laborales?

Las responsabilidades que se pueden derivar por el incumplimiento de las obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales son:

- La responsabilidad administrativa que da lugar, por lo general, a sanciones económicas y se centra en la exclusividad en la Comunidad y no en el autor material de la infracción, aunque como es evidente en algunos supuestos pueda resultar coincidente. La infracción atiende al simple incumplimiento de las obligaciones en materia de prevención, y no la intencionalidad o negligencia de su actuar. Son las sanciones que proponen los inspectores de Trabajo y que pueden llegar a la cantidad de 600.000 euros.
- La responsabilidad civil: consistirá en la restitución del bien siempre que sea posible, en la reparación del daño, y en la indemnización de perjuicios materiales y morales. Las responsabilidades administrativas que se deriven del procedimiento sancionador serán compatibles con las indemnizaciones por los daños y perjuicios causados, pues las primeras no contemplan medidas reparadoras. La responsabilidad civil es compatible con la responsabilidad penal como consecuencia de sus distintas finalidades.
- La responsabilidad penal: nuestro código penal, establece en los arts. 316 a 318 que "los que con infracción de las normas de prevención de riesgos laborales y estando legalmente obligados, no faciliten los medios necesarios para que los trabajadores desempeñen su actividad con las medidas de seguridad e higiene adecuadas, de forma que pongan así en peligro grave su vida, salud e integridad física, serán castigados con las penas de prisión de seis meses a tres años y multa de seis a doce meses".

Todos los edificios administrados por LDC cuentan con el apoyo de Ibermutuamur.

Ley Antitabaco, molestias para los vecinos de los bares.

Uno de los temas más polémicos de los últimos meses es sin duda la Ley Antitabaco y sus consecuencias, como ha afectado esta nueva ley a comerciantes y consumidores.

En primer lugar, fue evidente y comprobable con datos numéricos las pérdidas que causó a los comerciantes hosteleros. El mes de enero, los bares y restaurantes notaron como la caja al final del día era considerablemente más baja que en días anteriores o el mismo mes del año anterior. Esto sumado a la actual situación de un país en plena crisis, hizo que el malestar aumentara. Con los bares más vacíos y el descenso en la recaudación, parte de la plantilla no es necesaria, por lo que lo único que aumentó fue la lista del INEM.

Por otra parte, además de las consecuencias económicas, esta nueva Ley ha acarreado otros problemas sociales, las quejas vecinales.

Las quejas más frecuentes causadas por la prohibición de fumar dentro de bares, restaurantes y locales de copas son; en

primer lugar, y como efecto más inmediato, el ruido causado por las concentraciones de personas fumando en el exterior. Además, como seres sociales que somos, relacionamos el salir a la puerta a fumar como acto de socialización, y por ello lo hacemos en grupo, lo que aumenta la dificultad a los residentes de conciliar el sueño.

Otra molestia es la imposibilidad de paso por la acera en lugares donde hay un local en el que la gente está en la puerta fumando. Ante esta situación, los vialistas se ven obligados a pasar por la calzada a pesar del paso de los coches.

Así mismo, otro de los inconvenientes es la dificultad para esconder la presencia de un fumador. ¿Por qué? por la suciedad provocada por la acumulación de colillas en las puertas de los locales.

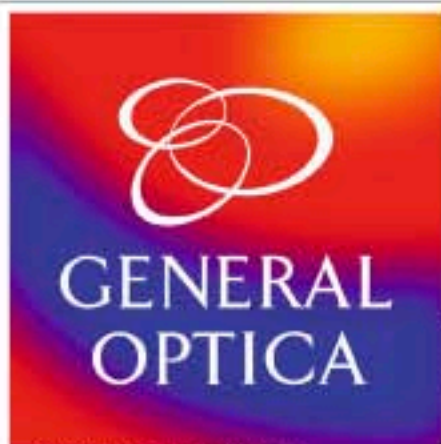
Ante estas contrariedades, los hosteleros no pueden hacer nada, pues ellos están cumpliendo con la Ley que se centra en no fumar dentro del local. Muchos han determinado como medida para que no afecte económicamente a su negocio la implantación de la terraza. Una medida esperada y muy bien acogida por los fumadores, aunque no tanto por los vecinos, pues con esto, los ruidos se vuelven más constantes y molestos.

Pero pese a todo ello, no olvidemos que los fumadores y no fumadores debemos vivir en consonancia y que, gracias a ellos el Estado recauda millones de euros en impuestos gracias al tabaco.

Además, como aspecto positivo ante tanta crítica, señalar que esta Ley también ha supuesto que mucha gente haya dejado de fumar, acción que desde LDC celebramos.

Sabía usted que...

- ...LDC administra más de 130.000 fincas.
 - ...LDC tiene más de 130 oficinas a pie de calle donde atenderle.
 - ...cada Administrador de LDC tiene seguro de Responsabilidad Civil de 300.000 €.
 - ...LDC puede abaratar la cuota actual que paga en su Comunidad.
 - ...si no tiene Administrador en su Comunidad, LDC puede administrarla, incluso pagando lo mismo.
 - ...LDC le ofrece un servicio 24 horas al día, los 365 días del año de urgencias en Comunidad y Hogar.
 - ...con LDC verá las cuentas de su Comunidad On-line y siempre actualizadas.
 - ...con LDC no tendrán en su comunidad gastos de remesa bancaria.
 - ...con LDC desaparece la morosidad en su Comunidad con nuestra Protección Jurídica.
 - ...al ser cliente de LDC entra en el CLUB LDC donde tendrá multitud de ventajas y descuentos.
 - ...todo esto y mucho más...en LDC. Con más de 600 profesionales dispuestos a mejorar la vida de su Comunidad.
- LLámenos al 902 102 101 y le orientaremos a su oficina más cercana.



Presente su tarjeta* del CLUB LDC y disfrute de:



- Gafas graduadas con cristales monofocales orgánicos antirreflectantes desde 59 €
- Gafas con cristales progresivos orgánicos antirreflectantes desde 159 €
- 30 % de Descuento en el resto de productos
- 50 % de Descuento en la compra de la Tarjeta Privilege. Con esta tarjeta el titular podrá asignar 3 personas para que se beneficien de los descuentos durante 3 años.

*Si no tiene su tarjeta, pídasela a su administrador. Consulte las condiciones de la oferta en su tienda General óptica

Pasatiempos Escadiñas

Descubre las 7 diferencias

Relájate y disfruta con la sección de pasatiempos de Noticias de tu Comunidad.



Ilustraciones: 1. rayo de sol; 2. pájaro en la piedra; 3. diente del niño; 4. color de su pelo; 5. color de sus suelas; 6. flor amarilla; 7. ventanas del primer piso del edificio.

902 102 101
www.ldc.es

Necesita un administrador para su comunidad? Pídanos presupuesto sin compromiso.



ANDALUCÍA
ALMERÍA - Nueva Andalucía - 950 089 004
CÓRDOBA - Fuensanta - 957 432 880
CÓRDOBA - Noelia - 957 462 946
LINARES - 953 695 851

ASTURIAS
AVILÉS - 985 512 714
OVIEDO ESTE - 984 086 675

EXTREMADURA
BADAJOZ - 924 242 308

CANTABRIA
TORRELAVEGA - 942 883 923

CATALUÑA
BARCELONA - Les Corts - 934 950 534
BARCELONA - Zona Alta - 932 095 753
GAVÀ - 931 857 197
LLORET DE MAR - 972 374 213
SALOU - 977 388 569

CASTILLA Y LEÓN
LEÓN - Centro - 987 242 857

ISLAS BALEARES
LUCMAJOR - 971 441 474
PALMA - Bonanova - 971 256 296

ISLAS CANARIAS
ARRECFE - 928 812 939
FUERTEVENTURA - 928 533 692
LAS PALMAS - Frandiy Roca - 928 493 596

COMUNIDAD VALENCIANA
ALICANTE - Centro - 966 377 667
ALICANTE - San Juan - 965 160 230
ALICANTE - Sur - 966 596 626
ALCOY - 966 930 011
BENIDORM - Poniente - 966 282 241
BENIDORM - Levante - 966 282 232
CATARROJA - 961 843 767
DÉNIA - 966 425 940
ELCHE - Centro - 965 438 881
GANDÍA - Plaza Mayor - 962 867 769
NOVELDA - 965 601 278
SAN VICENTE DEL RASPEIG - 965 662 341
TORREVIEJA - 965 067 357

COMUNIDAD DE MADRID
ALCALÁ - Centro - 912 858 580
ARAVACA - 911 13 88 85
ARROYOMOLINOS - 911 13 88 83
BOADILLA DEL MONTE - 916 326 397
CARABANHEL ALTO - 914 006 570
CIEMPOZUELOS - 960 110 644
COSLADA - 916 742 930
CETAPE - Juan de la Cierva - 916 010 968
FUENLABRADA - La Plaza - 916 901 901
LAS ROZAS - 916 375 839
MAJADAHONDA - 916 340 023
MÓSTOLES - Centro - 916 457 810
MADRID - Valdecas Sta Eugenia - 913 310 656
PINTO - 911 13 88 84
VALEDMORO - 911 346 118

PRÓXIMAS APERTURAS:
ANDALUCÍA, CATALUÑA, GALICIA y VILLAVERDE.



LÍDER EN ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES

Sólo Administrando y Gestionando correctamente una inversión es como se obtiene su rentabilidad. Con ese pensamiento fue creada LDC, con un mundo de soluciones a medida de sus necesidades. Aquí encontrará profesionales cualificados dispuestos a prestarle toda la información, asistencia y comodidad que necesita.



www.LDC.es

902 102 101

Damos Valor a su Finca



Premio a la franquicia más votada online



Premio a la franquicia con mejor implantación en internet



Premio a la Innovación

Su tienda LDC más cercana

