



## REINVENTAMOS EL MANTENIMIENTO

Creado para satisfacer las necesidades del mercado en un ámbito tan olvidado como necesario de cara a un mantenimiento preventivo ya que desde el año 2001 se aprobó el Manual General para el Uso, Mantenimiento y Conservación de los Edificios destinados a Viviendas, que fue modificado en 2004 con el fin de adecuarlo a los cambios normativos que se habían producido.

Málaga Marbella / España  
Marzo de 2017  
CIF: B93017622  
C/ Jose Gorostiza 63, 29190,  
Málaga.  
Teléfono: 674 228 456  
[www.proyarq.com](http://www.proyarq.com)

## ¿CÓMO SURGE ESTA IDEA?

Tras la posterior aprobación del Código Técnico de la Edificación (CTE) y las importantes modificaciones producidas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), así como de otras normas estatales y autonómicas de los últimos años, obligan de nuevo a adaptar el Manual a estos trascendentes cambios normativos y a las innovaciones tecnológicas. Por ello y en aras de una correcta técnica jurídica y para facilitar una mejor comprensión y cumplimiento, se ha hecho necesario la redacción de la nueva Orden de 30 de noviembre de 2009, por la que se aprueban las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y del Manual General para el uso y mantenimiento y conservación de los mismos.

**Además de la obligación por ley de mantenimiento de los inmuebles como conclusión es imprescindible mantener y conservar el patrimonio inmobiliario para optimizar los recursos económicos y aumentar el grado de satisfacción de los usuarios.** Es necesario, pues, recuperar los buenos hábitos y ritos temporales del mantenimiento y conservación de la casa, que aún perduran en sociedades más rurales, y ser conscientes de que los mínimos costes que ello conlleva, sumados a las actuaciones derivadas de un uso y una utilización adecuada de los edificios de viviendas, alargan su vida útil, contribuyen a la mejora del entorno y del medio ambiente, consiguen mayores niveles de confort y un ahorro significativo en los consumos de agua y energía. En resumen, es una rentable inversión por los beneficios de todo tipo que proporciona al usuario de la vivienda y a la sociedad en general.

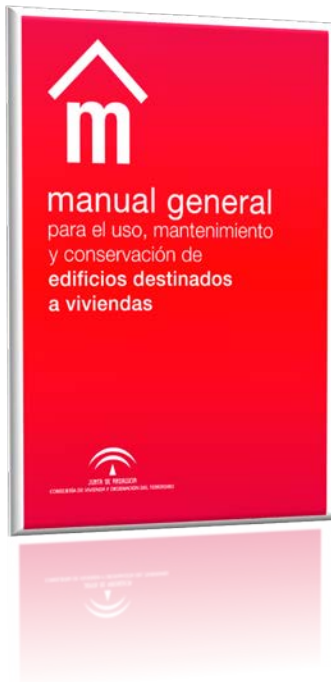
---

*Garantizamos el cumplimiento y certificación del Mantenimiento según la normativa vigente y optimizamos los recursos para un mantenimiento con un gasto controlado para dar una viabilidad a medio largo plazo.*

---

Además con nuestros servicios no solo se realizarán, sino que dejarás constancia certificada. **¿Para qué sirve hacer esfuerzos, si después no los podemos justificar?.**

SERVICIO A COMUNIDADES	2
ASESORÍA TÉCNICA	3
OPTIMIZACIÓN DE GASTOS	4
CERTIFICACIÓN Y ENERGÍA	5



## SERVICIO A COMUNIDADES

El reto que se presenta en los próximos años para las comunidades es optimizar los recursos y minimizar el coste de mantenimiento. Además no solo es hacerlo sino poder justificarlo.

### ¿Cómo es esto posible?

Con nuestro servicio especializado por la experiencia y capacidad técnica hemos detectado la necesidad de:

Tener un documento que sirva de guía para el control del mantenimiento y sobre el cual se basen los presupuestos anuales, de manera que se pueda ir controlando el gasto y realizando un mantenimiento preventivo.

### **Nosotros le hacemos el Manual de uso y Mantenimiento.**

Controlar las reparaciones de los equipos, elementos constructivos para que dichas reparaciones obtengan una consecuencia directa en la vida útil del mismo, alargando los periodos de sustitución.

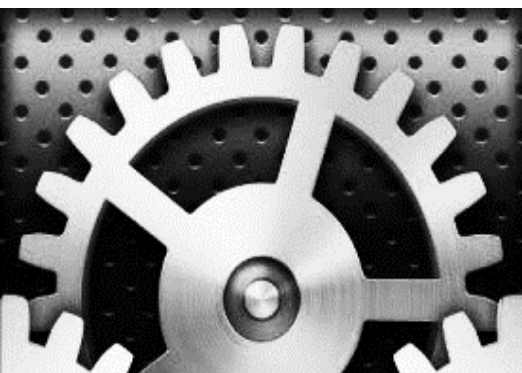
Verificar y certificar todas las operaciones dejando constancia documental para cualquier gestión posterior.

---

***Le redactamos el Plan de Mantenimiento para su comunidad, de manera que en un medio Largo plazo la optimización de recursos y gastos está garantizada.***

---

Le acompañamos en gestiones con Aseguradoras tanto para el día a día por siniestros simples del seguro de responsabilidad civil como en cuestiones de mayor especialidad como Seguros Decenales.



## ASESORIA TÉCNICA

Asesoría Técnica continuada: dispondrá de un servicio de atención técnica para resolver aquellas dudas que siempre surgen de como obras, en sus viviendas, en escaleras, terrazas, soluciones y consejos prácticos donde le ayudarán a la toma de decisiones.

Podrá contar con la documentación necesaria para el buen control de las edificaciones, zonas comunes, zonas de ocio y esparcimiento.

Gestiones en organismos Oficiales, Ayuntamientos, inspecciones, etc..

### ¿Y cómo podemos abarcar todos los sectores técnicos?

**PRO&ARQ dispone de una amplia gama de Técnicos colaboradores especialistas en cada materia, Ingenieros: industriales, Telecomunicaciones, de Edificación, Arquitectos: Superiores y Arquitectos Técnicos. Coordinadores de actividades especialistas en cada materia piscinas, jardinería, zonas deportivas y de ocio.**

Nuestro servicio Técnico esta siempre alerta y activado, buscando las mejores soluciones existentes en el mercado, subvenciones, y modelos de gestión y control que optimen el rendimiento de su comunidad.



## OPTIMIZACIÓN DE GASTOS

Actualmente, las comunidades de propietarios se enfrentan al reto de disminuir sus gastos, comunes y extraordinarios, sin dejar de prestar los servicios básicos a los vecinos que forman parte de ella. El presente nos ofrece distintas claves de ahorro, consejos útiles para reducir la factura comunitaria.

### ¿Qué tipos de gastos soporta una comunidad de propietarios?

En este sentido, conviene tener claro que una comunidad de propietarios incurre fundamentalmente en varios tipos de gastos: **los gastos fijos** o de **mantenimiento** y los gastos **extraordinarios**.

Los gastos fijos de una comunidad de propietarios son aquellos relacionados con el mantenimiento y uso habitual de instalaciones y servicios comunes, como son el mantenimiento de ascensores, calefacción y agua caliente sanitaria (ACS), antenas y porteros automáticos, servicios de extinción de incendios, puertas del garaje, piscinas y jardines, la limpieza de las instalaciones o la desinsectación y desratización de la finca. También forman parte de este capítulo los sueldos del personal propio contratado por la comunidad, como porteros, conserjes, personal de limpieza, jardineros, etc.

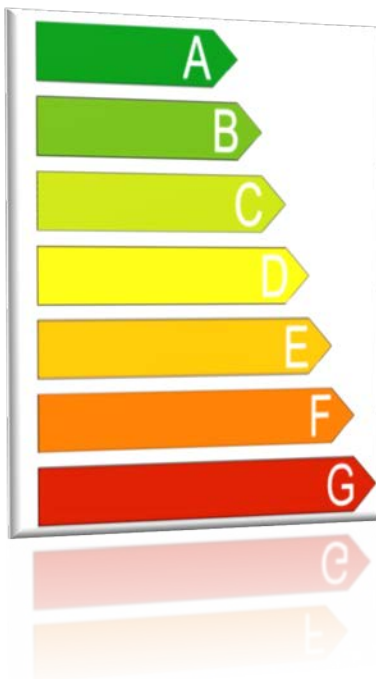
Por otra parte, debido a las nuevas tendencias y normativas de edificación, las comunidades de propietarios de nueva construcción (sobre todo las mancomunidades tipo gran urbanización) generan una serie de mantenimientos fijos que hasta la fecha no eran habituales. En este grupo encontramos el mantenimiento de placas solares, zonas deportivas, sistemas de circuito cerrado de televisión (CCTV), seguridad privada, etc.




---

*PRO&ARQ realiza un estudio de optimización basado en la experiencia y control de comunidades, planificando el mantenimiento con carácter preventivo y comparando con cursos anteriores, analizando de forma continua todo lo relacionado con la parte técnica que ayude a su administrador a la gestión integral de la comunidad que finalmente se repercuta en los coste anuales, viendo se estos disminuidos más de 30%, evitando las tan incómodas "derramas desorbitadas" por la falta de previsión o simplemente por no tener encuentra factores importantes y evitarán o disminuirán los costes extraordinarios.*

---



## CERTIFICACION Y ENERGIA

**La certificación de eficiencia energética es necesaria para vender o alquilar la mayoría de los inmuebles.**

La normativa obliga a todos los propietarios de viviendas, locales y edificios en venta o alquiler a obtener el certificado energético.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios, deriva de una exigencia europea.

### **Obligatorio desde el 1 de Junio de 2013**

Un certificado de eficiencia energética (CEE) es un documento que refleja lo eficiente que es la energía en su vivienda. La Eficiencia será valorada en relación a una escala A-G de colores (siendo A el más eficiente y G el de menor eficiencia).

El certificado resumirá el consumo de energía y la emisión de CO<sub>2</sub> en su propiedad, y contendrá una serie de recomendaciones y mejoras para reducir el coste y el gasto de energía.

**El certificado tiene un tiempo de validez de 10 años**, por lo tanto el propietario no necesitara obtener otro certificado en ese periodo. A menos que cambios o reformas sustanciales se efectúen en la propiedad.