



EDITORIAL

Héroes del silencio

No hablo de un grupo de música, ni siquiera del título de una canción. Me refiero a quienes en plena lucha contra la pandemia han gestionado cientos de incidencias y aplicado protocolos de seguridad que tuvieron que idear; a quienes han logrado mantener la buena vecindad, a quienes se han reinventado para llegar a cada vecino y a cada siniestro en los edificios. También a quienes han ayudado a los más vulnerables y arriesgado su salud para resolver un problema en la comunidad o a una familia.

No han alzado la voz, ni pedido reconocimiento. Han compartido información con organismos públicos, y colaborado para adaptar la sociedad a un día a día, desconocido hasta ahora. Han transmitido y explicado iniciativas, leyes y normas; denunciado injusticias e irregularidades y cumplido con los plazos fiscales. Han aguantado al intolerante, tranquilizado al desesperado y cuidado a sus compañeros facilitándoles los recursos para poder teletrabajar.

Siguen caminando hoy estos héroes, sin capas que les hagan

volar, hacia la normalidad esperada, afrontando con valor y cortesía a los que no recuerdan que el tiempo se paró para todos. Y siguen gestionando y cuidando el bien más preciado de cualquier persona, la vivienda.

Sí, los administradores de fincas han sido y son profesionales esenciales, y siguen en primera fila asumiendo responsabilidades. Héroes del silencio que tendrían que ser reconocidos por su labor social.

Recuerda formar equipo con tu administrador, participa en su trabajo, ayúdalo a resolver los problemas de tu comunidad, haz saber su labor, participa en las deliberaciones y facilita la convivencia.

Enhorabuena a todos los administradores de fincas por el trabajo que están realizando, y por saber comprender la situación actual. Sin duda alguna, héroes del silencio.

Luis García González
Presidente del
CAF Santa Cruz de Tenerife



Contenido:

Editorial	1
Preguntas administrador	2
Historias verídicas	3
Apuntes técnicos	4
Opinión	5
Opinión	6
Opinión	7
Últimas noticias	8
Prevención juntas	9
Cartel Covid-19	10



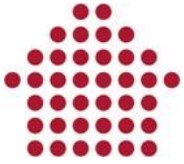
CONTACTO:

www.caftenerife.org

Bethencourt Alfonso, nº33 - 4º
38002 - Santa Cruz de Tenerife
Teléfono: (+34) 922 28 95 55

COLEGIADOS

Preguntas al administrador



¿Es posible convocar una segunda Junta General para intentar adoptar un acuerdo que no ha salido aprobado en la anterior?

Sí. El artículo 17.7 de la Ley de Propiedad Horizontal así lo contempla como paso previo al juicio de equidad, que es el procedimiento en el que se solicita al juez que resuelva, cuando las mayorías no se pudieran lograr mediante los procedimientos establecidos en el artículo 17 de la citada Ley. Aquí, el legislador deja claro que, antes de acudir al juicio de equidad, es preciso celebrar una segunda junta para intentar conseguir el acuerdo. Por tanto, la Ley lo considera.

Jorge Agudo Suárez



MARRERO Y ASOCIADOS
ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Este es el criterio profesional del colegiado 706. El Colegio de Administradores de Fincas no se identifica necesariamente con las opiniones aquí expuestas

El incremento del fondo de reserva

Ante la situación económica actual, debemos aconsejar a los propietarios dotar la comunidad de una mayor liquidez, a través del fondo de reserva, para poder afrontar un incremento de impagos o devolución de recibos. El tiempo no se detiene y la obligación de mantener los edificios sigue existiendo en la situación actual. Profesionalmente sabemos, que con bonanza o con crisis, hay que seguir afrontando el mantenimiento y reposición de elementos, con el fin de prevenir averías o filtraciones procedentes de cubiertas, fachadas, de subsuelo o instalaciones.

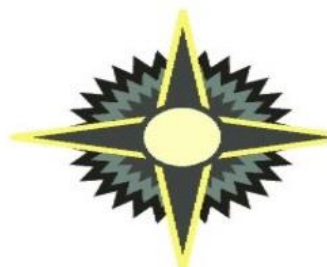


Es preciso, por tanto, aumentar la tesorería, mediante el incremento del fondo de reserva. Así, los vecinos podrán convivir mejor y el clima social será más favorable, y esto nos permitirá poder seguir haciendo el trabajo de los administradores de fincas, que es mantener todos los servicios del edificio para que los puedan disfrutar nuestros clientes. También nuestro trabajo conlleva una revalorización de su mayor inversión, su propiedad, o cuanto menos el mantenimiento de su valor.

Por el contrario, si rebajamos las cuotas y reducimos servicios, la morosidad seguirá siendo similar, pero bajará la tesorería y trasladaremos al mañana la obligación del mantenimiento.

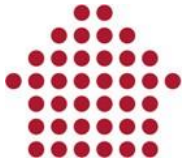
En las comunidades, al igual que en las empresas, cuando hay dificultades para pagar, la actividad se reduce y a veces se llega al cierre.

AFC Setién Urrea



GAE COMUNIDADES SUR S.L.

Historias... verídicas



No es la primera vez que hablamos de seguridad en las comunidades de propietarios, refiriéndonos a la protección contra los amigos de lo ajeno y todo aquel que pueda visitarnos con malas intenciones.

En mis comentarios anteriores, lejos de pretender arrojar dudas sobre la validez de esos sistemas de seguridad, me he atrevido a afirmar que un exceso de seguridad puede hacer imposible el uso de edificio de una forma correcta y razonable.

Tampoco se trata de dejar las puertas abiertas; estamos de acuerdo en que hay que cerrarlas, pero no de tal manera que, cada vez que tengamos que abrirlas, debamos utilizar una veintena de llaves, códigos numéricos, pasar por arcos de rayos X...

Y esto, no lo digo por decir.

La semana pasada fui invitado a cenar a casa de unos amigos y, como en todas estas visitas sociales, sueles llevar algún obsequio o complemento, unos pasteles o una botellita de vino, cava...

En esta ocasión, había optado por llevar la bebida que, por cierto, llegó caliente, después de los quince minutos que tardé en llegar desde el portal hasta la vivienda.

Lo primero fue un vídeo portero y cerradura accionada por clave de acceso.

A continuación, segunda puerta de acceso al vestíbulo de ascensores, y entrada a las escaleras por otra puerta, controlada también con clave numérica.

Y el ascensor no se pone en marcha, si no es con clave o llamada directa desde la propia vivienda.

Llegamos al piso deseado, y nueva puerta que impide acceder a la principal de la vivienda. Claro, la sensación de angustia que tanto compartimiento producía, me recordaba a aquella película que protagonizara José Luis López Vázquez, hace años, La Cabina. Yo me imaginaba los juegos malabares del cartero, del mecánico del ascensor o del fontanero, para poder acceder a la finca.

- ¿Qué te ha parecido el sistema que hemos montado en la finca?, me preguntó mi amigo.
- Que resulta ideal, pero para no recibir visitas.

En nuestro afán por la implantación de la seguridad, al extremo, nos olvidamos de los aspectos negativos que puede tener en nuestra vida cotidiana. Me viene a la memoria aquella comunidad que, tenía la mala costumbre de cerrar el portal con llave, a pesar de disponer de portero automático. ¿Qué hacer, entonces, ante un servicio urgente de asistencia médica o servicio de rescate de ascensores, bomberos, etcétera? Afortunadamente, aunque tarde, aprendieron la lección: ante la asistencia de una ambulancia para evacuar a un enfermo, en la que fue necesario romper la cerradura del portal. Nadie se atrevió a decir "ni pío".

En esta sociedad tan moderna debemos ser precavidos, pero no podemos vivir con miedo, porque, entonces, no vivimos.



MUTUA DE PROPIETARIOS
SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

Pedro Palencia Sólvez

Apuntes técnicos

Mantenimiento de las fincas para evitar problemas estructurales



El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife celebró recientemente una jornada de formación, dirigida a sus colegiados, sobre las Áreas de Regeneración Rural y Urbana (ARRU) en la capital tinerfeña. En esta jornada participé, como arquitecta y asesora técnica del Colegio, para abordar el mantenimiento de edificios, y en concreto los puntos críticos que afectan a la vida de las fincas.

Punto clave: el plan de mantenimiento eficiente.

Las cubiertas y las fachadas son la piel del edificio, y son las que más desgaste sufren: por la contaminación ambiental, cambios de temperatura, humedades, lluvia, etcétera.

Debemos realizar labores de mantenimiento para evitar gastos excesivos en reparación, porque los problemas en cubiertas y fachadas, acabarán afectando a la estructura del edificio y a la vida y a la economía de sus comuneros.

Cuando tenemos un impermeabilizante en mal estado, corremos el riesgo de un deterioro grave de los forjados. Esto significa que los hierros de la estructura se pueden oxidar, y que las bovedillas se terminen desprendiendo. Lamentablemente, en ese momento, la única solución es reforzar los forjados.



Un síntoma clave de esta patología son las fisuras y/o grietas.

En la degradación de un edificio interviene también su localización. Los edificios cerca de ambientes costeros estarán más afectados que otros de similares características en otra zona. Por eso mismo, este tipo de fincas deben tener un plan de mantenimiento. Sus fachadas se degradarán antes, y también sus estructuras.

Por otra parte, las pinturas tienen una durabilidad. Limpiar y reparar las fachadas, eliminar las humedades, acondicionar los impermeabilizantes de los patios, son mantenimientos básicos para evitar fisuras y grietas que acaban provocando patologías estructurales.

El tiempo no se detiene y la obligación de mantener los edificios sigue existiendo, pese a las circunstancias. Profesionalmente sabemos que, con bonanza o con crisis, hay que seguir afrontando el mantenimiento y reposición de elementos con el fin de prevenir averías o filtraciones procedentes de cubiertas, fachadas, de subsuelo o instalaciones



Asesoramiento experto

Victoria Marrero Forniés

Arquitecta Col. 3673

TLF: 679 487 081

victoria@marreroyasociados.es



Opinión

Usemos la escalera



Ese espacio de superficie reducida, que en los edificios con más de 25 años suele ser más pequeño (0,9 m²) que en los de más reciente construcción, de una mayor amplitud (1,2 m²), en el que la mayoría de los vecinos se comportan educadamente, porque se saludan, hablan del tiempo, del trabajo y preguntan por el resto de la familia.

Un espacio que revaloriza tanto las viviendas, hasta un 30%, si cumple con la accesibilidad, que nos permite cómodamente salir a la calle, subir la compra y hacer las mudanzas.

Tiene un importante coste para la comunidad, cuando sumamos la factura energética y la de prestación del servicio por su mantenimiento, imprescindible por seguridad, como el resto de instalaciones y elementos comunes de los inmuebles.

A raíz del COVID19 se ha multiplicado su uso por 2 y hasta por 3, por lo tanto, supone para los propietarios un incremento de gasto energético, de desgaste de sus componentes y de tiempo de espera para subir o bajar.

Este incremento de tráfico, es debido a la necesidad de mantener la distancia de seguridad, ya que, si fuese utilizado simultáneamente por 2 personas, la separación se vería reducida a 20-25 centímetros en las cabinas más pequeñas, lo cual actualmente no es viable debido a las normas de seguridad.



En cuanto a la ventilación de la cabina del ascensor, no nos tiene que preocupar porque siempre tiene una ventilación permanente que, por normativa, varía en función de su espacio útil, mediante el troquelamiento de los cantos de puertas, panel del techo y/o zócalos. De esta forma, se garantiza la ventilación ante los cortes energéticos fortuitos o averías. El hueco físico del ascensor también dispone de su propia ventilación permanente que el arquitecto técnico dispuso en función de la sección transversal.

Por lo señalado, con el fin de cumplir con la seguridad pautada y para evitar un incremento del recibo de la luz, debemos aconsejar a los vecinos que realicen un mayor uso de la escalera, en particular los más jóvenes y los que viven en las viviendas más próximas a la calle.

Recordemos a los vecinos que la escalera sigue existiendo y que tiene muchas ventajas usarla a diario, ya que cuando hacemos ejercicio subiendo y bajando las escaleras, no solo hacemos una actividad aeróbica eficaz con la que también quemamos grasas, sino que también mejoramos enormemente nuestra frecuencia cardiaca y la capacidad pulmonar que tan importantes es para una buena salud.

Juan José Setián Urrea

Administrador de fincas colegiado



Opinión

La labor de los AF en emergencias y catástrofes



Los terremotos que sufre en estos días Granada nos traen a la memoria aquel I Encuentro en El Hierro centrado, en parte, en la gestión de catástrofes. Allí se puso de relieve el papel de los administradores de fincas, tras episodios como la catastrófica riada de Santa Cruz de 2002, el Delta o el terremoto de Lorca de 2011. Iván Gea, administrador de fincas de la localidad murciana, nos mostró todo de lo que fue capaz nuestro colectivo con impactantes imágenes del antes y el después. Y con él aprendimos los pasos dados para la rehabilitación, recuperar el urbanismo de la ciudad y en resolver lo que decía cada seguro, de los propietarios y de los inmuebles.

Gea advirtió, por supuesto, de la prevención y el mantenimiento de los edificios, "porque los elementos estructurales del edificio no matan, pero una cornisa, sí", y aconsejó estudiar y adecuar mejor las pólizas y coberturas para casos de desastres naturales.



En aquel Encuentro, nuestra presidenta entonces, Carmen Suárez, destacó el inmenso trabajo desarrollado por los administradores de fincas tras la riada de 2002, que afectó a toda la isla, pero de forma más cruel a la capital, ya que fallecieron seis personas.

"Tras la catástrofe, fueron reconocidos policías, bomberos, sanitarios...pero nadie se acordó de los administradores de fincas, quienes gestionamos la atención a propietarios y comunidades, los seguros y las obras necesarias para el restablecimiento de inmuebles y viviendas, y todo ello con agilidad y eficiencia, y diría que con humildad y sin publicidad de nuestro trabajo", se lamentó Carmen Suárez.

Y hoy traemos esto a colación, porque nos ponemos en la piel de nuestros compañeros de Granada, a los que toca gestionar ahora los daños en viviendas, los seguros, las obras que habrá que realizar. Y hasta el miedo que viven los vecinos de quedarse en sus viviendas en las poblaciones afectadas.

Y de aquí nuestra solidaridad, apoyo y reconocimiento a todos los administradores de fincas colegiados de aquella provincia. Ojalá valoren y reconozcan su trabajo.

losune Nieto Lacunza

ALERTCOPS

Aplicación de seguridad ciudadana para dispositivos móviles

Seleccione el código QR y descárguese la aplicación.

Google Play App Store

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DEL INTERIOR

NPO: 126-15-057-2



Opinión

La fórmula del éxito: T= S+C



Bien distinto es información de conocimiento. Recientemente, una administradora de fincas, me trasladó una consulta sobre si el seguro de una de sus comunidades cubriría los daños de la piscina en la cubierta. La duda provenía de la publicación sobre que los edificios de Tenerife podrán instalar piscinas en sus cubiertas. Aprovecho para informar que en general los seguros multirriesgo de las comunidades de propietarios no cubren los daños que tengan su origen en piscinas situadas en la cubierta. La falta de comunicación a la aseguradora se considera una agravación del riesgo con la consiguiente aplicación de la regla de equidad o exclusión de los daños, según criterio que la póliza de seguro establezca.

Las comunidades de propietarios se enfrentan a retos y desafíos que afectan a la convivencia, administración y organización de sus servicios: los vecinos carecen de tiempo para dedicar a las áreas comunes de la finca; los administradores de fincas tienen cada día más "ladrones de tiempo"; las compañías de seguros automatizan, externalizan servicios y reducen personal. La elección de las pólizas de seguros adecuadas puede suponer el contrapeso entre la estabilidad y la problemática.



En este contexto, posiblemente convenga consultar siempre con un especialista en cada materia para conocer si se dispone del producto o servicio adecuado. En seguros, la figura del corredor de seguros adquiere una esencial importancia ante los nuevos riesgos y posibles siniestros. Este profesional independiente e imparcial, que no está vinculado a ninguna compañía de seguros concreta, sino que representa a la comunidad de propietarios ante las aseguradoras, aporta experiencia y conocimientos clave.

La fórmula de éxito para la tranquilidad de los vecinos es T=S+C. En la que T representa la tranquilidad de saber que se está bien asegurado, C identifica al corredor de seguros especialista, y S es la póliza de seguro a la que se transfieren los riesgos.

El proceso de contratación de seguros en una comunidad de propietarios viene precedido de varias fases: IDENTIFICAR los riesgos más habituales en el edificio. PROPONER el valor por el cual debe asegurarse el inmueble para evitar la regla de equidad e infraseguro. Para ello es necesario consultar organismos como el catastro, ayuntamiento, registros, comprobar la división horizontal, estatutos, estadísticas de precios de reconstrucción y visitar el riesgo, física o virtualmente. COMPARAR las coberturas de las distintas compañías de seguros, no solamente el literal, sino una correcta interpretación de la famosa "letra pequeña", las cláusulas, límites y exclusiones. SELECCIONAR entre las distintas modalidades de seguro. CAPACIDAD DE NEGOCIACIÓN con las compañías de seguros, para introducir cláusulas especiales necesarias en algunos supuestos, como la instalación de piscinas en cubierta, fachadas acristaladas, elevado número de plantas y sótanos, carteles publicitarios, existencia de madera en la estructura, antigüedad, riesgos colindantes como centros comerciales o de ocio.

¿Qué siniestros son más frecuentes en las comunidades de propietarios de Canarias?

Según el informe Estamos Seguros, elaborado por Unespa, en Canarias los daños por agua tienden a tener un mayor peso, en torno al 41 % de los percances atendidos por reparadores; le siguen las roturas de cristales, con un 17 %, y los daños eléctricos, con un 11 por ciento. Las familias de Canarias son quienes sufren menos frecuencia de robo en casa. Santa Cruz de Tenerife registra un percance cada 30 minutos y 34 segundos.

COLEGIADOS

.../...

Presentamos una terna de soluciones que contengan, como mínimo, cobertura para incendio y gastos complementarios, fenómenos climatológicos y responsabilidad civil; un paquete de garantías opcionales, como daños por agua, roturas, maquinaria, robo, y una opción de servicios, como asistencia 24 horas, reparaciones y pequeños mantenimientos, ciberriesgo y desinsectación.



¿Y todo esto cuánto cuesta? Para la comunidad y sus propietarios su coste es cero. Los servicios profesionales del corredor de seguros son asumidas por el asegurador en el concepto de gasto externo y, además, tienen prohibido percibir otras remuneraciones que puedan poner en duda su independencia.

El precio del seguro se compone de la prima de tarifa, los gastos internos, los gastos externos, el consorcio y los impuestos repercutibles legalmente. La suma de todos estos conceptos es lo que se conoce como la prima total que figura en el recibo expedido por la compañía de seguros.

Últimas noticias

José Silva,

Socio fundador de José Silva Correduría de Seguros

Nuestro Colegio celebra el anuncio de que Canarias contará con un Registro de Agentes Inmobiliarios

Tras el anuncio de que Canarias contará por primera vez con un Registro de Agentes Inmobiliarios, nuestro Colegio ha enviado una carta al consejero de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias, Sebastián Franquis, para felicitar esta iniciativa, que esperamos que sirva para dar visibilidad a los profesionales que trabajamos en este ámbito, como los administradores de fincas colegiados, y seguridad a los consumidores a la hora de alquilar o vender una vivienda.

Es muy importante este registro porque, al igual que hace la Administración con otras empresas, permitirá conocer quiénes son los profesionales que actúan de forma honesta, legal y con formación especializada en un sector poco regulado y en el que el intrusismo y la falta de escrúpulos facilitan los abusos y estafas.

En la misma carta, el Colegio reivindica a nuestro colectivo profesional, en tanto que se suele olvidar que, además de la administración de comunidades de propiedades, también gestionamos la compra-venta y alquiler de inmuebles. Y porque es nuestra razón de ser el ser vigilantes del trabajo desde la legalidad y la deontología profesional.

Finamente, le expresamos al consejero nuestro interés por colaborar en la elaboración del futuro registro, o para cualquier otra cuestión de interés común en materia de vivienda.



El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife firma un manifiesto con Mutua de Propietarios, para impulsar la accesibilidad universal.

Apenas un 0,6% de nuestro parque inmobiliario son accesibles. Una situación que además se ha agravado por el Covid lo que ha supuesto un serio problema para personas con movilidad reducida y para los que precian de ayuda de terceros.

Ante esta preocupación y tras la firma del manifiesto para impulsar la accesibilidad universal como prioridad: rehabilitación integral a la vivienda, nuestro colegio, ha creado una comisión de trabajo destinada exclusivamente a la mejora de la accesibilidad en las comunidades de propietarios.

COLEGIADOS

Covid 19

Actualización de las medidas de prevención frente a la COVID19, publicadas el pasado 2 de marzo en el Boletín Oficial de Canarias (BOC 1032), por su interés para las comunidades para la celebración de las juntas de propietarios.

3.31. Celebración de juntas de comunidades de propietarios.

1. En las juntas de propietarios que sea necesario celebrar presencialmente con arreglo a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Todos los asistentes deben llevar mascarilla y permanecer sentados durante todo el tiempo que dure el evento, manteniendo en todo momento una distancia de seguridad interpersonal de al menos 1,5 metros. Se pondrá a disposición de los asistentes gel hidro-alcohólico o desinfectante para las manos con actividad viricida, debidamente autorizado y registrado.

b) Se prohíbe fumar, comer o beber durante el tiempo que dure el evento.

c) Se anularán o señalarán aquellos asientos que no pueden ser utilizados, con el fin de respetar los aforos máximos y la distancia de seguridad interpersonal.

d) Se celebrarán, exclusivamente, aquellas reuniones que resulten obligatorias con arreglo a la legislación vigente o inaplazables por la urgencia de los asuntos a tratar.

2. La celebración de juntas en espacios interiores deberá realizarse en locales habilitados para la estancia de personas, con ventilación adecuada, quedando prohibida la celebración en zonas de paso como zaguanes, rellanos y escaleras o en garajes, cuartos de máquinas o similares. En los locales donde se realicen estos eventos no se podrán superar los aforos indicados a continuación, en función del nivel de alerta establecido para el territorio según lo dispuesto en el apartado 2.1.13:

a) Hasta el nivel de alerta 1 no se superará el 75% del aforo autorizado.

b) En el nivel de alerta 2 no se superará el 50% del aforo autorizado.

c) En el nivel de alerta 3 no se superará el 33% del aforo autorizado.

d) En el nivel de alerta 4 solo podrán celebrarse aquellas juntas que resulten inaplazables por causas de fuerza mayor y con una limitación de aforo del 25%.



3. Podrán celebrarse juntas de propietarios en espacios al aire libre garantizando el cumplimiento de las medidas generales previstas en el apartado 1.

4. Deberá conservarse un registro de los asistentes a efectos de facilitar las labores de rastreo en el caso de que, posteriormente a la celebración de la junta, algún asistente sea diagnosticado de COVID-19.

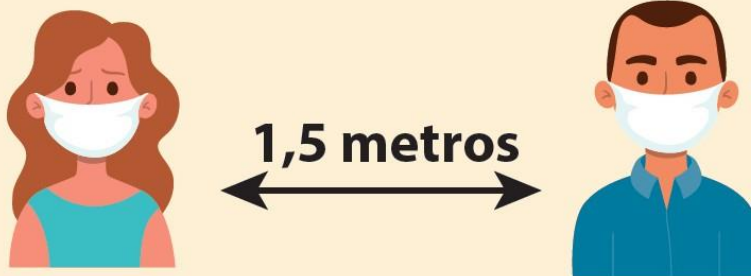
5. La Dirección General de Salud Pública proporcionará un protocolo sanitario para facilitar el cumplimiento y el control de las medidas de prevención contenidas en este Acuerdo, a propuesta de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas de la Comunidad Autónoma de Canarias, que estará disponible en la página web del Servicio Canario de la Salud del Gobierno de Canarias.

6. A estos efectos, no se requerirá la autorización de la autoridad sanitaria competente, recayendo la responsabilidad del cumplimiento de estas medidas preventivas, así como el resto de las contempladas en el presente Acuerdo de Gobierno, en las personas convocantes y organizadoras, pudiendo ser sancionadas por su incumplimiento tanto estas personas responsables como individualmente la persona que incumpla.

USO MASCARILLAS EN COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El uso de la mascarilla será obligatorio en **vía pública**, en **espacios al aire libre** y en cualquier **espacio cerrado de uso público** o que se encuentre abierto al público, siempre y cuando **no sea posible mantener** una distancia interpersonal de al menos **1,5 metros**

(RD. Ley 21/2020, de 9 de junio)



ZONAS COMUNES CERRADAS

- ENTRADA Y SALIDA DEL PORTAL
- EN LA ESCALERA, PASILLOS Y VESTÍBULOS
- EN EL ASCENSOR 
- CUARTOS COMUNES DE INSTALACIONES
- ESPACIOS DE USO COMÚN
- EN EL GARAJE 

ZONAS COMUNES AL AIRE LIBRE

- PASOS DE ACCESO A INSTALACIONES DEPORTIVAS ABIERTAS
- JARDINES 
- PISCINAS 

EXCEPCIONES

- Menores de 6 años.
- Personas con dificultad respiratoria que se pueda ver agravada por su uso.
- Cuando esté contraindicada por motivos de salud justificados.
- Dependientes o discapacitados con alteraciones de conducta que hagan inviable su uso.
- En actividades que, por su propia naturaleza, sea incompatible.
- Causa de fuerza mayor o situación de necesidad.

