🏢 DOSSIER TÉCNICO Y LEGAL: INFRAESTRUCTURA DIGITAL KPYC

Sistema de Apertura Automatizada No Invasivo "TIO"

Destinatario: Presidente de la comunidad, Administrador de Fincas y Junta de Propietarios.

Objeto: Modernización tecnológica, seguridad perimetral y optimización de accesos.

---

1. **¿Qué es el Sistema TIO?**

Es un dispositivo inteligente de alta seguridad que complementa los mandos tradicionales de garaje —fáciles de clonar y perder— por un sistema de acceso digital blindado con encriptación propietaria de nivel financiero. El circuito está gobernado por un procesador embebido de grado industrial y transceptores de radiofrecuencia de espectro seguro.

🖼️ FOTO 1: El núcleo del hardware blindado



Pie de foto: Unidad de procesamiento central con certificación internacional de aislamiento. Protege los componentes lógicos contra polvo, humedad y manipulaciones externas sin alterar la estética del garaje.

- Instalación No Invasiva: El hardware es de tamaño ultra-compacto (8x8 cm). Se adhiere de forma limpia junto al cuadro de control. No requiere cableado externo, canaletas, taladros ni obras civiles.

- Coexistencia Absoluta: No altera ni anula el sistema actual del edificio. Los mandos físicos de los propietarios y las llaves magnéticas de la comunidad siguen funcionando exactamente igual, sin interferencias.

_____

2. **Los 3 Beneficios Clave para la Comunidad**

🖼️ FOTO 2: Instalación exterior discreta



Pie de foto: Instalación modular y limpia que se acopla de manera segura al cuadro de maniobra de la puerta comunitaria sin afectar a su garantía.

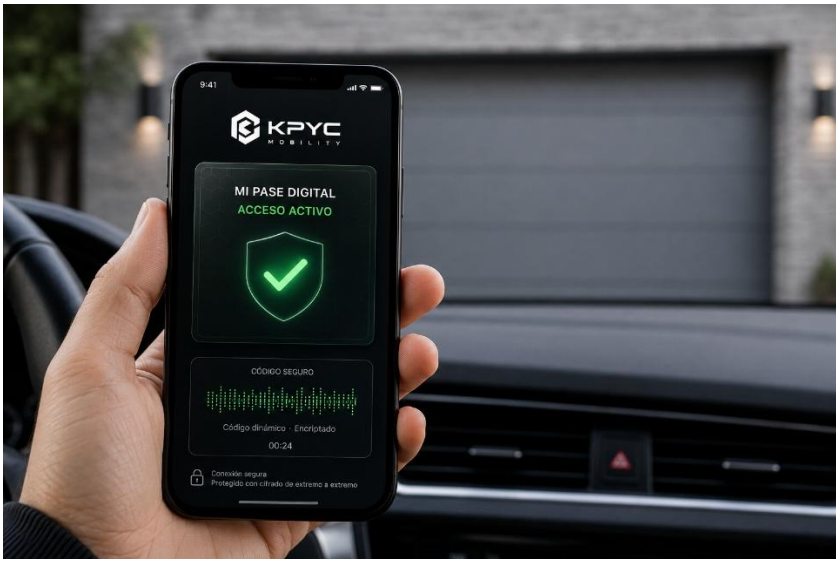
- 🔒 Cero Intrusos (Seguridad Anticlón): El acceso se gestiona mediante un pase digital único e intransferible vinculado al dispositivo móvil validado del usuario. Es imposible de duplicar en cerrajerías.

- 💰 Cero Morosidad (Garantía de Control): El sistema vincula la autorización de apertura al estado de la suscripción del usuario en la red interna automatizada de KPYC. Si no se verifica el abono de la plaza privada, el pase digital se deshabilita de inmediato.

- 📋 Cero Gestión Manual: El sistema funciona de forma 100% autónoma. El presidente y el administrador quedan liberados de emitir recibos, repartir mandos físicos o gestionar reclamaciones de cobro._____

3. ¿Cómo funciona? (Proceso Automatizado en 3 Pasos)

- 🖼️ FOTO 3: La interfaz digital del usuario



Pie de foto: Interfaz de usuario simplificada accesible desde cualquier terminal móvil. Sin configuraciones complejas para el propietario de la plaza.

1. Validación Segura: El usuario abona el derecho de uso de su plaza a través de una pasarela digital cifrada y automatizada en la red corporativa de KPYC.

2. Emisión de Credencial: El sistema procesa la transacción de forma inmediata mediante protocolos digitales inmutables (Smart Contracts) y genera 1 pase digital único e inviolable para el móvil.

3. Apertura de Precisión: Al aproximarse al portón comunitario, el sensor TIO detecta la credencial validada directamente desde el smartphone del conductor y abre la puerta de forma automática y segura.

🖼️ FOTO 4: Esquema operativo de uso diario



Pie de foto: Llegar, validar y entrar. El sensor actúa como un mando a distancia de última generación controlado desde el smartphone del conductor de manera automática.

---

4. **Transparencia, Certificaciones y Legalidad**

- 📊 Auditoría Digital de Accesos: Todos los eventos de apertura se registran digitalmente en el servidor central de KPYC. El Administrador de Fincas dispone de un historial de uso blindado y consultable en cualquier momento ante cualquier incidencia de seguridad, garantizando una trazabilidad perimetral absoluta.

- 🛡️ Garantía Técnica Completa: El hardware cuenta con marcado CE, cumple estrictamente con todas las directivas de compatibilidad electromagnética (frecuencias autorizadas de baja potencia que no interfieren con marcapasos ni alarmas residenciales) y se rige por la normativa RGPD. KPYC respalda la implantación con un seguro de responsabilidad civil corporativo a coste cero para la finca, eximiendo de toda contingencia a la comunidad.

- ⚖️ Régimen de Mayoría Reducida (Regla del 1/3 - Art. 17.1 LPH): Al configurarse el dispositivo TIO como una infraestructura tecnológica inalámbrica de conectividad perimetral y soporte para la futura dotación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, su implantación obligatoria se acoge al régimen especial del Artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal. Su aprobación legal definitiva requiere únicamente del voto favorable de un tercio (1/3) o 33% de los propietarios asistentes en junta [p. 1].

- 📡 Coexistencia y Derecho de Propiedad Privada: Al ser un sistema alternativo y no invasivo que coexiste de forma pasiva con los accesos existentes (los mandos analógicos y llaves magnéticas de los vecinos siguen funcionando exactamente igual y sin interferencias de señal), y dado que conlleva Coste CERO (0,00 €) y Derrama CERO para los fondos de la finca, los propietarios no participantes quedan eximidos de costes pero legalmente obligados a permitir el despliegue técnico en las zonas comunes, sin que la junta ostente potestad jurídica para bloquear el acuerdo una vez alcanzado el tercio de los votos

---

📄 **SOLICITUD DE PUNTO EN JUNTA DE VECINOS**

Al Presidente / Administrador de la Comunidad de Propietarios

Dirección de la Finca: _____, Nº _____

El propietario abajo firmante solicita incluir en el Orden del Día de la próxima reunión de vecinos el siguiente punto:

"Votación para instalar el sistema de control automatizado inalámbrico 'Sensor TIO' para mejorar la seguridad y gestión del garaje, con Coste CERO (0,00 €) y Derrama CERO para la comunidad."

Se adjunta el dossier técnico ilustrado para su revisión.

_____

DATOS DEL PROPIETARIO SOLICITANTE:

Nombre y Apellidos:

_____

DNI: _____ Plaza de Garaje Nº: _____

Firma:

_____

CONFORME Y AUTORIZACIÓN DE LA PRESIDENCIA:

Doy mi visto bueno para la inclusión en junta o ejecución técnica no invasiva en los elementos comunes.

Nombre del Presidente: _____

DNI / Finca Nº: _____ **Firma del Presidente de la Comunidad**:

Votos a favor (Rellene con III o número) :

Votos en contra (Rellene con II o número) :

Fórmula: (Votos a favor / Participantes asistentes) x 100 = _____ % Total (Si el resultado es igual o mayor al 33%, la instalación queda aprobada legalmente.)

Fecha: ____ / ____ / 2026