

2.0 CAAF

REVISTA DEL ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE
COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

ANDALUCÍA

Nº83

PRIMER TRIMESTRE 2020

6ª ÉPOCA

El papel de los AAFF Colegiados frente al Covid-19

**La importancia de la
desinfección de los edificios**

el administrador



Únete al club **Multienergía Verde** y disfruta de sus grandes ventajas



Comercializadora especializada en Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

¡¡Descubra hoy **TODO** lo que gana con Multienergía!!

976 11 00 59

www.multienergia.es

Gas | Luz

¡AHORRE con Multienergía!
Descúbralo en 3 sencillos pasos

1. Escanee su FACTURA

La de luz y Gas, le podremos hacer un estudio **GRATUITO** exacto de sus necesidades.

2. Envíela a ofertas@multienergia.es

Nuestro objetivo **OPTIMIZAR** sus tarifas y potencias contratadas.

3. Informe de lo que podrá AHORRAR




Le llegará un informe de todo lo que podrá **AHORRAR** en Luz y Gas con Multienergía.

AHORRO GARANTIZADO

TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria



Síguenos   



EDITORIAL

ANTE LA ALARMA POR COVID-19

RAFAEL TRUJILLO MARLASCA

PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ Y DEL COLEGIO DE CÁDIZ Y CEUTA

La situación de alarma nos ha cogido a todos desprevenidos, a los primeros a los responsables de la logística y estrategia sanitaria, y también a nuestros gobernantes, que no han estado excesivamente diligente en sus comienzos.

A los Administradores de Fincas, también nos ha pillado de sorpresa, algún que otro desprevenido, pero aquellos que se han mantenido en la formación que precisa esta profesión no han sufrido los efectos en su totalidad, toda vez que las herramientas ofimáticas, y telemáticas que tienen implantadas responden a una situación como la actual. Fruto de ello es que hemos seguido dando los servicios, y salvo la celebración de las Juntas de Propietarios, la mayoría de las Comunidades han seguido funcionando sin ninguna afectación. Es más, con una intensificación de servicios de información, tanto en primera línea como en redes sociales. Es precisamente el momento en que una comunidad de propietarios puede apreciar si está en manos de un Administrador de Fincas Colegiado. Los profesionales responsables estamos formados y equipados con elementos técnicos y humanos, que han demostrado su eficacia en un estado de excepción, y eso hay que reconocerlo.

También el momento, y la coincidencia con la semana de "Pasión" me ha hecho reflexionar sobre unas preguntas acerca de nuestra generación "¿Hacia dónde vamos?", "¿Qué hemos hecho pa-

ra llegar a esto?", y sobre las respuestas posibles "Algo va mal", "No lo estamos haciendo bien", y me refiero a la sociedad en su conjunto.

Por ello, presagio que la vida a partir de ahora va a cambiar, como históricamente cambió la sociedad tras las grandes pandemias en la antigüedad, "cólera", "peste", y la última más reciente mal llamada "gripe española". Ya nos habíamos olvidado

otra vez, que el ser humano tiene unas carencias que ni la tecnología, ni el conocimiento, ni el dinero pueden resolver. Es necesario recordarnos que la situación provocada por un mecanicismo desproporcionado, un materialismo voraz, y una falta de principios morales, dejándonos llevar en nuestra decisiones y conductas, por la avaricia, envidia y soberbia, nos separa de los valores morales de las personas, que es lo que somos. A partir de ahora se nos ha recorda-

do una vez más en la historia lo que realmente somos, "humanos", y que las máquinas están para ayudarnos, pero no para sustituirnos, pero por encima hay que cultivar la humanidad. Dedicar recursos a la protección de las personas, sanitarias, asistenciales para los mayores, entrega a los demás, la amistad y conductas sociales rectas y honestas.

Eso es lo que ahora tenemos que afrontar, el resto como nos dice el evangelio, "se nos dará por añadidura". Preparémonos de verdad en lo que importa.





EL CONSEJO ANDALUZ DE ADMINISTRADORES DE FINCAS Y EL INSTITUTO ANDALUZ DE LA MUJER LANZAN LA CAMPAÑA 'NO LA DEJES SOLA'

LA INICIATIVA CONTRA LA VIOLENCIA MACHISTA DIRIGIDA A COMUNIDADES DE VECINOS BUSCA IMPLICAR A LA SOCIEDAD A TRAVÉS DE LOS CASI 3.000 COLEGIADOS ANDALUCES, AL TENER LAS VÍCTIMAS MÁS DIFICULTAD PARA PEDIR AYUDA EN ESTOS MOMENTOS DE CONFINAMIENTO DEBIDO A LA CRISIS SANITARIA POR EL COVID-19

El Instituto Andaluz de la Mujer (IAM) y el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas han acordado poner en marcha la campaña de sensibilización contra la violencia machista 'Si escuchas una situación de violencia de género: actúa y denuncia. No la dejes sola'. Esta iniciativa va dirigida a las comunidades de vecinos y forma parte de las actuaciones urgentes que está poniendo en marcha el Gobierno andaluz para garantizar la atención a las mujeres víctimas de violencia de género dada las dificultades que pueden encontrar para solicitar ayuda tras la publicación del Real Decreto 463/2020 por el que se ha declarado el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. En Andalucía hay 2.583 administradores de fincas.

A este respecto, la directora del IAM, Laura Fernández, ha apuntado que "la violencia contra las mujeres es una cuestión que no cesa en momentos como el que estamos viviendo, el Estado de alarma restringe las movilizaciones de personas, pero no restringe situaciones de violencia que ponen en peligro a mujeres, a sus hijas e hijos y a las personas dependientes de estas". Fernández ha agradecido la colaboración del Consejo en esta iniciativa y ha destacado que "desde el Instituto Andaluz de la Mujer entendemos que los Administradores de Fincas son nuestros aliados para fomentar la concienciación e implicación de toda la ciudadanía

ayudando a las mujeres que se encuentren en una situación de violencia en sus hogares".

Por su parte, el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, Rafael Trujillo, ha destacado que, "como principales agentes en las comunidades de vecinos, los administradores colegiados, apoyan esta campaña para la detección y erradicación de la violencia de género, con la finalidad de trabajar con la sensibilización de los propietarios y, sobre todo, para apoyar y proteger a las víctimas".

"Precisamente en estos momentos de confinamiento, se produce un mayor aislamiento de las personas maltratadas, que requiere mayor protección y confianza de que están apoyadas por sus propios vecinos. Para eso, los administradores podemos ser una buena correa de comunicación con este fin", ha apuntado.

Laura Fernández ha explicado que a través del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y con la colaboración de los Colegios Oficiales en las provincias se difundirá por correo electrónico el cartel de la campaña a los 2.583 colegiados "con el objetivo de llegar al mayor número posible de vecinos y vecinas". La idea es que los carteles se impriman y coloquen en los tablones y espacios comunes que cada comunidad tiene habilitados. En la cartelera se solicita que si se sos-



LAURA FERNÁNDEZ: "DESDE EL INSTITUTO ANDALUZ DE LA MUJER ENTENDEMOS QUE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS SON NUESTROS ALIADOS PARA FOMENTAR LA CONCIENCIACIÓN E IMPLICACIÓN DE TODA LA CIUDADANÍA AYUDANDO A LAS MUJERES QUE SE ENCUENTREN EN UNA SITUACIÓN DE VIOLENCIA EN SUS HOGARES".



**LA DIRECTORA DEL IAM HA
APELADO A LA IMPLICACIÓN DE
LA CIUDADANÍA, ESPECIALMENTE
A VECINAS Y VECINOS, PARA
LUCHAR UNIDOS CONTRA LA
VIOLENCIA DE GÉNERO. “LA
ERRADICACIÓN DE LA VIOLENCIA
MACHISTA NOS IMPLICA A CADA
PERSONA, ESPECIALMENTE
EN ESTA SITUACIÓN DE
CONFINAMIENTO”**

pecha de que una mujer está siendo víctima de violencia de género, se dé la voz de alarma llamando al Teléfono de Atención a las Mujeres del Instituto Andaluz de la Mujer 900 200 999 o al 016. Asimismo, el IAM difundirá dicho material en su página web, redes sociales, así como Centros Municipales de Información a la Mujer (CMIM), asociaciones de mujeres y demás colectivos sociales. Además, a través de las redes sociales del IAM se posibilitará la descarga del cartel para que cualquier persona pueda imprimirlo y amplificar la difusión.

La directora del IAM ha apelado a la implicación de la ciudadanía, especialmente a vecinas y vecinos, para luchar unidos contra la violencia de género. “La erradicación de la violencia machista nos implica a cada persona, especialmente en esta situación de confinamiento, cuando las mujeres víctimas de agresiones y abusos tienen más dificultades para pedir ayuda. No las podemos dejar solas”, ha subrayado.

Esta campaña se une a la iniciativa llevada a cabo junto con el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Farmacéuticos para que las mujeres que estén sufriendo una situación de violencia de género en sus hogares en estos momentos de confinamiento domiciliario puedan solicitar ayuda usando la clave ‘Mascarilla 19’ en alguna de las 3.878 farmacias que hay repartidas de forma homogénea por toda la geografía andaluza. Esta inicia-



tiva pone a disposición de las mujeres andaluzas la opción de dar la voz de alarma en su farmacia más cercana en caso de estar siendo víctima de violencia de género durante este periodo. Gracias a la colaboración con las farmacias andaluzas, cuando una mujer solicite una ‘Mascarilla 19, el personal de estos establecimientos realizará una llamada al 112 para alertar de la situación, lo que permitirá activar el protocolo de atención a estas víctimas.

Ambas medidas forman parte de las iniciativas urgentes que ha impulsado el Gobierno andaluz para garantizar la atención a las mujeres andaluzas, especialmente a las víctimas de violencia de género. La directora del IAM ha recordado que “el Teléfono de Atención a las Mujeres 900 200 999 sigue en funcionamiento las 24 horas del día, los 365 días del año; así como los recursos de acogida (centros de emergencia, casas de acogida y pisos tutelados). Además, se han activado la vía telefónica y las videollamadas para continuar las atenciones a las mujeres víctimas de violencia de género que se encuentran en terapia, al mismo tiempo que hemos habilitado el correo electrónico atencioncrisisviolenciasexual@amuvi.org para las víctimas de violencia sexual”.

Asimismo, el IAM ha elaborado la ‘Guía de recursos para la atención a mujeres en situación de violencia de género durante el estado de alarma por el COVID-19’. En este documento se detallan los servicios y programas que el Gobierno andaluz está poniendo a disposición de las mujeres vícti-

mas de violencia machista durante esta crisis sanitaria así como todas las medidas e iniciativas que está adaptando el IAM para hacer frente a esta situación excepcional de confinamiento de la población. Esta guía, que está en formato PDF, se ha difundido a través de las redes sociales y página web del IAM, los Centros Provinciales de la Mujer y los Centros Municipales de Información a la Mujer, así como las asociaciones de mujeres y colectivos sociales, Colegios Oficiales de Psicología, Trabajo Social y Abogados, juzgados y fuerzas y cuerpos de seguridad.

IAM
MONTES MERCADER

ASESORAMIENTO INTEGRAL TÉCNICO Y JURÍDICO A COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
Más de 20 años de experiencia nos avalan

www.montesmercader.es 954 419 511 - 618 305 559 - 629 426 137



NO LA DEJES SOLA



Junta de Andalucía

Consejería de Igualdad, Políticas Sociales
y Conciliación

INSTITUTO ANDALUZ DE LA MUJER

LAURA FERNÁNDEZ RUBIO

DIRECTORA DEL INSTITUTO ANDALUZ DE LA MUJER



En el mundo entero se está viviendo una situación excepcional sin precedentes, un confinamiento durante un largo período de tiempo para evitar la expansión del COVID-19, que hace que el miedo ante la situación sanitaria, los metros cuadrados de los domicilios medios en España en donde conviven durante muchos días, muchas personas y las tensiones que previamente existían aumenten en estos días. Pero si a todo eso añadimos que las mujeres que venían sufriendo antes de este estado de alarma violencia de género, tienen que convivir durante estos días las 24 horas con un maltratador, podemos entender el porqué de esta campaña.

Esta situación excepcional nos lleva a plantearnos nuevas maneras de llegar a las mujeres víctimas de violencia de género y entre ellas está la iniciativa que hemos puesto en marcha con el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, con el fin de hacer partícipes a los vecinos y vecinas en prestar ayuda a estas mujeres.

La violencia contra las mujeres sigue estando presente en este período, y todos y todas podemos tener conocimiento de situaciones de violencia machista entre las paredes de nuestro propio edificio, en la casa colindante a la nuestra.

Llevamos años trabajando para conseguir que la sociedad se comprometa y ponga fin a la violencia de género, pero ahora más que nunca, en esta situación de confinamiento, donde la violencia puede verse acrecentada, tenemos que prestar atención y saber actuar. No podemos ser cómplices con nuestro silencio de que mujeres y menores estén siendo víctimas de violencia en la "pared de al lado", tenemos que actuar, la llamada de un vecino o vecina ante gritos o porrazos, puede salvar vidas.

Desde el inicio del estado de alarma, pensábamos cómo podíamos introducir nuestro mensaje y contar con la colaboración ciudadana para hacer frente a situaciones de violencia completamente inusuales por la propia situación excepcional producida por

el COVID-19. Poder llevar nuestro mensaje, a tantas personas y vecindarios, para buscar y fomentar agentes de cambio social y agentes comunitarios que ayuden a las víctimas de violencia de género, que denuncien la violencia, nos va a permitir reforzar nuestro mensaje, y lanzar dos mensajes claros. A las mujeres víctimas, que no están solas y que ahora más que nunca, estamos con ellas; y al agresor, sin duda una muestra de nuestro rechazo y repulsa, además de advertirle de que estamos pendientes, y que no vamos a permitir más violencia machista.

La solidaridad y la empatía que mostramos estos días por redes sociales y en nuestros balcones tiene que verse traducida también en ponernos en el lugar de aquellas mujeres y menores que están confinados con su agresor, viviendo una situación sin duda alguna más que peligrosa y amenazante. Tenemos que saber poner la oreja, en sentido metafórico, y descolgar ese teléfono 016 o el andaluz 900 200 999 para pedir ayuda, para que nos orienten de cómo poder ayudar y poner fin a esta violencia contra las mujeres.

Ahora, más que nunca, la colaboración de toda la ciudadanía puede salvar vidas, y la colaboración de los Colegios de Administradores de Fincas en Andalucía en la implantación de la campaña 'NO LA DEJES SOLA' es una oportunidad de dar un paso para conseguirlo en nuestra tierra.



COVID-19 EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

LOS AA FF COLEGIADOS, PROFESIONALES ESENCIALES PARA GARANTIZAR LAS CONDICIONES DE VIDA EN COMUNIDAD



LOS PROFESIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS ESTÁN JUGANDO UN PAPEL FUNDAMENTAL EN EL ESTADO DE ALARMA DEBIDO A LA CRISIS DEL COVID-19. DESDE QUE COMENZÓ EL CONFINAMIENTO SE HAN PUESTO A DISPOSICIÓN DE LAS AUTORIDADES SANITARIAS PARA ELABORAR UN PROTOCOLO DE ACTUACIÓN EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS Y APOYAR Y DIVULGAR LAS MEDIDAS QUE SE VAYAN DECRETANDO.

La actividad profesional de los Administradores de Fincas resulta hoy más esencial que nunca. Desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, así como desde los distintos consejos y colegios territoriales consideran que, en la situación actual, es indiscutible la necesidad de que los edificios y todos sus servicios sigan estando gestionados por los Administradores de Fincas colegiados para preservar su correcto funcionamiento.

Desde un primer momento, los Administradores de Fincas colegiados consideraron que elaborar un Protocolo de Actuación era fundamental para evi-

tar la propagación del coronavirus entre vecinos y trabajadores en los edificios, por lo que remitieron al Ministerio de Sanidad una propuesta al respecto para ofrecer, por la cercanía con los vecinos, la máxima colaboración para que pudieran ser conocidas y aplicadas las medidas que se estaban tomando y que se pudieran tomar en el futuro.

En la propuesta elaborada el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE– y remitida al Ministerio de Sanidad, se recogieron las recomendaciones referidas a los despachos profesionales y a los clientes para contrarrestar el contagio por el coronavirus.

MEDIDAS PARA LOS CLIENTES

Además de las ya recomendadas, como evitar el contacto directo y mantener la distancia de seguridad, las medidas propuestas para los clientes, y fundamentalmente para los grupos y zonas de riesgo, es favorecer la asistencia remota a todos los servicios que el profesional ofrece, desde la comunicación de cualquier incidencia hasta a la asistencia a la Junta de Propietarios en las comunidades de propietarios, con la utilización de herramientas gratuitas que ofrecen distintas compañías tecnológicas para las videoconferencias, entre otras aplicaciones.

Con respecto a garantizar la máxima seguridad para los trabajadores y vecinos de los edificios, es conveniente intensificar las medidas de seguridad para el personal directamente contratado por la Comunidad de Propietarios, y en el caso de que la limpieza la realicen empresas contratadas, solicitar a éstas que tomen las medidas oportunas para proteger a sus trabajadores. Para los casos en que se produzcan focos de infección o zonas de riesgo, hay que valorar la utilización de productos desinfectantes además de los habituales de limpieza.





DESPACHOS PROFESIONALES



Además de seguir las recomendaciones generales para todas las empresas que se han dado a conocer desde las distintas administraciones públicas, los administradores de fincas señalaron la conveniencia de, en las zonas de riesgo, favorecer el trabajo remoto o teletrabajo, para lo que existen plataformas gratuitas para acceder a los ordenadores de las empresas desde cualquier lugar. En caso de duda, se puede consultar a los distintos proveedores informáticos para que informen sobre las más adecuadas para cada caso.

Para atender las llamadas telefónicas, es muy sencillo usar el desvío de llamadas en caso del teletrabajo, y se pueden aumentar las medidas higiénicas y tener preparadas todas las herramientas de comunicación con las que poder enviar los distintos mensajes. Colocar en las oficinas carteles informativos con las medidas que se deben observar, tanto por los trabajadores como por los clientes, es otro paso fundamental en la contención del coronavirus.



ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL ESTADO DE ALARMA

El Real Decreto-ley 10/2020 relaciona las actividades a las que no afecta el permiso retribuido recuperable, estableciendo que no afectará a los trabajadores que prestan sus servicios en despachos o asesorías legales, entre otros. Tampoco se verán afectados los trabajadores que presenten servicios de limpieza, mantenimiento, reparación de averías urgente y vigilancia. Dichas actividades son precisamente las que desarrollan los porteros y conserjes de los edificios quienes consecuentemente no están afectados por las nuevas restricciones establecidas.



GARANTIZAR LAS MEJORES CONDICIONES DE VIDA

Ante el Estado de Alarma, la mayor parte de la población debe permanecer en sus viviendas, lo que determina la necesidad, más que nunca, de que los edificios estén perfectamente administrados para que todos los servicios necesarios para la vida de las personas en sus hogares estén permanentemente en perfecto estado de funcionamiento. Cabe recordar que los servicios que prestan las comunidades de propietarios a los hogares de los españoles son esenciales para garanti-

zar las mejores condiciones de vida y su funcionamiento no puede verse alterado.

Los Administradores de Fincas colegiados son los profesionales responsables del funcionamiento de los edificios y todos sus servicios, mediante la coordinación de las diferentes profesiones que se ocupan de las tareas de mantenimiento, gestionado la generación de los ingresos necesarios para realizar los pagos de todos los servicios, de los cuales también debe ocuparse.

Los Administradores de Fincas colegiados garantizan servicios tan esenciales para el 80% de los españoles como el suministro de agua y su potabilidad; el acceso a las viviendas a través de portales, escaleras, ascensores; la climatización de los hogares; la limpieza y desinfección bacteriológica de las zonas comunes, más necesarias que nunca; los servicios de telecomunicación para el acceso a las redes de información, televisión y la seguridad de los edificios, de los ciudadanos y sus bienes.

Salvador Díez Lloris, presidente del CGCAFE -Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas-, explica que "que la administración de fincas es una actividad esencial para garantizar que la población que debe permanecer en sus hogares mientras dure el estado de alarma tenga la garantía de vivir en las mejores condiciones posibles y recibiendo, adecuadamente, todos los servicios de su comunidad de propietarios o su urbanización".



VIOLENCIA DE GÉNERO

En estas duras circunstancias que vivimos, se hace más necesaria que nunca la solidaridad con los más vulnerables para procurarles todo lo que necesitan y no pueden obtener por sí mismos, y que también debemos estar todos especialmente vigilantes para que este confinamiento no haga más dura la vida de las mujeres que sufren violencia. Los Administradores de Fincas colegiados dedicamos buena parte de nuestro tiempo a ayudar en estos aspectos que son también absolutamente esenciales en estos días.

En este sentido, y como hemos comentado anteriormente en la revista, el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas ha iniciado junto con el Instituto Andaluz de la Mujer, IAM, la campaña 'No la dejes sola' contra la violencia machista dirigida a comunidades de vecinos en estos momentos de confinamiento. A través de esta iniciativa se busca implicar a la sociedad a través de los casi 3.000 administradores de fincas colegiados andaluces al tener las víctimas más difícil pedir ayuda debido a la situación actual.




 COORDINACIÓN EDITORIAL
 NIEVES MARTÍN CALERO
 COLABORADOR
 BUEN SUCESO RÍOS
 EDICIÓN
 ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS
 DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
 SECRETARIA@CAFINCAS.ORG
 CARLOS CAÑAL, 22 • 41001 SEVILLA
 TELF.: 954 22 99 87 • FAX: 954 56 16 67
 DÉPOSITO LEGAL SE-1034-97


 PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN
 IBERSPONSOR, CONSULTORES DE COMUNICACIÓN
 ASUNCIÓN, 80 - 5ªA • 41011 SEVILLA
 TELF.: 954 28 44 72 - 617 39 41 90
 E-MAIL: NMARTIN@IBERSPONSOR.ES
 WWW.IBERSPONSOR.ES
 PUBLICIDAD E INSCRIPCIONES
 IBERSPONSOR, CONSULTORES DE COMUNICACIÓN
 E-MAIL: NMARTIN@IBERSPONSOR.COM



Consejos de los administradores de fincas colegiados para garantizar el correcto funcionamiento de los edificios

La actividad profesional de los **administradores de fincas** resulta hoy más esencial que nunca. En estas fechas en las que el conjunto de la **población debe quedarse en casa** es imprescindible garantizar todos los servicios comunitarios (**suministro de agua, energía, calefacción, correcta accesibilidad, telecomunicaciones...**)

Con relación a tu comunidad de propietarios sigue estas normas:

- Siempre sea posible los administradores deben usar el teletrabajo. La atención a las incidencias solo puede ser telefónica o por medios telemáticos, **nunca presencial**.
- Usa los servicios de tu administrador de fincas solo cuando sea estrictamente necesario
- También en tu edificio hay que mantener la **distancia de seguridad** (mínimo un metro).
- Usa el **ascensor lo imprescindible**, la escalera te ayudará a estar en forma. Si se usa el ascensor no más de un usuario por proximidad. Y pulsar el botón de destino con el dedo protegido.
- Está **prohibido el uso de las zonas comunes** tales como jardines, parques infantiles, bancos, aparatos deportivos, zonas de recreo, piscinas, solariums, así como los recintos o espacios cerrados destinados a reuniones en las Comunidades.
- Es aconsejable que los **conserjes y porteros** realicen sus tareas básicas en las primeras horas del día y posteriormente permanezcan en la conserjería realizando ronda de control cada cierto tiempo.
- Al realizar las tareas de limpieza y mantenimiento todo el **personal al servicio del edificio** empleados, limpiadores, vigilantes, personal de mantenimiento, **debe observar las medidas de protección necesarias** (lavado de manos frecuente, uso de guantes, mascarillas...) en especial en las zonas más sensibles (pomos de las puertas, botoneras de los ascensores, porteros automáticos, pasamanos etc.)
- Todas las **reuniones** de comunidades de propietarios **deben aplazarse**
- Si se pide comida a domicilio, al manipular billetes y monedas lavar las manos antes del pago y posteriormente de manera inmediata.



- El mejor antiséptico es el **agua con jabón**, recomendable en áreas domésticas.
- Si se toca o acaricia una mascota de un vecino, lavar inmediatamente las manos, aunque no esté definido que se transmita desde los animales.
- Tranquilos con los asuntos pendientes: todos los **trámites administrativos y procesales están paralizados**.

Depende de ti, depende de todos



LOS AA FF PROPONEN MEDIDAS DE CHOQUE PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

EL CGCAFE HA PROPUESTO AL GOBIERNO Y LOS DISTINTOS GRUPOS PARLAMENTARIOS VARIAS MEDIDAS PARA MEJORAR LAS CONDICIONES DE LA DESESCALADA PARA LOS CIUDADANOS

Se solicita que se establezca el **IVA del 10%** para las obras y servicios comunitarios.

Se solicita una ampliación del plazo para realizar las **inspecciones técnicas** de las comunidades de propietarios.

Es necesario que un Protocolo de Actuación que garantice las condiciones de acceso a las **piscinas comunitarias** con total garantía sanitaria.

Se pide se amplíen los plazos para celebrar las reuniones y se prorrogue la **vigencia de los cargos** de las comunidades de propietarios.



Los Administradores de Fincas colegiados consideran que, en la situación actual, con toda seguridad repuntará la morosidad en las comunidades de propietarios, dado que un gran número de ciudadanos sufrirán un Expediente de Regulación Temporal de Empleo –ERTE–, y, en el peor de los casos, el despido de sus puestos de trabajo. Esta crisis social y económica provocada por el COVID-19 reducirá los ingresos que, por cuotas comunitarias, pagan los propietarios en sus comunidades, por lo que los Administradores de Fincas colegiados han realizado una serie de propuestas al Gobierno y a los distintos Grupos Parlamentarios para contribuir a mejorar las condiciones de la desescalada para los ciudadanos cuando finalice el Estado de Alarma.

APERTURA DE PISCINAS COMUNITARIAS

Los Administradores de Fincas colegiados consideran muy necesario preservar todos los aspectos sanitarios en los edificios, para lo que es necesario desarrollar protocolos de actuación para seguir conservando las condiciones higiénicas necesarias y evitar cualquier tipo de contagio que pueda hacer repuntar la pandemia. De manera más concreta, hay que tener presente que existen miles de piscinas a lo largo de todo el país y es necesario adelantarse y regular como hay que gestionar este servicio el próximo verano de manera que en todo el país, a pesar de la delegaciones de competencias, se sigan las mismas normas y criterios sobre apertura, condiciones y durante cuánto tiempo.

Otras propuestas presentadas por el CGCAFE es que los plazos que afectan a las obligaciones de las comunidades de propietarios deberían de ampliarse un año, hasta el 13 de marzo de 2021, y que este plazo debería afectar a las obligaciones derivadas de las inspecciones técnicas que realizan las comunidades de propietarios, para garantizar que tanto las empresas como los técnicos puedan realizar su trabajo con margen suficiente, y esto conllevaría que también los plazos para la tramitación de subvenciones deberían ser ampliados.

Sobre las juntas generales anuales, se propone la ampliación del plazo, y se deben de mantener las personas que desempeñan los cargos en las comunidades de propietarios para garantizar su funcionamiento durante esta ampliación. Igualmente, se propone que se regule la posibilidad de celebrar, telemáticamente, las juntas de propietarios aprovechando las oportunidades que ofrecen las nuevas tecnologías.

APLICACIÓN DEL IVA REDUCIDO

Los Administradores de Fincas colegiados han solicitado, también, que se haga extensiva la aplicación del IVA reducido de un 10% a todas las obras, suministros y servicios cuyos destinatarios sean las comunidades de propietarios. De manera especial se hace necesaria esta medida para las obras de rehabilitación que sirvan para conservar y mejorar condiciones de habitabilidad de los edificios, su accesibilidad o la mejora de su eficiencia energética.

Para Salvador Díez, presidente del CGCAFE, además de las medidas propuestas, “sería de gran ayuda que las subvenciones del dividendo digital y las destinadas a obras de rehabilitación o supresión de barreras arquitectónicas, entre otras, no tributasen en el IRPF aliviando la carga fiscal de gran número de ciudadanos. Asimismo, tal como ya se hizo en el año 2010, sugerimos que se establezcan deducciones en el IRPF por las contribuciones a la ejecución de estas obras. Estas medidas, además de mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, pueden contribuir a conservar e incluso mejorar el nivel de actividad del sector en el conjunto del país, lo que mitigaría el coste que inicialmente se pudiera prever”.





PROFESIÓN RECONOCIDA POR LA ADMINISTRACIÓN

La Subdelegación del Gobierno en Sevilla y Málaga, publicaron en su día un Oficio reconociendo una serie de actividades esenciales que atañen a las comunidades de propietarios, en relación al RD-Ley 10/2020, destacando la profesión del Administrador de Fincas Colegiado.

		DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ANDALUCÍA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN SEVILLA
O F I C I O		
A/A PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA.		
FECHA	2 de abril de 2020	
ASUNTO	INTERPRETACIÓN R.D. 10/2020	
<p>Estimado Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla:</p> <p>Hemos recibido y leído con atención su requerimiento de que la actividad de los administradores de fincas sea reconocida como actividad esencial en la normativa promulgada con motivo de la crisis sanitaria del COVID19.</p> <p>Como bien sabe, el artículo 1 del Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, establece que el permiso retribuido recuperable se aplicará a todas las personas trabajadoras por cuenta ajena que presten servicios en empresas o entidades del sector público o privado y cuya actividad no haya sido paralizada como consecuencia de la declaración de estado de alarma. No obstante, quedan exceptuadas las personas que presten servicios en los sectores calificados como esenciales en el anexo del Real Decreto-ley.</p> <p>Por lo que se refiere a la actividad de los administradores fincas, el anexo del Real Decreto-ley establece que el permiso no será de aplicación a las personas trabajadoras por cuenta ajena:</p> <p>Apartado 16. "que presten servicios en despachos y asesorías legales, gestorías administrativas y de graduados sociales, y servicios ajenos y propios de prevención de riesgos laborales, en cuestiones urgentes".</p> <p>Apartado 18. "que presten servicios de limpieza, mantenimiento, reparación de averías urgentes y vigilancia..."</p> <p>En conclusión tanto la actividad de los Administradores de Fincas como la de porteros y conserjes son catalogadas como esenciales y, en el caso de los administradores de fincas, sólo se vería limitada por la particularidad establecida en el apartado 16 mencionado.</p> <p>No obstante, si le es de aplicación la obligación de cumplir con las recomendaciones sanitarias a la hora de realizar su actividad, así como la recomendación de que, siempre que sea posible, se realice sin actividad presencial.</p> <p>Un saludo</p> <p style="text-align: right;">EL SUBDELEGADO DEL GOBIERNO, Carlos Toscano Sánchez.</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Plaza de España - Torre Norte 41 013 Sevilla TEL: 95 556 9000 FAX: 95 556 91 84</p>		
CORREO ELECTRONICO subdelegado_gobierno.sevilla@correo.gob.es		



		SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN MÁLAGA SECRETARÍA GENERAL
Málaga, 2 de abril de 2020.		
<p>Estimado Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga:</p> <p>He recibido y leído con atención su requerimiento que la actividad de los administradores de fincas sea reconocida como actividad esencial en la normativa promulgada con motivo de la crisis sanitaria del COVID19.</p> <p>Como bien sabe, el artículo 1 del Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, establece que el permiso retribuido recuperable se aplicará a todas las personas trabajadoras por cuenta ajena que presten servicios en empresas o entidades del sector público o privado y cuya actividad no haya sido paralizada como consecuencia de la declaración de estado de alarma. No obstante, quedan exceptuadas las personas que presten servicios en los sectores calificados como esenciales en el anexo del Real Decreto-ley.</p> <p>Por lo que se refiere a la actividad de los administradores fincas, el anexo del Real Decreto-ley establece que el permiso no será de aplicación a las personas trabajadoras por cuenta ajena:</p> <p>Apartado 16. "que presten servicios en despachos y asesorías legales, gestorías administrativas y de graduados sociales, y servicios ajenos y propios de prevención de riesgos laborales, en cuestiones urgentes".</p> <p>Apartado 18. "que presten servicios de limpieza, mantenimiento, reparación de averías urgentes y vigilancia..."</p> <p>En conclusión tanto la actividad de los Administradores de Fincas como la de porteros y conserjes son catalogadas como esenciales y, en el caso de los administradores de fincas, sólo se vería limitada por la particularidad establecida en el apartado 16 mencionado.</p> <p>No obstante, si le es de aplicación la obligación de cumplir con las recomendaciones sanitarias a la hora de realizar su actividad, así como la recomendación de que, siempre que sea posible, se realice sin actividad presencial.</p> <p>Cuidese y muchas gracias.</p> <p>Reciba un cordial saludo.</p> <p style="text-align: center;">El Subdelegado del Gobierno, TEÓFILO RUIZ MUNICIO Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo con la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.</p> <p style="text-align: center;"> </p> <p style="text-align: right; font-size: small;">PASO DE SANCHA, N° 64 29071 MÁLAGA TEL: 952 98 91 08-09-10 FAX: 952 98 91 10-11-12</p>		
CSV : GEN-6133-c95a-9f41-2797-aec0-3bef-baef-29ea DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm FIRMANTE(1) : TEÓFILO RUIZ MUNICIO FECHA : 02/04/2020 15:31 Sin acción específica		



EL COVID-19 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS



JOSÉ LEÓN-CASTRO GÓMEZ

jlg@intuita.es

CÉSAR ROMERO DE LA OSA MARTÍNEZ

crm@intuita.es

INMERSOS EN LA CRISIS SANITARIA CREADA POR LA PANDEMIA MUNDIAL DEL CORONAVIRUS COVID-19, LA PARALIZACIÓN CASI TOTAL DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y, POR TANTO, DE LOS PAGOS E INGRESOS, ES UNA REALIDAD QUE AFECTA YA A TODOS LOS SECTORES ECONÓMICOS, Y MUY ESPECIALMENTE AL DE LOS ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS, YA QUE CUALQUIERA QUE PUEDA ESTAR LEYENDO ESTE ARTÍCULO PUEDE SER PROPIETARIO Y/O INQUILINO, Y EL EFECTO DEL COBRO Y DEL PAGO DE RENTAS DERIVADAS DE ESTOS ARRENDAMIENTOS GENERARÁ FUERTES TENSIONES ECONÓMICAS TANTO EN FAMILIAS COMO EN EMPRESAS.

En este contexto, el Gobierno dictó el pasado 31 de marzo el RD Ley 11/2020, que contempla las siguientes medidas en relación con los arrendamientos urbanos:

- Suspensión durante 6 meses tras el estado de alarma de los desahucios por impago de rentas.
- Derecho de todo inquilino a prorrogar su contrato de alquiler por 6 meses en las mismas condiciones, si éste terminaba durante el estado de alarma o los dos meses posteriores.
- Se establecen medidas para las “personas en situación de vulnerabilidad económica” (casos tasados en función de su renta personal o familiar, y si están en situación de desempleo o ERTE): moratoria obligatoria del pago del alquiler hasta cuatro meses tras el estado de alarma, que en caso de que el propietario de la finca sea un “gran tenedor” (más de 8 viviendas en alquiler) se reducirá en un 50%, posibilidad de pedir un crédito con aval estatal para financiar las mensualidades de su alquiler, etc.
- Se procura, puesto que ninguna ley puede imponer-

los, que propietario e inquilino alcancen acuerdos que satisfagan a ambas partes ante esta excepcionalidad. Dichos acuerdos tendrán prevalencia sobre cualquier obligación señalada en este Real Decreto Ley.

- A los avales para financiar las mensualidades, se añaden un programa de ayudas directas y microcréditos al alquiler sobre vivienda habitual y un programa específico para víctimas de violencia de género, personas sin hogar y otras especialmente vulnerables.

Así pues, paralizados durante 6 meses tras la finalización del estado de alarma los procesos judiciales de desahucio, el Gobierno está abocando a propiedad e inquilino a alcanzar acuerdos en caso de tensión económica en la relación arrendaticia, en los que ambas partes tendrían argumentos jurídicos en defensa de su posición:

Para la propiedad: debe cumplirse el tenor literal de los contratos suscritos. La propiedad podría acogerse a la literalidad del contrato, y a que

la LAU le ampara al existir libertad de pactos entre las partes e imponerse que, en ausencia de estos, la renta será mensual y pagadera los siete primeros días de cada mes. Asimismo, hay que tener en cuenta que la renta que los propietarios reciben por el alquiler de sus inmuebles puede ser, en algunos casos, la fuente de ingresos esencial de su economía, lo que equilibraría una hipotética situación de vulnerabilidad en términos económicos entre las partes. También debe tenerse en cuenta que el RD Ley 11/2020 contempla medidas de financiación específica para que la parte arrendataria pueda cumplir con los pagos, pudiendo el arrendatario exigir su solicitud a su inquilino, al no haberse contemplado esta posibilidad para la propiedad.

Argumentos para el arrendatario: excepcionalidad de la situación actual.

La ley no establece la suspensión obligatoria del abono de rentas en situaciones excepcionales como el de la actual pandemia, cosa que sí hace para otros supuestos también excepcionales (cuando la finca precisa obras por no reunir condiciones de habitabilidad, o en caso de “peste” o “caso igualmente desacostumbrado en sede de arrendamientos rústicos”). Sin embargo, sí se contemplan causas de fuerza mayor por la que nadie debiera responder de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables (art. 1.105 CC).

Entendemos, por tanto, que la excepcionalidad de la situación podría ser base suficiente para, cuanto menos, plantear una renegociación de las condiciones de pago, e incluso una eventual reducción temporal de la renta. En el caso de locales comerciales cerrados, podría argumentarse como línea de defensa para la negociación que el cierre del local afecta de manera esencial a su ordinario disfrute, por lo que no se ha puesto el local a disposición del inquilino con todos los requisitos pactados durante el estado de alarma, con una eventual exención en el pago.

Conclusión:
es recomendable sentarse a negociar

Tras el anterior análisis jurídico, en Intuita Consultores Jurídicos recomendamos estudiar las circunstancias de cada caso y tratar de alcanzar una solución óptima, incluso justa desde el punto de vista social y económico que la situación requiere, y evitar situaciones de conflicto que van a demorarse en el tiempo y poco o nada van a solucionar en el medio



plazo para ninguna de las partes, si bien debemos extraer las siguientes conclusiones generales:

- Las medidas de cierre de establecimientos y confinamiento en viviendas tienen una duración estimada, en el mejor de los casos, de dos meses (mediados de marzo a finales de abril, levantándose progresivamente), por lo que previsiblemente **se verán afectadas entre 2 y 4 mensualidades de renta.**
- Es recomendable procurar una negociación franca y honesta, en la que ambas partes acudan con la buena fe y voluntad que requiere una situación tan extraordinaria y con inevitables consecuencias sociales, económicas y familiares, desde una y otra parte en la relación, y que pueda llegarse a una solución consensuada que evite situaciones de conflicto, mucho menos fructíferas en el corto plazo, aunque requieran esfuerzos en ambos sentidos, tales como asumir entre ambas partes el riesgo reduciendo a la mitad el importe de las mensualidades afectadas, redistribuir cantidades aplazadas, total o parcialmente, en rentas venideras, o tratar de hacer uso de la financiación puesta a disposición de la parte arrendataria para permitir el pago de las rentas.
- La posibilidad de que el propietario interpusiera **demanda de desahucio** por impago de rentas, asumiendo el riesgo de exponerse a un periodo mínimo de 6 meses sin percibir las mismas y con el esperable retraso por parte de la Administración de Justicia (además de que el inquilino siempre **podría enervar la acción de desahucio** en cualquier momento antes del juicio, volviendo a la situación inicial) invita a intentar cualquier otra solución que sin duda tendrá mejores resultados en el corto y medio plazos, e incluso en el largo, pues si ambas partes se entienden y colaboran con la honestidad y solidaridad que requiere esta crisis no nos cabe duda de que saldrán reforzados para afrontar un futuro en común.





TELETRABAJO

QUÉ HACER Y CÓMO ACTUAR

Por causas relacionadas con el Covid-19 y las medidas severas que se están tomando para evitar el riesgo de contagio, se ha propuesto para muchas empresas trabajar desde casa. Puede resultar un método bastante novedoso para gran número de empresas por lo que una parte importante de los trabajadores de éstas mismas están en el proceso de adaptación.

Este método de trabajo quizás no está tan implantado en todos los sectores como se debería, pero tal vez el teletrabajo ha llegado para quedarse de manera permanente. Para obtener la productividad y el potencial que todos tenemos, así como también optimizar nuestro tiempo, quizás sea necesario cumplir ciertas recomendaciones que se van a detallar y enumerar a continuación.



ESTABLECER HORARIOS Y HÁBITOS DE MANERA ESTRICTA

Uno de los factores más importantes es el establecimiento de una rutina diaria. Se recomienda seguir fieles a los hábitos establecidos igual que si tuviésemos que salir de casa: despertador con tiempo, ducha y tomar el desayuno antes de empezar. Un punto a favor de no salir de casa para trabajar es evitar atascos y desplazamientos.



ESPACIO PROPIO

Se recomienda, si es posible, tener una zona exclusiva de trabajo en casa. Es así como de esta manera se huye de la asociación de ideas o sensaciones con otras obligaciones. Esto puede ser el principal causante de la desconcentración e incluso puede dar lugar a confusión. Por estos motivos y como consecuencia, la productividad podría disminuir.



MANTENER CONTACTO CON LOS COMPAÑEROS

No ver a los compañeros de manera física no necesariamente implica que el contacto tenga que disminuir. Es imprescindible mantener el contacto con ellos debido al ámbito laboral pero también es importante seguir manteniendo contacto en lo que respecta al entretenimiento: mantener contacto por redes sociales, videollamadas...



SEPARAR OCIO Y TRABAJO

El hecho de trabajar desde casa puede hacer que nos convierta en adictos al mundo laboral. Tener acceso al correo que utilizamos para nuestras funciones o poder acceder al sistema de la empresa no implica que tengamos que estar conectados en todo momento. Se necesita saber diferenciar y separar los diferentes ámbitos.



HUIR DEL SEDENTARISMO

Las restricciones para salir a la calle, a largo plazo, puede ser bastante perjudicial y serio para nuestra salud. Es conveniente establecer una rutina de ejercicios con un mínimo de tres días a la semana. Así no solo mejoramos físicamente, sino que también influye en nuestro bienestar mentalmente.



PAUSAS PARA ESTIRAR O COMER

Al trabajar, generalmente siempre solemos mantener una misma postura. El problema surge cuando pasamos muchas horas con la misma posición: pueden aparecer contracturas. Es pertinente hacer ciertas pausas de pocos minutos para poder estirar los músculos o también para tomar algún tipo de snack, preferentemente saludable.



MANTENERSE POSITIVO

La situación actual puede incidir bastante en nuestro estado de ánimo o nuestra actitud. Tenemos que ser conscientes de lo que está pasando, pero esto no puede hacer que se apodere de nuestra mente. Por ello es muy importante apoyar y ser apoyados por nuestro entorno ¡la positividad se contagia!



ESENCIALES PARA DETENER POSIBLES CONTAGIOS DE CORONAVIRUS

IMPORTANCIA SOBRE “DESINFECCIONES” EN ZONAS COMUNES DE EDIFICIOS

LA LIMPIEZA DIARIA NO ES SUFICIENTE PARA ELIMINAR EL COVID-19. SE PRECISA DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS, COMO ANDASUR CONTROL DE PLAGAS, PARA REALIZAR TRATAMIENTOS EFICACES DE DESINFECCIÓN.



RECOMENDACIONES PARA TODOS LOS CIUDADANOS:

Lavarse las manos es una de las recomendaciones más repetidas desde que comenzó la crisis del Coronavirus. Ya empezamos a escucharla con la Gripe-A y es que es fundamental una buena limpieza de estas ya que, con su contacto, pueden propagar el virus. Las manos las lavamos cuando llegamos a casa, pero,

¿Qué hacemos cuando llegamos al portal de nuestra comunidad, al ascensor de nuestro bloque o a la puerta que lo abre?

Son zonas que tienen contacto directo con muchas personas, donde transitan después de llegar de la calle y antes de limpiarse, desinfectarse o quitarse los guantes al llegar a casa. Un lugar que no está en la calle, pero que es común para un gran número de vecinos y que es una fuente potencial de propagación del virus. Aquí radica la importancia de la desinfección de zonas comunes en las comunidades de propietarios. Es importante realizar desinfecciones eficaces para que los vecinos se sientan seguros al entrar al “portal y evitar riesgos”.

ANDASUR Control de Plagas es especialista en desinfecciones y sigue unas pautas muy detalladas para que el trabajo realizado sea lo más efectivo posible. Por ejemplo, antes de empezar el trabajo se realiza un diagnóstico de situación que irá acompañada de una inspección y una evaluación de la situación y de riesgos. Posteriormente, se detallará un programa de actuación con las pautas de limpieza, productos a utilizar, método de aplicación, así como protección de elementos susceptibles de verse afectados por el tratamiento. Por último, se realiza una gestión adecuada de los residuos generados, en función de si hay casos o no de pacientes diagnosticados en esa comunidad de vecinos de COVID-19.

En cuanto al tratamiento, se realiza siempre una primera intervención, consistente en la Desinfección por arrastre manual de superficies para las cuales se utilizarán paños desechables y un producto Viricida específico. **(NO LEJÍA)** estas superficies son las consideradas de mayor contacto, como pueden ser: barandillas, manetas de las puertas, interruptores de luz, botones de ascensor, buzones o timbres, entre otras.



Después, se realiza la desinfección general del espacio, generalmente, con las técnicas de micro-pulverización, las cuales resultan muy eficaces, ya que permite que los productos VIRUCIDAS utilizados se depositen hasta en los rincones menos accesibles de las instalaciones a tratar, haciendo inactivo cualquier virus que ahí pudiera haber, ya sea COVID-19, u otros, conocidos.

En las desinfecciones por micro-pulverización se utilizará maquinaria específica para evitar encharcamientos. Asimismo, no se requiere guardar un plazo de seguridad. Tan solo habría que esperar a que seque el producto durante al menos dos a tres horas.

Es muy importante que las actuaciones sean llevadas a cabo por **empresas inscritas en el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas (ROESB)** autorizadas para aplicar biocidas TP2 (desinfectantes), ya que son las únicas empresas profesionales que pueden certificar la desinfección del espacio tratado. No siendo así con las empresas de limpieza que en su mayoría utilizan LEGIA, OZONO y otras técnicas incompletas o ineficaces y que, por ello, no se encuentran inscritas ni autorizadas por el Ministerio de Sanidad, lo que les impide certificar una **Desinfección Profesional**. Todo nuestro personal se encuentra cualificado y acreditado para desinfecciones por COVID-19

Para contactar con ANDASUR, puede hacerlo por medio del Tlf: 910 060 128 o a través del correo información@andasur.com y le enviaremos un técnico de su zona, el cual realizará un presupuesto sin compromiso, ajustándose a las necesidades del cliente.





SE APLAZA LA FECHA FINAL PARA COMPLETAR EL SEGUNDO DIVIDENDO DIGITAL

ESPAÑA COMUNICA A LA COMISIÓN EUROPEA LA NECESIDAD DE APLAZAR LAS SIGUIENTES FASES DEL SEGUNDO DIVIDENDO DIGITAL DEBIDO A LA SITUACIÓN DE EXCEPCIONALIDAD QUE SE VIVE COMO CONSECUENCIA DEL COVID-19



El Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital ha comunicado a la Comisión Europea que, debido a la situación excepcional derivada de la pandemia del COVID-19, ha decidido aplazar la fecha para la liberación de la banda de 700 MHz, proceso conocido como Segundo Dividendo Digital.

Este proceso consiste en cambiar las frecuencias asignadas a los canales de televisión en la banda de 700MHz con el fin de utilizarlas para desplegar las futuras redes 5G, se realiza por mandato de la Unión Europea (Decisión 2017/899 del Parlamento Europeo y del Consejo), y tenía como fecha límite para su ejecución el 30 de junio de 2020. No obstante, la propia Decisión ya preveía la posibilidad de que se pudiera aplazar la fecha límite por ciertos motivos como la fuerza mayor, como es el caso actual.

En la comunicación a la Comisión Europea se explica que la nueva fecha se determinará en función de cuándo finalicen las medidas de contención adoptadas para hacer frente al COVID-19. En todo caso, se señala que será el mínimo plazo imprescindible para completar el proceso.

Como consecuencia de este aplazamiento, los operadores de telecomunicaciones no podrán tener a su disposición en la fecha prevista la banda de frecuencias de 700 MHz para el despliegue de servicios 5G. Los operadores están realizando un esfuerzo adicional para afrontar la crisis ocasionada por el COVID-19 y mantener a las personas y las empresas conectadas, por lo que también se ha decidido aplazar la licitación de la banda de 700 MHz. El aplazamiento de las licitaciones de bandas de frecuencias para servicios 5G es una decisión adoptada en los últimos días por otros países de la Unión Europea, como Francia, Austria y Portugal.

Desde que se declaró el estado de alarma, el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital ha dado instrucciones de mantener, siempre que se salvaguarde la salud de los trabajadores, la ejecución de las actuaciones del proceso.

También se ha decidido mantener las emisiones en simulcast (emisión simultánea a través de las frecuencias nueva y antigua), suspender las actuaciones de cambios directos de canal radioeléctrico y mantener en las instalaciones colectivas de

EL APLAZAMIENTO DE LAS LICITACIONES DE BANDAS DE FRECUENCIAS PARA SERVICIOS 5G ES UNA DECISIÓN ADOPTADA EN LOS ÚLTIMOS DÍAS POR OTROS PAÍSES DE LA UNIÓN EUROPEA, COMO FRANCIA, AUSTRIA Y PORTUGAL.

recepción de TV el equipamiento de los canales radioeléctricos que se abandonan, todo ello con el fin de garantizar, en este momento de emergencia sanitaria, la recepción del servicio de televisión digital terrestre a los ciudadanos.

La decisión del aplazamiento, que no es una suspensión, se toma después de constatar que las medidas de restricción de la movilidad inevitablemente están ocasionando retrasos en la planificación original que impiden finalizar el proceso antes del 30 de junio.



EL ADMINISTRADOR DE FINCAS Y EL SEGURO

UNA RELACIÓN DIRECTA Y CONTINUA

Muchas de las labores de conservación de un edificio son propias del mantenimiento, pero en una gran mayoría entra en juego alguna garantía de una póliza de seguro de comunidades o de hogar.

Cada año se producen en España 1,2 millones de siniestros en comunidades de propietarios. Por lo que la relación del administrador de fincas y el seguro es directa y continua. Y no solo a la hora de sondear el mercado en busca de una buena solución aseguradora, su relación más estrecha tiene que ver con el seguimiento de los siniestros para poder cumplir con la labor encomendada en el artículo 20 de la LPH.

La gestión de los seguros forma parte del trabajo de un administrador de fincas. Se trata de una pieza fundamental dentro de la administración de una comunidad. Y, a menudo, podemos encontrarlos con dudas en torno a esta temática. Recopilamos en este artículo algunas de las más habituales:

Por ejemplo, si una comunidad no tiene seguro de comunidad, **¿la pueden obligar a pagar indemnizaciones por daños a terceros?**

En este caso, la respuesta sería afirmativa, si se demostrara que se trata de una responsabilidad directa de la comunidad. Se podría llevar a cabo una derrama y todos los propietarios deberían abonar el importe correspondiente para atender los daños causados a terceros. Por ello es muy importante cerciorarse que la comunidad tiene en vigor un seguro. Causas habituales de responsabilidad podrían ser desprendimiento de cornisas o accidentes personales dentro de las zonas comunes.

Con el paso del tiempo, algunas compañías comenzaron a incluir la cobertura por los daños sufridos por los **atascos, excluyendo los gastos necesarios para el desatascos** de las conducciones.

Esta tendencia ha ido cambiando hasta llegar **actualmente** a la **inclusión** en

casi la totalidad de las pólizas de la **garantía** por gastos de **desatascos con y sin daños**. Es importante fijarse en la letra pequeña y saber qué límite económico o de intervenciones tiene esta cobertura dependiendo de la compañía.

La garantía de **goteras y filtraciones** cubre los daños materiales en los bienes asegurados como consecuencia directa de filtraciones de agua a través de tejados, azoteas, terrazas y paredes exteriores del edificio asegurado o de sus colindantes, por lluvia, pedrisco o nieve, independientemente de su intensidad, **excluyéndose en todo caso la reparación de la causa**. Las compañías suelen obligar a reparar y justificar la reparación causante del daño antes de indemnizar las consecuencias del mismo.

Por otro lado, cada vez con más frecuencia tienen lugar **robos en trasteros**. En estos casos, no se tiene claro qué seguro debemos dirigirnos. En caso de tratarse de objetos personales habrá que dirigirse al seguro de hogar. Pero, para reclamar la reparación de los daños causados, tanto en la puerta como en las zonas comunes del trastero, habrá que dirigirse al seguro de comunidad.

Otros aspectos que generan dudas son los relacionados con qué ocurre si **un coche aparece dañado en un garaje comunitario** o alguna de sus partes han sido sustraídas.

Hay que tener en cuenta que los coches de los vecinos no se consideran contenido y si sustraen una parte fija del vehículo tampoco contarían con cobertura. Sin embargo, existen pólizas de multirriesgo de comunidades que cuentan con la garantía opcional de vehículos en garaje. Con esta cobertura algunas compañías cubren los daños directos a vehículos depositados en el interior de un garaje comunitario a consecuencia de incendio, rayo o explosión, robo o daños por robo.

brokalia.com

FINCAS SEGURAS



¿Y el portero electrónico queda cubierto en el seguro de comunidad? La mayoría de las compañías incluyen los porteros electrónicos en las definiciones de continente como bienes incorporados de forma fija al edificio.

También es típico en los propietarios de una comunidad realizar llamadas al administrador de fincas comentando la aparición de **pintadas en la fachada de su comunidad**. Este tipo de hecho es considerado un acto vandálico y supone un coste elevado para los propietarios del inmueble, ya que se trata de una cobertura opcional dentro de una póliza de comunidad. También es fundamental seguir algunos pasos cuando tengan lugar este tipo de acontecimientos como interponer siempre una denuncia ante las autoridades y saber que, si el acto vandálico ha sido cometido por un vecino de la comunidad, que no tendrá cobertura.

Otra garantía muy interesante es el **control de plagas**. Consiste en poner a disposición de los asegurados una red de profesionales que ofrece un control de las plagas que tengan su origen en el edificio asegurado. Actualmente en la mayoría de compañías aseguradoras esta garantía queda incluida en las coberturas básicas del condicionado general.

También es fundamental contratar la garantía de **daños estéticos**, ya que en caso de siniestro esta garantía cubrirá los gastos de reparación o reposición necesarios para restaurar la estética de los elementos dañados en el inmueble. Pero esta garantía se trata de una cobertura opcional.

También es importante contratar la garantía de **daños estéticos**, ya que en caso de siniestro esta garantía cubrirá los gastos de reparación o reposición necesarios para restaurar la estética de los elementos dañados en el inmueble. Se trata de una cobertura opcional. Para entender mejor esta garantía en algunos sitios la definen como daños colaterales a un siniestro. Los daños indirectos no causados por el propio siniestro, sea reparada para que quede como la original. Por ejemplo, si a consecuencia de un siniestro se hace una cala en mitad de un pasillo al arreglar y pintar la zona dañada el resto del pasillo necesitará ser pintado para quedar igual que la recién reparada.

Brokalia es un servicio de correduría de seguros en la nube exclusivo para administradores de fincas que ya cuenta con más de 600 colaboradores, 4.270 edificios asegurados.

BROKALIA, CORREDURÍA DE SEGUROS



Miembros del Equipo de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Almería y el Equipo de Inelsa Zeres Ascensores, patrocinadores, en la celebración de las I Jornadas Indalianas, celebradas el año pasado.

APLAZADAS LAS II JORNADAS INDALIANAS

Las II Jornadas Indalianas de Propiedad Horizontal, organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Almería y previstas para el 17 de abril, han sido aplazadas debido a la crisis sanitaria con motivo del Covid-19. El evento, que iba a tener lugar en el hotel Elba, de Almería, contará en su nueva fecha, con ponentes de primera línea para analizar la situación actual de la LPH.











Cartel de las jornadas aplazadas.

CAF CÁDIZ OFRECE CONSEJOS PARA EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS EDIFICIOS Y PARA EVITAR EL CORONAVIRUS EN LAS COMUNIDADES

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta han hecho llegar a sus colegiados una serie de consejos y recomendaciones para garantizar el correcto funcionamiento de los edificios y para evitar el contagio del coronavirus en las comunidades de vecinos en estos momentos de confinamiento, sobre todo en el uso de las zonas y espacios comunes.

Todas las precauciones son pocas si tenemos que transitar por nuestra comunidad. Pero no solo en el portal de nuestro edificio, también tenemos que tomar medidas si vivimos con una persona que ha dado positivo en la prueba del coronavirus o está aislado. Han realizado una serie de creatividades donde resumen dichas recomendaciones de forma clara y concisa para que le lleguen a todos los vecinos y puedan aplicarlas en su día a día.

Consejos de los Administradores de Fincas colegiados para garantizar el correcto funcionamiento de los edificios

-  • La atención a las incidencias solo puede ser por **medios telemáticos**, nunca presencial.
-  • También en tu edificio hay que mantener la **distancia de seguridad** (mínimo 1 metro)
-  • **Usa la escalera** en lugar del ascensor, te ayudará a estar en forma.
-  • **Está prohibido el uso de las zonas comunes** tales como jardines, parques infantiles, etc.
-  • Es aconsejable que los **conserjes** realicen sus tareas básicas en las **primeras horas del día**
-  • Al realizar las **tareas de limpieza y mantenimiento** todo el personal al servicio del edificio debe tomar las **medidas de protección necesarias**.
-  • Al pedir comida a domicilio, **al manipular dinero, lavar las manos** antes y después del pago de manera inmediata
-  • El mejor **antiséptico** es el **agua con jabón**, recomendable en áreas domésticas.
-  • Si se toca o acaricia una **mascota** de un vecino, **lavar inmediatamente las manos**.
-  • Todas las **reuniones** de propietarios **deben aplazarse**.
- Todos los **trámites administrativos** y procesales **están paralizados**.



Consejos de los Administradores de Fincas colegiados para garantizar el correcto funcionamiento de los edificios



Está **prohibido el uso de las zonas comunes** tales como jardines, parques infantiles, etc.



Consejos de los Administradores de Fincas colegiados para edificios en los que se produzcan casos de coronavirus



GESTIÓN DE RESIDUOS DOMÉSTICOS

Se ha de **eliminar** en el cubo de basura dispuesto **dentro de la habitación**:

1. **Material desechable** usado por la **persona enferma y sus cuidadores**. Guantes, pañuelos y mascarillas.
2. Equipo de protección del personal sanitario; **excepto gafas y mascarilla**

Se ha de **eliminar** en el cubo de basura dispuesto **fuera de la habitación**:

1. **Gafas y mascarilla** del **personal sanitario**. Estas han de **retirarse una vez fuera de la habitación**.



CAF CÓRDOBA PARTICIPA EN LA JORNADA EMACSA-AEFICO

El pasado 26 de febrero, se celebró en la sede de CECO una Jornada Técnica sobre acometidas y alcantarillado.

En dicha jornada, organizada por la Empresa Municipal de Aguas, Emacsa, y la Asociación de Empresas Instaladoras de Fontanería, con la participación del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba, se trataron asuntos de interés como la independización de contadores en las comunidades de propietarios.



Juntos desde 1977... Instalamos con todas las garantías

PROGRAMA

- **Presentación.**
- **Independización de suministros:**
Obligatoriedad de independización y ventajas.
Certificado de prueba de presión para la puesta en funcionamiento (NOVEDAD)
- **Acometidas de Abastecimiento y Alcantarillado en Rehabilitación de edificios.**
Normativa y criterios técnicos.

PONENTES
D. Sergio García
D. Antonio Guerra
AEFICO-Convenio financiación.

EMACSA - AEFICO

- **DIA: 26 DE FEBRERO 2020**
- **HORA: DE 18.00 Á 20:00**
- **LUGAR: CECO, JARDINES VIRGEN DE LA ESTRELLA Nº 1, 14006 CORDOBA**

Rogamos confirmación de asistencia.
Tfno: 957 456 748 – info@aefico.com



RUEDA DE PRENSA GRANADA LIMPIA

El CAF Granada ha llegado a un acuerdo con el área de Medio Ambiente del Ayuntamiento granadino para agilizar la información que debemos facilitar a las comunidades de vecinos, en materia de recogida de residuos, limpieza viaria y reciclaje, así como la normativa existente al respecto.

Todo esta información se dio a conocer en una rueda de prensa celebrada el pasado mes de marzo, en la que se informó también de la colocación en los portales de las comunidades de unos carteles donde se destacan las obligaciones que tiene el ciudadano de reciclar los residuos en el hogar (vidrio, papel-cartón y envases ligeros), así como la obligación de respetar la hora para depositar la bolsa de basura en los contenedores. De igual forma, se informó del funcionamiento del servicio de recogida de muebles y enseres y se recordó que el incumplimiento de esta normativa conlleva sanciones.

Nunca dejes de mostrar Tu LADO MÁS URBANO

Separa los residuos en el hogar y deposita cada uno en el contenedor correspondiente.

- AMARILLO: envases de plástico, latas y briks.
- VERDE: botellas y tarros de vidrio.
- AZUL: envases de cartón y papel.

Aceite usado, ropa usada y pilas gastadas, deposítalos en los contenedores habilitados, localízalos el más cercano a tu domicilio en www.inagra.es mapas-de-contenedores/

SEPARACIÓN De residuos es obligatoria

LA BASURA siempre Dentro Del contenedor

Dejar la basura dentro del contenedor es obligatorio. No la dejes nunca fuera, ni tampoco en las papeleras.

Súcala solo de 20 a 23h de la noche.

Si tienes que deshacerte de tus muebles o electrodomésticos viejos avisa antes, puedes hacerlo mediante muchos vías:

- 010 (atención al ciudadano).
- App Granada mejora.
- Entra en www.inagra.es y rellena el formulario de recogida de muebles.
- 901 100 077 (tel. de recogida de muebles).

También puedes llevar tus muebles o electrodomésticos viejos al Eco-parque (Polígono El Florio, Circunvalación Málaga - Santa Fe, Salida 125, 18015 Granada)

AVISASiempre ANTES DE TirAR Tus Muebles viejos

ESTAS NORMAS SON DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO, CON SANCIONES DE HASTA 750 EUROS.

Obligaciones recogidas en la Ordenanza de 25 de julio de 2006, de la limpieza y ornato públicos y gestión municipal de residuos urbanos (BOP nº 29, de 22 de agosto de 2006, modificada BOP nº 4, de 8 de enero de 2010), O.L.O.P.G.R.

Ayuntamiento de Granada

inagra

Colegio Administradores de Fincas Granada



PRESENTACIÓN MEMORIA 2019

El Auditorio de Caja Rural acogió el acto de presentación de la Memoria 2019 y de la Agenda 2020 del Colegio de Administradores de Fincas de Granada. A dicha presentación asistieron gran número de colegiados y empresas colaboradoras con la entidad colegial. En esta ocasión, contamos con la asistencia de la concejala de Medio Ambiente, Pepa Rubia.

Una vez terminado el acto, se ofreció un aperitivo a todos los asistentes.



PLAN PARA LA MEJORA DE LA CALIDAD DEL AIRE

El presidente de CAF Granada, Antonio J. Lasso, ha dado una rueda de prensa en el Ayuntamiento de Granada, junto a la concejala de Medio Ambiente, Pepa Rubia.

El motivo de la misma ha sido dar a conocer el Plan para la Mejora de la Calidad del Aire que el Ayuntamiento ésta llevando a cabo para mejorar el Medio Ambiente y el bienestar de toda la ciudadanía. Los servicios técnicos municipales están trabajando en un conjunto de acciones dirigidas con carácter general a todos los sectores y más concretamente y lo que atañe a los administradores de fincas colegiados, las calderas. Se ha elaborado un protocolo de actuación para evitar una mayor contaminación.





JORNADA “CÓMO INFLUYE LA TECNOLOGÍA EN MI DESPACHO”

Desde el Caf Granada organizamos a principios del mes de marzo la Jornada “Cómo influye la tecnología en mi despacho”, la optimización de procesos, modernización del despacho, de “bombero” a administrador de fincas”, en la que analizamos todos estos temas con nuestros colegiados asistentes. La jornada estuvo patrocinada por la empresa Watium.



JORNADA FORMACIÓN MANUEL ROBERTO

La Junta de Gobierno de CAF Granada asistió a finales del pasado mes de febrero a la Jornada de Formación “Manuel Roberto” para miembros de juntas de gobierno que organizó el CGACFE en Madrid. Durante la jornada se trataron distintos temas como la importancia de la comunicación en los Colegios de AAFP, información de interés de la Unión Profesional, el Plan Estratégico del Consejo General, etc.

EL COAF APUESTA POR LA TELEFORMACIÓN Y EL TELETRABAJO

El COAF Huelva ha aprobado en Junta Extraordinaria la apuesta por la Teleformación mientras dure el Estado de Alarma y las subsiguientes medidas de contención recomendadas por todas las autoridades sanitarias en nuestro país y nuestra comunidad autónoma para la contención de la propagación del coronavirus y la enfermedad del Covid19.

Asimismo, y de igual manera que ya se recomendaba desde el comienzo de la alerta sanitaria, fomentar el teletrabajo en los despachos profesionales, el Colegio ha optado por la seguridad instaurando el teletrabajo de la Secretaría Técnica a cargo de la compañera Rocío Navarro, quien seguirá, en cualquier caso, atendiendo a las mismas necesidades de los colegiados en el horario laboral habitual. La primera jornada en la que se implementó



la formación a distancia en el COAF, que tuvo lugar el 31 de marzo, trató algunos de los principales conflictos jurídicos con los que se encuentra un A.F. Colegiado y fue impartida por el expresidente de la institución y vocal de Deontología, David Toscano Limón, bajo el título Procedimientos Judiciales No Monitorios.

AYUNTAMIENTO Y COAF ESTABLECEN RECOMENDACIONES PARA EVITAR LA PROPAGACIÓN DEL COVID-19 EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas (COAF) de Huelva y el Ayuntamiento de Huelva han establecido una serie de recomendaciones para evitar la propagación del virus en las comunidades de propietarios.

De esta forma, el Ayuntamiento de Huelva y el Colegio de Administradores de Fincas, instan a los vecinos a extremar la higiene tanto personal como en los espacios comunes, evitar las congregaciones y usar el ascensor lo mínimo posible. Tanto el COAF como el Consistorio de la capital reiteran “el agradecimiento a todos los onubenses por su diligencia y responsabilidad a la hora de permanecer en el hogar, entendiendo que es “la única manera de contener y vencer al coronavirus y salir de esta difícil situación lo antes posible”.

Se ha llegado a este acuerdo también con municipios destacados como Ayamonte, Isla Cristina, Punta Umbría, Gibraleón, Moguer, Lepe o San Juan del Puerto.





ALMUERZO POR EL XVI ANIVERSARIO DEL COAF DE HUELVA

El COAF celebró el 8 de febrero su XVI Aniversario, coincidiendo con el primer cumpleaños de su nueva Junta de Gobierno, presidida por Alejandro Chamorro Cáliz, agradeciendo a los colegiados presentes y a las instituciones colaboradoras por su apoyo en este primer año, en el que se han marcado muchos retos en un corto periodo.

Se agradeció muy especialmente a las empresas colaboradoras, por contribuir con sus

aportaciones y regalos a que disfrutásemos de un día de feliz convivencia entre los principales actores del sector de la Administración de Fincas, tales como Brokalia, Multienergía Verde, Sistemas de Seguridad y Videovigilancia 8x8, Begalvi Abogados Especialistas en Protección de Datos, la delegación de Reale Seguros en la calle Ginés Martín de la capital, Schlinder o Banco Sabadell.

Agradecemos también mucho la compañía del Ayuntamiento de Huelva y su teniente de alcalde Manuel Gómez, así como la presencia del Ilustre Colegio de Graduados Sociales con su presidenta María Isabel González y su compañera en la Junta Directiva María Dolores Martínez, o de Juan Carlos Duarte, como tesorero de la Junta de Gobierno del Colegio oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Huelva.

En la celebración vivimos uno de los momentos anuales que más satisfacción reportan a los colegiados y a la propia institución, con la entrega de condecoraciones a los colegiados que van cumpliendo años en el ejercicio profesional.



Tras un agradable almuerzo compartido con el resto de empresas que conforman nuestro sector, y las palabras de agradecimiento de la Junta de Gobierno, el Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Huelva, Manuel Gómez, y el propio presidente del COAF dieron estas distinciones a Carlos Rey Cazenave, por sus 19 años de colegiado.

Asimismo, Rafael Infante, Aurelio Gómez y Rocío Pérez recibieron sus condecoraciones por sus 16, 15 y 15 años de ejercicio profesional colegiado, respectivamente. De igual manera, el propio Alejandro Chamorro y Rocío Ortega, recibieron igual distinción por sus 13 y 12 años de ejercicio desde su inscripción en el COAF de Huelva.

Finalmente, recibieron este hermoso detalle de su colegio, Javier Alvargonzález, Fernando Gill, Francisco José Gómez Martín, Sergio López Ortiz y el vicepresidente del colegio, José Antonio Oria Cordero, por sus 11 años de ejercicio profesional colegiado.

Tras estos momentos, se procedió a los sorteos y regalos cortesía de las empresas del sector, con las que el Colegio onubense tiene suscritos acuerdos de colaboración y sin las cuales el desempeño diario de nuestros colegiados no sería tan eficiente.



COAF HUELVA, PRIMER COLEGIO EN ESPAÑA QUE FIRMA UN CONVENIO CON NETFINCAS

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva y Netfincas han suscrito un convenio por el cual el onubense se convierte en el primer colegio en España en acordar con esta compañía, que posee uno de los programas referentes en el sector de la gestión y administración técnica y documental de los Administradores de Fincas.

El gerente de Ebor Software, propietaria de Netfincas, Modesto Pulido Alonso, visitó el colegio onubense para suscribir el convenio y dar a conocer a su Junta de Gobierno, las ventajas de este software en un sector que, tras 20 años prestando gran rendimiento, conocen muy bien: “Nuestros servicios se orientan exclusivamente a darle soporte y de-

sarrollo de soluciones informáticas actuales a la Administración de Fincas, para que potencien su actividad lo mejor posible”, destacó el responsable de la empresa.



EL COAF AYUDARÁ A MEJORAR LA GESTIÓN Y CONVIVENCIA DE LAS 8.000 VIVIENDAS PÚBLICAS DE AVRA EN LA PROVINCIA

La delegación provincial de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) y el COAF de Huelva se han propuesto retomar las gestiones ya iniciadas entre las dos instituciones a fin de articular una colaboración más profunda, que redunde en una mejora en las actuaciones y servicios que se presta a los re-

sidentes del parque de viviendas autonómico. La principal apuesta del Colegio para estrechar la colaboración con la Agencia AVRA, además de una mayor comunicación entre ambas instituciones, consistiría, como así se ha establecido ya con el Ayuntamiento de Huelva o el de Lepe, “en el establecimiento de una suerte de ‘Turno de Oficio’ para las comunidades de propietarios y viviendas que tiene en propiedad la Junta de Andalucía a través AVRA, así como para sus inquilinos, lo que les permitiría tener una asistencia técnica gratuita para multitud de problemas comunes”, destacó Alejandro Chamorro, sobre el servicio que va a activar el COAF de Huelva, añadiendo que “dependerá ahora de los técnicos de la Junta y de AVRA que vean la viabilidad de cada una de las propuestas o aspectos en los que esta asesoría externa sería práctica y beneficiosa para todas las partes”.



APLAZADO A CNAF2020 AL AÑO 2021 POR LA EMERGENCIA SANITARIA

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla informó del aplazamiento del Congreso Nacional de Administradores de Fincas que se iba a celebrar en Málaga los días 4, 5 y 6 del próximo mes de junio. Tras más de un año de intenso trabajo preparando e informando sobre este evento, al que ya se habían inscrito más de seiscientos colegiados de toda España, y un importante número de compañeros de Málaga y Melilla, la decisión no fue fácil según se informó en un comunicado. “Sin embargo, no hemos visto otra salida para garantizar el compromiso de éxito que habíamos adquirido tanto con vosotros, como con toda la profesión en general, patrocinadores y con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España”, agregaba el CAF Málaga en el escrito explicando la situación.

El mismo indicaba también que “con la incertidumbre sobre la situación que tendremos dentro de dos meses y medio -esperemos que ya hayamos superado la peor parte de la situación que estamos viviendo- y ante la imposibilidad de centrar durante estas decisivas semanas todo el esfuerzo que merecía el CNAF2020 hemos adoptado esta decisión en consenso con el Consejo General.

Además, gracias a la solidaridad de todos los colegios de administradores de fincas de España, y especialmente a los de Valladolid y Alicante que iban a organizar los eventos nacionales de los próximos años 2021 y 2022 respectivamente, podremos celebrar el CNAF en el año 2021, los días 3, 4 y 5 de junio según confirmó recientemente la organización, en unas fechas aún por determinar pero que esperemos sean similares a las previstas inicialmente para este ejercicio”.

Los inscritos en el CNAF2020 recibirán en



breve información con las distintas opciones para proceder de cara al futuro, aunque la intención de la organización es que se mantengan los actuales al tiempo que se realicen nuevas inscripciones. Desde el CNAF también se ha querido “agradecer a todos los patrocinadores que hasta la fecha se habían comprometido con el CNAF2020 Málaga, y a aquellos que estaban a punto de sellar su participación pero que debido a esta crisis sanitaria mundial no pudieron concretar en estos últimos días su presencia”.

CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA

Con el objetivo de agilizar las comunicaciones con la administración local, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha firmado recientemente un convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Benalmádena. De esta forma, ambas instituciones confían en poder mejorar la calidad de vida de los residentes y comunidades de propietarios de este municipio.

El acuerdo fue firmado por Alejandro Pestaña y Víctor Navas, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y alcalde de Benalmádena respectivamente. Ambas partes coincidieron en que este convenio ayudará al desempeño de las competencias propias.

Tal y como afirmó Navas, “el convenio nos ayuda a ser más pedagógicos de cara a los vecinos, a aclarar cuáles son todas las competencias que tenemos unos y otros según el vigente marco normativo, y a que en definitiva las urbanizaciones prosperen y podamos

asumir ciertos servicios a medida que estas se integren en la malla urbana del municipio”.

En palabras del presidente del CAF Málaga, “desde Colegio de Administradores de Fincas, como corporación de derecho público, creemos que iniciar estos cauces de comunicación y colaboración es una de nuestras propias obligaciones, y más aún cuando hablamos de competencias del mismo sector, el urbanístico”, declaró Alejandro Pestaña.

Además, Pestaña continuó explicando que “tratamos temas de plena actualidad en los que hay que hacer hincapié, como la accesibilidad o entidades urbanísticas, presentes en la legislación y donde la colaboración resulta esencial para que aquellos vecinos cuyas viviendas están dentro de las entidades tengan todos los servicios y cooperen en la medida de lo que se establece en sus propios títulos constitutivos de forma efectiva y ordenada”.

Por su parte, el alcalde de Benalmádena expresó que “un Ayuntamiento no puede recepcionar urbanizaciones sin ningún tipo de coste para los vecinos y, si se hace en servicios concretos, estos deben estar perfectamente conservados. El marco normativo no lo permite, pues la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) es muy clara al respecto, pero esto no quiere decir que en el futuro no se puedan recepcionar urbanizaciones. Para ello, insisto, tienen que encontrarse en perfecto estado”.



COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS



No lo dude. Miles de cliente ya han confiado en nuestro servicio a la hora de elegir sus puertas automáticas. Por calidad, seguridad y garantía, PORTIS siempre responde.

EXPERTOS
EN PUERTAS AUTOMÁTICAS

MAYOR CARTERA
DE UNIDADES EN MANTENIMIENTO

MAYOR RED
DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFÍA ESPAÑOLA

Estamos abiertos a cualquier consulta, las 24 horas del día.

Y, si lo prefiere, PORTIS renting la forma más cómoda y rentable de instalar y renovar puertas automáticas



901 512 213
CON LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARDOYA OTIS
www.portis.es

PORTIS
Grupo Zardoya Otis

FIRMA ACUERDO DE COLABORACIÓN CON CRÉDITOS.COM DE UCI



El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha firmado un acuerdo de colaboración con créditos.com de UCI para la concesión de préstamos personales para reformas en Comunidades de Propietarios. El acuerdo fue firmado por nuestro presidente, José Feria, y el subdirector general de UCI, José Manuel Fernández.

Dicha colaboración tiene como objetivo fomentar la reforma y rehabilitación de viviendas y comunidades en Sevilla. A través de él, ambas entidades colaborarán para rehabilitar el parque inmobiliario y reducir las emisiones de CO2, uno de los principales retos para conseguir la descarbonización de las ciudades en 2050.

ENTREGA DEL PREMIO DEL CONCURSO DE DIBUJO NAVIDEÑO INFANTIL

Nuestro presidente, José Feria, ha hecho entrega del premio (entradas para el Acuario de Sevilla), a la ganadora de nuestro Concurso de Dibujo Navideño Infantil: Lola Guijarro. La pequeña recogió su premio en el Colegio junto a sus padres y su hermana.



CONTRATO CON GRUPO BLOGOSUR COMUNICACIÓN, NUEVO GABINETE DE PRENSA DE CAF SEVILLA

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla comienza una nueva etapa de comunicación con el Grupo Blogosur Comunicación. El acuerdo fue firmado por José Feria, y Pepe Santos, CEO de Blogosur.



¡SÍGUENOS!

YA ESTAMOS EN INSTAGRAM

@cafsevilla



CAF SEVILLA ABRE UNA NUEVA CUENTA EN INSTAGRAM

El Colegio se ha incorporado a Instagram con una cuenta para que sus seguidores no se pierdan ni una noticia de actualidad del sector de los administradores de fincas colegiados.

¡Síguenos! www.instagram.com/cafsevilla/

FIRMA DE CONVENIO CON LA ENTIDAD ICIRED IMPAGADOS

Tras la firma del convenio suscrito por el Consejo Andaluz con la entidad ICIRED Impagados, los Administradores de Fincas Colegiados de Andalucía, y por ende los de Sevilla, podrán a través de su plataforma de ficheros de morosos no restringidos de España,

icired

acceder a reclamar, publicar y consultar información sobre impagos.

GUÍA PRÁCTICA SOBRE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha publicado una guía donde se dan respuestas a cuestiones sobre de los apartamentos de uso turístico en las comunidades de propietarios.

EL CAF SEVILLA LANZA ALGUNAS RECOMENDACIONES ANTE EL CORONAVIRUS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, y ante la crisis sanitaria actual, recomendamos a las Comunidades de Propietarios la conveniencia de SUSPENDER, con medida preventiva para evitar situaciones de riesgo de contagio, las convocatorias de Juntas de Propietarios, celebrándose únicamente aquellas que sean las estrictamente necesarias y urgentes.




RECOMENDACIONES ANTE EL CORONAVIRUS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Ante la actual crisis sanitaria provocada por el coronavirus y los acontecimientos y pautas marcadas por el Gobierno Central y Junta de Andalucía, el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla, en un acto de responsabilidad recomienda a sus colegiados:

La conveniencia de **SUSPENDER**, como medida preventiva para evitar situaciones de riesgo de contagio, las convocatorias de Juntas de Propietarios, celebrándose únicamente aquellas que sean las estrictamente necesarias y urgentes, existiendo también la posibilidad, para estos casos, la delegación de voto al presidente u otro propietario de la comunidad.

EL AYUNTAMIENTO Y CAFSEVILLA LANZAN UNAS RECOMENDACIONES PARA EVITAR LA PROPAGACIÓN DEL CORONAVIRUS



Continuando con la alianza entre el Ayuntamiento y el CAFSevilla, ante la situación sanitaria provocada por el Covid-19, publicó conjuntamente una serie de medidas y recomendaciones que tienen como objetivo evitar contagios entre los vecinos de las comunidades de propietarios y el personal que asiste a estos edificios y/o urbanizaciones como actividad esencial (limpieza, mantenimiento, porteros...).



NOSDO
AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA

ibersponsor EVOLUCIÓN DIGITAL

COMUNICACIÓN

PRENSA

RR.PP Y EVENTOS

PUBLICIDAD DIGITAL

Desde 1995

en IBERSPONSOR somos líderes en comunicación **on** y **off line**.

Confíenos su establecimiento, recurso o proyecto y haremos que su público le conozca, valore y adquiera.

En Ibersponsor, hacemos de la comunicación algo natural desde Sevilla.

En Portugal trabajamos bajo el partner de Media Consulting



mediaconsulting
consultores de comunicação

ibersponsor
consulting
public relations

1995-2020

25 años

SENTENCIAS

Necesaria unanimidad para la inscripción del acuerdo comunitario que permite el alquiler turístico bajo autorización de la Junta, no siendo en este supuesto de aplicación el art 17.12 LPH

**DGRN, de 19 de diciembre de 2019
SP/SENT/1040366**

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

“... En cuanto al defecto señalado por el registrador en su nota, cabe señalar que la Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropietarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominan sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973).

Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad» a que se refiere el párrafo tercero de la regla séptima del mismo artículo 17, norma que el Tribunal Supremo ha considerado aplicable también a los actos que requieren unanimidad, atendiendo a la realidad social actual –cfr. Sentencia de 13 de marzo de 2003–), salvo que se trate de acuerdos que

la misma ley exceptúa de la regla de unanimidad (cfr. los artículos 10 y 17).

Uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas («la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística» son los términos que emplea la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre



que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

Este artículo 17.12 es aquel que ha servido de base en la escritura y en el que se ampara el recurrente para entender que basta la citada mayoría de tres quintos y no la unanimidad. Sin embargo, el precepto, tal como se acaba de exponer, se refiere al acuerdo «por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994» y en este caso el acuerdo tiene precisamente la finalidad contraria, modificar los estatutos de la comunidad para ampliar o aclarar los usos a que pueden destinarse los departamentos, incluyendo entre ellos el arrendamiento de temporada, explotación turística o vacacional, y disponiendo en un nuevo artículo estatutario que quedan autorizados por la comunidad los alquileres turísticos o vacacionales.

La modificación estatutaria es un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad, pero este apartado 12 del artículo 17 no puede servir de fundamento para reducir la mayoría necesaria en este caso al voto favorable de tres quintas partes de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, sino que habrá que acudir a la regla general del apartado 6 del mismo artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que exige la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación, para los acuerdos no

regulados expresamente en dicho artículo que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, que es el supuesto ahora analizado. Es más, según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de julio de 2005, 9 de febrero de 2008, 22 de septiembre de 2009 y 25 de abril y 1 de julio de 2013), si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, sería necesario que dicha modificación de los estatutos cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Alega el recurrente que «la literalidad del artículo 17.12 de la LPH permite la adopción del acuerdo relativo al alquiler turístico o vacacional», cuando lo cierto es que el texto literal del dicho artículo restringe su ámbito de aplicación, como ya se ha dicho, al acuerdo por el que se «limite o condicione» el ejercicio de dicha actividad. Además, la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que es el que introduce este nuevo apartado 12 en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, establece que «en materia de viviendas de uso turístico, también se recoge en el título II una reforma del régimen de propiedad horizontal que explicita la mayoría cualificada necesaria para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar el ejercicio de la actividad»; es decir, su finalidad es reducir la mayoría necesaria para el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico, no para el acuerdo adoptado con una finalidad contraria como es permitir de manera expresa esa actividad. ...”



CONSULTAS

Acuerdo para la construcción de trasteros, en el porche, para todos los propietarios SP/CONS/91004

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

En principio, entendemos que el porche no tiene ningún destino y de que se trata de construir trasteros en una zona común.

Si es así, nuestro criterio es que se trata de la creación de un nuevo servicio común de interés general, por lo que no sería aplicable el art. 10.3 b) LPH, sino el art. 17.3 LPH, esto es, como un nuevo servicio común de interés general, siempre que así sea, es decir, que se construyan trasteros para todos o al menos que, si se aprueba como una mejora, se deje espacio para los que, aunque ahora no asumen el gasto, puedan tener también trastero, aplicando en este supuesto lo dispuesto en el art. 17.4 LPH.

En ambos casos, para el acuerdo, sería preceptiva la adopción por las 3/5 partes de la totalidad de cuotas y propietarios, con algunas diferencias. Si se aprobase como un nuevo servicio común de interés general, todos deberían abonar los gastos que se generen. Si la Junta decide que se trata de una mejora, cuando el importe de esta instalación excede de tres mensualidades de gastos comunes, solo los que voten a favor estarán obligados



al pago. Los disidentes, para acceder, deberán abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal. Así pues, se trataría de construir trasteros para todos o, al menos, si se aprobase como una mejora, que exista la posibilidad de que se puedan construir en un futuro, es decir, que exista espacio para ellos.

Ahora bien, si el aprovechamiento de esos trasteros es para solo unos cuantos propietarios o se pretende atribuir a cada propietario de forma privativa, la decisión debe ser unánime, por aplicación de lo dispuesto en el art. 17.6 LPH.

¿Quién es el responsable del pago de las derramas por obras en elementos comunes que se giran tras la venta de una propiedad? SP/CONS/91112

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

La mayoría de la jurisprudencia se pronuncia a favor de que, en estos casos, es el comprador.

A estos efectos hay que tener en cuenta que los beneficios y las cargas son siempre responsabilidad del propietario actual, de tal modo que, con independencia de cuándo se aprobó la derrama, si se pasa al cobro con posterioridad a la venta, el responsable será el nuevo propietario. Lo mismo ocurriría si existiera una indemnización, el beneficiario sería quien lo sea en ese momento, no el anterior, siendo aplicable al respecto el art. 17.11 de la Ley de Propiedad Horizontal, que, aunque referido a mejoras, ha de entenderse extensivo a todo tipo de derramas, en este caso, por obras en elementos comunes.

En el supuesto de que al cierre anual de cuentas haya saldo positivo o negativo de un piso que se ha vendido, solo se regulariza al que sea propietario en ese preciso momento, todo ello sin perjuicio de que el comprador pudiera exigir, en su caso, responsabilidades al vendedor.

Lo expuesto lo es en relación con la Comunidad, es decir, el comprador con respecto a esta, con independencia de los pactos entre las partes, compradora y vendedora.



¿Harto de gestiones eternas con los seguros?

Estás a un click de encontrar la solución



brokalia.com

FINCAS SEGURAS



App móvil



www.brokalia.com



Chat online



918 372 025

Seguimos trabajando

para que todo siga funcionando.

Y mientras todo pasa, que pasará, recuerda tomar precauciones también en tu ascensor.
#thyssenkruppEstamosAhi

T: 901 02 09 09
servicliente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
@thyssenkruppES



thyssenkrupp