

Administrador
Fincas
Colegiado

el administrador

JOSÉ FERIA

NUEVO PRESIDENTE DEL
CONSEJO ANDALUZ

FRANCISCO JAVIER RAMÍREZ
DIRECTOR GERENTE DE LA AGENCIA ANDALUZA DE LA ENERGÍA

UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO
PARA EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN



Te Ayudamos con la financiación



- Rehabilitaciones
- Obra nueva
- Mantenimiento
- S.A.T.E

Revesan
C/ Issac Newton,9
San José de la Rinconada(Sevilla)
+34 954 791 158
info@revesan.es



EDITORIAL

LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS DEL SIGLO XXI

Empieza el año 21 y las tendencias en las relaciones societarias y empresariales se consolidan, el vínculo comunicación y los big data se acrecientan. La gestión de los administradores de fincas y la relación con los clientes-comuneros se vuelve más inteligente. El concepto de comunidades smart se ha empezado a popularizar entre los administradores de finca, la transición paulatina hacia este modelo de comunidades ya es una realidad y cada vez más propietarios deciden renovar sus instalaciones y aprovechar los beneficios que brindan las novedades tecnológicas.

El concepto de comunidad inteligente implica la implementación de dispositivos y servicios digitales con el objetivo de mejorar la eficiencia, promover el compromiso de los vecinos, la calidad de vida, e identificar nuevas formas de ahorrar recursos, entre muchos otros.

Sin embargo, desde el punto de vista de los administradores de fincas colegiados se pueden identificar tres grandes áreas que deben mantenerse actualizadas y marcan una clara frontera para que una comunidad esté dentro o fuera este grupo denominado comunidades inteligentes. Ellas son el ahorro de recursos, la seguridad y la gestión inteligente de la comunidad.

Ahorro de recursos

Uno de los mayores gastos de las comunidades a los que responden los administradores de fincas mensualmente son los recibos de agua y electricidad. Son gastos fijos que no podemos eliminar, pero sí podemos reducir gracias al uso de las nuevas tecnologías. Un método muy eficaz es utilizar un sistema de control de fugas, por ejemplo, mediante dispositivos instalados en los contadores que nos detallan el consumo en tiempo real y poder detectar posibles irregularidades. Estos, además, ofrecen gráficos detallados sobre el consumo que pueden ayudar a los propietarios a modificar sus hábitos para hacer un mejor uso de los recursos comunitarios.

Uno de los puntos clave del consumo energético es la detección de fraude a través de dispositivos inteligentes. Estos dispositivos son capaces de avisarnos ante posibles "enganches" de vecinos o terceros a los recursos energéticos de la comunidad de propietarios. Además, en casos particulares, nos ofrecen la posibi-

lidad de controlar la temperatura de nuestros hogares directamente desde nuestro teléfono móvil, aunque no nos encontremos en casa.

Seguridad

La aplicación de la inteligencia artificial a sensores de movimiento o sistemas de cámaras ha revolucionado la seguridad de las comunidades, los sistemas ya prometen ser capaces incluso de adelantarse a una posible intrusión o de avisar automáticamente a los servicios de emergencia si detectan un accidente en las instalaciones. Un ejemplo destacable puede ser el caso de un niño pequeño que caiga a la piscina cuando esta se encuentra cerrada, ya sea porque es invierno o cualquier otra cuestión, y no cuente con la vigilancia de un socorrista... Los sistemas de detección de vibración del agua mandarían automáticamente una alerta a los correspondientes servicios de emergencia.

El smartphone es la herramienta central del nuevo diseño de seguridad planeado para las comunidades, no solo porque desde este dispositivo los vecinos pueden visualizar las cámaras y comprobar en directo que está sucediendo en cualquier espacio común, también por su capacidad de abrir las diferentes puertas de la comunidad con la frecuencia de su teléfono. Mediante un sistema compuesto por cerraduras electrónicas y receptores de radiofrecuencia los vecinos pueden prescindir de sus llaves, siempre que cuenten con cerraduras diseñadas para reconocer sus móviles y permitirles el acceso.

Gestión inteligente de la comunidad

Gracias a las herramientas digitales, los administradores de fincas pueden ofrecer un mejor servicio a los propietarios. Ya que existe la posibilidad de que, a través del acceso a paneles de control de los distintos dispositivos instalados en la comunidad, los administradores estarán alerta de las irregularidades o accidentes que pudieran suceder en las instalaciones. Además de esto, podrían generarse sus propios paneles en el que podrían tener acceso a los contadores eléctricos; estado de las baterías de las placas fotovoltaicas comunitarias... Y de esta manera ofrecer informes más detallados a los propietarios.

NOMBRAMIENTOS DE CARGOS DEL PLENO DE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

EL CONSEJO ANDALUZ NOMBRA COMO PRESIDENTE A JOSÉ FERIA MORO

ES EL PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES
DE FINCAS DE SEVILLA (CAFS)



Manuel Jiménez
Secretario



Gabriel Oyonarte
Vicepresidente



José Feria
Presidente



Carlos de Osma
Tesorero



Alejandro Chamorro
Censor

ESTA INSTITUCIÓN LA INTEGRAN LOS OCHO COLEGIOS TERRITORIALES DE ANDALUCÍA, ASCENDIENDO A CASI 3.000 PROFESIONALES COLEGIADOS QUE VELAN POR EL BUEN QUEHACER DE LA PROFESIÓN.

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas celebró el pasado viernes, 23 de octubre de 2020 en Jerez de la Frontera, un Pleno para acordar los nombramientos de los nuevos cargos al frente de dicha institución.

Durante el mismo, tras la vacante en la presidencia de D. Rafael Trujillo Marlasca, expresidente también del Colegio de Administradores de Fincas

de Cádiz, quien ha desempeñado esta labor con dedicación y éxito en los últimos años, se procedió al nombramiento de un nuevo presidente para la corporación, siendo elegido D. José Feria Moro, presidente del CAF Sevilla.

Asimismo, se acordaron los nombramientos de los siguientes cargos, consolidándose así la nueva composición del Pleno del Consejo Andaluz.

PRESIDENTE

D. José Feria Moro, Presidente del Colegio de Sevilla

VICEPRESIDENTE

D. Gabriel Oyonarte Luiz, Presidente del Colegio de Almería

SECRETARIO

D. Manuel Jiménez Caro, Presidente del Colegio de Málaga
(Elegido en el Pleno Extraordinario del 19/01/2021)

TESORERO

D. Carlos de Osma Rodríguez, Presidente del Colegio de Cádiz

CENSOR

D. Alejandro Chamorro Cáliz, Presidente del Colegio de Huelva

VOCALES:

Dña. Mercedes Romero Balsera,
Presidenta del Colegio de Córdoba

D. Antonio José Lasso González,
Presidente del Colegio de Granada

D. Juan José de la Torre Santano,
Presidente del Colegio de Jaén

D. Félix José Rodríguez París,
Vicepresidente del Colegio de Almería

Dña. Irene Gil Pérez,
Vicepresidenta del Colegio de Cádiz.

D. José Enrique Bravo García,
Vicepresidente del Colegio de Córdoba

D. Francisco José Sánchez Rodríguez,
Vicepresidente del Colegio de Granada

D. José Antonio Oria Cordero,
Vicepresidente del Colegio de Huelva

D. José Tomás Olmedo Cobo,
Secretario del Colegio de Jaén

D. Alberto Escudero Martínez,
Tesorero del Colegio de Málaga.

D. Rafael del Olmo Garrudo,
Censor del Colegio de Sevilla

EL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

El Consejo Andaluz es una Corporación de Derecho que cuenta con cerca de 3.000 colegiados con alto grado de formación, que trabajan al servicio del sector, ofreciendo al conjunto de los ciudadanos un amplio abanico de actividades orientadas a la correcta gestión de las comunidades de vecinos. Desde la institución se vela por la satisfacción de los intereses generales relacionados con la profesión, protegiendo en todo momento los criterios éticos y normas deontológicas de la misma.



JOSÉ FERIA MORO

**PRESIDENTE DEL
CONSEJO ANDALUZ
DE COLEGIOS DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS**



“EN PLENO SIGLO XXI EL PROFESIONAL DE LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS SE HA VUELTO IMPRESCINDIBLE”

¿Cómo afronta su mandato como presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas?

Lo afronto con la ilusión de poder servir a todos los administradores de fincas colegiados de Andalucía, con bastante proyección de futuro y al mismo tiempo tomando como base la etapa anterior, gracias a la cual somos hoy una profesión reconocida y respetada por la sociedad.

Aprovecho la ocasión para resaltar la figura de mi antecesor, el maestro D. Rafael Trujillo Marlasca, al frente de la Presidencia del Consejo Andaluz más de 30 años, durante los cuales ha demostrado con creces su compromiso y sacrificio personal, su lealtad con la corporación, y además realizando un magnífico trabajo por la profesión, debido a lo cual todos los Colegios de Andalucía le estaremos eternamente agradecidos.

¿Cuáles son sus principales objetivos tanto a nivel regional como de cada colegio territorial andaluz?

El Consejo Andaluz de Administradores de Fincas debe caracterizarse por la unión de los ocho colegios, ya que todos tenemos el mismo objetivo de velar por los intereses de los 2600 colegiados de Andalucía, y por tanto seguiremos trabajando todos en esa misma línea para ser una herramienta útil de cara a los profesionales que representamos. Tenemos que potenciar la imagen corporativa del Consejo Andaluz aprovechando los medios que nos permiten las nuevas tecnologías, y además seguir fomentando los cursos de formación continua, que permitan a los compañeros estar al día en todos los temas que afectan a la profesión, lo cual contribuirá sin ninguna duda para prestar un mejor servicio a las Comunidades de Propietarios que administramos.

¿Cree que la imagen del profesional de la Administración de Fincas en la sociedad andaluza es positiva? ¿De qué forma se podría mejorar?

No solo creo que la imagen de nuestros colegiados en la actualidad es positiva, sino que ahora en pleno siglo XXI el profesional de la administración de fincas, dada la complejidad de los edificios y urbanizaciones que se construyen, se ha vuelto imprescindible para que estos puedan ser gestionados adecuadamente, con la seguridad jurídica que requieren las CCPP a la hora de aplicar la LPH, y también la tranquilidad para todos los propietarios de tener sus servicios cubiertos y funcionando. El AFC cada vez más actúa como mediador profesional y ayuda a que la convivencia sea cordial, que se genere bienestar, y en definitiva que se mejore la calidad de vida de las personas que confían en nuestros despachos.

Con el objetivo de mejorar y sobre todo para diferenciarse del intruso, la formación y la actualización de sus conocimientos es causa prioritaria para el AFC, lo cual permite que podamos estar al día de cualquier normativa que afecte a nuestra actividad. En este sentido todos los Colegios están muy sensibilizados e invierten un porcentaje bastante alto de sus presupuestos en cursos, jornadas, seminarios, encuentros, aplicación y aprendizaje de nuevas tecnologías, etc., para potenciar todos nuestros recursos al servicio de nuestros clientes.

¿De qué forma está afectando la pandemia al sector de la Administración de Fincas?

La figura del Administrador de Fincas Colegiado, como actividad esencial reconocida, ha sido funda-

mental durante este año en el que por desgracia estamos sufriendo una pandemia que nos ha hecho cambiar, no solo hábitos personales y profesionales, sino incluso algunos aspectos de la metodología de trabajo en los despachos, y yo diría que nuestra figura ha salido especialmente reforzada. Durante estos meses difíciles y de incertidumbre, las Comunidades de Propietarios han comprobado que su AFC ha continuado trabajando, sin tener en cuenta las horas ni los festivos, para que los servicios en los edificios funcionaran en todo momento. Hemos sido en muchas ocasiones confidentes de nuestros clientes, que ante una situación que les superaba, sobre todo en personas que vivían solas, han recurrido a su “profesional amigo” para que le resolviera alguna duda o problema derivado de la crisis sanitaria que padecemos. Esto hace grande nuestra profesión y resalta nuestro espíritu de servicio y compromiso con la sociedad, que es en definitiva nuestra razón de ser.

¿Cuáles cree que son las necesidades principales de los AF Colegiados en estos momentos de crisis con motivo de la Covid-19? Y ¿Cuáles las principales quejas de las comunidades de propietarios?

Debemos crear una conexión mucho más fluida y práctica con las administraciones públicas desde nuestro Consejo, en este caso con la Junta de Andalucía, porque precisamente en esta época de pandemia y también de cara al futuro, es necesario contar con un canal de información directo y exclusivo de los AFC, para transmitir de primera mano a las CCPP cualquier noticia relevante o normativa que les pueda afectar. En ello estamos trabajando en estos momentos.

Hemos de hacer constar que en general, el comportamiento de las CCPP durante los meses de confi-



CON EL OBJETIVO DE MEJORAR Y SOBRE TODO PARA DIFERENCIARSE DEL INTRUSO, LA FORMACIÓN Y LA ACTUALIZACIÓN DE SUS CONOCIMIENTOS ES CAUSA PRIORITARIA PARA EL AFC, LO CUAL PERMITE QUE PODAMOS ESTAR AL DÍA DE CUALQUIER NORMATIVA QUE AFECTE A NUESTRA ACTIVIDAD

namiento ha sido bastante aceptable, si tenemos en cuenta que se trataba de una situación excepcional y sin precedentes, pero el asunto de las restricciones para poder usar las zonas y elementos comunes, dada la incertidumbre de las normativas que se publicaban por los organismos oficiales, ha creado bastante confusión y malestar entre los vecinos. Los AFC hemos tenido en muchas ocasiones que interpretar las normas y adaptarlas a las CCPP para mantener el equilibrio necesario de manera que la situación no afectara a la convivencia normal entre los vecinos, cosa que no ha sido fácil.

¿Qué papel ha jugado y está jugando el AF Colegiado en esta nueva realidad que nos ha tocado vivir?

Como actividad esencial nuestro papel desde que comenzó esta pesadilla del coronavirus el pasado mes de Marzo-2019 ha sido fundamental. Casi a diario hemos tenido que estudiar toda la normativa que se publicaba, tanto estatal como autonómica, para dar traslado de la misma a nuestros clientes. Junto con los Presidentes de las CCPP, proveedores, mantenedores, conserjes y empresas de servicios, hemos tenido que coordinar y dar instrucciones para las limpiezas y las desinfecciones, para conseguir minimizar los contagios en las zonas y elementos comunes de los edificios, urbanizaciones, piscinas, etc. Hemos estado en todo momento al pie del cañón, contestando las dudas a los propietarios que temían por sus familiares, siendo auténticos procesadores de la información que disponíamos y con el objeto de transmitir tranquilidad, que no siempre era fácil, atendiendo a las graves circunstancias que acontecían. Todo esto ha sido muy duro y muy complicado, pero al final como AFC te queda la satisfacción personal de haber servido al ciudadano, y haberle generado la seguridad que el momento requería.

¿Os preocupa el aumento de morosidad en las comunidades de propietarios debido al estado de alarma?

Lógicamente el aumento de la morosidad siempre preocupa, y después de la devastadora situación económica que ha dejado el paso del Covid-19 en nuestro país, todo se resiente, y obviamente el pago de las cuotas de comunidad no iba a ser menos. Tal y como ya sucedió en la anterior crisis económica, desde nuestros despachos tendremos que estudiar cada caso e intentar en la medida de lo posible buscar una fórmula de pago flexible para aquellos propietarios que la pandemia les haya afectado en

su medio de vida. Normalmente los vecinos son solidarios entre ellos, y se suele llegar a un acuerdo para evitar un proceso judicial, que produce un desgaste innecesario en la CCPP y no favorece en absoluto a la normal convivencia.

¿En qué momento se encuentra la LPH? ¿Cuáles son las propuestas de reforma de los AF Colegiados al respecto?

Desde nuestro Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, se viene trabajando desde hace tiempo y se ha elaborado una propuesta para la aprobación de una nueva LPH, la cual se presentará al Gobierno y a los distintos grupos parlamentarios, con el objetivo de adaptarla a la realidad actual de los edificios y complejos inmobiliarios, así como a las necesidades y problemática del siglo XXI. Hay que recordar que la vigente Ley data de Julio de 1960, y aunque ha sido objeto de muchas modificaciones, sigue teniendo carencias y no está acorde con muchas de las cuestiones que se plantean actualmente en las CCPP, y en relación a la figura del AFC.

Algunas de las propuestas más relevantes que se han elaborado por el CGCAFE para contemplar en la nueva LPH son relativas a:

- La categorización de la profesión ampliando y pormenorizando las funciones del AFC.
- Régimen de la adopción de acuerdos en cuanto a mejoras o nuevas instalaciones.
- La eliminación de la 2ª convocatoria en las Juntas de Propietarios y la introducción de nuevas tecnologías de comunicación, para la celebración de las mismas.
- Definir la responsabilidad solidaria entre los propietarios y los ocupantes de los inmuebles.
- Establecer formas de pago más equitativas entre propietarios, de forma que la propia Junta de Propietarios pueda establecer cuotas especiales en función del uso de los servicios.
- La obligatoriedad de sufragar las obras de accesibilidad, habitabilidad y seguridad.
- Medidas disuasorias a los morosos, como pago de intereses o privación temporal del uso de servicios no esenciales.
- Diferenciación entre coeficiente de propiedad y cuota de participación en gastos, y adaptarlos al uso de los servicios o elementos comunes.
- Ampliación del plazo de afección real hasta cinco años.
- Fondo de reserva con carácter acumulativo.
- Refuerzo en la exigencia del certificado de deudas en la transmisión de los inmuebles.

¿De qué forma beneficia la colegiación a un profesional de la Administración de Fincas?

Para cualquier profesional que quiera dedicarse a la Administración de Fincas es imprescindible contar con la garantía y el respaldo del Colegio Profesional, que velará en todo momento por sus intereses. Debemos seguir trabajando para que, apoyados por los Colegios, nuestra profesionalidad genere en los ciudadanos seguridad, de forma que cuando las CCPP contraten a un AFC y nos confíen el bienestar de sus hogares, tengan la tranquilidad y sepan que están en las mejores manos.

Desde nuestro Consejo General se trabaja y mucho para transmitir a la sociedad la necesidad de contratar los servicios de un AFC, y esa labor debe tener continuidad en los Colegios Territoriales. Todos tenemos el compromiso personal de informar sobre las ventajas de la colegiación y la garantía que supone para salvaguardar los intereses tanto de los profesionales como de sus clientes. Entre los beneficios ya conocidos podemos enumerar los siguientes:

- Seguro de Responsabilidad Civil para garantizar una justa compensación a la comunidad en caso de que el administrador genere algún daño patrimonial como consecuencia de algún error o negligencia por su parte.
- Seguro de Caucción que en el caso de no contar con los fondos económicos necesarios, debido a alguna actuación no legítima por parte del AFC, la Comunidad quedaría resarcida.
- Garantía de un permanente Asesoramiento Jurídico, Fiscal, Laboral, Técnico y Protección de Datos, de los que se benefician además del AFC también sus clientes.
- Defensa profesional que evite posibles arbitrariedades por parte de los clientes para reclamar en su caso el prestigio profesional.
- Comisión Deontológica colegial que avala la actuación del profesional y que aplica el régimen disciplinado, sancionando la mala praxis si fuera necesario.
- El Colegio garantiza una formación continua organizando permanentemente cursos, conferencias, charlas y ponencias, que mantienen al AFC siempre actualizado.
- Convenios de colaboración financiera con bancos y cajas que ofrecen un amplio conjunto de productos y servicios adaptados a las necesidades financieras de cada uno, tanto profesionales como personales.
- Servicio de mediación y arbitraje para las CCPP que lo requieran a través de su AFC.



PARA CUALQUIER PROFESIONAL QUE QUIERA DEDICARSE A LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS ES IMPRESCINDIBLE CONTAR CON LA GARANTÍA Y EL RESPALDO DEL COLEGIO PROFESIONAL, QUE VELARÁ EN TODO MOMENTO POR SUS INTERESES

- Los Colegios ofrecen información actualizada sobre cualquier normativa, ya sea local, autonómica o estatal, y asimismo sobre las ayudas que surgen de los organismos públicos, y de las que pueden beneficiarse las CCPP.
- Convenios de colaboración con las distintas empresas municipales.
- Acuerdo con la Agencia Estatal de Administración Tributaria.
- Uso común de la Identidad e Imagen corporativa profesional. Los integrantes del Colegio son los únicos que pueden usar la marca de Administrador de Fincas, ya que la colegiación es obligatoria para ello.



CARLOS DE OSMA, NUEVO PRESIDENTE DEL COLEGIO DE AA FF DE CÁDIZ

Carlos de Osma, hasta ahora vicepresidente primero del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, se ha convertido en el nuevo presidente de nuestro Colegio, una vez que Rafael Trujillo ha hecho efectivo su cese como máximo mandatario en la Junta General de Colegiados que ha tenido lugar este viernes en la Confederación de Empresarios de Cádiz, todo ello por causas personales y familiares una vez que ha cumplido 68 años, y ha permanecido como presidente durante 32 años. Desde 1984 como directivo de la corporación, y más de 40 años en el Colegio, Trujillo da un paso al lado como mandatario, aunque seguirá participando como colegiado y colaborando con la nueva Junta de Gobierno, la cual lo ha nombrado Presidente Honorífico. Trujillo en un discurso de despedida en el cargo, agradeció todo el apoyo tenido en estos años, y manifestó su deseo de dar paso a nuevos tiempos, si bien se prestó a colaborar y seguir aportando su experiencia, ya que recordó que no se jubila, y que seguirá en el ejercicio profesional como siempre.



La cita sirvió para llevar a cabo la acostumbrada toma de juramento profesional a los nuevos incorporados, con la presencia de D. Manuel Estrella Ruiz, presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz y Colegiado de Honor. Así mismo se entregaron las distinciones y nombramientos honoríficos, que en esta ocasión ha recaído en tres colegiados. Emilio Trigueros Serrano, miembro fundador del Colegio con más de 50 años de colegiación, fue nombrado Colegiado de Mérito y recibió la Medalla de Oro del Colegio. Por su parte, Sebastián Montaldo Puerto, con más de 40 ocupando cargos en el Colegio, fue nombrado Colegiado de Honor y Vicepresidente Honorífico recibiendo la Medalla de Oro. Finalmente, Rafael Trujillo Marlasca, fue nombrado Colegiado de Mérito y Presidente Honorífico, y recibió la Medalla de Oro del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, recibiendo una aclamación masiva por todos los asistentes que agradecieron así a labor acometida en todos estos años.

MA
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



CARLOS DE OSMA
PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES
DE FINCAS DE CÁDIZ

“LAS NORMAS POR LA COVID NOS OBLIGAN A ESTAR EN CONTINUA FORMACIÓN”

Lleva dos meses al frente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, aunque conoce perfectamente su funcionamiento tras más de 20 años en su junta directiva. El trabajo no le ha supuesto un gran cambio a Carlos de Osma pero sí el actual panorama que nos ha tocado vivir.

Prácticamente acaba de empezar en el cargo, ¿qué balance hace de estos dos meses?

El balance es positivo gracias a la magnífica labor de la junta de gobierno y al personal de secreta-

ría, que me facilitan esta nueva etapa como presidente. El anterior presidente renunció al cargo y, como yo era el vicepresidente primero, según está regulado en los estatutos me correspondía el cargo hasta final del mandato. No dudé en aceptar.

Momentos complicados para presidir el colegio...

Son momentos complicados para presidir, como para todo el mundo. Actualmente la pandemia

nos obliga a estar actualizándonos porque hay normativas sanitarias así que los colegiados tenemos que estar bien informados del día a día. Las normas están cambiando cada dos por tres, reuniones, número de personas, etc. aplicables en las comunidades de propietarios... hay que tener toda la información y transmitirla a los colegiados.

¿Con qué retos llega a la presidencia del Colegio de Administradores de Fincas?

Más que retos son objetivos y responsabilidades porque al ser el colegio, una corporación de derecho público, estamos para informar a la ciudadanía y ahora el futuro es incierto con tanta normativa, tecnología... por eso no tengo proyecto a largo plazo. Nuestro objetivo es seguir evolucionando para seguir siendo eficaces en nuestro servicio a las instituciones y al ciudadano. Lo que sí haré es potenciar la acreditación profesional de excelencia de los colegiados, que los profesionales estén preparados. Les exigimos un reciclaje continuo para su profesión y para eso en el Colegio hacemos cursos periódicos de reciclaje y perfeccionamiento y se acreditan con la excelencia hasta tres estrellas. Ahora no los hemos hecho presenciales pero sí telemáticos, 7 cursos en lo que va de año y nos queda uno más para diciembre.

¿Qué papel desarrolla el administrador de fincas colegiados durante esta pandemia?

Estar en contacto con los proveedores para adoptar las medidas sanitarias necesarias para los servicios que prestan en las zonas comunes de las comunidades de vecinos. El desarrollo de nuestra profesión no ha cambiado mucho de lo que veníamos realizando, aunque ahora estamos más centrados en evitar el contagio del coronavirus, sí que hemos visto mermadas las reuniones de las comunidades de vecinos por la pandemia y porque solo están reguladas por el legislador en Cataluña. Aquí no recomiendan las reuniones de más de 6 personas y no se celebran. Dependiendo de la importancia de los acuerdos estamos haciendo reuniones telemáticas, otros circulares a los propietarios... pero sin legislación que lo regule.

Imagino que lleva muchos años como colegiado y conoce la situación laboral de los administradores. ¿Cómo la definiría?

La situación laboral después de tantos años la defino como vocacional. Un alto porcentaje, casi

“

EL ADMINISTRADOR DE FINCAS ES MÁS QUE UN CONTABLE: CONOCE TODAS LAS NORMATIVAS Y LAS APLICA

cien por cien, son todos autónomos y mercado hay porque existen muchas comunidades de propietarios. Lo importante es que tenemos el respaldo del Supremo que obliga a la colegialización del administrador de fincas. Es una cualificación reconocida.

¿Para qué sirve el Colegio?

El colegio sirve para defender los intereses de los ciudadanos, como de los colegiados. En el Colegio de Cádiz, el administrador colegiado tiene suscrito un seguro de responsabilidad civil garantizando un respaldo de garantía, desde 2 millones a 4 millones de euros.

¿Qué garantías tiene contratar a un administrador de fincas?

En una comunidad de vecinos puede llevar el edificio un propietario, el presidente de la comunidad, pero si contratan a un externo debe ser uno colegiado. No es solo un contable, sino que tiene el conocimiento de leyes, de reparaciones, arquitectura, trata con las instituciones, presenta documentos en la administración que corresponda o adapta las comunidades a las normativas técnicas, seguridad, laborales, etc. Somos un gremio con muchos gremios dentro. Por eso estamos en constante formación por todas las normativas que hay que aplicar.

¿Cómo ve el futuro de Andalucía, y concretamente Cádiz, en los próximos meses?

Complicado y no solo en Andalucía y Cádiz. Dependemos mucho del turismo y de las empresas de servicios, nos falta industrialización y lo comprobamos ahora con la pandemia del coronavirus que está paralizando la economía y el futuro inmediato es complicado. El alto paro en la provincia, a la larga, perjudica al funcionamiento de una comunidad de propietarios porque la morosidad se va acumulando.

Reproducción de la entrevista aparecida en el Diario de Cádiz el 18 de diciembre de 2020.

ANTONIO LASSO, REELEGIDO PRESIDENTE DEL COLEGIO DE AA FF DE GRANADA

El pasado día 30 de octubre se celebraron en la sede del Colegio de Administradores de fincas de Granada las elecciones, que contaron con una gran participación de colegiados y de las que salió reelegido como presidente Antonio José Lasso González, junto con todos los miembros de su candidatura.

La candidatura encabezada por el actual presidente, Antonio José Lasso González, resultó reelegida por amplia mayoría, por lo que renueva su gestión y dirección durante los próximos cuatro años al frente del Colegio.

En su programa electoral, con el lema 'Por un Colegio para todos', la candidatura ha destacado su firme compromiso de seguir dignificando la profesión de los administradores de fincas colegiados, así como continuar reforzando el reconocimiento del Colegio de Administradores de Fincas de la ciudad, en todas las tareas que realiza y funciones que desempeña.

Los puntos principales a destacar de su programa son:

-La formación y especialización en la profesión del Administrador de Fincas Colegiado. En este sector, sujeto cada día a mayor normativa y obligaciones, se hace necesario la formación de profesionales altamente cualificados y con carácter multidisciplinar.

-La unificación de criterios en el desarrollo de la

labor profesional, junto con la creación y puesta a disposición de todos los colegiados de aquellos procedimientos necesarios para su óptima gestión.

-El seguir aportando cada vez más valor a las Comunidades de Propietarios, tanto por el ahorro económico en un amplio abanico de servicios como a través de otras ventajas competitivas que aporta la firma de convenios con empresas a dichas comunidades.

-Seguir reforzando la marca del Colegio, informando continuamente a la sociedad y a los medios de la labor realizada.

Y todo ello, para realizarlo como Equipo tal y como indicaban en su programa electoral: «Consideramos que formamos un Equipo. No solo como la candidatura que presentamos para las nuevas elecciones de 30 de octubre de 2020, y a la que acudimos de manera cohesionada y como grupo. Lo creemos también, y sobre todo, por la marca que nos representa de manera institucional, nuestro Colegio Profesional y que comprende a todos y cada uno de los Administradores de Fincas Colegiados de la provincia de Granada».

Por último, como parte especial de su programa



se incluye una mención especial a los nuevos compañeros que se han incorporado recientemente al colegio o que se iniciarán en breve en la profesión. El Grupo de Administradores Jóvenes, estará integrado en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Granada, creándose con la intención de promover la participación colegial de los profesionales de la Administración de Fincas de reciente colegiación con una evidente voluntad de fomentar el espíritu de colectivo y con el fin de trabajar en el objetivo de 'construir colegio'. Así mismo se contempla la figura del tutor profesional de los nuevos colegiados, como elemento dinamizador en la resolución de problemas profesionales. Buscará ante todo impulsar la formación continua de sus miembros y fomentar su participación e integración en la vida colegial.

Presidente: Antonio José Lasso González

Vocales:

- Rafael Martín-Ambel Gómez
- Francisco José Sánchez Rodríguez
- Diego Ruiz Linares
- Juan Luis del Moral Cambil
- José Sáez Maldonado
- Antonio Hormigo Cobos
- Antonio Jiménez Hoces
- María del Mar Contreras Rodríguez
- Pablo González Poyatos
- Pablo Argente del Castillo
- Rosa María Cantón Martín





Administradores
Fincas Colegiados
de Granada



ANTONIO LASSO

PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES
DE FINCAS DE GRANADA

“LAS COMUNIDADES GESTIONADAS POR ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS HAN CONTINUADO FUNCIONANDO PERFECTAMENTE”

¿Se están desarrollando con normalidad las reuniones de vecinos? ¿Qué precauciones se están tomando?

En este momento, la celebración de juntas de propietarios se encuentran prohibidas en la provincia de Granada conforme a lo regulado en el Art. 4 de la Orden de 8 de noviembre de 2020 dictada por la Junta de Andalucía.

Para las zonas comunes de los edificios, ¿qué recomendaciones han realizado?

Se ha extremado la limpieza y desinfección de zonas comunes; se han dado indicaciones a to-

dos los propietarios de manera individual y colocación en las zonas comunes de los edificios (tabloneros de anuncios, portales, ascensores, etc.) de carteles indicativos de las medidas sanitarias de protección en las zonas comunes, básicamente: uso de mascarilla en zonas comunes, distancia interpersonal de 1,5 metros; se aconseja el uso preferente de las escaleras ante el ascensor; en caso de utilizar el ascensor máximo una persona o unidad familiar; higiene de manos después de tocar barandillas, botones, puertas, etc; e intentar no tocar las superficies de alto contacto.



También como dato significativo se están adaptando numerosas puertas de entrada a los edificios con sistemas que permitan su apertura sin contacto de las manos.

Han aumentado las quejas de los vecinos por las fiestas en las viviendas, sobre todo de gente joven. ¿Qué se puede hacer desde la comunidad?

Sí. Como consecuencia del adelanto del cierre de la hostelería, toque de queda y resto de restricciones han aumentado las reuniones de jóvenes en viviendas hasta altas horas de la madrugada, lo que origina numerosas molestias para los vecinos.

En primer lugar se aconseja a los afectados que llamen a la Policía Local en el momento en que se están produciendo dichas molestias, no sólo para que intervengan y cesen dichas molestias sino también para que quede constancia ante la posibilidad de tener que acudir a un procedimiento judicial.

Los administradores de fincas colegiados inician de inmediato un proceso de requerimiento a los propietarios de las viviendas para que cesen dichas molestias por parte de sus inquilinos u ocupantes de sus viviendas, que en caso de no corregirse puede llevar al inicio de un procedimiento judicial que les puede acarrear incluso la privación del uso de la vivienda.

¿Han detectado un aumento de los impagos por esta crisis?

En este momento tras el primer estado de alarma, aún no se ha detectado un aumento significativo de los impagos de cuotas de gastos comunes, si bien recientes estudios del Consejo General de Administradores de Fincas, dada la situación económica y social que sufre el país fruto de las restricciones de actividades, prevén un aumento del impago de cuotas de gastos comunes (entre un diez y un veinte por ciento), derivado de las dificultades económicas que va a sufrir o está ya sufriendo gran parte de la población.

¿Cómo valora la respuesta que está ofreciendo el Colegio a las comunidades?

Desde el Colegio se viene actuando en varios aspectos:

De cara a nuestros colegiados: con una continua labor de asesoramiento e interpretación de la complicada normativa que se viene dictando tanto en el primer estado de alarma a nivel nacional como en este actual a nivel autonómico.

Es significativo que en la Orden de 8 de marzo dictada recientemente es la primera vez que se



DADA LA SITUACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL QUE SUFRE EL PAÍS FRUTO DE LAS RESTRICCIONES DE ACTIVIDADES, PREVÉN UN AUMENTO DEL IMPAGO DE CUOTAS DE GASTOS COMUNES DERIVADO DE LAS DIFICULTADES ECONÓMICAS QUE VA A SUFRIR O ESTÁ YA SUFRIENDO GRAN PARTE DE LA POBLACIÓN

alude expresamente y se nombra a las Comunidades de Propietarios, (en este caso para la prohibición de las Juntas de Propietarios), pese a las múltiples peticiones que desde el Consejo General, Consejo Andaluz y resto de Consejos Autonómicos y desde todos los Colegios provinciales se han venido haciendo a las administraciones competentes en cada caso.

Fruto de esas peticiones en el anterior estado de alarma la profesión de Administrador de fincas se consideró por el Gobierno Central a través de las Subdelegaciones de Gobierno, como actividad esencial. Hay que tener en cuenta que los servicios de las comunidades de propietarios administradas por administradores de fincas colegiados han continuado funcionando perfectamente, y que el 80% de la población vive en comunidades de propietarios.

De cara a las comunidades, los colegiados hemos seguido trabajando (en despacho o mediante teletrabajo), igual o más aún que en situaciones normales, teniendo que superar las dificultades que ha originado la pandemia.

Cuidando el cumplimiento de la normativa en zonas comunes y de la adopción de las medidas sanitarias.

De cara a la Sociedad en general, mediante una frenética actividad frente a las administraciones y organismos competentes para que tuvieran en cuenta a las comunidades de propietarios y regularán expresamente su problemática.

Y con continuas campañas en medios de comunicación y redes sociales de información sobre la normativa y medidas sanitarias a adoptar en cada momento.

Reproducción de la entrevista aparecida en Ideal de Granada el 19 de noviembre de 2020.



MANUEL JIMÉNEZ CARO ELEGIDO PRESIDENTE DEL COLEGIO DE AA FF DE MÁLAGA Y MELILLA

Manuel Jiménez Caro ha sido elegido este miércoles presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla en las elecciones celebradas en la institución colegial obteniendo un total de 781 votos, frente a los 340 puntos de la candidatura de Luis Camuña Salido.

Tras conocerse el resultado, Jiménez Caro ha mostrado su agradecimiento "por el apoyo mayoritario a la candidatura" al tiempo que se ha mostrado deseoso de "iniciar cuanto antes esta nueva andadura al frente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla".

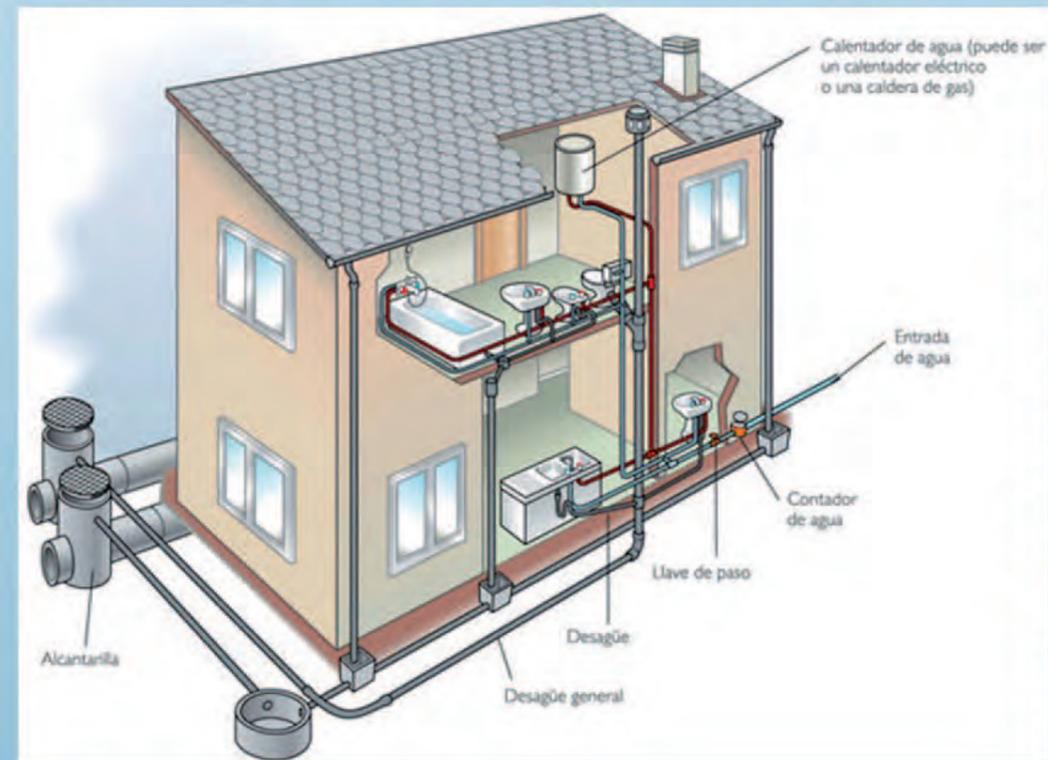
Por su parte, Luis Camuña, ha manifestado que: "quiero felicitar a la candidatura ganadora, agradecer a los colegiados la confianza recibida y ofrezco mi apoyo y colaboración a la nueva Junta de Gobierno".

Manuel Jiménez Caro, quien ya ocupó el puesto de Tesorero de esta corporación, nació en Málaga en 1972 y es Administrador de Fincas Colegiado desde 2008.

Junto a él, ha sido elegida la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, que estará formada por Marisa Mandly García, Alberto Escudero Martínez, Sergio Gómez Gutiérrez, Matilde Núñez Jiménez, Antonio José Bravo Antolín, Manuel Díaz Gaitán, Mercedes González Postigo, Esteban Díaz Acevedo, Beatriz Rojano Moray Juan José López Milán.



¿Cuándo llamar a Distrai Tecnología?

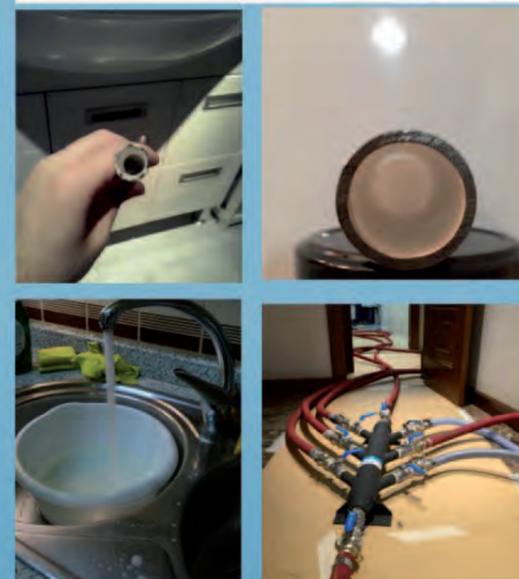


- Si tienes fugas en las tuberías de agua que provocan humedades en otras estancias, has perdido caudal o simplemente el agua presenta restos de materiales de las tuberías.
- Si presentas roturas en las tuberías de desagües, aguas fecales y pluviales.
- Si pones en marcha la depuradora de la piscina y observar que los skimmer de la piscina no drenan
- Si tienes que realizar el mantenimiento de impermeabilización/vitrificación de boiler/acumuladores de aguas, silos o fesas sépticas.



Contacta con nosotros en el 902 555 205

Por correo electrónico en amgarcia@distrai.es



www.distrai.es

RENOVACIÓN ENERGÉTICA EN LA EDIFICIACIÓN

El 80% del parque inmobiliario en España es ineficiente en términos energéticos. Dicho exceso de consumo supone a las familias más de 1.000 euros anuales de gasto en facturas. Sin embargo, los planes de recuperación europeos y estatales están despertando al sector para afrontar con una lluvia de fondos la rehabilitación.

Andalucía está en la línea de la mejora de la eficiencia energética, aprovechando los recursos renovables disponibles en nuestra comunidad y que sirva de impulso para el crecimiento económico y la generación de empleo, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos nacionales y europeos en materia de energía y clima, según nos cuenta en estas páginas el director gerente de la Agencia Andaluza de la Energía, Francisco Javier Ramírez.

En España, las ciudades concentran el 70% de la población y en ellas se consume el 40% de la energía final, según el informe 'Ciudades energéticamente sostenibles' de Deloitte. Estos datos dejan entrever que las ciudades serán claves para la transición energética de nuestro país. Los hogares son una de las principales fuentes de emisiones, por lo que el modelo actual está en plena transición, buscando la fórmula para hacerlo más eficiente.

Se estima que en torno el 80% de los edificios es ineficiente en términos energéticos, es decir, está mal aislado, no cuenta con instalaciones renovables y consume demasiado. Pero además más de la mitad de nuestro parque inmobiliario tiene más de 40 años y es anterior a la introducción de cualquier normativa en materia de aislamiento energético.

Desde 2013, los edificios tienen que contar con un certificado de consumo energético, como los electrodomésticos, que califican el ahorro con letras de la A a la G, siendo A el más eficiente. La mayoría están por debajo de la D. El confinamiento no ha hecho más que poner todavía más el foco a la necesidad de hogares confortables. En ellos pasamos cada vez más tiempo. La crisis económica



LA MAYORÍA DE LOS ESPECIALISTAS SEÑALAN QUE LAS VIVIENDAS DEL FUTURO SERÁN AUTÓNOMAS E INTELIGENTES. LA SENSORIZACIÓN Y LA DOMÓTICA SERÁN LA PIEDRA ANGULAR DE LA SOSTENIBILIDAD Y LA EFICIENCIA DE LOS FUTUROS HOGARES

que vive la eurozona como consecuencia del virus también está incentivando la rehabilitación como parte de los planes de recuperación económica, ya que se estima que este sector tiene capacidad de generar unos 15 empleos por cada millón de euros invertidos. De hecho, la Removation Wave es una de sus medidas estrella del Plan de Recuperación Next Generation de Europa. Con este plan se quiere renovar 35 millones de edificios para 2030 y reducir ese 30% aproximado de energía que consume el sector y de la emisión de gases de efecto invernadero derivadas. Esto supone duplicar la tasa de rehabilitaciones anual en el viejo continente.

HOGARES A SER MÁS SOSTENIBLES

La mayoría de los especialistas coinciden en señalar que las viviendas del futuro serán autónomas e inteligentes. La sensorización y la domótica serán la piedra angular de la sostenibilidad y la eficiencia de los futuros hogares. Asimismo, serán imprescindibles las mejoras técnicas y constructivas, tales como aislamientos y cerramientos exteriores de alta calidad o instalaciones con mayores rendimientos.

En este sentido, desde hace años se habla de las 'passivhaus' o casas pasivas, como paradigma de construcción idóneo para convertir el hogar en un lugar habitable pero no contaminante. Incluso dan un paso más, hablando de edificios 'prosumidores', que producen, almacenen y consuman al mismo tiempo.

EDIFICIOS ANTIGUOS



La realidad del parque inmobiliario español obliga a los investigadores a reflexionar sobre los dos grandes hándicaps autóctonos de nuestro país. A la antigüedad y obsolescencia de numerosas construcciones se suma una ubicación en barrios y ciudades con gran densidad de población, donde no abundan las casas individuales. A priori, ambos factores complican la adaptación energética de los hogares, aunque tanto compañías privadas, como administraciones públicas, ya trabajan de forma decidida para solventarlos.

La llegada de las herramientas digitales a estos hogares servirán para “optimizar todos los procesos, indicando al propietario cuándo es más recomendable consumir o cuál es el origen de su energía”, apunta la especialista en Ecosistemas Urbanos, Eneritz Barreiro. “El usuario pasa a estar en el centro de un contexto donde la domótica, la Inteligencia Artificial y el internet de las cosas serán determinantes a la hora de crear una gestión activa de la demanda y la producción”, aclara. El objetivo es que todas las aplicaciones informáticas y herramientas utilizadas para recoger y analizar los datos aportados por la propia casa sirvan para alcanzar la eficiencia y, por lo tanto, la sostenibilidad.

LA DOMÓTICA YA DISPONIBLE

Para facilitar al cliente esta transición, las grandes compañías han comenzado a poner a su disposición productos y servicios tecnológicos que cubren las nuevas necesidades. Por ejemplo, la energética española Endesa, a través de su filial Endesa X, ha sacado a la venta una nueva solución inteligente para las viviendas llamado Homix que permite al usuario administrar de forma sencilla y remota la calefacción,

la seguridad, la iluminación o cualquier ‘smart device’. Su premisa es lograr un entorno único dirigido desde su pantalla táctil, que se puede fijar a una pared y se convierte en un centro de control, aunque igualmente se pueden dirigir todas las funciones mediante una ‘app’ para móvil o con comandos del famoso altavoz Alexa.

En lo que se refiere al modelo de ‘prosumidor’, también Endesa X ofrece tecnología solar fotovoltaica, poniendo a disposición de cualquier tipo de usuario la obtención de su propia energía eficiente y sostenible. Ofrece asesoramiento profesional para identificar qué necesita el cliente o la pyme, desde una instalación para aquellos que solo quieren las funcionalidades básicas hasta los que buscan una instalación de autoconsumo con almacenamiento para maximizar su independencia energética. El servicio incluye estudio, trámites, gestión de posibles ayudas y la instalación. Hoy tener una instalación fotovoltaica en casa no es solo posible sino que la energética compensa a sus clientes por los excedentes de energía que viertan a la red.



MURPROTEC

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS



www.murprotec.es



Condensación



Capilaridad



Infiltraciones



Delegaciones Murprotec en:

España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia / Suiza



ANDALUCÍA OCCIDENTAL

900 60 70 80
andalucia@murprotec.es

ANDALUCÍA ORIENTAL

900 108 109
administracion.malaga@murprotec.es

FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

Delegación Andalucía Occidental: Polígono Industrial Nuevo Calonge C/ Pincel, 29 - 41007 Sevilla - Tfno. 954 67 31 62

Delegación Andalucía Oriental: Polígono Industrial Guadalhorca C/ Esteban Salazar Chapela, 91-93 - 29004 Málaga - Tfno. 951 95 45 85

DECÁLOGO CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA

El estudio Pobreza Energética en Europa: un análisis comparativo, de la Fundación Naturgy, aboga por implementar medidas estructurales con repercusión a medio y largo plazo, que tengan en cuenta mejoras de eficiencia energética, las energías renovables y cambios en los comportamientos energéticos de los consumidores, con el fin de mejorar las políticas de lucha contra la pobreza energética.

El informe realiza una comparativa de las políticas de Alemania, Francia, Reino Unido, Portugal y España, y propone actuaciones para avanzar en la erradicación de esta problemática, agravada por las consecuencias de la pandemia.

Según María Teresa Costa, catedrática y directora del estudio, es importante fomentar el cumplimiento de estándares de máxima eficiencia energética, y promover el autoconsumo, pero al mismo tiempo es necesario “evitar que las actuaciones sean una carga económica más para los hogares vulnerables”. Por ello, considera que se deben “establecer mecanismos de financiación viables adaptados a las circunstancias de los hogares vulnerables”. El estudio insta también a “una mayor coordinación e interacción entre entidades públicas, privadas y sociales”, potenciando “el uso de herramientas de tecnología de información para favorecer la toma de decisiones en la detección de situaciones de pobreza energética”.

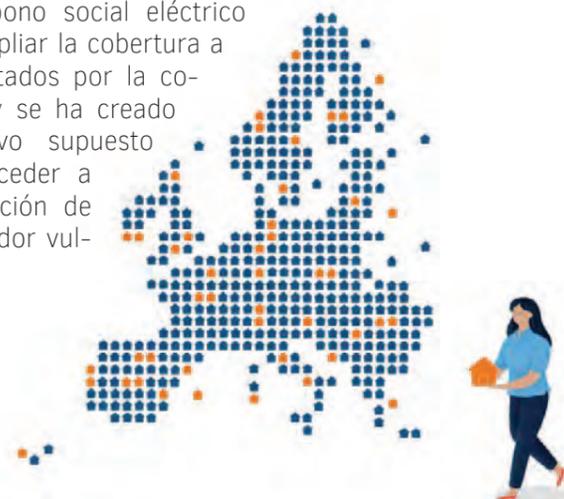
Según Costa, “tenemos que fomentar el acceso a una información armonizada, relevante, sistematizada y actualizada, y aprovechar el potencial que ofrece la tecnología de medición del consumo energético como

base de información”. En este sentido, el documento considera que se debe “incrementar la participación de los agentes sociales de proximidad en las medidas” que se adopten, así como “minimizar actuaciones generalistas y priorizar aquellas que se adecuen mejor a la realidad socioeconómica y al tipo de vivienda de los hogares vulnerables”.

Otra de las propuestas del informe a tener en cuenta en las políticas de pobreza energética es que se reduzca la complejidad de los procesos administrativos.

El estudio también recoge las principales políticas implantadas para dar respuesta ante la pandemia de la covid-19: prohibición de la desconexión, pagos personalizados y subsidios o descuentos. Solo España y Portugal tienen implementadas las cuatro medidas.

A modo de ejemplo, en España el gobierno reformó el bono social eléctrico para ampliar la cobertura a los afectados por la covid-19 y se ha creado un nuevo supuesto para acceder a la condición de consumidor vulnerable.



¿Harto de gestiones eternas con los seguros?

Estás a un click de encontrar la solución



brokalia.com

FINCAS SEGURAS



DIRECTORA EDITORIAL
NIEVES MARTÍN CALERO

COLABORADORES
NATALIA GÓNGORA ESCUDERO
SARA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

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



PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN
IBERSPONSOR, CONSULTORES DE COMUNICACIÓN
AVDA. REPÚBLICA ARGENTINA, 46 - 1ºB • 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

DÉPOSITO LEGAL SE-1034-97

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, como editor de CAAF ANDALUCÍA, no se hace necesariamente partícipe de las opiniones que puedan mantener los colaboradores de esta revista.

LISTA ACTUALIZADA DE AAF COLEGIADOS DE ANDALUCÍA AQUÍ



App móvil



www.brokalia.com



Chat online



918 372 025

INFORME

“REHABILITACIÓN ENERGÉTICA EN ESPAÑA.
UNA OPORTUNIDAD DE MEJORAR EL PARQUE EDIFICADO”

UN 8% DE LOS HOGARES ESPAÑOLES PASARÁ FRÍO ESTE INVIERNO EN SUS HOGARES Y UN 35% NO ALCANZARÁ UNA TEMPERATURA DE CONFORT

ELABORADO POR EL CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE) Y EL GRUPO MUTUA DE PROPIETARIOS, EL INFORME RECOGE LA URGENTE NECESIDAD DE ACTUAR SOBRE AL MENOS 3 MILLONES DE VIVIENDAS PARA MEJORAR EL PARQUE EDIFICADO Y AYUDAR A LAS FAMILIAS A QUE SALGAN DE SU SITUACIÓN DE POBREZA ENERGÉTICA.



El 8% de los hogares pasará frío en invierno al tener una temperatura inferior a 17° C y un 35% mantendrá la temperatura entre los 18° C y los 19° C, muy debajo de la temperatura recomendada que se sitúa en los 20° C.

Esta es una de las conclusiones del “Informe sobre la Rehabilitación Energética en España. Una oportunidad para mejorar el parque edificado”, elaborado por el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE) y el Grupo Mutua de Propietarios, especialista en soluciones alrededor de los edificios de viviendas, que alerta sobre los riesgos de esos parámetros para la salud de las personas, ya que ninguna de estas temperaturas es compatible con el confort térmico, y el rango por debajo de los 17° C podría considerarse cercano al concepto de “pobreza energética”.

“El informe nos muestra una situación alarmante”, sostiene Borja Ribas, directivo del área de

operaciones del Grupo Mutua de Propietarios, “ya que no hablamos solo de malestar térmico, sino que esta situación puede tener consecuencias adversas sobre la salud como enfermedades respiratorias, cardíacas e, incluso, mentales exacerbadas por las bajas temperaturas y el estrés que producen unas facturas de energía inasequibles”.

El informe revela la urgente necesidad de actuar sobre el parque edificado ya que, tras hacer un

HASTA UN 35% DE LAS VIVIENDAS REGISTRA UNA TEMPERATURA IGUAL O INFERIOR A 19° C, QUE TAMPOCO ES COMPATIBLE CON EL CONFORT TÉRMICO. ESTA SITUACIÓN PUEDE OCASIONAR DAÑOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS

LOS NÚMEROS DE LA REHABILITACIÓN EN ESPAÑA

1. En los últimos años, solo se ha actuado sobre el 0,8% de los edificios.
2. Se debe intervenir en al menos 3 millones de viviendas para acabar con las viviendas ineficientes.
3. La mejora de una sola letra en la calificación energética de los edificios puede suponer ahorros de hasta 600 euros anuales por vivienda.
4. Potenciar la rehabilitación de edificios generaría entre 33 mil y 88 mil nuevos puestos de trabajo entre 2021 y 2030.

recorrido por la normativa y las estrategias españolas en materia de rehabilitación energética de edificios, se detecta que los valores de renovación del parque residencial en nuestro país son muy bajos con respecto a los de otros países de la UE. Mientras que en España en la última década se renovaban en profundidad aproximadamente el 0,8% de los edificios, en otros países como Francia o Alemania, el porcentaje se situaba por encima del 15%.

Estos resultados, que se alinean con los recogidos en la Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024, del Ministerio para la Transición Ecológica, revelan que la falta de adecuación de este 8% de viviendas puede ser causa directa de un exceso de mortalidad estacional y del aumento de la prevalencia de enfermedades. Temperaturas por debajo de los 20° C, también pueden considerarse fuera del rango de confort e igualmente poco recomendables, lo que aumentaría el porcentaje de la población afectada hasta el 38%.

Además de identificar el problema, el informe señala de forma directa la solución más eficaz para

acabar con él. Según el presidente del CGATE, Alfredo Sanz, “para reducir el índice de población afectada por la pobreza energética, debemos insistir en la necesidad de reducción de la demanda energética de los hogares vulnerables como medida prioritaria. Según nuestras últimas estimaciones, es necesario actuar sobre 3 millones de viviendas, el 12% del parque edificado y recomendable extender estas intervenciones de rehabilitación hasta los 8 millones”.

LAS INTERVENCIONES PRIORITARIAS Y MÁS EFICACES

En cuanto a las intervenciones más eficaces, desde el CGATE y el Grupo Mutua de Propietarios se reitera que no existe una solución óptima única, ya que deben adecuarse a cada edificio con el asesoramiento técnico adecuado. No obstante, pese a que actuar de forma integral es lo más recomendable, en caso de que no sea posible es fundamental trabajar en la reducción de la demanda.

“No hay mayor ahorro de energía que aquella que no se necesita. Las medidas pasivas que reducen



LAS 8 VENTAJAS DE LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

1. Cumplimiento de los objetivos europeos.
2. Reducción del consumo energético.
3. Reducción de emisiones.
4. Mejora del confort y salud.
5. Mejora de los edificios.
6. Revalorización de inmuebles y ahorros económicos.
7. Reducción de la pobreza energética.
8. Generación de riqueza y empleo.

ALFREDO SANZ: “NO HAY MAYOR AHORRO DE ENERGÍA QUE AQUELLA QUE NO SE NECESITA. LAS MEDIDAS PASIVAS QUE REDUCEN LA DEMANDA DE ENERGÍA SON LAS MÁS EFICACES Y DURADERAS EN EL TIEMPO”

la demanda de energía son las más eficaces y duraderas en el tiempo. Se pueden conseguir con diversas estrategias, pero la más eficaz es la incorporación y/o aumento del aislamiento térmico de la envolvente. A ello se suman otras mejoras como la reducción de puentes térmicos, la sustitución de carpinterías exteriores o la incorporación de sistemas de control solar”, asegura Sanz.

El “Informe sobre la Rehabilitación Energética en España. Una oportunidad de mejorar el parque edificado”, también señala la importancia de, una vez reducida la demanda energética, mejorar el rendimiento de las instalaciones y equipos, evitando aquellos combustibles más contaminantes, incorporando nuevas tecnologías y maquinaria de

última generación, así como buscar la electrificación del sector, cuyo objetivo actual sería el 100% de electrificación para el año 2050. Por último, la tercera meta sería tratar de conseguir que el pequeño gasto energético resultante fuera cubierto en su gran mayoría mediante energías alternativas y renovables, tales como la solar, fotovoltaica, la aerotermia o la geotermia, entre otras.

DIFERENTES ESCALAS DE INTERVENCIÓN

Otro factor especialmente relevante en la idoneidad de la intervención y los objetivos a conseguir, es la escala: “intervenir puntualmente en viviendas de forma aislada o individual (salvo en unifamiliares independientes) es la intervención con mayores dificultades para obtener un resultado óptimo”, declara Borja Ribas. “La escala mínima recomendable será la de un edificio completo, consiguiendo aún mejores ahorros energéticos con menores inversiones si se consigue intervenir varios edificios de forma simultánea o incluso un barrio completo”, finaliza el directivo del área de operaciones del Grupo Mutua de Propietarios.

#ConLosAdministradoresDeFincas

Ahora, cuando más nos necesitamos, **somos uno.**

#JuntosAvanzamos



MUTUA DE PROPIETARIOS
tus inmuebles en forma

UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO PARA EL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN



FRANCISCO JAVIER RAMÍREZ
DIRECTOR GERENTE DE LA AGENCIA ANDALUZA DE LA ENERGÍA



Junta de Andalucía
Consejería de la Presidencia,
Administración Pública e Interior
Consejería de Hacienda
y Financiación Europea
AGENCIA ANDALUZA DE LA ENERGÍA

Andalucía se ha propuesto alcanzar un modelo energético eficiente, sostenible, seguro y neutro en carbono, que abandone los combustibles fósiles, mejore la eficiencia energética, aproveche los recursos renovables disponibles en la región y sirva de impulso para el crecimiento económico y la generación de empleo, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos nacionales y europeos en materia de energía y clima.

En este proceso de transición energética hacia un mundo descarbonizado el sector de la edificación, como uno de los grandes consumidores de energía que en 2018 alcanzó en España un consumo de 25.616 ktep, lo que supone aproximadamente el 30% del total de energía final, tiene el importante reto de reducir drásticamente la demanda de energía. En Andalucía, el consumo de energía en la edificación se concentra en los sectores residencial y servicios (que agrupa comercio, administración pública, oficinas, hostelería y restauración, etc.) y en 2019 llegó a los 3.070 ktep, lo que supone, aproximadamente, el 22,6% del total de energía final (el 13,4% del residencial y 9,2% de servicios).

Mucho camino que recorrer para alcanzar el escenario objetivo planteado a 2050 de reducir el consumo de energía en los edificios un 35,3% respecto a 2018, hasta llegar a 16.574 ktep. El sector tiene la gran misión de disminuir la demanda de energía, de utilizar fuentes renovables para cubrir la demanda energética térmica y eléctrica; y, no menos importante, actuar en los edificios con criterios de economía circular, utilizando materiales respetuosos y reduciendo la huella de carbono de nuestros edificios.

La reducción de la demanda energética pasa por actuar sobre la envolvente o epidermis del edificio, mejorando el aislamiento térmico, sustituyendo carpinterías y acristalamientos de los huecos o incorporando elementos de sombreado, dispositivos bioclimáticos o fachadas y cubiertas vegetales. Así mismo, se puede reducir el consumo mejorando las instalaciones de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación, bien sea mediante la sustitución de equipos por otros de mayor eficiencia o mejorando la regulación, control y gestión energética de los mismos, adecuando el aislamiento térmico de las instalaciones de distribución, instalando dispositivos de recuperación de energías residuales o implantando sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación. También es una importante medida de ahorro en climatización la conexión de edificios a redes de calor y frío existentes.

Entre las actuaciones de ahorro energético se incluye la mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, sustituyendo lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético como LED, con sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural. De forma individual, es muy importante también que cada usuario optimice la potencia contratada para que se ajuste a sus patrones de consumo, utilice electrodomésticos de bajo consumo, así como sistemas de domótica y/o sensorica.

Es necesario utilizar la energía de la forma más inteligente y adecuada posible, para lo que es imprescindible



que los ciudadanos gestionen su propia demanda. De esta forma, una vez optimizado el consumo energético, el siguiente paso es cubrirlo con energías renovables. Así, la energía solar térmica, la biomasa o la geotermia pueden satisfacer el total de nuestra demanda térmica, tanto en climatización como en producción de agua caliente sanitaria, mientras que la parte eléctrica puede suministrarse con instalaciones solares fotovoltaicas para autoconsumo en cubiertas o incluso en fachadas, que estarían conectadas a la red del edificio y proporcionarían electricidad para cubrir toda o parte de la demanda eléctrica del mismo. Con estas últimas puede reducirse la factura de la luz de las viviendas y de las zonas comunes con una inversión que se estima puede ser amortizada en unos 8 años. A esto se suma que, cuando la producción supere a la demanda y se vierta el excedente a la red,

se percibirá una compensación o remuneración por ello. También es posible incorporar baterías que permitan almacenar los excedentes de energía generada y aprovecharla en momentos en los que la generación no sea suficiente. Sin olvidar, además, que el Real Decreto 244/2018, de 5 de abril permite el autoconsumo colectivo por varios consumidores que se ubican en un entorno próximo, como comunidades de propietarios, empresas de un mismo polígono industrial, edificios municipales adyacentes, etc.

Un pilar muy importante en la rehabilitación de edificios es facilitar la realización de inversiones y el acceso a la financiación. En este sentido, la Administración andaluza ha apostado desde hace más de dos décadas por el fomento del ahorro energético en el sector de la edificación con diversos programas de incentivos a actuaciones



Andalucía es más
Programa para el
Desarrollo Energético
Sostenible de Andalucía

de mejora energética. El Programa para el Desarrollo Energético Sostenible de Andalucía cuenta con la línea Construcción Sostenible, abierta desde mayo de 2017. Destinada a mejoras energéticas en los edificios ha tenido un gran impacto, habiendo agotado actualmente sus fondos en la práctica totalidad de las actuaciones subvencionables, que incluían desde la renovación de ventanas, climatización e iluminación, hasta el autoconsumo o instalaciones de biomasa. El Programa contempla entre sus beneficiarios a comunidades de vecinos, las cuales han realizado más de 100 actuaciones acogidas a este programa de ayudas, principalmente, para la mejora del aislamiento y la sustitución de ventanas, así como para el desarrollo del autoconsumo colectivo. En 2020 se ha lanzado la convocatoria del Programa de Rehabilitación Energética de Edificios (PREE), para edificios construidos con anterioridad al 2007. Coordinado a través del Instituto Diversificación y el Ahorro de la Energía y gestionado por la Agencia Andaluza de la Energía, está dotado con 49,3 millones de euros e incluye 3 tipos de actuaciones para aumentar la eficiencia energética del sector de la edificación andaluz: mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética en calefacción y climatización; mejora de la eficiencia energética y de energías renovables en las instalaciones térmicas de calefacción, climatización, ventilación y agua caliente sanitaria; y mejora de las instalaciones de iluminación para hacerlas más eficientes. Será a partir del 17 de febrero cuando puedan solicitarse las ayudas y se espera que las comunidades de vecinos

tengan un papel significativo movilizando un volumen destacado de proyectos. Los incentivos se calculan como una Ayuda Base entre 15% y 35%, dependiendo del tipo de actuación y de si en un

edificio se actúa de forma total o parcial. Ésta se puede complementar con una ayuda adicional en la que se tienen en cuenta criterios sociales (si se trata de viviendas de protección pública o en áreas de regeneración o si se trata de consumidores con bono social), de eficiencia energética (primará que se alcance una calificación energética 'A' o 'B' o que se mejoren dos letras) o de si se trata de actuaciones integradas.

Recorrer todo este camino aplicando las actuaciones señaladas es imprescindible porque repercutirá directamente en el bienestar de las personas, con edificios más saludables y ciudades más limpias, a la vez que generará beneficios económicos, no sólo por la reducción de la factura energética, sino porque la rehabilitación energética impulsará el sector de la construcción y creará empleo en Andalucía.

LA JUNTA CREA UN SISTEMA DE ASESORAMIENTO PARA LAS VÍCTIMAS DE LA OCUPACIÓN DE VIVIENDAS

FOMENTO DESTINA PERSONAL ESPECÍFICO PARA ESTA LABOR Y ELABORA UNA GUÍA INFORMATIVA PARA RESOLVER LAS DUDAS A TODOS LOS AFECTADOS.

La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio pondrá en marcha un sistema andaluz de lucha contra la ocupación y de asesoramiento para la protección de la vivienda que resuelva las dudas de los afectados. Así, a través de las delegaciones territoriales, se atenderá y asesorará a las personas que tengan su vivienda ocupada, para lo que se ha elaborado una guía informativa con las herramientas legales disponibles para proteger a los propietarios a fin de clarificar las posibles casuísticas y facilitar la respuesta jurídica idónea, sin olvidar que la singularidad de cada caso será determinante.

El Consejo de Gobierno ha tomado conocimiento de esta instrucción de la Secretaría General de Vivienda, que amplía las atribuciones del actual Sistema andaluz de información y asesoramiento integral en materia de desahucios (SAID), actual mecanismo que ofrece información personalizada para los sectores de población que corren riesgo de perder su vivienda habitual o tienen mayores dificultades para acceder a la vivienda.

Así, se incluye también asesoramiento para los casos de ocupación de viviendas, un fenómeno al alza no sólo en España, sino también en Andalucía, donde se han contabilizado 1.183 casos durante el primer semestre del presente año, lo que equivale a cerca de siete casos al día.

Cuando un ciudadano sea víctima de la ocupación ilegal de su vivienda, podrá acudir al sistema, que le ofrecerá atención personalizada, valorará los hechos, orientará a la víctima sobre las medidas que puede adoptar de carácter inmediato y las diferentes vías para lograr el

desalojo de la misma; le brindará las posibilidades de asistencia jurídica en coordinación con los colegios de abogados de Andalucía y, por último, le facilitará el contacto con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, para elevar las denuncias pertinentes.

Para el buen funcionamiento del Sistema andaluz de lucha contra la ocupación y de asesoramiento para la protección de la vivienda, el personal de las delegaciones territoriales contará con una guía que será instrumento de referencia en el desarrollo de sus funciones. Partiendo del hecho de que las normas dedicadas a la protección de la vivienda en España para evitar la ocupación residen en el ámbito estatal, esta guía quiere proporcionar información sobre los derechos que les asisten a los afectados y las posibilidades y organismos de reclamación, así como de los trámites jurídicos y judiciales necesarios, según las leyes vigentes y teniendo en cuenta que las competencias fundamentales residen en el Estado. Esta guía, además de servir de referencia al nuevo sistema, estará disponible en la página web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Las nuevas funciones se ejecutarán sin menoscabar las labores que se desarrollaban hasta ahora en materia de asesoramiento a las personas que se encuentren en riesgo de perder su vivienda por estar ante un desahucio inminente, por impago de hipoteca o del alquiler. Además, el Sistema andaluz de lucha contra la ocupación y de asesoramiento para la protección de la vivienda no comportará gasto adicional alguno ya que los servicios prestados por el



mismo serán desempeñados por el mismo personal adscrito al antiguo SAID.

GRUPO DE TRABAJO

La Junta de Andalucía, además, constituirá un grupo de trabajo que coordine, dentro de su ámbito de competencia, iniciativas que contribuyan al mejor cumplimiento y garantía de los derechos de los ciudadanos que sean víctimas de la ocupación ilegal de su vivienda. Este grupo de trabajo contará con la participación de las consejerías de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local; Presidencia, Administración Pública e Interior, y Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, que pone a disposición no sólo a la Secretaría General de Vivienda sino también a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

El papel de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local es clave como interlocutora ante los órganos judiciales para comunicar los casos de ocupaciones ilegales, promover acciones formativas a los colectivos de jueces y fiscales y aplicar la Instrucción de la Fiscalía General del Estado recientemente dictada 1/2020, de 15 de septiembre, sobre criterios de actuación para la solicitud de medidas cautelares

en los delitos de allanamiento de morada y usurpación de bienes inmuebles.

De igual modo, la asistencia jurídica dependiente de esta Consejería se revela como un instrumento útil para la lucha contra la ocupación ilegal de viviendas como ya lo es en los procedimientos de desahucio. Por último, se estima conveniente trabajar en un convenio con los colegios de abogados de Andalucía, para ofrecer este servicio de asistencia jurídica a las víctimas de ocupación ilegal.

Por otra parte, la coordinación con las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado es esencial para actuar en las primeras horas de las ocupaciones, por lo que, a través de la Consejería de Presidencia, Administración Pública e Interior, se asegurará la coordinación con las otras consejerías.

SE CONSTITUIRÁ UN GRUPO DE TRABAJO QUE COORDINE INICIATIVAS QUE CONTRIBUYAN AL MEJOR CUMPLIMIENTO Y GARANTÍA DE LOS DERECHOS DE LOS CIUDADANOS QUE SEAN VÍCTIMAS DE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE SU VIVIENDA

APLICACIÓN DE LA REDUCCIÓN DEL 60 POR CIENTO DEL ARTICULO 23.2 LIRPF SOBRE LOS RENDIMIENTOS DERIVADOS DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA



Es objeto de la presente comunicación aclarar los aspectos controvertidos de la reducción del 60 por ciento sobre los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, con ocasión de la Sentencia N.º 1312/2020 dictada por la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo el pasado 15 de octubre de 2020. El artículo 23.2 de la Ley sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas —en adelante LIRPF— establece lo siguiente:

«En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente».



ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE EN NINGÚN CASO ASESORAMIENTO, ES UN COMUNICADO EXCLUSIVAMENTE DE CARÁCTER INFORMATIVO

Hasta la fecha actual la Administración tributaria ha interpretado por “rendimientos declarados por el contribuyente” solamente aquellos rendimientos de capital inmobiliario declarados voluntariamente por el obligado en la correspondiente autoliquidación, negando con ello la aplicación de la citada reducción en aquellos supuestos en los que el contribuyente se veía sometido a una regularización de la misma por parte de los órganos de la Administración tributaria.

Sin embargo, el pasado 15 de octubre de 2020 la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo a través de la Sentencia N.º 1312/2020 se pronunció sobre el alcance de la expresión “rendimientos declarados por el contribuyente”, interpretando la cuestión de interés casacional en el sentido de precisar que tal limitación a la aplicación de la reducción del artículo 23.2 LIRPF, en virtud de la cual «Sólo resultará aplicable esta reducción respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente» no se hace extensible a aquellos supuestos en los que, no habiendo autoliquidado los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, se inicie por parte de la Administración tributaria un procedimiento tendente a regularizar la situación del contribuyente.

En caso de producirse esta situación, en virtud de la citada Sentencia y atendiendo al principio de regularización íntegra, la Administración tributaria no solo debe regularizar aquellos elementos que le benefician a ésta, sino que debe aplicar la normativa tributaria en aquellos preceptos que le sean beneficiosos también al contribuyente. Por lo tanto, aun cuando no hayan sido inicialmente incluidos en la correspondiente Autoliquidación del Impuesto los referidos rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, también resultará de aplicación la reducción del 60 por ciento, todo ello sin perjuicio de la potestad sancionadora de la Administración por la declaración extemporánea, o por la falta de esa declaración.

¿QUIÉN DEBE DE HACERSE CARGO DE REPARAR LOS PROBLEMAS DE HUMEDADES ESTRUCTURALES, COMUNIDAD O PROPIETARIOS?

LA HUMEDAD ESTRUCTURAL ES UNA PATOLOGÍA DERIVADA A VECES POR UNA MALA EDIFICACIÓN Y OTRAS VECES POR EL PROPIO PROCESO EVOLUTIVO DEL INMUEBLE Y, POR ESTE MOTIVO, SUELE SER OBJETO DE POLÉMICA EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS A LA HORA DE DEFINIR QUIENES SON LOS RESPONSABLES SOLUCIONARLAS

Hay tres tipos de humedades estructurales que pueden desarrollarse en un edificio de viviendas: la humedad por capilaridad, la humedad por filtración lateral y la condensación. La capilaridad es el fenómeno por el que el agua acumulada en el subsuelo penetra por las paredes y tiende a ascender a través de los materiales. Si éstos son lo suficientemente porosos y no tienen un aislamiento adecuado es cuando el agua/humedad penetra a través de ellos, atravesando cimientos y apareciendo en el interior de los edificios. Las filtraciones laterales también son muy comunes cuando el agua, presente al otro lado de un muro, ya que hablamos en este caso de estar bajo cota “0”, penetra dentro del edificio a través de los muros de forma lateral.

Estas dos primeras patologías se dan en sótanos, trasteros, fosos de ascensor y plantas bajas, por lo que la identificación de la responsabilidad está más clara. En estos casos es, normalmente, la comunidad de propietarios quien se hace cargo de solucionarlas.

Murprotec soluciona el problema y asegura al administrador la eliminación completa de la continua degradación de los paramentos, de los olores a humedad, de las eflorescencias en las paredes, de los problemas estéticos y, lo más importante, la pérdida de capacidad de carga en muros perimetrales (muros de contención o carga) que pueden llevar al edificio al colapso estructural.

¿QUÉ PASA CON LAS HUMEDADES POR CONDENSACIÓN?

El problema surge cuando aparece la humedad por condensación dentro de una vivienda particular. Esta patología se debe a un exceso o sobresaturación de vapor de agua en el ambiente. Esto puede ser por múltiples motivos, los más comunes son la mala ventilación natural del inmueble, también que haya un sistema de aislamiento inadecuado (por defecto o por exceso), o que por la propia morfología el inmueble, el 100% del vapor de agua que genera o absorbe del

exterior, no salga de una manera idónea y provoque esta patología. Todos estos motivos contribuyen al aumento de la humedad en las ventanas y en el aire.

Aunque la humedad aparezca dentro de una vivienda particular y no en las zonas comunitarias, si se confirma que éstas surgen porque la fachada no cuenta con una cámara de aire, los propietarios cuentan con el derecho a reclamar a la comunidad.

Según el art.1967 del Código Civil, existe un plazo de cinco años para reclamar desde que se hacen evidentes las humedades. Pero si ya ha pasado este tiempo, será el propietario y no la comunidad el que se haga cargo de la eliminación, siempre que la construcción del edificio sea anterior a junio del año 2000.

PLAN INTEGRAL PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MURPROTEC

Por todos estos motivos, los problemas de humedades suelen convertirse en un verdadero quebradero de cabeza para el sector de la administración de fincas y una fuente de conflictos entre las comunidades de vecinos. Cuando en un edificio aparecen humedades estructurales comienza para el administrador una carrera de fondo para dar con una solución que convenza a la comunidad de propietarios.

Para ello Murprotec, cuenta además de sus más de 65 años de experiencia, con un programa 360º dirigido a los administradores de fincas. Este Plan Integral engloba un conjunto de soluciones y servicios diseñados para ahorrar tiempo, esfuerzo y dinero, delegando todos los trámites y seguimiento de los trabajos en profesionales y consultores de Murprotec.

Entre las medidas incluidas en el programa destacan la visita, diagnóstico y elaboración de informes técnicos gratuitos; la línea de crédito con financiación exclusiva hasta en 60 meses Sin Intereses; la garantía de hasta 30 años de resultados, así como el acompañamiento, asesoramiento y presentación de los tratamientos en Juntas de Vecinos.



SENTENCIAS

El acuerdo que prohíbe destinar las viviendas a alquiler turístico, vacacional, de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad, requiere la unanimidad

DGRN/DGSJFP, de 16 de octubre de 2020
SP/SENT/1067666

“... Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se elevaron a público determinados acuerdos adoptados el 17 de junio de 2019 por la junta de propietarios de un edificio en régimen de propiedad horizontal por los que se modifican los estatutos de esta. Concretamente se acuerda que «Se prohíbe expresamente a los propietarios de las viviendas, destinar las mismas a alquiler turístico, vacacional, de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad». Se incorpora a dicha escritura certificación expedida por el administrador de la comunidad, con el visto bueno de la presidenta, según la cual el acuerdo fue aprobado por mayoría de votos a favor que representan el 33,37 % de coeficientes sobre el total del 100 %, y fue notificado a los propietarios ausentes, por el procedimiento establecido en el artículo 17.8 de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que ninguno se haya opuesto el mismo. ...”

“... No obstante, 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 adoptar 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.

Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso

turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional o el referido en la norma estatutaria debatida, «de corta duración o cualquier otra modalidad de alquiler que suponga un continuo y excesivo tránsito y estancia de personas ajenas a la Comunidad» en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística. ...”

CONSULTAS

Interpretación de las obras autorizadas en el Título SP/CONS/92103

Este tipo de cláusulas se han de interpretar siempre de forma restrictiva, teniendo en cuenta que, en principio, cualquier obra realizada de forma privativa por un propietario en elemento común, requeriría el acuerdo de la Comunidad, en este caso, y según nuestro criterio, de las tres quintas partes de la totalidad de cuotas y propietarios, aplicando lo dispuesto en el art. 10.3 b) de la LPH. No obstante, con respecto al quorum necesario para la adopción, ni la doctrina ni la jurisprudencia parecen tener un criterio unánime.

De este modo, si en la citada cláusula se señala que, por ejemplo, se podrá cubrir o techar el patio, podrá realizarse, entendemos, de cualquier material, pero sin que se pueda llevarse a cabo un cerramiento total. Esta obra tampoco supondrá la modificación de la calificación del citado elemento, seguirá siendo común, sin que pueda cambiarse el uso, de tal forma que, si el local no tenía la exclusividad en la utilización, los otros propietarios también podrán acceder, es decir, habrá de estarse a lo que establezca el Título Constitutivo sin que la citada autorización para que el comunero que tiene el uso privativo pueda cubrir o techar, suponga cambio alguno.

Ahora bien, la obra realizada será privativa y, por tanto, será el propietario que la realiza el que deba asumir los gastos de conservación y mantenimiento.

Petición de supresión de barreras arquitectónicas por parte del arrendatario SP/CONS/92118

La Comunidad está obligada a la supresión de barreras arquitectónicas siempre que el importe de obra o instalación no supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes a tenor de lo dispuesto en el art. 10.1.b) de la LPH, ahora bien, la citada Ley señala que la petición ha de hacerla el propietario aunque pueda ser para beneficio del arrendatario, por lo que, ante la inactividad del primero, la solución del inquilino, según nuestro criterio, sería hacerlo en base a lo dispuesto en la Ley 15/95, es decir, solicitarlo él directamente y pagar la parte correspondiente a la Comunidad.

El problema en el caso consultado es que el citado arrendatario quiere hacer uso de un servicio ya existente pero que ha sido pagado solo por algunos propietarios, es decir, se consideró como una mejora, a la que no tiene acceso al no haber sido abonada por el arrendador, por lo que no podrá utilizarla hasta que no sea abonada la cuota correspondiente, de tal modo que, nuestro criterio, sin perjuicio de que, llegado el caso otro pudiera ser el mantenido por los Tribunales, es que si el arrendatario ahora lo necesita, repetimos, aplicando la Ley 15/95, la Comunidad deberá permitir el uso, pero el citado arrendatario tendrá que abonar la cuota de la propiedad en los gastos de instalación y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal, pues en caso contrario, supondría un trato discriminatorio y un perjuicio económico para el resto de los propietarios que sí abonaron su parte para poder tener ese servicio común.



PRESENTACIÓN DEL II CURSO OFICIAL HABILITADO CAF ALMERÍA

El CAF Almería, dentro de su programa “el Colegio es Formación”, tras la gran acogida de la primera edición, se embarca en esta segunda edición con el reto de ofrecer las clases son virtuales, adaptando la sala de formación del Colegio a esta nueva situación que nos ha tocado vivir. Con el esfuerzo de todos, esta nueva edición volverá a colmar las expectativas puestas por todos en esta formación, tan especializada y demandada por los colegiados. En la sede colegial, el presidente, Gabriel Oyonarte Luiz, realizó la presentación de la “II Edición del



Curso Oficial Habilitado”, junto a los profesores que en esta ocasión se encargarán de impartir el curso, que comenzó el pasado 20 de noviembre. Oyonarte detalló que el curso se divide en cuatro intensas sesiones, que se impartirán los días 20 y 27 de noviembre y los días 4 y 11 de diciembre, siempre en jornada de tarde siendo la fecha prevista del examen el día 18 de diciembre.

LA SALA ONLINE, ESCENARIO PARA EL II CURSO DE HABILITADO

El viernes 20 de noviembre, comenzó en la sala de formación Online de CAF Almería la “II Edición del Curso de habilitado de despachos de Administradores de Fincas colegiados”. En esta edición, las nuevas tecnologías hicieron po-



sible la celebración de este evento formativo que se desarrolló en los meses de noviembre y diciembre, en intensas sesiones de los viernes por la tarde.

Esta segunda edición del Curso de Habilitado, fue inaugurada por el presidente de CAF Almería, Gabriel Oyonarte Luiz, que tras dar la bienvenida virtual a los alumnos, les trasladó “que el objetivo principal de este curso es formarlos y actualizarlos en sus conocimientos en las diferentes materias en lo que respecta al ejercicio habitual de su trabajo en las comunidades de propietarios, poniendo a su disposición un profesorado con gran experiencia en las materias que se van a impartir, además de una dilatada trayectoria profesional en Administración de Fincas.”

I CONCURSO FELICITACIONES NAVIDAD 2020

CAF Almería ha decidido convocar este año el primer Concurso de Felicitaciones de Navidad, en el que han podido participar todos los hijos y descendientes hasta segundo grado de los colegiados, con edades comprendidas entre los 0 y los 16 años. Esta iniciativa, que se ha iniciado este año con mucha ilusión, se enmarca en las actividades de carácter lúdico-social que promueve la institución colegial

a fin de acercar, promover la participación e integración de los más pequeños, permitiendo que expresen a través del dibujo su visión de la profesión de Administrador de Fincas en estas fechas tan entrañables para todos. La Felicitación de Navidad ganadora, ha formado parte de las imágenes de las felicitaciones de Navidad del Colegio de Administradores de Fincas de Almería de este año.

II CURSO DE FORMACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DE LA PROFESIÓN ‘PACO GIL’

El viernes 23 de octubre, y de manera online, tuvo lugar el II Curso de formación y perfeccionamiento de la profesión ‘Paco Gil’.

Vicente Magro Servét, Magistrado del Tribunal Supremo, fue el encargado de impartir a los administradores de fincas colegiados una sesión formativa dedicada a la ‘Nueva doctrina jurisprudencial actualizada y casuística nueva en propiedad horizontal 2020. Cuestiones sobre medidas ante el COVID-19’.

Con apertura de Carlos de Osma, presidente de nuestro Colegio, la cita sirvió para tratar asuntos que afectan al sector como la doctrina jurisprudencial actualizada del TS en PH 2020, cómo computan en las sumas de los propietarios las



abstenciones o el voto de los ausentes, qué acuerdos llevan voto presunto del ausente, doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre vídeo vigilancia en comunidades, o la necesidad de autorización para obras en locales que afectan a elementos comunes, entre otros asuntos.

ACUERDO DE COLABORACIÓN CON LA POLICÍA NACIONAL

Carlos de Osma, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, acompañado de Juan Antonio Fernández Estudillo, secretario del mismo, mantuvieron esta semana una reunión con el Comisario Francisco García Carrasco y representantes del departamento de Participación Ciudadana del Cuerpo Nacional de Policía.

El motivo del encuentro no ha sido otro que al-

canzar un acuerdo de colaboración o protocolo, entre ambas partes de cara al futuro. Desde el Colegio de Administradores de Fincas sabemos de la importancia de este departamento del CNP y su contacto diario con ciudadanos y asociaciones vecinales, por lo que hemos querido poner nuestro grano de arena en que la relación sea constructiva.



CELEBRADA LA JORNADA DE FORMACIÓN ONLINE SOBRE ACTIVIDADES EMPRESARIALES

JORNADA FORMATIVA CAE 26-11-2020



Un gran número de colegiados pudieron disfrutar de una nueva jornada de formación online organizada por la Comisión de Formación del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta.

En esta ocasión, el evento, que se desarrolló de manera virtual debido a la incidencia del coronavirus, abordó la 'Aplicación de la coordinación de actividades empresariales en las Comunidades de Propietarios'.

Impartido por Gemma Pérez, Coordinadora de Actividades Empresariales de la empresa CDOS Consultores, el evento reunió de manera online durante algo más de una hora a nuestros colegiados en otra sesión más con la formación en el foco.

CARLOS DE OSMA, NUEVO TESORERO DEL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

El viernes 23 de octubre en Jerez, el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas celebró un pleno para acordar los nombramientos de los nuevos cargos al frente de la corporación regional.

Tras la salida de Rafael Trujillo, también expresidente de nuestro Colegio, ha sido José Feria, presidente del Colegio Administradores de Fincas de Sevilla, el elegido para suplir a Trujillo en el cargo.

Desde el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas han querido agradecer a Rafael Trujillo "la labor encomiable en todos los años en los que estuvo en el cargo", recordando el trabajo del ya exmandatario.

Por otro lado, el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta seguirá representada en la directiva regional, dado que Carlos de Osma, presidente de nuestro Colegio, ha sido nombrado nuevo tesorero de la corporación andaluza.



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

TU GESTIÓN DIARIA MÁS FACIL Y TRANSPARENTE

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria



Síguenos

ACUERDO DE COLABORACIÓN CON CASER SEGUROS

El pasado 30 de noviembre, el Colegio Territorial de Administradores de Fincas Rústicas y Urbanas de Córdoba, llegó a un acuerdo de colaboración con Daniel Rosa Fernández, agente exclusivo de Caser Seguros, en virtud del cual, la Agencia facilitará asesoramiento en materia aseguradora a los colegiados y colegiadas, así como condiciones preferentes en la contratación de sus pólizas.



GRANADA



CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE COLEGIADOS

El Auditorio de Caja Rural de Granada, debido al tema del Covid y los aforos, acogió el pasado 30 de septiembre la celebración de la Junta General de Colegiados del Colegio de Administradores de

Fincas de Granada, donde se aprobaron las cuentas de 2019 y el presupuesto para 2020. Este año, por el tema del COVID y los aforos, se celebró en el Auditorio de Caja Rural de Granada.

COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS



PORTIS, SU PUERTA A LA
TRANQUILIDAD

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



EL COAF CELEBRA LA PRIMERA ASAMBLEA GENERAL TELEMÁTICA DE SU HISTORIA Y MARCA EL RUMBO PARA EL PRÓXIMO 2021

Por motivos evidentes, el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva (COAF) ha celebrado la primera Asamblea General Ordinaria telemática de su historia, en el deseo de ser muy escrupulosos con las normas de prevención existentes y, de esta manera, todos los colegiados pudieron asistir virtualmente. En la misma se hizo un breve recorrido por los principales acontecimientos y logros del complicado 2020 y se presentaron los objetivos para el 2021, entre los que destacan reforzar la colaboración entre el COAF y las Fuerzas y Seguridad del Estado o concluir la implantación de la figura del 'Oficial Habilitado por el Administrador de fincas colegiado', entre otros.

Esta asamblea general ordinaria sirvió para hacer balance de las actuaciones de formación, en las que el Colegio profesional onubense ha innovado

con la implantación de un calendario trimestral, tras haber apostado por el formato online.

Por otro lado, se ha reforzado la información que la Junta de Gobierno emite, con boletines bimensuales (sector, legislación, actualidad) y bimestrales (noticias del COAF), ampliando la comunicación permanente hacia los colegiados onubenses.

Igualmente, en la Asamblea se hizo balance de todas las consultas realizadas, así como se aprobó un cambio importante en los Estatutos, dirigido a constituir definitivamente la figura del 'Oficial Habilitado' y el Centro de Mediación, "que tanto esta Junta de Gobierno ha batallado por conseguir", aseguró el presidente del colegio, Alejandro Chamorro.

Desde la Junta de Gobierno del COAF han querido resaltar la gran colaboración de los colegiados de Huelva y su participación, muy encima de la media, en el Plan Nacional Estratégico de la profesión, y que el año que viene espera estar concluido por parte del Consejo General (CGCAFE). Así, y tras leerse el Informe de la Vocalía de Deontología y el apartado de ruegos y preguntas, se concluyó deseando que 2021 sea un año para seguir reforzando el programa formativo, mantener la colaboración con las administraciones a diferentes niveles, y continuar tratando de prestar los mejores servicios posibles desde la institución a todos sus colegiados, los comuneros administrados y las empresas colaboradoras.



ACUERDO CON FINCATECH SOFTWARE PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO NORMATIVO A TRAVÉS DE LA FIGURA CERTIFICADA POR LA AEPD

Cada vez son más las organizaciones que apuestan decididamente por el control y cumplimiento normativos y, especialmente, por la Protección de Datos en los últimos años, desde la aplicación del Reglamento Europeo (REPD), en el ámbito de la protección de datos. En este escenario, el mercado de la consultoría y la gestión legal se ha especializado

en una gran diversidad de ámbitos, potenciando y ofreciendo el blindaje de las organizaciones a través de la prevención y la proactividad.

Éste es precisamente el objetivo de la empresa Fincatech Software, que acaba de suscribir un

convenio de colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Huelva, que pone a disposición de las comunidades de propietarios y sus administradores de fincas una serie de he-

rramientas esenciales para el cumplimiento normativo, principalmente para garantizar la protección de datos. Miguel Montesinos, director general de Fincatech,

ha valorado el acuerdo alcanzado con el COAF, porque significa el compromiso por parte de los administradores de fincas de Huelva por la responsabilidad de velar por el correcto uso de los datos en una comunidad.

FincaTech
Administre con tranquilidad

EL COAF HUELVA ELABORA, JUNTO A DIEZ AYUNTAMIENTOS, CARTELERÍA PARA EVITAR CONTAGIOS EN LAS COMUNIDADES

El COAF de Huelva mantiene el cauce de colaboración abierto con los ayuntamientos más poblados de la provincia desde la declaración del Estado de Alarma para seguir concienciando sobre la importancia de extremar la precaución y la prevención en el ámbito de las comunidades de propietarios y con este fin ha realizado una nueva cartelera informativa, recogiendo la legislación vigente a este respecto en los inmuebles y zonas comunes mientras dure la pandemia por la Covid-19.

Como entidad de Derecho Público, desarrolla esta acción institucional con los ayuntamientos de nueve municipios de la provincia a los que se ha sumado en esta ocasión el municipio de Cartaya, para tratar de llegar, en mayor o menor medida, a más del 65% de la población onu-

bense y a cerca del 80% del total de los residentes en propiedad horizontal, igual que se hizo con la cartelera informativa en la fase de 'desescalada'. Con la difusión de estas recomendaciones obligatorias para evitar la propagación del coronavirus en las comunidades de propietarios "a través de

unos mensajes muy sencillos e ilustrativos", según destacó el pdte. de los colegiados, Alejandro Chamorro, los ayuntamientos de Huelva capital, Lepe, Isla Cristina, Ayamonte, Lepe, Punta Umbría, Moguer, Gibraleón, Cartaya, Bollullos Par del Condado o San Juan del Puerto, secundan la iniciativa de instar a los vecinos a seguir las normas, tanto en espacios comunes internos como externos, además de evitar las congregaciones y usar el ascensor lo mínimo posible.



GRAN ACOGIDA A LAS FORMACIONES VIRTUALES DEL 'OTOÑO EN LÍNEA 2020' DEL COAF

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas (COAF) de Huelva preparó cinco útiles y completas sesiones para el otoño de 2020 con el propósito de mantener a los colegiados al corriente de cuantas novedades y nuevas herramientas puedan servir a un mejor desempeño de la profesión.

Desde la Junta de Gobierno del COAF se dispusieron "temáticas impartidas por videoconferencia y que están siendo muy del agrado de los compañeros/as", destacó la responsable y Vocal de Formación Rocío Pérez. La primera de ellas, a cargo de la experta consultora Silvia Elena García tuvo lugar el 30 de octubre bajo el título 'Técnicas asertivas para usar con el rompe-reuniones en Junta de propietarios' y en ella participaron cerca de una treintena de colegiados. Para asistir a las sesiones y talleres on-line de este 'Otoño en línea' se utiliza la plataforma Zoom y hay que remitir la solicitud con antelación al correo info@coafhuelva.com.

El presidente del colegio, Alejandro Chamorro, entiende que esta circunstancia tan especial y compleja que ha provocado la Covid_19 en todos los ámbitos "no podía paralizarnos y, al contrario, igual que fuimos de los primeros colegios nacionales en adaptar nuestra formación prevista al método on line, hemos creado nuestro plan formativo de este curso con la misma ilusión y empeño de siempre, a fin de ofrecer a los colegiados formaciones tan funcionales como hemos podido y, de hecho, ya han despertado el interés de colegiados de otras provincias y comunidades".

Seguidamente, se impartió el primer 'Curso de reciclaje para administradores colegiados', impartido por el letrado y consejero de mérito del Consejo Andaluz, David Toscano. Y es que desde el COAF son conscientes de la demanda por parte de los compañeros de refrescar materias fundamentales como la convocatoria de una Junta, la elaboración de actas o los tipos de quorum que hay que lograr para la toma de decisiones. También con gran vinculación con la actualidad, Azahara de Comunicaciones, empresa encargada de la comunicación, diseño y soporte de la web del COAF de Huelva, impartió un taller sobre

'Zoom como plataforma para el uso de conferencias, videollamadas y su aplicación en comunidades de propietarios'.

Aunque este método on-line todavía no es oficial para la realización de las Juntas de Propietarios sí es una formación también muy solicitada por los colegiados, ya que será muy útil en el momento en que se decida o se incluya en la legislación esta opción o incluso como recurso de apoyo a la función que cumplen las juntas, y más en estos tiempos de pandemia. Por último, María Ángeles Pérez Pardo, de Lumina Energía, impartió la sesión final, bajo el título 'Mercado energético', en el que ayudó a desentrañar los retos y expectativas que se le presentan a las comunidades, los inmuebles, complejos residenciales y viviendas ante las nuevas fuentes de energía.



EL ALCALDE DE HUELVA INVITA A LOS AA.FF. COLEGIADOS A PARTICIPAR EN LA REVISIÓN DEL NUEVO PGOU

El alcalde de la capital onubense, Gabriel Cruz Santana, dirigió una carta al presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Huelva y al colectivo representado por Alejandro Chamorro para invitarles a participar en el proceso participativo de redacción del nuevo PGOU de Huelva, que se presentó en octubre a las instituciones y asociaciones de la capital.

El regidor explicaba "que desea contar con las estimables aportaciones y sugerencias de los integrantes del Colegio para enriquecer el documento", y detalló en su misiva que "las aportaciones se pueden canalizar a través de la web www.nuevopgouhuelva.es. donde se centralizará toda la información que se vaya generando a lo largo del proceso de participación".

El COAF fue de las contadas 30 entidades invitadas por el Ayuntamiento de Huelva entre el tejido asociativo, institucional y empresarial de la ciudad,



a la presentación del proceso participativo de redacción del nuevo PGOU (Plan General de Ordenación Urbana) que lleva como lema 'Dibujemos nuestra ciudad', y a la que asistieron los más destacados representantes empresariales, de colectivos profesionales y asociaciones del municipio.

ACUERDO PARA QUE LOS AA FF COLEGIADOS PUEDAN REALIZARSE TEST DE LA COVID-19 CON DESCUENTOS

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la empresa Preventiam han firmado un convenio de colaboración para que los colegiados puedan acceder descuentos para realizarse los distintos tipos de test para detectar la COVID-19. Esta empresa de prevención de riesgos laborales realiza los principales tipos de test que actualmente se están empleando en detectar los casos de infecciones: PCR, Antígenos, Rápidos y Serológicos. El acuerdo contempla una reducción de un 15% sobre la tarifa oficial, y del mismo podrán beneficiarse colegiados, sus familiares y personal de despacho, así como el personal de administración del propio Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Para realizarse cualquiera de las pruebas se debe pedir cita llamando al 952 21 21 44 de 9:00 a 14:00 horas de lunes a viernes; o mediante sistema de mensajería por Whatsapp (24 horas al día de lunes a domingo) 654 76 04 45. Los test se realizan en Clínica Muelle Heredia (Avenida de Manuel Agustín Heredia, 14) y los resultados se obtendrán en función del tipo de test, oscilarán los 30 minutos y las 48 horas de las PCR. Además, ofrecen servicio a domicilio con un coste extra.

Tarifas para colegiados:

- Test rápidos de Anticuerpos de IgM y IgG: 25€
- Test ELISA de Anticuerpos de IgM y IgG: 65€.
- Test PCR: 100€.
- Test de Antígenos: 40€

El acuerdo para estas tarifas se establece dentro de un convenio más amplio con la propia Preventiam. El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, mostró su satisfacción por el mismo. "Hemos tratado de ofre-



cer toda la información sobre la Covid-19 a nuestros colegiados para que su trabajo sea compatible con la evolución de la pandemia minimizando al máximo los riesgos, y con este paso tratamos de dar otra ventana de seguridad más para su tranquilidad y la de sus familiares", explicó Pestaña.

UN CONVENIO MÁS AMPLIO

Además, en el documento firmado entre el presidente del CAF Málaga y el CEO de Preventiam, Alfonso Guerrero, se recogen otras ventajas para los colegiados como son tarifas especiales para las comunidades de propietarios incluyendo por ejemplo, los siguientes precios para las actividades técnicas en función de las características de la misma, así como las pruebas de vigilancia de la salud y otros trabajos que deba realizar la empresa de prevención de riesgos laborales. Puede consultar, de forma más amplia, todos estos precios en la página web del Colegio (www.cafmalaga.es) en la sección convenios.

YA ESTÁ DISPONIBLE LA APP DEL COLEGIO



El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla acaba de lanzar su propia aplicación móvil con el fin de mejorar las comunicaciones con sus colegiados. La app, CAF Málaga, puede instalarse tanto en dispositivos Android como iOS a través de las correspondientes plataformas de descarga: Google Play Store y App Store.

Con esta app, los Administradores de Fincas Colegiados de Málaga y Melilla podrán recibir de inmediato cualquier alerta o información relevante. La app notifica rápidamente a los móviles de los colegiados que la tengan instalada y que se hayan registrado en la misma con su usuario.



EL XXIX CURSO FRANCISCO LIÑÁN CONGREGÓ A 120 ASISTENTES

El 13 de noviembre, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla celebró el XXIX Curso de Perfeccionamiento en el 'Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán'. 120 asistentes participaron en esta 29ª edición del evento decano de los Administradores de Fincas Colegiados y la primera que se desarrolló íntegramente online debido a la crisis sanitaria COVID-19.

El 80 % de los 120 asistentes permanecieron conectados a lo largo de toda la jornada y atendió las diversas ponencias programadas para este Curso Francisco Liñán. El entonces presidente del Colegio, Alejandro Pestaña, inauguró el evento junto al ex presidente de la Comisión de Formación, Rafael Martín. Alejandro Pestaña agradeció a los presentes su interés hacia la formación dadas las complicadas circunstancias actuales y debido a que gracias a ello el Curso Francisco Liñán está a punto de cumplir treinta años de celebración. Igualmente, pidió disculpas en nombre del presidente de honor, Francisco Liñán, quien no pudo estar presente como de costumbre por motivos personales.

El asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Francisco González Palma, impartió la primera ponencia de este XXIX Curso Francisco Liñán. González Palma abordó la problemática de los okupas en las viviendas turísticas. Para ello, repasó la normativa vigente sobre okupación y expuso las posibles medidas para solventar estos casos.

La ponente Silvia García cerró con su ponente el XXIX Curso Francisco Liñán. Tras esta primera ponencia, Ferrán Nuñez y César Crespo, consultor

empresarial y subdirector general de Negocios de Mutua Propietarios respectivamente, realizaron una interesante intervención sobre el Administrador de Fincas ante Google, Amazon, Facebook y Apple. De esta forma, los asistentes pudieron saber cómo sacar partido ante estos gigantes tecnológicos y adaptar su actividad al panorama actual.

Por la tarde, la presidenta de la Asociación Nacional de Laboristas (ASNALA), Ana Gómez, aclaró la nueva normativa de trabajo a distancia y su aplicación a los despachos de administración de fincas. La emergencia sanitaria COVID-19 ha supuesto la implantación o el refuerzo del teletrabajo en muchos despachos, por lo que conocer la legislación en torno a esta materia resulta crucial para poder seguir prestando adecuadamente los servicios del despacho y hacer las adaptaciones necesarias.

Antes de la sesión final del XXIX Curso Francisco Liñán, el vicepresidente y el responsable de Comunicación del Colegio, Luis Camuña y Álvaro López, presentaron la nueva página web y la aplicación oficial del CAF Málaga y Melilla. La app fue lanzada ese mismo día. En esta otra noticia de nuestra web pueden leerse más detalles acerca de su funcionamiento y características. Durante la presentación, se explicó cómo estas herramientas mejorarán la comunicación entre Colegio y colegiados.

Finalmente, Silvia García, consultora y formadora, desarrolló el taller 'Defensa y argumentación del precio'. La ponencia, enfocada con un carácter práctico, dotó a los profesionales presentes de mayores competencias para ofrecer y vender los servicios de sus despachos.

CURSOS OTOÑO WEBINAR 2020

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla presentó su oferta formativa para el otoño 2020. Durante los meses de octubre y noviembre puso en marcha sus tradicionales cursos formativos de otoño para sus colegiados y oficiales habilitados. Este año, debido a la situación excepcional en la que nos encontramos provocada por el COVID-19, estas formaciones han sido online. El objetivo de estos cursos es la formación y el reciclaje de este colectivo profesional para el correcto desempeño de sus funciones y de su actividad.

MEDIDAS ANTI COVID PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Debido a la actual situación de avance del Covid19 el CAF Sevilla comparte a través de sus redes sociales una serie de medidas para las comunidades de propietarios con el fin de garantizar la limpieza y la seguridad de los vecinos en las zonas comunes.

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
MEDIDAS DE SEGURIDAD ANTI COVID

DISTANCIA SOCIAL + LIMPIEZA DE MANOS + MASCARILLAS

- LIMPIEZA RECURRENTE**
Extremar limpieza con geles desinfectantes, lejía u otros materiales no abrasivos. Especialmente del portal y descansillos; suelos, buzones, barandillas, tiradores, pomos, pulsadores, timbres, puertas de paso, ascensores, etc.
- USO INDIVIDUAL DEL ASCENSOR**
Preferiblemente, acceder a la vivienda por las escaleras.
- VENTILACIÓN DIARIA**
De las instalaciones, concretamente de descansillos, escaleras y portales.
- RECOGIDA DIARIA BOLSAS DE BASURA**
De las papeleras ubicadas en las zonas comunitarias.
- INFORMACIÓN VISIBLE**
Colocar carteles informativos con las medidas preventivas en lugares visibles.

REUNIONES
Aunque se pueden hacer reuniones presenciales de hasta 6 personas, según la Dirección General de Salud de la Junta de Andalucía, se recomienda únicamente celebrar aquellas que sean estrictamente necesarias.

Infografía publicada en noviembre de 2020.

CURSOS OTOÑO WEBINAR 2020

<p>8 DE OCTUBRE 17:00 H.</p> <p>PLATAFORMAS PARA EL USO DE CONFERENCIAS, VIDEOLLAMADAS Y SU APLICACIÓN EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS</p> <p>PONENTE: D. PEPE SANTOS SANTOS, Director del Gabinete de Comunicación CAFS y CEO del Grupo BlogCar.</p>	<p>29 DE OCTUBRE 17:00 H.</p> <p>ACTUACIÓN JUDICIAL POR VICIOS CONSTRUCTIVOS EN EL EDIFICIO QUE GESTIONAS</p> <p>PONENTE: D^{ña}. MARÍA LUISA MONTES ASTOLFI, Abogada especialista en patologías y vicios constructivos.</p>
<p>15 DE OCTUBRE 17:00 H.</p> <p>PROTOCOLO DE ACTUACIÓN EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS POR CONTAGIOS DE LA COVID-19.</p> <p>PONENTE: D. ANGEL RECIBO BENANCOURT, Médico Interno Residente de Medicina preventiva y salud pública del Hospital Virgen del Rocío.</p>	<p>5 DE NOVIEMBRE 17:00 H.</p> <p>EL PAPEL DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA</p> <p>PONENTE: D^{ña}. SARA RUBLES FERNÁNDEZ, Ingeniera Industrial del área de Infraestructuras e instalaciones renovables de la Agencia Andaluza de la Energía.</p>
<p>22 DE OCTUBRE 17:00 H.</p> <p>¿CÓMO RECOGER EN ACTA LOS ACUERDOS DE JUNTAS DE PROPIETARIOS?</p> <p>PONENTE: D. RAMÓN J. CHAVES GUTIÉRREZ, Asesor Jurídico CAFS.</p>	<p>12 DE NOVIEMBRE 17:00 H.</p> <p>ADMINISTRACIÓN VERTICAL - CONTRATOS DE ALQUILER Y GESTIÓN DE LA FINCA</p> <p>PONENTE: D. ALEJANDRO PESTANA SANTIBERÁN, Administrador de Fincas.</p>

COLABORACIÓN CON LA ASOCIACIÓN MADRE CORAJE PARA EL RECONOCIMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

En su vertiente más social, el CAF Sevilla colabora con la Asociación Madre Coraje de Sevilla a través de la concienciación sobre la importancia de reciclar aceite en las comunidades de propietarios.

La Asociación lo convierte en jabón para llevar a cabo una campaña solidaria en el Sur de Perú. Proponen así colocar contenedores para la retirada de aceite en comunidades para su posterior reciclaje.



CURSOS DE LA SEGUNDA CONVOCATORIA ACCESO DE OFICIAL HABILITADO



En el mes de noviembre, se celebraron de forma telemática los cursos de la segunda convocatoria de acceso para Oficiales Habilitados de 2020. Caben destacar las distintas temáticas impartidas como la constitución de la comunidad, la celebración de las Juntas de Propietarios, los órganos de gobierno y la adopción de acuerdos, la fiscalidad y contabilidad, etc. El examen tuvo lugar el 30 de noviembre.

II EDICIÓN DEL CONCURSO DE DIBUJO NAVIDEÑO INFANTIL

Por segundo año consecutivo, CAF Sevilla ha convocado una nueva edición del concurso de dibujo infantil navideño invitando a todos los niños de los familiares de colegiados, empleados de despachos, propietarios-clientes, a participar en esta Felicitación de Navidad 2020 con el fin de poner en valor la profesión del Administrador de Fincas Colegiado. La ganadora fue Ángela Segura Suárez. ¡Enhorabuena!

Colegio Administradores de Fincas Sevilla

Mientras tu Administrador de Fincas Colegiado se encarga de que tu hogar funcione perfectamente...
...TÚ, ¡DISFRUTA DE LA NAVIDAD!

Del 16 al 22 de noviembre
La Gran Recogida de alimentos 2020
VOLVEMOS
CON UNA NUEVA FORMA DE DONAR

Dona en caja
www.supersolidario.com
Bizum: 33495

AHORA MÁS QUE NUNCA COLABORA CON TU BANCO DE ALIMENTOS

FUNDACIÓN BANCO DE ALIMENTOS DE SEVILLA

BBVA: ES24 0182-6000-14-0208018302
SANTANDER: ES75 0049-1256-37-2110663782
CAJA RURAL DEL SUR: ES51 3187-0310-98-1094827522
CAIXABANK: ES20 2100-7325-10-2200325971

COLABORACIÓN CON EL BANCO DE ALIMENTOS DE SEVILLA

Las redes sociales del CAF Sevilla se hicieron eco de la campaña de la Gran Recogida de Alimentos, para así lograr la colaboración de los colegiados. Esta iniciativa está organizada por el Banco de Alimentos de Sevilla.



JOSÉ FERIA, ASISTE AL DESAYUNO EMPRESARIAL “UN CAFÉ CON RULL” CON LA PRESENCIA DEL ALCALDE DE SEVILLA



Bajo el nombre «La Sevilla que yo quiero», el pasado 17 de noviembre, el presidente de CAF Sevilla, José Feria, asistió al desayuno empresarial organizado por el bufete de abogados Rull y Asociados con la presencia del alcalde de Sevilla, Juan Espadas. Durante su discurso, Espadas habló sobre los proyectos de la ciudad de Sevilla de cara al futuro, proyectos que deberán contar con el visto bueno de la Unión Europea.

EL CAF SEVILLA SE SUMA A LA CAMPAÑA “SACA PECHO”

Con motivo del Día Mundial Contra el Cáncer de Mama, el pasado 19 de octubre, el CAF Sevilla mostró a través de sus redes sociales el apoyo a quienes sufren esta enfermedad con un emotivo mensaje.



ACUERDO DE COLABORACIÓN CON ENINTER ASCENSORES

El pasado 23 de noviembre Eninter Ascensores firmó un convenio de colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla.

Con esta colaboración la marca de ascensores quiere dar soporte a todos los colegiados con su experiencia en el mantenimiento multimarca y, a la vez, ofrecer soluciones innovadoras dentro del mundo de la accesibilidad.

En este último campo, Eninter presentó una novedad exclusiva para a todos sus clientes de la provincia de Sevilla. Con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los usuarios y la movilidad al 100%, Eninter ha puesto en marcha un servicio en colaboración con la compañía Accedan en la que durante todo el 2021, y de forma gratuita, se garantiza que en el caso de que el ascensor se encuentre parado por avería y la arquitectura



de la escalera lo permita, se prestará un servicio de subir o bajar a clientes de Eninter y/o sus familiares o visitantes con movilidad reducida provocada por cualquiera de las siguientes circunstancias (transitorias o permanentes): Mayor de 70 años, discapacitado, lesionado, postquirúrgico, obesidad hasta 130kg., enfermedad coronaria o respiratoria y embarazo o postparto. Mediante medios mecánicos por la escalera hasta la resolución de la incidencia.

ENTREGA DEL TÍTULO OFICIAL DE ADMINISTRADOR DE FINCAS

El pasado 1 de diciembre, el CAF Sevilla celebró el acto de entrega del “Título Oficial de Administrador de Fincas” expedido por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España a varios compañeros colegiados, aplicando en la Sede Colegial todos los protocolos de seguridad sanitarios.



APOYO EN EL DÍA DE LA ELIMINACIÓN DE LA VIOLENCIA CONTRA LA MUJER

El CAF Sevilla, con motivo del “Día de la Eliminación de la Violencia contra la Mujer” el pasado 25 de noviembre, mostró su apoyo y denuncia a través de sus redes sociales a la violencia que se ejerce sobre las mujeres en todo el mundo y reclamó políticas en todos los países para su erradicación. El CAF Sevilla recordó la campaña puesta en marcha por el Consejo Andaluz de Colegios de AA FF junto al Instituto Andaluz de la Mujer de la Junta de Andalucía.