CAAF
REVISTA DEL ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

ANDALUCÍA
Nº77
TERCER TRIMESTRE 2018
4ª ÉPOCA

el administrador

Adaptación a la nueva realidad tecnológica

Transformación digital de los despachos

XXVII JORNADAS ANDALUZAS EN MÁLAGA

brokalia.com

FINCAS SEGURAS

918 372 025

Gestiona las pólizas de tus comunidades con un solo click

brokalia.com

DISPONIBLE EN Google Play

Consíguelo en el App Store

COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

ESTÉ DONDE ESTÉ SI ES PORTIS, ES SU PUERTA

EN PORTIS, PONEMOS PUERTAS A TODOS LOS CAMPOS
COMERCIAL, INDUSTRIAL, SANITARIO... Y TAMBIÉN RESIDENCIAL

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

- **30 años de experiencia.**
- **Mantenimiento periódico de más de 25.000 puertas.**
- **La mayor red de puntos de asistencia en toda la geografía española.**

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

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

PORTIS
Grupo Zardoya Otis

EDITORIAL

TRANSFORMACIÓN DIGITAL EN LA EMPRESA

UN PROCESO IRREVERSIBLE Y LLENO DE OPORTUNIDADES

JAVIER CARNERO SIERRA
CONSEJERO DE EMPLEO, EMPRESA Y COMERCIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

La transformación digital es una realidad que, poco a poco, va llamando a la puerta de todas las empresas. Se trata de un concepto que va más allá de la simple utilización de herramientas digitales, pues implica cambios a todos los niveles: desde las tecnologías hasta la cualificación y competencias de los empleados, pasando por la comunicación, la organización y la cultura corporativa. Consiste, en definitiva, en reestructurar procesos y servicios para ofrecer mayor valor añadido a los clientes, con una respuesta inmediata, personalizada y de mayor calidad.

EL PLAN CONTEMPLA VEINTISIETE MEDIDAS CONCRETAS DISTRIBUIDAS EN TRES EJES ESTRATÉGICOS CUYOS OBJETIVOS SON CONCIENCIAR A LAS EMPRESAS DE LA IMPORTANCIA DE LA DIGITALIZACIÓN

La digitalización del tejido empresarial andaluz ocupa un lugar prioritario en la agenda de la Junta de Andalucía. Fruto de ese compromiso es el Plan de Acción de Empresa Digital (PAED), marco operativo de referencia que tiene la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio para impulsar que las pymes andaluzas se adapten a los cambios y aprovechen las oportunidades derivadas del nuevo entorno digital. De esta forma, se contribuye al crecimiento económico y al desarrollo empresarial de la región, favoreciendo la modernización de las pymes y un nuevo modelo de empresa más competitiva e innovadora. El Plan contempla veintisiete medidas concretas distribuidas en tres ejes estratégicos cuyos objetivos son concienciar a las empresas de la importancia de la digitalización, aumentar las competencias en este ámbito e impulsar su transformación digital.

Hasta la fecha se han puesto en marcha diecinueve de las medidas previstas. La más reciente ha sido el Programa Empresa Digital, que pone a disposición de autónomos y

pymes de Andalucía una serie de recursos para ayudarles a conocer su nivel de madurez digital y proporcionarles un plan de actuación para avanzar en la concreción de su estrategia de digitalización.

En línea con estas ideas, también se ha definido un Modelo de Madurez Digital que abarca las áreas más relevantes que una empresa debe tener en cuenta para digitalizar su negocio: desde los mercados hasta los procesos pasando por los clientes, los empleados, los productos y servicios y las tecnologías. Este modelo es la base de la herramienta denominada Autodiagnóstico de Madurez Digital, instrumento gratuito, útil e intuitivo que permite a las empresas conocer de forma inmediata el estado de digitalización en que se encuentran. Con este sencillo test, en pocos minutos, las entidades que lo deseen pueden conocer su grado de madurez digital y compararlo con el de otras de su sector, tamaño o provincia.

Además de este recurso, también se ofrece a las empresas una serie de guías con recomendaciones que incorporan el itinerario para avanzar en este proceso, así como un amplio catálogo de acciones y recursos formativos en diferentes formatos que se actualizan y amplían cada mes.

La herramienta de Autodiagnóstico de Madurez Digital y el resto recursos y servicios que ofrece el PAED están disponibles en el portal de Internet empresa.andaluciaesdigital.es. Allí aparecen recogidas las ayudas que se necesitan para abordar con éxito ese viaje hacia lo digital, donde cada empresa decide cuáles son sus límites. Algunas lo afrontarán tratando de mejorar su productividad a través de nuevas formas de trabajar y de prestar los servicios a sus clientes, otras querrán diferenciarse buscando la innovación en estos ámbitos, e incluso en el modelo de negocio. Para unas y para otras el resultado de esa apuesta por la digitalización es un acierto seguro: para las primeras, el premio será mantener su competitividad y cuota de mercado; para las segundas podría ser transformar el mercado.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE TURISMO Y DEPORTE

LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL

PUNTO CLAVE PARA EL AVANCE EMPRESARIAL

LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL HA DEJADO DE SER UN SUPUESTO PARA CONVERTIRSE EN ALGO MÁS QUE UNA REALIDAD. RESISTIRSE A ADOPTAR CAMBIOS TECNOLÓGICOS ES RENUNCIAR A LA EVOLUCIÓN DE LAS ESTRUCTURAS DE UNA EMPRESA.

Hay que tener en cuenta que el obligado cambio hacia la digitalización está motivado por el cliente. Las tecnologías cambian a los clientes y a su vez estos cambian a las empresas. Es un craso error pensar que estos cambios van a dar resultados inmediatos, a la par de no comprender el verdadero motivo de este proceso. Todo debe estar conectado en el conjunto de un negocio; entenderse con el cliente, determinar las estructuras y contenidos, un sitio web gestionable, definir los objetivos, en definitiva, saber sacarle provecho a los beneficios de trabajar en el marco de un sistema digital.

El primer paso para entrar en el mundo 2.0 es contar con una página web corporativa, la cual se puede considerar de uso imprescindible o incluso obligatorio. Debe ser el eje principal de la estrategia de comunicación de la empresa. La visita virtual por parte del cliente puede hacer que se decida a llamar y a establecer contacto. Es por ello que transmitir una buena imagen de marca a través de la web, gestionarla y cuidarla debe ser un deber. En ella, debemos aportar valor a los clientes y generar contenido de calidad y utilidad.

Tras esto, segmentar tanto los valores que queremos transmitir como los contenidos que queremos mostrar hacia el público que nos queremos dirigir. Movernos buscando el máximo beneficio para el cliente, ya que a fin de cuentas lo que el cliente busca de nosotros es la forma en la que se le puede ayudar. Complicarse no es bueno, por lo que ser sencillo para cuando el cliente navegue en nuestra web es clave, para así darle facilidades a la hora de acceder al contenido y a la hora de contactar y

EL PRIMER PASO PARA ENTRAR EN EL MUNDO 2.0 ES CONTAR CON UNA PÁGINA WEB CORPORATIVA, LA CUAL SE PUEDE CONSIDERAR DE USO IMPRESCINDIBLE O INCLUSO OBLIGATORIO

NO SOLO DE LA WEB VIVE EL HOMBRE. HAY MÁS POSIBILIDADES QUE SE PUEDEN APROVECHAR Y SE PODRÁN UTILIZAR EN FUNCIÓN DE A QUIEN NOS QUERAMOS DIRIGIR. LAS REDES SOCIALES JUEGAN UN PAPEL FUNDAMENTAL

preguntar. Romper con lo clásico y buscar ser dinámicos hace que seamos más atractivos. Para que los clientes puedan acceder desde cualquier sitio a nuestro contenido, es importante ser responsivos; es decir, que el diseño sea apto para móviles y tablets, más teniendo en cuenta que hoy día el acceso a nuevas tecnologías se hace comúnmente a través del móvil.

Después de atar todo esto, el momento del contenido es clave. Es fundamental seguir a rajatabla una estrategia de marketing de contenidos, buscando contenidos que interesen a nuestro target, redactar de forma especializada y prepararlo de forma que se pueda encontrar de forma correcta en los diferentes buscadores de internet. Es clave darle difusión a su vez por nuestras diferentes redes sociales para darle visibilidad e intentar crear una comunidad de usuarios que consuman los contenidos. Esta es la clave del éxito; generar contenido de valor, útil y de calidad. Es fundamental optimizar los motores de búsqueda SEO (Search Engine Optimization) para lograr el posicionamiento de nuestra web en los diferentes buscadores, para ser los primeros cuando un posible cliente busque información relativa a nuestro sector.

Por último, aclarar que no solo de la web vive el hombre. Hay muchas más posibilidades que se pueden aprovechar y se podrán utilizar en función de a quien nos queramos dirigir. Entre otras muchas, las redes sociales juegan un papel fundamental; Twitter, Facebook o Linkedn son redes que permiten difundir valores de marca de forma rápida, sencilla y cercana. Hoy día un cliente se mueve principalmente a través de tuits, buscando información en Google o viendo lo que se comparte a diario en Facebook. A partir de estas herramientas se puede lograr un objetivo básico que se encuentra a la orden del día: la viralización.

La realidad es que la transformación digital ha llegado para quedarse, por lo que hay que abrir la mente y ser conscientes de que se trata de una realidad a la que todos nos tenemos que adaptar si queremos llegar a dirigirnos a las personas que queremos que se conviertan en nuestros clientes.

EL TSUMANI DE LA DIGITALIZACIÓN

JAVIER CAMACHO
CEO & DIGITAL MANAGER

El comercio electrónico en España ya se mueve en unas cifras más que optimistas, ya que cerca del 25% de la venta total anual, se hace por Internet. Si nos fijamos en el camino marcado por las grandes plataformas y empresas, la venta se está trasvasando al mundo digital. Estos márgenes crecen en dos cifras cada año. Las grandes, como las pequeñas, ya apuestan cada día más por la versión on-line de sus productos y servicios.

Se impone un nuevo estilo, un nuevo consumidor y una nueva realidad digital. Las pequeñas empresas, los profesionales, todos nos veremos de una u otra forma, sobrepasados por este tsunami de digitalización, que queramos o no, ha llegado para quedarse y crecer cada día.

La ansiada transformación no nace cuando nos compramos el último móvil, o cuando usamos WhatsApp con nuestros clientes, la verdadera transformación nace cuando implementamos en nuestra empresa, negocio o sector, una hoja de ruta clara y definida, con los pasos e hitos que deberemos ir cumpliendo para alcanzar esa necesaria transformación.

Hace unas semanas leíamos en una importante consultora americana cómo los directivos estaban interesados en la verdadera transformación, de hecho, muchos de ellos aseguraban que en sus empresas ya se ha emprendido la transformación en los últimos años. También leímos cómo la realidad es que, a pesar del cambio, son pocas las empresas que han visto incrementado su margen comercial, en el corto y en largo plazo.

¿Qué está pasando entonces? ¿No lo hacemos bien? ¿No somos más ágiles y eficientes?

La realidad es que la transformación, nace de la seguridad de afrontar el reto, de eliminar los llamados temores invisibles. El humano por naturaleza es reacio al cambio, no nos gusta arriesgar. La transformación esperada nace de las estructuras, pasa por las políticas y los procesos y usa la tecnología. Pero esto no es suficiente. No hay cambio interno, no se ve la transformación.

No se tiene en cuenta a los recursos humanos, a las personas, para saber lo que sienten y lo que piensan, y de ahí, es de donde debería nacer la verdadera transformación. El humano tiene unas ideas previas, preconcebidas, que le frena de manera cognitiva, sin ser consciente. Nos da miedo cambiar lo que ya sabemos hacer. Por tanto, el cambio

y la transformación deben nacer de los verdaderos líderes internos, de los que nos guían, de las personas influyentes en cada empresa. El cambio nace en la generación de valor para los clientes, sin sumas añadidas o anticuadas la transformación no es real, no se ve, no existe para el cliente. Ejemplos hay miles, pero uno fácil de entender sería el de los libros digitales para las escuelas, muchos de ellos no son nuevos libros digitales, son libros escaneados en formato pdf, ¿ésta es la transformación? ¿cómo os lo tomaríais? ¿cómo innovación o cómo tomadura de pelo? eso no es transformación, eso es uso de la tecnología, que está muy bien, porque es más cómodo, pero que no aporta valor añadido al libro en formato papel.

El cambio debería nacer desde el consenso de los objetivos, fijados en base a la empresa u organización, pero contando con el equipo humano, sin el cual, correr hacia adelante sin tener claro el cómo y el cuándo, puede desembocar en un error. Como ocurre en los últimos meses, cuando con el auge de la nueva RGPD queremos aplicar una nueva base de datos en la empresa, sin tener muy claro qué datos o para qué uso, vamos a tomarlo. Obligar al personal o a los compañeros y hacerles usar herramientas que no tienen mucho sentido, por volumen o por necesidad real de cada empresa, parece un absurdo.

Hace tiempo, cuando yo empezaba a manejar los primeros ordenadores, allá por los 80, alguien me contó una vez una analogía simple para dimensionar el uso de la tecnología y que equipos o recursos eran mejor para cada caso. La solución es sencilla, martillo pequeño para puntilla pequeña. A menudo buscamos el mejor Smartphone, el último, el mejor Pc, el más potente o la mejor base de datos, la que tiene más potencia y más posibilidades, sin tener muy en cuenta el uso que hacemos de esa herramienta. ¿Alguien imagina usar un martillo de 30 kg para colocar un pequeño cuelga-cuadro? ¿No sería mejor dimensionar el tamaño del martillo al tamaño de la puntilla?

LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL ES MÁS QUE UNA ACTITUD, ES UNA NUEVA FORMA O UNA NUEVA CULTURA PARA TRATAR DE CONECTAR CON LOS CLIENTES DE CADA DÍA

Muchas veces queremos una u otra solución que vimos en algún sitio, que alguien nos contó o que simplemente hemos leído aquí o allí. La transformación digital es algo más que una actitud, es una nueva forma o una nueva cultura para tratar de conectar con los clientes de cada día. Un fallo habitual lo vemos casi siempre en la última barrera. Hacer fácil y agradable la compra. Si has comprado últimamente en Internet, en el gigante de Jeff Bezos, por ejemplo, sabes de qué estamos hablando. Todo es fácil y agradable.

La transformación por último nos alerta de algunos principios básicos sobre el que trabajar en las empresas y organizaciones. Primero la descentralización del cliente, la ruptura del cerco geográfico. Cualquiera puede ser nuestro cliente. Debemos diseñar, expresarnos y lanzar ideas para cualquier cliente de nuestro entorno o no. En función de los objetivos de cada uno. Segundo, debemos olvidarnos de la venta ejecutiva, el cliente busca la venta consultiva. Seamos innovadores, debemos personalizar el mensaje. A todo el mundo no le vale la misma frase, el mismo gesto, o la misma imagen. Hay que personalizar el mensaje, hay que buscar a los micro clientes. Tercero, debemos trabajar en la venta y no tanto en la compra. Si tu producto no es lo que busco, por favor, no me lo vendas. Si es bueno y está claramente definido el cliente lo comprará, si no lo hace es porque no está claro o no es lo que buscaba.

La necesaria transformación por tanto debe nacer desde la cultura, el cliente, los objetivos, las estructuras, los procesos y todas las personas implicadas en cada caso y para cada producto y/o servicio a prestar. El cliente quiere comprar, pero no como tú le digas, sino donde y cuando el quiera. Ofrécele valor añadido y no costes añadidos. Dale soluciones y no le pongas trabas. Él quiere consumir, pero a su manera, el consumidor ha cambiado y seguirá haciéndolo en los próximos años a pasos agigantados.

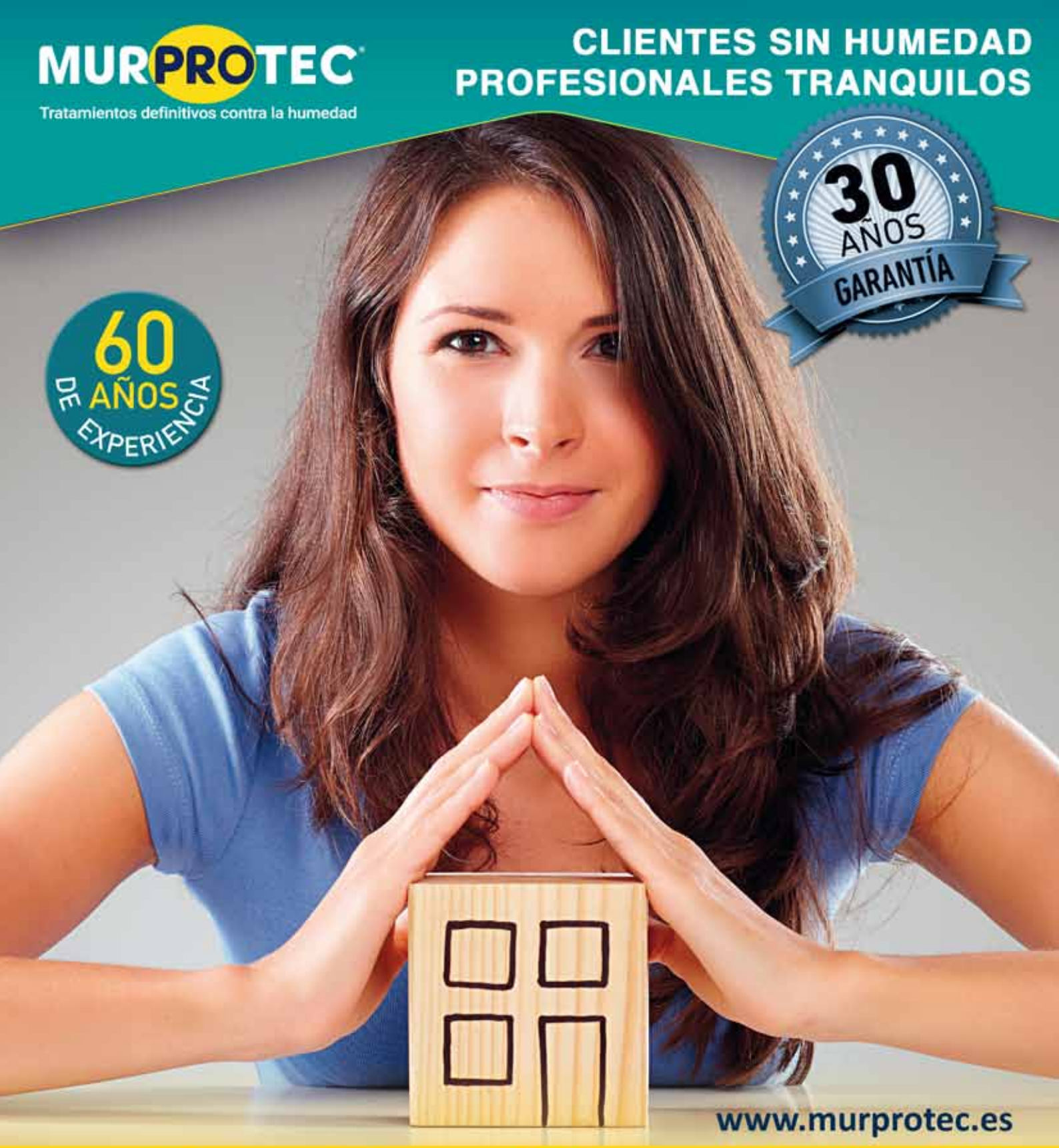
MURPROTEC

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD
PROFESIONALES TRANQUILOS

30 AÑOS GARANTÍA

60 AÑOS DE EXPERIENCIA



www.murprotec.es

ANDALUCÍA OCCIDENTAL

900 60 70 80

andalucia@murprotec.es

ANDALUCÍA ORIENTAL

900 108 109

administracion.malaga@murprotec.es

Delegaciones Murprotec en:

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

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 Guadalhorce C/ Esteban Salazar Chapela, 91-93 - 29004 Málaga - Tfno. 951 95 45 85

XXVII JORNADAS ANDALUZAS

UN ENCUENTRO HISTÓRICO ENTRE ADMINISTRADORES DE FINCAS Y JUECES

MÁLAGA, BAJO UN COMIENZO OTOÑAL CALUROSO, ACOGIÓ UNA HISTÓRICA NUEVA EDICIÓN DE LAS JORNADAS ANDALUZAS. CASI 200 ADMINISTRADORES DE FINCAS ACUDIERON A ESTE EVENTO FORMATIVO DESTINADO A MEJORAR NO SOLAMENTE LA CUALIFICACIÓN DE LOS PROFESIONALES ASISTENTES, SINO TAMBIÉN A ESTRECHAR LAZOS ENTRE DOS PROFESIONES ÍNTIMAMENTE RELACIONADAS.

Los días 21 y 22 de septiembre, la Diputación Provincial abrió sus puertas a las 'XXVII Jornadas Andaluzas Dospuntocero para Administradores de Fincas. Encuentro Profesional Jueces-Administradores de Fincas'.

Esta vigésimo séptima edición superó los 180 inscritos, sumando a magistrados y administradores de fincas procedentes de toda Andalucía e incluso de otras partes de España. El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, como anfitrión del evento, inauguró estas Jornadas Andaluzas junto a representantes de otras corporaciones colegiales y de las instituciones públicas en el Auditorio Edgard Neville de la Diputación Provincial.

El presidente del CAF Málaga y Melilla, Fernando Pastor, dio la bienvenida a todos los presentes y remarcó la importancia de la celebración de estas jornadas, considerando que en un futuro cercano se cumplirá el 30 aniversario de las mismas. El presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y el vicepresidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Rafael Trujillo y Enrique Vendrell respectivamente, destacaron la importancia de estas formaciones para comprender y afrontar los retos actuales de la profesión, así como para ofrecer a la ciudadanía servicios de mayor calidad.

Por su parte, y en representación del sector judicial, el magistrado Vicente Magro recordó cómo las problemáticas de las comunidades de propietarios son objeto de análisis habitual en los juzgados y audiencias españoles. Magro, quien impartiría más tarde una de las ponencias de las jornadas, concluyó que conocer estas materias en profundidad también es esencial para los jueces. El acto de inauguración se completó con las intervenciones del alcalde Málaga, Francisco de la Torre; del delegado de Fomento e Infraestructuras de la Diputación de Málaga, Francisco Javier Oblaré, y el director de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), José María García, quienes elogiaron a los administradores de fincas y jueces por dedicar su tiempo libre a su crecimiento profesional a través de formaciones como las XXVII Jornadas Andaluzas.

Después de los primeros aplausos del público, que fueron precedidos por los discursos inaugurales, Vicente Magro volvió a tomar la palabra para abordar la ponencia 'Casuística sobre las normas de régimen interno en una comunidad de propietarios'. El magistrado del Tribunal Su-

ESTA VIGÉSIMO SÉPTIMA EDICIÓN SUPERÓ LOS 180 INSCRITOS, SUMANDO A MAGISTRADOS Y ADMINISTRADORES DE FINCAS PROCEDENTES DE TODA ANDALUCÍA E INCLUSO DE OTRAS PARTES DE ESPAÑA

premo detalló cómo se regula la convivencia y el uso de los servicios comunes siguiendo los límites establecidos por ley y por los estatutos. Tras esta primera conferencia, los asistentes disfrutaron de un descanso para reponer energía. Durante el mismo tuvieron la primera toma de contacto con algunas de las 20 empresas patrocinadoras que dispusieron stands con materiales propios para informar y atender a los profesionales presentes. Gracias a esta disposición, los administradores de fincas pudieron conocer diversos servicios que pueden facilitar las gestiones de sus comunidades.

La segunda ponencia, centrada en la accesibilidad universal en las comunidades de propietarios, fue desarrollada por Cesareo Miguel Monsalve, presidente de la Audiencia Provincial de Albacete. Monsalve expuso los puntos clave del Real Decreto 1/2013, que regula la eliminación de las barreras arquitectónicas en las comunidades. De esta forma, se aclararon cuestiones como el derecho y el deber de ser comunidades accesibles, las sanciones que pueden ser impuestas o la inversión que puede suponer la adaptabilidad del edificio a la discapacidad.

La última sesión formativa del día 21 corrió a cargo de Gonzalo Sancho, magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº1 de Torrent. El juez explicó las normativas que rigen la realización de obras en las comunidades de propietarios. Además, Sancho expuso varias sentencias para esclarecer la aplicación de la teoría en la práctica y destacar la interpretación de la jurisprudencia en algunos casos.

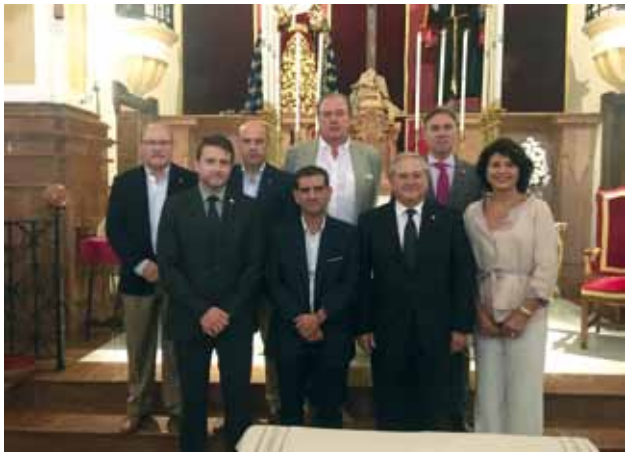
La cena en la Hacienda del Álamo marcó el punto y final a la jornada del viernes. Inscritos, acompañantes, ponentes y representantes de las empresas finalizaron el día con una velada en este amplio y espectacular complejo. En un lozano espacio abierto, circundando por diversa vegetación, los comensales abrieron el apetito con un cóctel

TRUJILLO Y VENDRELL DESTACARON LA IMPORTANCIA DE ESTAS FORMACIONES PARA COMPRENDER Y AFRONTAR LOS RETOS ACTUALES DE LA PROFESIÓN Y OFRECER SERVICIOS DE MAYOR CALIDAD

de bienvenida. Seguidamente, disfrutaron de la cena en un original salón acristalado que permitió a los asistentes seguir disfrutando de las vistas.

Al día siguiente y antes de continuar con la formación, se celebró en el Oratorio de María Santísima de las Penas una misa en honor a la Patrona de los Administradores de Fincas, Nuestra Señora de la Paz. Tras la ofrenda, las XXVII Jornadas Andaluzas se reanudaron con una mesa redonda sobre la problemática del ruido en las comunidades de propietarios. En esta controversia intervinieron el abogado Antonio García, el ingeniero Juan Luis Puga y la delegada del Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Málaga, Tatiana Cardador. Con la moderación de Joni Burnett, miembro del equipo de gobierno del CAF Málaga y Melilla, se analizaron aspectos como los preceptos legales en torno al ruido y posibles soluciones como la instalación de determinados sistemas.

Para finalizar se desarrolló una ponencia de carácter tecnológico de la mano de Manuel Laborda, director de Platransforma. Laborda explicó las bases de la comunicación 2.0 y cómo los administradores de fincas pueden



y deben adaptarse a las nuevas tecnologías. Laborda detalló algunos canales óptimos para la comunicación con los clientes, así como las claves para construir una imagen profesional en las redes sociales. En definitiva, esta conferencia sirvió de preámbulo para la próxima edición de las Jornadas Andaluzas, ya que estarán centradas en la gestión de las comunidades de propietarios en la era digital.

Precisamente, en la clausura se presentaron las XXVIII Jornadas Andaluzas, aludiendo a la importancia de integrar la comunicación virtual en la rutina del administrador de fincas sin olvidar el papel fundamental que juegan las relaciones interpersonales en el ejercicio de la profesión.

El vicepresidente del CAF Málaga y Melilla, Luis Camuña, concluyó esta edición de las jornadas junto al presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y el vicepresidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Rafael Trujillo y Enrique Vendrell respectivamente; así como acompañado por el magistrado Vicente Magro.

Una vez finalizado la ceremonia de clausura, los asistentes almorzaron en un restaurante próximo a la Diputación Provincial y ubicado a pie de playa. Así, las XXVII Jornadas Andaluzas finalizaron con sabor malagueño, entre el ambiente cálido de la costa y la más típica gastronomía malacitana.

LAS XXVII JORNADAS ANDALUZAS
ESPACIO CULTURAL PARA LOS ACOMPAÑANTES

Paralelamente a las sesiones formativas, los acompañantes de los inscritos a las XXVII Jornadas Andaluzas tuvieron la oportunidad de descubrir buena parte del atractivo cultural de la ciudad. El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, en colaboración con el Área de Turismo del Ayuntamiento de Málaga, organizó varias visitas guiadas. Además de acudir al Museo Carmen Thyssen Málaga, y aprovechando el buen tiempo que prevaleció a lo largo de todas las jornadas, se visitaron otros enclaves emblemáticos como la Alcazaba o el Centro Histórico, acompañados de un guía oficial de la ciudad.

MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunclick #edificio360grados #lasuperherramienta

El Portal del Edificio te permite un conocimiento integral del inmueble asegurado, mejora tu eficiencia y favorece tu imagen profesional.

Consulta a tu Asesor de Negocio o infórmate por teléfono 93 487 30 20 / 91 826 40 04

RELEVO EN SEVILLA

Sevilla recoge el testigo de Málaga y acogerá el próximo mes de octubre de 2019 las XXVIII Jornadas Andaluzas, coincidiendo con la celebración del 50 aniversario del colegio hispalense. Durante el cierre de las jornadas malagueñas, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, José Feria, realizó una presentación del cartel de la próxima cita, que tendrá lugar en Caixa Forum del 4 al 5 de octubre.

VIII TORNEO DE GOLF OTIS ZONA SUR

El Club Zaudín Golf de Sevilla ha acogido un año más el VIII Torneo de Golf Zona Sur, que tuvo lugar el pasado 19 de octubre, en el que se congregaron multitud de administradores de fincas colegiados de toda Andalucía. La jornada transcurrió con total normalidad y un excelente ambiente de convivencia y deporte.

OTIS

Mejoras pensadas para ti.
Modernización de ascensores.
Con thyssenkrupp podrás incorporar pequeñas mejoras en tu ascensor de forma sencilla, rápida y asequible.
T: 901 02 09 09
servicliente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
@thyssenkruppES
engineering.tomorrow.together.
thyssenkrupp

REGULA

LOS AAFF COLEGIADOS PROPONEN EL CONTROL DEL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO COMO UNA ACTIVIDAD ECONÓMICA

EL COLECTIVO PLANTEA UNA SOLUCIÓN GLOBAL AL PROBLEMA DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS, CUYO PESO NO PUEDE RECAER SOLO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Los Administradores de Fincas colegiados consideran muy positiva la iniciativa de regular las Viviendas de Uso Turístico que ha anunciado el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, y para el CGCAFE es necesario lograr el equilibrio que conlleve defender el derecho para explotar la propiedad como vivienda turística, con el lógico deseo de los vecinos de poder usar sus viviendas sin molestias. "Por eso respaldamos la propuesta para que una mayoría cualificada de la comunidad de propietarios pueda prohibir el uso de las viviendas para este fin, y hemos solicitado no solo una reforma, sino que es necesaria una nueva Ley de Propiedad Horizontal que solvente este y otros muchos problemas de las comunidades de propietarios", explica Salvador Díez, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE-.

LOS AA FF COLEGIADOS PARTICIPAN EN EL GRUPO DE TRABAJO PARA LA REGULACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Si la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal se limita al cambio de mayoría será incompleta, pues entrará en conflicto con otros aspectos de la propia Ley. Por eso es necesaria una nueva Ley de Propiedad Horizontal que regule la vida en el seno de las comunidades de propietarios, algo que los Administradores de Fincas colegiados consideran esencial para mejorar la protección de los derechos de los consumidores y usuarios, adecuar la normativa a los tiempos actuales, y garantizar los derechos de las comunidades y los propietarios frente a terceros, entre otras cuestiones.

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Además de la propuesta de una nueva Ley de Propiedad Horizontal, los Administradores de Fincas colegiados han propuesto al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo que se debe de regular, teniendo presente el ámbito competencial de las Comunidades Autónomas, esta actividad para evitar conflictos como los actuales, además de una regulación del arrendamiento turístico como actividad económica.

En la reunión mantenida con el Ministerio se ha explicado que los Administradores de Fincas colegiados entienden que no deben ser las comunidades de propietarios las que resuelvan este problema. Si se traslada toda la decisión a las comunidades de propietarios se

CIÓN

ES NECESARIO QUE LAS MEDIDAS QUE SE APRUEBEN GARANTICEN UN EQUILIBRO RAZONABLE ENTRE EL DERECHO DE LOS VECINOS A DISFRUTAR DE SUS VIVIENDAS SIN MOLESTIAS, Y EL LIBRE EJERCICIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS ARRENDADORES

añade un nuevo foco de conflictos en la complejidad que ya tienen, por sí mismas, las relaciones vecinales. Por eso, consideran necesario contemplar el arrendamiento turístico como actividad económica y completar esta regulación con una nueva Ley de Propiedad Horizontal, la cual debe facilitar herramientas que puedan usar los vecinos para defender sus derechos.

También es importante establecer en la nueva normativa cómo se puede elevar al Registro de la Propiedad el acuerdo de la Comunidad de Propietarios donde se recoge si permiten o no las viviendas turísticas, ya que en el caso de que este acuerdo de Junta de Propietarios no se registre, solo afectará a los propietarios actuales, y los futuros compradores de pisos no estarían obligados por este acuerdo.

Para el colectivo de los AAFF colegiados, si bien es prioritario regular este problema de las viviendas turísticas, también lo es una revisión completa del régimen jurídico de las Comunidades de Propietarios, y para ello, "hemos presentado al Gobierno y los distintos Grupos Parlamentarios, una Propuesta para la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal que parte de nuestra voluntad de servicio al ciudadano, al consumidor, que parte de un compromiso con los discapacitados, y de una firme convicción de la necesidad de trabajar por la equidad y la seguridad jurídica desde el colectivo de los Administradores de Fincas colegiados", afirma el presidente del CGCAFE.

EL AUGE DE LOS PISOS TURÍSTICOS

CONTROL POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL Y UNA MAYOR TRANSPARENCIA ECONÓMICA

LUIS RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ-TRIANO
ADMINISTRADOR DE FINCAS. COLEGIADO Nº 24.714

Tras asistir a un seminario sobre "PISOS TURÍSTICOS", para mi personal formación jurídica cotidiana en la materia, en el Centro Universitario Eusa, organizado por los colegios profesionales de Abogados y Administradores de Fincas, con algunos ponentes profesionales de primera línea, siempre hablando desde mi punto de vista profesional, llamándome la atención para algunos entre los que me encuentro de este mal llamado negocio, para otros es lo contrario, pero mi intención no es solo hablar de la Regulación de los Establecimientos de Alojamiento de Uso Turísticos, objeto del seminario, sino del día a día y los problemas que este tipo de negocio está creando en la sociedad, desde mi opinión personal, "muy negativos", salvo que se regule y controle y todo ello, debido a los motivos que expongo.

Hace algún tiempo, Hacienda creó el modelo 179 para controlar los alquileres turísticos, estas cosas con ser muy serias de cara a la galería de los contribuyentes, me hace con todo respeto a quien corresponda, lo que vulgarmente se dice: "me da la risa", argumento que empleo en término coloquial por la falta de control existente en este tipo de negocio por la propia administración, especialmente por la facilidad de da a quien solicita un alta para este tipo de negocio.

"Por simulación: Personalmente me presento en la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, expongo que tengo un piso y quiero registrarlo como apartamento turístico, que el mismo tiene 4 habitaciones, por lo que me conceden una capacidad de 12 plazas, no me piden los metros cuadrados de las habitaciones, solo que al ser cuatro, entran 12 plazas. Solo me solicitan: copia de licencia de ocupación, escritura de la propiedad, copia del IBI y certificado de empadronamiento. Le pregunto al funcionario de turno si necesita algún acuerdo de aprobación de los vecinos de la comunidad, a lo que me contesta con un "para qué", que me dejó perplejo, sobre todo cuando me dijo que en su propia comunidad están desesperados los propietarios por las molestias de los vecinos de los dos apartamentos turísticos que tiene en su edificio".

LO PRIMERO, DESDE MI PUNTO DE VISTA, ES CONTROLAR LOS PISOS TURÍSTICOS Y SU PROLIFERACIÓN DESMESURADA EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Todos sabemos que no hay mayor verdad que una mentira a media, lo primero, desde mi punto de vista, es controlar los pisos turísticos y su proliferación desmesurada en el mercado de la vivienda, actualmente sin control o control a medias, alguno por parte de la Administración, y ahora estoy hablando exclusivamente de nuestra comunidad autónoma, y para más inri, doy datos.

Un estudio serio y actual de Sevilla indica que existe un 23% de las viviendas del Casco Antiguo de Sevilla y alrededores (Triana, Nervión, Macarena etc.), que se dedican al uso turístico, estando legalizados según estadísticas para este tipo de negocio alrededor de 1.540 pisos, cuando aproximadamente existen algo más de 8.485 pisos turísticos, según estudios muy serios realizados por empresas especializadas, ello significa que los pisos ilegales alcanzan el 82%, este es un dato preocupante. No quiero entrar en el dinero mal llamado negro que esta situación produce negativamente para las arcas estatales, pero sin querer entrar en más profundidad que evidentemente dejo para el control de la Administración.

Por tanto, de qué sirve el modelo de impreso que ha confeccionado Hacienda del que hablo al principio, ¿quién tiene la culpa?. La Dirección General de Turismo de cada Comunidad Autónoma es el organismo que tramita, el simple "papeleo" exigido para este tipo de establecimientos, digo tramita sin más, según ya comenté. Y ahora, vienen

los problemas, la proliferación de los pisos turísticos, que está provocando una presión en el mercado del alquiler especialmente en el centro de nuestra ciudad y barrios aledaños, gravísimo problema a punto de estallar con un proceso de transformación del espacio urbano. Por tanto, considero de forma urgente una ordenanza local que regule las zonas indicadas donde existe una excesiva concentración de los pisos turísticos.

De no ser así a corto plazo, el auge de los pisos turísticos expulsará a los vecinos residentes en el casco histórico, estamos hablando de un suculento negocio para los propietarios de pisos turísticos con un alquiler convencional, la gran mayoría como ya he dicho de forma fraudulenta para las arcas de Hacienda, ante la falta de control, esto está llevando a muchos propietarios a no renovar los contratos de sus inquilinos para sacar al mercado sus apartamentos de alquiler por días con una rentabilidad de más del 300%, pues mientras que un alquiler convencional está en torno a los 500/600€ mes, el alquiler temporal turísticos como media de un mes y alquiler también medio de 20 días mes, está entre los 2.300 y 2.800€, esto quiere decir que el centro histórico de Sevilla y alrededores, se está convirtiendo en un "Hotel Gigante" donde con el beneplácito de la administración se está expulsando a los vecinos residentes.

Por cierto, ¿Qué dicen los hoteleros del asunto de competencia ilegal de la gran mayoría de los pisos turísticos?
Aparte del problema de control de la administración local, existen otros problemas muy graves como el llamado "problema de la convivencia en las comunidades de vecinos", ya que el perfil de ocupante de pisos turísticos son de extranjeros y españoles jóvenes que pernoctan periodos cortos un día o dos, sin ganas de dormir, pero sí de fiestas nocturnas con ruido a cualquier hora de la noche, dañando en algunos casos zonas comunes (portal entrada, ascensores, con vomitadas y otros etc.).

Para este asunto la Administración Local tiene que dar una solución, prohibiendo los alquileres turísticos en edificios de vecinos, salvo en aquellos edificios que tengan entrada a los mismos directamente desde la calle y sobre todo seguir un trámite de documentación más exigente del que existe. Dejemos los simples trámites que le vienen muy bien a los funcionarios pero no al resto de contribuyentes y sobre todo a los vecinos padecedores, (la gran mayoría). ¿Por qué la administración no pide un certificado de la comunidad de propietarios por si admiten o no los pisos turísticos en el edificio?, este inclusive podría ser un acuerdo de mayoría simple de vecinos, así se evitarían muchos futuros altercados en la comunidad.

Personalmente me he tomado la libertad de comprobar en gran medida lo que digo en el presente escrito, es lo que se llama "estadística de campo", he visitado recientemente alrededor de 8 pisos de los denominados establecimientos turísticos, algunos a través de agencias especializadas para este tipo de negocio y otros de algunos conocidos que se dedican a este lustroso y apetecible negocio. No considero con ello haber perdido el tiempo, si bien me ha supuesto tres tardes dedicado a ello, pero con ello doy respaldo a la veracidad de parte del presente escrito, donde en ninguno de ellos reunían los requisitos y servicios comunes que establece el Decreto 28/2016 que regula el asunto.

Solo pido, que la administración actúe.

Colegio Administradores de Fincas Huelva

DAVID TOSCANO
PRESIDENTE DE COAF HUELVA

«EL COAF SE DISTINGUE POR SU VERTIENTE SOCIAL Y TIENE MUCHÍSIMO RECORRIDO»

David Toscano, presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva, afronta la recta final de su 4ª Legislatura, y realiza un completo balance de la actividad, los logros conquistados y los retos marcados de una institución joven, pero plenamente asentada en la sociedad onubense.

Además de todas las acciones dirigidas para hacer el Colegio más fuerte y más reconocido, y de fomentar continuamente la colegiación de los profesionales de la administración de fincas, el COAF de Huelva se propone para el futuro medidas ambiciosas, y con un claro componente solidario, como el servicio de atención a las comunidades de propietarios sin recursos.

El presidente del COAF de Huelva valora además los asuntos de actualidad más importantes en el ámbito profesional de la administración de fincas.

Ha sido un año intenso en el COAF a todos los niveles como el asociativo, el político, o institucional, impulsando un buen número de contactos. ¿Qué balance podría hacerse de este curso?

El año ha sido muy activo, especialmente porque desde la junta de gobierno del COAF de Huelva se propuso poner en valor el Colegio. Y ponerlo a todos los niveles, no solamente en el carácter interno, es decir, que el Colegiado sienta y vea que la institución le proporciona elementos fundamentales como la formación, además de favorecer la apertura

al resto de instituciones de Derecho Público, y también hacia los demás colegios profesionales. Nos hemos propuesto que el COAF se vea y conozca no como un Colegio Profesional más, sino como un Colegio con un contenido social importantísimo, y que procura que la participación de los Colegiados sea positiva, activa y muy receptiva. De ahí que se hayan fomentado innumerables contactos con instituciones públicas, partidos políticos, colectivos y asociaciones.

¿Cómo se ha potenciado la visibilización y presencia social del COAF de Huelva?

Para nosotros ese era precisamente el objetivo, visibilizar el Colegio en los medios de comunicación, pero no visionarse por visionarse, sino con una participación activa. Nos lo hemos marcado como objetivo en este último periodo de 14 años. Y ante un estancamiento en el que podría entrar el COAF, lo hemos puesto en valor, promoviendo continuamente el contacto con las instituciones, organismos, y demás fuerzas vivas, que saben y conocen de la existencia del Colegio de Administradores de Fincas de Huelva, de la función tan social que hacemos y de que pueden contar con nosotros para muchas cuestiones, relacionadas o no directamente con nuestra profesión.

¿Qué puede destacar sobre el Servicio de Atención y Asesoramiento a Comunidades de Propietarios con escasos recursos que se pondrá en marcha en Huelva y Lepe?

Para nosotros es una iniciativa muy importante, ya que el COAF lo integran unos profesionales con una vocación social fundamental. Y ¿qué mejor que ayudar a aquellos que lo necesiten? No hay mayor ayuda que esa. Con este objetivo, nos pusimos de acuerdo con ayuntamientos, el de Huelva y el de Lepe (segunda urbe más poblada de la provincia), para asesorar a aquellas comunidades vecinales que, no teniendo los recursos necesarios para poder contratar a un administrador de fincas, puedan ser asesoradas. Y además, con una peculiaridad que nos distingue de otros colegios hermanos del mismo sector, dado que nuestro servicio es completamente altruista, y no tenemos subvenciones ni nada a cambio. Se trata de un ambicioso proyecto que creo que es pionero en España. Un ejemplo para otros colegios de España, que valoran cómo un Colegio tan pequeñito ha puesto una iniciativa de esta naturaleza en marcha; eso nos posiciona, nos pone en valor y nos da a conocer dentro de la sociedad. Los convenios están firmados, lo único ya es darle forma a los protocolos de actuación.

Respecto a reforma la Ley de Propiedad Horizontal… ¿En qué punto nos encontraríamos?

Ha sido una reforma promovida por el colectivo de los administradores de fincas colegiados. Es una reforma que daría para varias entrevistas… cuyo borrador ya está encima de la mesa y cuyo proceso legislativo se pondrá en marcha en breve. Podríamos hablar de tres objetivos fundamentales en esta nueva normativa. Primero, la LPH se adaptaría a la nueva realidad social. Segundo, se dotará de mayores mecanismos a las comunidades de propietarios para la resolución de determinados problemas –tales como la morosidad de propietarios– y, a su vez, dotará de mayor protagonismo al administrador de fincas colegiado. Si se aprueba ese proyecto de reforma que tenemos desde el CGCAFE, será la LPH más redonda para las comunidades de propietarios y los administradores que se haya podido aprobar.

¿Hacia dónde tiene que mirar el Colegio para crecer?

Este Colegio tiene muchísimo recorrido, más del que nosotros nos creemos. Tenemos una provincia con unas posibilidades enormes de que sea administrada por los Colegiados, una Costa todavía por explotar, y otras comarcas donde todavía tenemos que potenciar la profesión. Yo estaré donde quieran mis compañeros que esté. Si es representándolos, bien, y si no, siempre estaré ayudando a la profesión y a mis compañeros porque no cabe otra cosa. A mí me tocó una función en este Colegio que fue estar en su constitución, que fue muy importante por ser un paso definitivo para que esta ciudad y provincia tuviese un Colegio propio. Y, por tanto, ese paso lo di con mucha ilusión, que he mantenido. E insisto, estaré en el lugar que tenga que estar, no solamente en el año 2019 sino toda la vida, porque soy un hombre de Colegio y estaré a lo que quieran mis compañeros de mí.

¿Cuáles son los retos marcados para el curso próximo?

Creo que tenemos que la política de la Formación va a seguir siendo la misma, pero no porque nos hayamos comprometido a hacerlo, sino que estamos estatutariamente obligados a hacerlo. Lo que sí que queremos es seguir avanzando y ponernos en mano de una empresa de comunicación que ha sido fundamental para poner en valor y visionar nuestro Colegio y que nos conozcan. No teníamos esa visión y creo que tener los contactos y la ayuda de personas y cómo comunicarse con terceros para nosotros es muy importante. El Grupo Azahara de Comunicaciones para nosotros ha sido fundamental, porque sin ellos nosotros no hubiéramos podido llegar a muchos sitios, y nos vamos a poner siempre en sus manos para que el Colegio siga teniendo valor y reconocimiento dentro de nuestra sociedad. Tenemos proyectos de comprimir en un solo libro (digital o en papel) todas nuestras actividades, tenemos proyecto de hacer nuestra propia revista… Nos pondremos en sus manos para que el Colegio siga estando vivo y eso es una cosa y la formación es otra, que será una continuación de lo que en este último año y medio nos hemos dado.

NOS HEMOS PROPUESTO QUE EL COAF SE VEA COMO UN COLEGIO CON UN CONTENIDO SOCIAL IMPORTANTÍSIMO QUE PROCURA QUE LA PARTICIPACIÓN DE SUS COLEGIADOS SEA ACTIVA

SENTENCIAS

La fachada en cuanto parte de la estructura del edificio y de su configuración exterior constituye un elemento común del edifico, pero en base a los Estatutos es posible la realización de obras por parte de los locales

TS, Sala Primera, de lo Civil, 599/2017, de 8 de noviembre
Recurso 1736/2015. Ponente: FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS.
SP/SENT/927206
Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

"... Decisión de la sala. Fachada como elemento común .
El art. 7.1 de la LPH impide la alteración arbitraria del estado exterior o configuración del edificio, precisando de autorización de la comunidad de propietarios (art. 17.6 LPH).
El art. 4 de los estatutos establece:
«Artículo cuarto.- Los propietarios de los locales o almacenes de la planta de sótano y de los locales comerciales e industriales de la planta baja podrán establecer a su coste salidas de aireación y ventilación hasta la altura de los patios de luces y salidas de humos o gases hasta la del tejado. También podrán realizar cualquier clase de obras y modificaciones en el exterior e interior de dichos locales, siempre que no afecten a la estructura o a la resistencia del inmueble. Asimismo los propietarios de los locales comerciales e industriales de la planta baja podrán colocar en la parte que les corresponda en la fachada, toda clase de obras, digo, anuncios, toldos, marquesinas, adornos, etcétera».
En base a este precepto de los estatutos el primitivo dueño del local, lo adaptó, distribuyó interiormente, decoró la parte de fachada que se correspondía con su local y abre, como es lógico, una puerta de acceso para el público, obras que como ha dicho esta sala, son las necesarias para que el local pueda servir para el uso que le es propio.
En relación con el concepto de fachada, declaró la sentencia de 18 de mayo de 2011, recurso n.º 1824/2007 :
«La STS de 11 de noviembre de 2009 (RC n.º 625/2005), así como la STS de 30 de septiembre de 2010 (RC n.º 1902/2006), declaran que no cabe idéntica interpretación entre locales de negocio y pisos, con fundamento en que los primeros se ubican generalmente en las plantas bajas y los segundos en las siguientes, y aunque la fachada es todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie, la zona relativa a los pisos constituye una situación arquitectónica más rígida, mientras que en las plantas bajas existe una mayor flexibilidad, en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los locales. De este modo los propietarios de los locales comerciales situados en la planta baja pueden ejecutar obras que supongan la alteración de la fachada del edificio, siempre y cuando su realización no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general o perjudique los derechos de otros propietarios, cuando ello sea preciso para el desarrollo de su actividad comercial».
Lo pretendido por la demandante, hoy recurrida, supone efectuar una nueva alteración de la fachada.
La fachada en cuanto parte de la estructura del edificio y de su configuración exterior constituye un elemento común del edifico, y en ello debemos diferir de la sentencia recurrida, en cuanto la considera un elemento privativo, con lo que infringe el art. 7.1 de la LPH y art. 396 del C. Civil
En este sentido la sentencia 164/2014, de 4 de abril , entre otras.
La autorización estatutaria permitía las denominadas obras de adaptación, es decir, las que permiten la acomodación del local para su apertura al público, pero siempre que no afectaran a la estructura y es evidente que la apertura de una nueva puerta (la segunda) en la fachada no era una modificación que afectara a la estructura del edificio, en cuanto no alteraba su resistencia ni su estabilidad, ni la sustentación del edificio, en cuanto la pared de cierre del local no consta que fuese una pared maestra, y por ello la comunidad no estaba habilitada para oponerse a su apertura, dada la amplísima autorización que se deduce de los estatutos, razón por la que procede confirmar la desestimación de la impugnación del acuerdo de 20 de marzo de 2014 y el acuerdo de Junta de Gobierno de 26 de marzo de 2014 y en ese aspecto desestimar el recurso, si bien por la argumentación expuesta. ..."

Necesario el consentimiento individualizado del propietario afectado, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro, cuando lo que se pretende es privar del derecho al uso del local comercial

DGRN, de 27 de julio de 2018.
Ponente: Francisco Javier Gómez Gálligo.
SP/SENT/964959
Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

"... En el supuesto de hecho del presente expediente resulta con claridad que no puede pretenderse modificar el régimen jurídico que afecta al contenido del dominio de un propietario sin que resulte su consentimiento individual. El establecimiento, por vía estatutaria, de una serie de restricciones en cuanto al uso a que se puede destinar el local comercial afecta directamente al núcleo de las facultades que el ordenamiento confiere al propietario de un inmueble (artículo 348 del Código Civil en relación con el artículo 3 de la Ley sobre propiedad horizontal). En estas circunstancias se requiere el consentimiento individualizado del propietario afectado, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 10 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), de modo que no podrá inscribirse la modificación si no se ha otorgado «uti singuli» por quien, en el momento de la inscripción, aparezca como propietario del elemento privativo (cfr. artículo 20 de la Ley

Hipotecaria), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (cfr. artículo 17, regla octava, de la Ley sobre propiedad horizontal), tal y como pretende el recurrente.
Como ha recordado la reciente Resolución de 17 de enero de 2018, si se observa atentamente la regulación legal se aprecia que subyace en la misma, como principio general, la idea de que la limitación de las competencias de la junta hace que no sólo queden excluidos de las mismas los actos que restrinjan o menoscaben el contenido esencial de la propiedad separada de un elemento privativo (como sería, por ejemplo, la constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio), sino también la realización de aquellos actos que aunque tengan por objeto exclusivo los elementos comunes no entren dentro de la gestión comunitaria, como serían todos aquellos que, directa o indirectamente, perjudiquen el derecho de alguno de los condueños al adecuado uso y disfrute de su propiedad o de los derechos que le sean atribuidos en el título constitutivo. Un caso extremo sería el de la donación, previa su desafectación, a un tercero o a cualquiera de los comuneros de un elemento común del inmueble. Pero, sin llegar a tanto, la Ley sobre propiedad horizontal preserva los derechos individuales de los propietarios bajo la guía del citado principio general. De ahí que se establezca expresamente que «no podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso» -cfr. artículo 17.4 último párrafo-, o que se reconozca la impugnabilidad ante los tribunales de Justicia de los acuerdos, entre otros, que «supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo (…)» -cfr. artículo 18.1.c)-.
No cabe, en definitiva, la apreciación del recurso pues el acuerdo cuya inscripción se pretende priva del derecho al uso del local comercial, sin más limitaciones que las legalmente establecidas, imponiendo unas restricciones a su propietario que no formaban parte del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, siendo por ende necesario que conste el consentimiento expreso del titular, o resolución judicial que declare la viabilidad de la modificación, sin que baste el consentimiento presunto previsto por el artículo 17.8 de la Ley sobre propiedad horizontal.
…"

CONSULTAS

Construcción de trasteros en la azotea en menor número que propiedades existentes en la finca

SP/CONS/89508

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

Si la finca tiene garaje (se supone que con cuota global), locales y 125 viviendas, no se puede construir solamente trasteros para las viviendas, salvo que los locales y el garaje presten su conformidad a que no tendrán trastero porque la autorización del ayuntamiento solo concede licencia para el mismo número de pisos.
Desde luego, a nuestro entender, para este tipo de acuerdo, hace falta la UNANIMIDAD, porque se está modificando el Título, sobre todo si se quiere que cada trastero adjudicado a un piso conste así en el Registro de la Propiedad, pues ello significa modificar el citado Título y se aplica el art. 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal. En este caso, el registrador exigirá que haya existido un acuerdo unánime en Junta y que se haya notificado fehacientemente a todos los ausentes para que, en el plazo que fija el art. 17.8, tuvieran ocasión de manifestar su oposición, ya que la inscripción y modificación del Título no se podrá llevar a cabo si un solo propietario hace constar su negativa.
Otra cosa es que se acuerde la construcción de dichos trasteros sin determinar la propiedad, esto es, simplemente que sigue siendo común y se "utiliza" como complemento por las viviendas. Pero también aquí se requiere conformidad o renuncia por los locales y el garaje, que normalmente no lo harán, pero es posible que no les importe mucho al ser en la azotea del edificio, a cambio de que en dicho acuerdo "interno" se haga constar que estarán exentos de participar en todos los gastos de la terraza o trasteros, tanto si se consigue la inscripción o no en el Registro.

Imposibilidad de nombramiento de Presidente y administrador por falta del doble "quorum"

SP/CONS/89343

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

Si falta el acuerdo, es obvio que los anteriores cargos siguen vigentes, aunque, si el Presidente se ha marchado porque ha vendido el piso, debe sustituirle el vicepresidente si lo hay, pues es una obligación prevista en el art. 13.4 de la Ley de Propiedad Horizontal.
Aparte de ello, cualquiera de los asistentes a la Junta puede acudir al juicio de equidad previsto en el art. 17.7 de la Ley de Propiedad Horizontal, aunque antes hay que convocar otra Junta, pues así lo exige dicho precepto.
Y si todo lo anterior falla, no hay otro camino que el 25 % de las cuotas de participación y la cuarta parte de los propietarios convoquen nueva Junta a tenor del art. 16 LPH.
No hay jurisprudencia concreta sobre el particular, pues, como se indica, las soluciones están claras en la Ley, a cuyos preceptos se ha hecho referencia anteriormente.

REHABILITA CÓRDOBA_RECo

UNA INICIATIVA TÉCNICA PARA EL FOMENTO DE LA CULTURA DE MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y ESPACIOS URBANOS

LOURDES ARROYO ROSA
ARQUITECTA Y VOCAL DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA
PORTAVOZ DE REHABILITA CÓRDOBA
www.rehabilitacordoba.com

REHABILITA CÓRDOBA SE GESTÓ EN JUNIO DE 2015, CUANDO VARIOS REPRESENTANTES DE GREMIOS RELACIONADOS CON LA CONSTRUCCIÓN NOS ENCONTRAMOS EN UN ACTO EN EL QUE EL MAYOR INTERÉS QUE NOS OCUPÓ FUE CONOCERNOS PARA ESTABLECER CONTACTO Y COMENZAR A ACTUAR PARA MEJORAR LA SITUACIÓN DE NUESTRA CIUDAD.

Así en el mes de julio nos reunimos por primera vez, en la sede del Colegio de Arquitectos de Córdoba, los colegios de Administradores de Fincas, Aparejadores, Arquitectos, la consejería de Fomento y Vivienda, asociaciones como CONSTRUCOR (Constructores), ASEMECO (empresas del sector del metal, climatización y afines) y AEFICO (fontaneros). Al intercambiar problemáticas y analizar la situación actual de la sociedad detectamos un parque edificatorio muy deteriorado (no nos alejamos del resto de ciudades y municipios), donde la "no actuación" o falta de conocimiento de un correcto mantenimiento de nuestros lugares de residencia, trabajo, ocio... ha provocado un deterioro únicamente reparable con importantes inversiones. A la vez, la evolución de la sociedad conlleva una nueva conciencia de adaptación para todas las personas, así la accesibilidad se ha convertido en un problema abordado, pero con mucho recorrido aún por desarrollar.

En esas primeras reuniones sentamos las bases de lo que hoy somos, un grupo de personas con ganas de mejorar "lo existente" y participar desinteresadamente en las problemáticas que van surgiendo en la ciudad, así el primer viernes de cada mes, en la sede del componente que hayamos decidido en la reunión anterior, nos vemos las caras para trabajar para el cumplimiento de nuestros OBJETIVOS. Hasta noviembre de 2015 no logramos editar un pequeño documento donde establecíamos los OBJETIVOS y el PLAN de ACCIÓN para alcanzarlos, lo presentamos a la sociedad Cordobesa, así fuimos ganando componentes. Hoy en día se han sumado a nuestro equipo: la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de Córdoba, la DIPUTACIÓN Provincial de Córdoba, el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Córdoba, ENDESA como distribuidora eléctrica y las asociaciones de: Electricistas (APIECO), la Federación Provincial de Asociaciones de Minusválidos Físicos y Orgánicos de Córdoba (FEPAMIC), Organismos de Control de Andalucía (ASOCAN).

Para este grupo tan heterogéneo parece claro que la situación anteriormente denominada como "lo existente" se trata de que el parque edificatorio está tan en mal estado que hemos alcanzado la situación en varios hogares de IN-

FRAVIVIENDA, siendo la consecuencia de decenas de años sin mantenimiento, añadiendo a los problemas de habitabilidad, la peligrosidad al poderse ver afectadas cimentaciones y estructuras. Por no mencionar el incremento descomunal de la demanda eléctrica, uso de calderas con combustibles muy contaminantes, dejando obsoletas las instalaciones de la gran mayoría de edificios y viviendas en la actualidad. Además de la falta de regulación del consumo a través de contadores comunitarios de agua, gas, gasolina.... todo ello afectando de forma directa a la SALUD y SEGURIDAD de todos nosotros: los CIUDADANOS.

Hay que hacer hincapié que todas las problemáticas, y otras más, enfocadas desde los catorce componentes que hoy formamos RECo, provocan que existan diferentes perspectivas las cuales arrojan claridad para su resolución.

ACTUACIONES

Nuestra contribución para resolver esta situación es incentivar la formación y cultura. Así abordamos desde los más pequeños, a los adultos y a los propios técnicos e intervinientes.

Para lograr un fácil entendimiento de lo importante que es el mantenimiento de nuestras viviendas y zonas comunes de los edificios que habitamos, además de las jornadas formativas ya realizadas, hemos elaborado vídeos, manuales y folletos. Destacar el comparativo de los edificios con el cuerpo humano, además de la “Guía de Mantenimiento del Edificio” (Todos ellos descargables en nuestra web). Para fomentar el aprendizaje de los pequeños de la casa, hemos elaborado un cuadernillo de trabajo donde damos a conocer e incentivamos a investigar todas las zonas que componen su hogar, además de insistir en la conciencia de ahorro energético y mantenimiento. He de poner el valor el gran trabajo y esfuerzo en estos desarrollos de nuestro compañero Miguel Pastor Huertas, representante de APIECO.

LOGROS

Uno de los primeros logros fue, la puesta en conocimiento a la Consejería de Fomento de la incompatibilidad de los posibles beneficiarios con la forma de pago de las primeras subvenciones así, gracias a la intervención del compañero que representa a esta administración, se propició la mejora de la situación para poder conceder estas ayudas. Además, la coordinación y buen canal de comunicación ha fomentado que la provincia de Córdoba sea donde más subvenciones se otorgan de toda Andalucía para la Rehabilitación de Edificios.
También hemos de obtenido grandes avances y agilización en cuanto a los trámites y actuaciones de ENDESA distribución. Además de estar al día de todas las actualizaciones normativas que competen a todos los sectores.

HAY QUE HACER HINCAPIÉ QUE TODAS LAS PROBLEMÁTICAS, ENFOCADAS DESDE LOS COMPONENTES QUE FORMAMOS RECO, PROVOCAN QUE EXISTAN DIFERENTES PERSPECTIVAS LAS CUALES ARROJAN CLARIDAD PARA SU RESOLUCIÓN

Hoy en día tenemos mucho aún en que seguir trabajando, pero nuestras ideas y objetivos permanecen claros. La clave de que este grupo de trabajo haya crecido y siga reuniéndose durante todos estos años es la cordial relación de sus componentes y el buen ambiente en sus reuniones. El equipo me asignó a mí el honor y responsabilidad de ser la portavoz, quizás por la claridad con la que conozco la dirección y rumbo que seguimos. Pero he de aclarar que no dejo de ser una pieza de un gran mecanismo donde todos participamos por igual, aportando y sumando a este CRECIENTE e IMPORTANTE EQUIPO PROFESIONAL que pretende resolver (o mejorar) el problema de la vivienda y la Rehabilitación en nuestra ciudad.

CONVENIO DE COLABORACIÓN CON MULTIENERGÍA VERDE

El presidente de CAF Almería, Gabriel Oyonarte, ha firmado un convenio de colaboración con la compañía Multienergia Verde, empresa dedicada a la comercialización de luz y gas de última generación. Los colegiados de CAF Almería entre otras ventajas se benefician de un compromiso de no cortar el suministro por impagos a una Comunidad de Propietarios administrada por un profesional colegiado.

CÁDIZ

LA MAÑANA DE COPE CÁDIZ, EN DIRECTO DESDE LA SEDE COLEGIAL

El miércoles 13 de septiembre, 'La Mañana' de Cope Cádiz se llevó a cabo en directo desde la sede de CafCádiz. Acompañando a nuestro presidente, Rafael Trujillo, estuvieron nuestro asesor jurídico, Luis Ruiz Giménez, y los vicepresidentes, Carlos de Osma Rodríguez y Sebastián Montaldo Puerto, quienes, entre otras cuestiones, hicieron públicas las sentencias, un amparo legal que demuestra la obligatoriedad de la colegiación de los Administradores de Fincas.

PRESENTACIÓN DEL PLAN DE LA VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

Nuestro presidente, Rafael Trujillo, asistió a la presentación del Plan de la Vivienda del Ayuntamiento de Cádiz. En la imagen, lo vemos acompañado de la concejala y delegada de Vivienda del consistorio gaditano y el representante de Facua, una vez finalizado el acto.

CURSO SOBRE EFICIENCIA ENERGÉTICA

El viernes 14 de septiembre, el Hotel Tryp Jerez acogió un Curso sobre Eficiencia Energética, organizado por CafCádiz y la empresa IEnergy, dirigido a nuestros colegiados y a los estudiantes de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga, previa inscripción. El curso, en el que participaron diversos ponentes, giró en torno a temáticas como la iluminación, ventanas, aparatos elevadores, suministro energético, climatización y envolvente, entre otros, y finalizó con una interesante mesa redonda.

De esta manera, la inauguración corrió a cargo de María Ballesteros, responsable de Formación de IEnergy, José Antonio Alcobendas, director general de IEnergy, y nuestro presidente, Rafael Trujillo. Durante toda la mañana se sucedieron las ponencias previstas: Juan Sánchez, de la empresa Mapei, especialista en aislamiento de fachadas; Francisco Cageao, arquitecto técnico de la empresa Deceuninck, encargado de hablar acerca del tema envolvente ventana.
La ponencia sobre climatización recayó en José Mª Díaz, ingeniero técnico industrial en Lumelco, a quien siguió José Antonio Alcobendas, director general de IEnergy, que explicó la distribución y contratación de suministros. Alberto Ruiz, delegado de Ascensores Otis en Jerez, impartió la ponencia sobre aparatos elevadores, mientras que Adrián Ordaz, prescriptor y proyectista en Sulium, disertó acerca de iluminación. El curso finalizó con una mesa redonda en la que intervinieron tanto ponentes como todos los asistentes.

REUNIÓN DE LA MESA DE LA REHABILITACIÓN

Los miembros de Mesa para la Rehabilitación edificatoria y urbana de Córdoba, Rehabilita Córdoba, se reunieron el pasado 6 de julio en la sede del Colegio de Administradores de Fincas para tratar distintos temas relacionados con la resolución de los problemas existentes en las edificaciones y el espacio urbano de la provincia de Córdoba.

RECO está promovida por entidades relacionadas con la edificación como técnicos y profesionales de Colegios y Asociaciones de Empresarios y de la Administración, además de las asociaciones de Empresarios de la Construcción; Industriales Electricistas; Fontaneros; y Empresarios del Sector Metal Mecánico.

NUEVA JUNTA DE GOBIERNO DEL CAF CÓRDOBA

El Colegio de Córdoba celebró el pasado 18 de julio un proceso electoral para la renovación de cargos de la Junta de Gobierno cuya composición ha quedado de la siguiente manera:

- **Presidenta:** Dª Mercedes Romero Balsera
- **Vicepresidente 1º:** D José E. Bravo García
- **Vicepresidente 2º:** D Ángel Yubero García
- **Vicepresidente 3º:** D Pedro A. Salas Cubeiro
- **Secretario:** D. José M. Roca López
- **Tesorera:** Dª Mª Dolores Muñoz Hidalgo
- **Contador-Censor:** Dª Mª Carmen Del Rey Alamillo
- **Vocal 1º:** Dª Mª José Ruiz Roldán
- **Vocal 2º:** Dª Elisa E. Sánchez Perdomo
- **Vocal 3º:** D Pablo Muñoz Bretón
- **Vocal 4º:** D José A. Navarro Párraga
- **Vocal 5º:** Dª Mª Carmen Salcines León

PARTICIPACIÓN DE CAF GRANADA EN LA JORNADA DE PYMES ASCENSORISTAS

El presidente del Colegio Administradores de Fincas de Granada, Antonio J. Lasso, participó el pasado 21 de junio en la Jornada de "Pymes Ascensoristas por la Seguridad y Calidad del Servicio", como ponente en la mesa donde se debatió sobre la importancia de la Pyme Local.
La jornada, celebrada en la Cámara de Comercio de Granada, reunió a empresarios, directivos y personal de pymes para intercambiar puntos de vista entre ellos, con los representantes públicos y otros grupos de interés directamente relacionados con el sector.

ENTREGA DE LOS PREMIOS POPULARES COPE

Un año más, la cadena COPE celebró en Granada la entrega de los Premios Populares, que tuvo lugar el pasado 5 de julio en el "Carmen de los Mártires". A dicha entrega asistieron el presidente del Colegio, Antonio Lasso González y los vicepresidentes Rafael Martín-Ambel Gómez, Francisco Sánchez Rodríguez y Diego Ruiz Linares.
El Colegio Administradores de Fincas de Granada recibió el premio al Asesoramiento Colegial 2017.

ACTO EUCARÍSTICO CELEBRADO POR LA HERMANDAD SACRAMENTAL NTRA. SEÑORA DE LAS ANGUSTIAS

El Colegio de Administradores de Fincas de Granada, representado por su Junta de Gobierno y un grupo de colegiados de la institución, ha participado en el tradicional acto eucarístico anual celebrado por la Hermandad Sacramental de Nuestra Señora de las Angustias dentro de la programación de Cultos y Ceremonias para honrar a la patrona de la ciudad.
La ceremonia se celebró el 19 de septiembre, en la Basílica de la Virgen de las Angustias, donde los administradores de fincas, encabezados por su presidente, Antonio José Lasso, han sido recibidos por la dirección de la Hermandad accediendo al templo, en el que se ha oficiado la Santa Misa y Homilía.
Tras la eucaristía, la comitiva visitó el camarín de la Basílica, donde descansa la imagen de la Virgen de las Angustias.

LA MOROSIDAD DE LAS COMUNIDADES DE VECINOS DE HUELVA BAJA POR TERCER AÑO CONSECUTIVO

El Colegio de Administradores de Fincas (COAF) de Huelva mostró su satisfacción por el hecho de que 2017 fue el tercer año consecutivo en que la morosidad de las comunidades de propietarios disminuyó en la provincia de Huelva.

El presidente del COAF, David Toscano, y el vicepresidente de la institución, José Antonio Oria, presentaron los datos del Estudio de Morosidad que ha elaborado el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) en base a los datos aportados por los colegios de todo el país. Una morosidad que, al cierre del pasado año, se situó en Huelva en 22,21 millones de euros. Son casi 850.000 euros menos que la deuda registrada en 2016, que se elevó hasta los 23,05 millones. En niveles porcentuales, el descenso ha sido del -3,67%.

Por esta razón, desde el Colegio han mostrado una satisfacción "a medias". La parte positiva, los tres años encadenados de bajada de la deuda. La cara menos positiva, que este último descenso ha sido menor que la media de Andalucía (-3,83%) y de España (-3,88%).

David Toscano destacó que, a pesar de reducirse paulatinamente morosidad, la realidad sigue siendo que casi

cuatro de cada diez comunidades de propietarios en Huelva tienen vecinos morosos.

No obstante, Toscano subrayó la disminución de la deuda bancaria en más de 800.000 euros respecto al año 2016, situándose la morosidad de las entidades financieras en 2,2 millones de euros.

A.G.DATA
análisis y gestión de datos, s.l.

Analisis previo LOPD
Asesoramiento continuo
Garantía de seguridad
Técnicos especializados
Documentación personalizada
Actualizaciones periódicas

954 15 73 39
contatco@agdata.es
www.agdata.es

EL COLEGIO PIDE QUE LOS BANCOS MOROSOS PUEDAN SER DENUNCIADOS POR LA ADMINISTRACIÓN

Tras lo ocurrido recientemente en algunos territorios, como es el caso de Baleares, la Administración está tomando medidas legislativas contra la morosidad de las entidades financieras en las comunidades de propietarios. Desde el COAF de Huelva consideran que el paso que ha dado el Gobierno balear debe servir como ejemplo en otras comunidades autonómicas como la nuestra.

Según la reciente reforma de la Ley de Vivienda de Baleares, los administradores de fincas y también los presidentes de las comunidades de propietarios tienen la posibilidad de denunciar ante el Govern a los bancos morosos, siempre y cuando puedan acreditar el adeudo mediante un certificado. Así, desde este verano se puede denunciar directamente a la entidad financiera morosa frente a la Administración.

Esta normativa de carácter regional podría ser "efectiva y complementaria" con la Ley de Propiedad Horizontal, sobre la que se rige la Administración de Fincas, y cuya reforma integral -que debe obtener el apoyo parlamentario- establecería también medidas para combatir la morosidad de las financieras.

OFRECEN LOS CONTADORES INDIVIDUALIZADOS DE AGUA COMO SOLUCIÓN A LA FACTURA COMUNITARIA

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas (COAF) de Huelva acogió una interesante formación impartida por la empresa Ullastres, que opera a nivel nacional y especializada en el ámbito de los contadores de agua divisionarios.

Como explicó la ingeniera industrial Isabel Esteban Garmendia, responsable de Ullastres, esta sesión estuvo dirigida a los administradores de fincas colegiados que gestionan comunidades con contratos de un único suministro y, por tanto, de factura comunitaria. Una formación que suscitó un gran interés entre los profesionales asistentes, ya que la factura comunitaria es habitual en los edificios que tienen más de 20 años de antigüedad.

En la provincia onubense es una situación común, y el consumo comunitario suele generar problemas entre los vecinos. "Pagar el agua comunitaria provoca muchas veces malestar, porque al final hay propietarios que están pagando por el agua que consume otro vecino, que consume más", afirmó Garmendia.

EL COAF APUESTA POR LA FORMACIÓN HOMOLOGADA PARA TRABAJAR EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Con el curso educativo-académico 2018-19 a la vuelta de la esquina, el Colegio de Administradores de Fincas de Huelva estuvo animando a los estudiantes interesados en trabajar en el sector profesional de la administración de fincas a que buscasen la mejor oferta formativa –oficial y homologada por los colegios profesionales– que se adecue a sus intereses de cara a la formalización de la preinscripción-matrícula antes de que se agoten el plazo o las plazas.

La profesión del administrador de fincas –solo entendible bajo el paraguas de la colegiación– exige cada vez un grado más elevado de conocimientos en múltiples ramas, y la más completa oferta formativa en España está representada por tres importantes instituciones académicas como son la Universidad de Málaga, la Universidad de Burgos y la Universidad de Alcalá de Henares, que tienen el privilegio de contar con programas curriculares mulitidisciplinares y títulos que habilitan para la colegiación, con un gran abanico de contenidos tanto en su vertiente semipresencial como online.

DÍA DEL ADMINISTRADOR, UN EMOTIVO HOMENAJE A LA PROFESIÓN

El viernes 29 de junio el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla celebró una nueva edición del Día del Administrador. Unas 150 personas acudieron a esta emotiva velada de homenaje a los profesionales de la administración de fincas. Siguiendo la tradición, se homenajeó a los administradores que han cumplido 25 años como colegiados, y se dio la bienvenida a los nuevos colegiados de este año.

El evento comenzó a las 20:30 horas en el auditorio del Museo Colección del Museo Ruso de San Petersburgo de Málaga, ubicado en el edificio de la antigua Real Fábrica de Tabacos de Málaga. Los actos de homenaje estuvieron presididos por el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre. El alcalde estuvo acompañado por el Delegado de Fomento e Infraestructuras de la Diputación de Málaga, Francisco Oblaré; y por el director general de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) en Málaga, José María García. Todos ellos dedicaron unas palabras a los asistentes, remarcando la importante labor que desempeñan los administradores de fincas para la sociedad y destacando el papel formativo y divulgador de la corporación colegial.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, agradeció a las figuras institucionales su presencia y sus palabras de apoyo a los administradores de fincas en una cita tan señalada para la profesión como es el Día del Administrador. Tras las intervenciones, se procedió a la entrega de los reconocimientos a los ocho profesionales que han cumplido 25 años como colegiados, otorgándoles la Biznaga de Plata. Asimismo, se hizo una mención especial a los siete administradores de fincas que se incorporaron al Colegio este año, confiriéndoles un diploma acreditativo, el programa Gesfincas y un pack de bienvenida por cortesía de Thyssenkrupp.

Al acto conmemorativo también acudieron José Feria, Antonio Lasso, Juan José de la Torre y Gabriel Oyonarte, presidentes de los Colegios de Administradores de Fincas de Sevilla, Granada, Jaén y Almería respectivamente, junto a ellos, el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Salvador Díez. Además, estuvieron presente representantes de numerosos colegios profesionales de la provincia de Málaga y empresas que habitualmente colaboran con el CAF Málaga y Melilla.

Como broche final del Día del Administrador, los asistentes disfrutaron de una cena en uno de los salones del Museo Automovilístico y de la Moda de Málaga, un original enclave en el que se pudo disfrutar de la cena rodeados de vehículos históricos y piezas de la alta costura.

CAF MÁLAGA Y AQUAPURIF RENUEVAN SU CONVENIO DE COLABORACIÓN

El Colegio ha firmado recientemente la renovación del convenio de colaboración con Aquapurif, una empresa especializada en servicios de tratamiento del agua.

Tras un periodo previo de colaboración, ambas entidades han decidido volver a suscribir el convenio. El acuerdo fue ratificado en la sede del CAF Málaga por Fernando Pastor, presidente de la institución colegial, y por Juan J. López, representante comercial de Aquapurif.

Gracias a la renovación del convenio, los administradores de fincas colegiados podrán seguir disfrutando de condiciones especiales en la contratación de los servicios de Aquapurif, como la descalcificación o cloración salina.

Esta compañía ofrece además un servicio de financiación a las comunidades de propietarios de 12 a 60 meses y un servicio de información exclusivo para los colegiados.

FIRMA DE CONVENIO CON FINCATECH

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha firmado un convenio con la empresa Fincatech, plataforma para el control normativo en comunidades de propietarios. El acuerdo fue ratificado en la sede colegial por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, y por el director de Fincatech, Cristóbal Contreras.

Fincatech es una plataforma digital que monotoriza el cumplimiento legal de las normativas vigentes vinculadas al administrador de fincas y a las comunidades de propietarios. Asimismo, permite tener un registro y control de las relaciones con terceros como empresas externas, trabajadores propios, SPA, laboratorios, OCAS, o instalaciones desde un único panel de control.

Los profesionales colegiados podrán contratar esta plataforma por un precio especial. Pueden consultar las principales características de la misma, así como el resto de convenios a los que puede acogerse, en la sección 'convenios' del portal web colegial.

COORDINACIÓN EDITORIAL
NIEVES MARTÍN CALERO

COLABORADOR
JOAQUÍN SOLÍS, ISABEL GARCÍA-CORONA
ÁLVARO MÁRQUEZ DE VEGA

EDICIÓN
ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
SECRETARIA@CAFINCAS.ORG
CARLOS CAÑAL, 22 • 41001 SEVILLA
TELF.: 954 22 99 87 • FAX: 954 56 16 67

DÉPOSITO LEGAL SE-1034-97

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

PUBLICIDAD E INSCRIPCIONES
IBERSPONSOR, CONSULTORES DE COMUNICACIÓN
E-MAIL: NMARTIN@IBERSPONSOR.COM

A través de este Código QR puede descargarse el pdf con la lista actualizada de todos los Administradores de Fincas Colegiados de Andalucía.

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.

SEGURO DE REHABILITACIÓN TRIENAL

- Garantía de 3 años para daños materiales en obras de rehabilitación
- Cobertura a partir de la recepción de la obra y sin periodo de carencia
- Dirigido a obras de rehabilitación que no afecten a la estructura: acondicionamiento acústico, acondicionamiento energético, accesibilidad, instalaciones, obra secundaria y adecuación de locales, entre otras
- Orientado a Promotores, Constructores y Comunidades de Propietarios

Infórmese llamando al 95 446 76 10 o visítenos en www.asefa.es

CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO PARA REFORZAR LA COLABORACIÓN VECINAL EN LA DENUNCIA CONTRA LA VIOLENCIA MACHISTA

El Ayuntamiento, a través de su Delegación de Igualdad, Juventud y Relaciones con la Comunidad Universitaria, y el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla han rubricado un convenio de colaboración que pretende reforzar la colaboración vecinal en la prevención y detección de la violencia de género contra las mujeres en los bloques de viviendas de la capital hispalense bajo gestión de esos profesionales. “Esta colaboración ciudadana es un elemento primordial para erradicar la violencia machista, y ahí precisamente estriba la importancia del convenio. Desde el ámbito vecinal cabe contribuir de forma decisiva a detectar y atajar los casos antes de que deriven en males mayores”, según ha argumentado la delegada municipal del ramo, Myriam Díaz.

La delegada y el presidente del Colegio, José Feria, han sido los encargados de firmar un convenio que establece la entrega por parte de Igualdad de material informativo y se sensibilización a los administradores de fincas para que, a su vez, lo distribuyan entre los edificios de viviendas donde ejercen su profesión, así como la elaboración conjunta de programas de formación y otras actividades y el asesoramiento directo del personal técnico adscrito al Servicio Municipal de la Mujer. Los administradores difundirán la información no sólo a través de sus canales digitales (como web, redes sociales, etcétera), sino también en lugares visibles y accesibles de las comunidades

de propietarios y propietarias administradas. El objetivo, según recoge el texto, “es contribuir a la necesaria sensibilización social para rechazar la violencia de género en la ciudad y lograr su erradicación”.

Ese acuerdo, suscrito por cuatro años y vigente desde el pasado jueves 11 de octubre, se encuadra en el desarrollo de las iniciativas contempladas en el I Plan Municipal contra la Violencia de Género (2016-2020) y en el II Plan de Acción Integral de Lucha contra la Trata, la Prostitución y Otras Formas de Explotación Sexual (2016-2020), en los ámbitos de la colaboración ciudadana y del cambio de actitudes hacia un modelo igualitario para la sociedad.

CONSISTORIO Y ADMINISTRADORES DE FINCAS COLABORARÁN EN TEMAS COMO CONVIVENCIA CON PISOS TURÍSTICOS O SEGURIDAD EN EL HOGAR

El Ayuntamiento de Sevilla, a través de la Delegación de Seguridad, Movilidad y Fiestas Mayores, ha suscrito un protocolo con el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla con el objetivo de coordinar la colaboración y la difusión de información de servicio y de interés para las comunidades de propietarios como la convivencia con las viviendas de uso turístico, la movilidad o la seguridad en el hogar, entre otros temas.

Con este protocolo, el ayuntamiento pretende potenciar la coordinación con el colectivo de los administradores de fincas y, a su vez, con los propietarios en otros muchos temas relacionados con los servicios de emergencias municipales -Policía Local y Bomberos-, el Centro de Coordinación Operativa (Cecop) y el Área de Movilidad, como la violencia de género, la prevención de incendio, así como la difusión de información y consejos sobre el tráfico o destinados a personas mayores o propietarios de animales, entre otros colectivos. El concejal delegado de Seguridad, Movilidad y Fiestas Mayores, Juan Carlos Cabrera (PSOE), ha firmado este viernes este protocolo con el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, José Feria Moro.

thyssenkrupp

ENCUENTRO CON THYSSENKRUPP

En el mes de octubre, uno de nuestros proveedores, ThyssenKrupp, reunió a varios administradores de fincas colegiados de Sevilla para dar a conocer su nueva línea de negocio y presentar a su nuevo CEO, . el encuentro tuvo lugar en el restaurante Bahía.

Somos expertos en tratamientos de cualquier suciedad con productos biodegradables

AURI limpiezas

Prestamos servicio en Sevilla capital y alrededores

Certificado de Calidad e Higiene ITEL

empresa con más de 30 años de servicios

Limpieza y mantenimiento de comunidades, oficinas, centros deportivos, clínicas, fábricas...
Limpieza de obras / Limpieza de garajes / Limpieza de cristales
Limpieza y desinfección con máquina de vapor seco a 180º
Eliminación y desinfección con máquinas de ozono agua ionizada
Eliminación de grafitis
Tratamientos de suelos (fregados, decapados, encerados, pulidos, acristalados....)

Tfnos. 954 987 404 - 627 935 694
Horario ininterrumpido de 8:30 h a 19:00 h.
Sábados de 8:00 h. a 11:00 h.

www.aurilimpiezas.com

VISITA DE ESPACIOS PARA LA CELEBRACIÓN DEL 50 ANIVERSARIO

Los miembros de la Junta de Gobierno de CAF Sevilla están realizando una serie de visitas a espacios de la ciudad para ir preparando los distintos eventos previstos de cara al 50 Aniversario del Colegio, que tendrá lugar en 2019. Os seguiremos informando!

CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON DISTINTAS ENTIDADES

El Colegio ha firmado una serie de convenios de colaboración con distintas entidades, entre ellas la empresa **AG Data**, dedicada al análisis y gestión de datos y asesora experta del Colegio en dicha materia. De igual modo, en el mes de julio firmaron un acuerdo con **Becheckin** para fomentar el conocimiento en nuevas tecnologías. Dicho acuerdo sitúa a CAF Sevilla al frente de la transformación digital, colaborando directamente con proyectos de digitalización como Sevilla Smart City o Andalucía Smart 2020, entre otros. Con **Spanishing Sevilla**, empresa dedicada a la formación, también hemos comenzado una colaboración.

Por último, con otra de las entidades que se ha firmado un convenio de colaboración ha sido con **Begalvi, Asesores Legales y Tributarios**, asesoría a nivel nacional sobre protección de datos, que irá emitiendo puntualmente ofertas a los colegiados.

¿Problemas de HUMEDAD?

Comunidades de Propietarios | Viviendas Privadas | Edificios Públicos

• por capilaridad • por condensación • por filtraciones

Tratamientos garantizados
Información y presupuestos gratuitos

Obra realizada en el año 2010.

Palacio de San Telmo, Sevilla
Presidencia de la Junta de Andalucía

Instalación sistema de electro-ósmosis y mortero transpirable DRAINING contra humedades por capilaridad.

Y más de 5.000 actuaciones en viviendas privadas y comunidades de propietarios

GARANTÍA HASTA 30 AÑOS GARANTÍA

ALECSA
desde 1984

Número Gratuito
900 834 500

alecsa@alecsa.com
www.alecsa.com

Concesionario exclusivo de Humicontrol en Andalucía y Extremadura

Gen2 Home

Un elevador doméstico diferente

Cada vez se hace más necesario, en las viviendas unifamiliares, la instalación de un elevador que facilite el desplazamiento entre las diferentes plantas del inmueble. El envejecimiento de la población y la mayor exigencia de confort y accesibilidad por parte de la población son factores que confirman esta tendencia. La movilidad reducida o una discapacidad, permanente o temporal, hacen de las escaleras en una casa unifamiliar de dos o más plantas un serio problema para sus inquilinos.

Esa es la razón por la que una empresa líder en el sector del transporte vertical, como es Otis, ha introducido en el mercado un elevador doméstico que incorpora las tecnologías más avanzadas, marcando un hito en bajo consumo energético, seguridad, confort y protección medioambiental.

Se trata de un elevador pensado para cualquier tipo de vivienda unifamiliar o edificio de tráfico moderado, tanto en proyectos de nueva construcción como de rehabilitación. Una de sus características es que minimiza los requerimientos de hueco y es de fácil instalación, por eso es ideal no solo en viviendas unifamiliares, sino también en colegios, residencias, hoteles y pequeños comercios, dependiendo del uso y el nivel de tráfico esperado.

Incorpora el sistema de tracción Gen2 en el que se utilizan cintas flexibles de acero recubiertas de poliuretano en vez de los cables de acero tradicionales. Esto ha posibilitado que la máquina sea especialmente compacta, con un peso de tan solo 53 kg.; se instala dentro del mismo hueco del elevador, por lo que no es necesario el cuarto de máquinas, lo que supone un importante ahorro constructivo con respecto a otros sistemas que precisan de una sala de máquinas o la instalación de un voluminoso armario con la unidad hidráulica.

También se han reducido los costes operacionales, ya que este sistema puede proporcionar un ahorro energético de hasta un 70% respecto a la mayoría de los elevadores eléctricos, que siguen siendo hidráulicos y, por lo tanto, ineficientes desde el punto de vista energético.

Las cintas planas son un 20% más ligeras y duran hasta tres veces más que los cables convencionales, mejorando de este modo la durabilidad y fiabilidad. Además, de forma opcional, el Gen2 Home puede equiparse con un sistema de alimentación independiente que, en caso de corte en el suministro eléctrico, permite realizar hasta 10 viajes sin necesidad de conexión a la red.

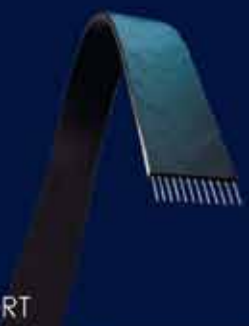
Su funcionamiento es suave y silencioso gracias a que las cintas de acero recubiertas de poliuretano evitan el contacto de metal contra metal y, por tanto, el ruido que esto genera. El Otis Gen2 Home incorpora un variador de frecuencia que garantiza un arranque y una deceleración suaves, así como una precisión de parada que evita el escalón que en otros equipos queda entre el piso y el suelo de la cabina.

Vive tu hogar con estilo

Elevador

GeN2R

Home



CONFORT
Un funcionamiento suave, silencioso y preciso, gracias a sus exclusivas cintas planas

ACCESIBILIDAD
Las pendientes pronunciadas, los desniveles o las escaleras ya no son un problema

VERSATILIDAD
Ideal para cualquier vivienda unifamiliar o edificio de tráfico moderado

OTIS

Made to move you

www.otis.com

901 24 00 24

CONSUMO HASTA UN 70% MENOS QUE UN HIDRÁULICO

El mejor equipo
al servicio de tu
ascensor.
Por tu tranquilidad
y la de los tuyos.
T: 901 02 09 09
servicliente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
@thyssenkruppES
engineering.tomorrow.together.
thyssenkrupp