

el administrador

REVISTA DEL ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

número 69 • octubre 2016

NUEVO PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

La Junta aprueba un plan
con un marcado enfoque social



Administrador
Fincas
Colegiado



Somos multimarca, somos Schindler

Profesionales certificados en todas las marcas de ascensores y escaleras mecánicas.

Cada vez son más los clientes que solicitan servicios de mantenimiento para instalaciones de una marca distinta a Schindler. Para satisfacer este servicio, nuestros técnicos están formados y certificados en tecnologías procedentes de distintos fabricantes. Sea cual sea la marca de tu ascensor o escalera mecánica, podrás acceder a la calidad y fiabilidad del mantenimiento Schindler, 24 horas al día, los 365 días del año.



¿Tu ascensor lo mantiene Schindler?
Entonces entra en www.comunidadschindler.es
o descárgate la app y aprovéchate de todos los
descuentos en ocio, espectáculos... ¡y mucho más!

Código de activación: REVISTA (Programa válido para edificios residenciales)





MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

**¿Quieres aumentar
un 50% los beneficios
de tu negocio?**

Especialistas en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria

Llámanos y te explicaremos como hemos
ayudado a compañeros tuyos a conseguirlo

93 487 30 20 / 91 826 40 04

www.mutuadepropietarios.es



LA DIGITALIZACIÓN DEL SECTOR

Cuando aún resonaban en la Plaza de España de Sevilla las palabras de Rafael del Olmo en la clausura del 20º Congreso Nacional y 1er Internacional de Administradores de Fincas, todos nos congratulábamos por los éxitos de organización y comunicación que había supuesto tal encuentro para nuestra profesión tan necesitada permanente de reivindicar su labor social y profesional; salíamos para las merecidas vacaciones de verano y mirábamos de soslayo el panorama político nacional en espera de un Gobierno.

Hoy ya de vuelta, con grandes esperanzas y retos laborales la profesión vive una continua transformación impulsada por la digitalización, una digitalización que no solo es tener una página web adecuada, atractiva y viva, una página web que comunique, también estar en los nuevos soportes que están sustituyendo a los ordenadores: los Smartphones, esos teléfonos inteligentes que interrogamos unas 120 veces al día buscando correos o redes sociales o simplemente waseando (permítanme el término).

La necesidad de comunicarnos con nuestros clientes los comuneros y proveedores se vuelve esencial, todo es urgente e inmediato y nuestra respuesta debe estar a la altura, para ello debemos prepararnos y asesorarnos, así como formar debidamente a nuestros empleados para que el nivel de satisfacción por nuestra gestión sea óptimo y podamos combatir con calidad y formación los mercados y sus políticas, basadas solo en la bajada de tarifas.

Nuestros clientes nos dan a través de los Big Data (toma masiva de datos) todos los parámetros de gustos, hábitos y expectativas profesionales con respecto a nuestros servicios, sólo hemos de escuchar y dar respuesta.

La revolución en la comunicación ha llegado y el reto hemos de afrontarlo decididamente, el riesgo es salirnos del mercado.

staff

COORDINACIÓN EDITORIAL
Nieves Martín Calero

COLABORADORES
Susana Quirós Lagares
M^a Concepción Onieva de León

EDICIÓN
Ilustre Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas
e-mail: secretaria@afincas.com

SEDE COLEGIAL
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
Virgen del Valle, 91 • 41011 Sevilla
Telf.: 954 28 44 72 - 617 39 41 90
e-mail: nmartin@ibersponsor.com
www.ibersponsor.com

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 **el administrador**, no se hace necesariamente partícipe de las opiniones que puedan mantener los colaboradores de esta revista.

OLVIDATE DE LAS HUMEDADES

Visita y Diagnóstico
GRATUITOS

**CAPILARIDAD
INFILTRACIONES
CONDENSACIÓN**

900 60 70 80

GARANTÍA
de hasta 30 años

MURPROTEC

DELEGACIONES EN: *La Solución Profesional Contra La Humedad*

FRANCIA

BELGICA

HOLANDA

LUXEMBURGO

ITALIA



**TRATAMIENTOS DEFINITIVOS CONTRA LA HUMEDAD
DESDE 1954**

XXV JORNADAS ANDALUZAS PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS

Baeza acoge del 21 al 22 de octubre las XXV edición de las jornadas inmobiliarias que cada dos años se celebran para poner en común las novedades del sector

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas promueve la celebración de las Jornadas Andaluzas, que cumplen ya su vigesimoquinta edición y que reunirá a los Administradores de Fincas colegiados en Baeza, Jaén, con-

cretamente en el Palacio de Jabalquinto, sede de la UNIA.

Dicho acto, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, y en el que colaboran entidades como OTIS, Mutua de Propietarios y

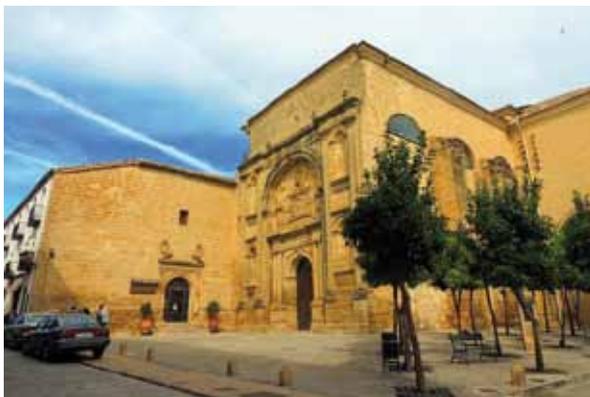


PALACIO DE JABALQUINTO

Las jornadas se celebrarán en la sede de la UNIA, en el Palacio de Jabalquinto, construcción que fue levantada a finales del siglo XV, cuando el gótico se resistía a abandonar la piel de los edificios y el renacimiento invadía su espacio, una etapa conocida en España como el estilo Isabel, o Gótico Flamígero.

Banco Sabadell, se tratarán diversos temas de actualidad del sector, como la Administración de Fincas del futuro, los conflictos y reuniones y la creciente demanda del AAFF Colegiado. La propuesta de una nueva Ley de Propiedad Horizontal, también se analizará y debatirá durante dichas jornadas, así como el tema de la accesibilidad y la sostenibilidad.

En definitiva, un acto de encuentro para profesionales del sector que no os podéis perder.



Restaurante Vandelvira.

ACTIVIDADES LÚDICAS

MISA Y RENOVACIÓN DE VOTOS

En cuanto a las actividades lúdicas, el viernes, tendrá lugar una misa y renovación de votos en honor a la patrona de los administradores de fincas andaluzes, Nuestra Señora de la Paz.

CENA RESTAURANTE VANDELVIRA

Por la noche, los asistentes podrán disfrutar de una cena en el Restaurante Vandelvira, un espacio que ocupa parte del Convento de San Francisco y que cuenta con ricos arcos abovedados, paredes de piedra, solemnes escalinatas y una exquisita decoración, que logran transmitir una atmósfera de exclusividad.

CATA DE ACEITES SENSORIALES

El sábado, Anuncia Carpio Dueñas, bióloga y especialista en Grasas y Aceites por el CSIC, impartirá una cata de aceites sensoriales, para disfrute de los administradores asistentes a las jornadas.

PRE-PROGRAMA

VIERNES 21 OCTUBRE

16:00 h. Entrega de acreditaciones y documentación.

16:30h. Presentación de la XXV Jornadas Andaluzas 2016. Representantes de instituciones públicas de Jaén/Baeza, (Por determinar).

D. Rafael Trujillo Marlasca, Presidente del Consejo Regional Andaluz de Administradores de Fincas, D. Juan José De la Torre Santano, Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén.

17:00h. Tema 1: “La administración de Fincas del Futuro”. Ponente: D. Enrique Sánchez Bermúdez, Director General de IESA Ingeniero Industrial (especialidad electrónica) Presenta y modera: D. Juan José De la Torre Santano, Presidente CAF Jaén.

18:00h. Pausa, café

18:30h. Tema 2: “Conflictos, reuniones y la creciente demanda en el Administrador”.

Herramientas para gestionar la ansiedad y el estrés. Ponente: D. Rafael Estrella Cañada, Dr. en Psicología.

Presenta y modera: D. Javier Jiménez Rodríguez, Contador-Censor y Vocal de Formación CAF JAÉN

20:30h. Misa y renovación de votos, Nuestra Sra. De la Paz (Patrona de los Administradores de Fincas Andaluzes). Iglesia por determinar.

22:00h. Cena Restaurante Vandelvira.

Viernes tarde acompañantes

Visita cultural a Baeza. Se recogerá a los acompañantes a las 16:30h en la U.N.I.A (Sede donde se celebran las Jornadas) Palacio Jabalquinto.

SÁBADO 22 OCTUBRE

9:30h. Tema 3: “los ciudadanos merecen una nueva Ley de Propiedad Horizontal”.

Ponente: D. Pedro M. Ureta Sixto. Abogado, Vicepresidente 2º Colegio de Administradores de Fincas de Madrid y Administrador de Fincas.

Presenta y Modera: Francisco López Robles, Vicepresidente CAF JAÉN.

10:30h. Tema 4: OTIS, Accesibilidad y Sostenibilidad.

Presenta y modera: D. José Ángel Civantos Ruiz, Vocal CAF JAÉN

11:30h. Pausa, café.

12:00h. Tema 5: “Catas de aceites sensoriales”

Ponente: Dña. Anuncia Carpio Dueñas, Bióloga y especialista en Grasas y Aceite por el CSIC.

Presenta y modera: D. Jesús García- Casarrubios López-Pintor, Tesorero CAF JAÉN.

13:00h. Mesa redonda compuesta por 8 presidentes de los Colegios Andaluces de Administradores de Fincas.

Luces y sombras de la profesión de Administradores de Fincas.

14:00h. Clausura Jornada.

14:30h. Cocktail.

Sábado mañana acompañantes

10:00h. Visita cultural a Úbeda
Recogida en la U.N.I.A.



EL NUEVO PLAN DE VIVIENDA, CON UN MARCADO ENFOQUE SOCIAL, FOMENTARÁ EL ALQUILER Y LA REHABILITACIÓN

El pasado 2 de agosto, el Consejo de Gobierno aprobó el nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, que destaca como objetivos principales el alquiler y rehabilitación de edificios y la lucha contra los desahucios. Dentro de la nueva planificación se incluyen un total de 188.545 actuaciones y una inversión pública en torno a los 730 millones de euros.

Dicho Plan tiene un fuerte enfoque social, basándose el marco de actuación en las familias que tengan rentas débiles, adaptándose la estrategia a las condiciones económicas y sociales y centrándose en los colectivos más vulnerables de la población, que frecuentemente tienen dificultades para conseguir adquirir y/o mantener una vivienda. Además generará 40.000 empleos directos gracias al sector de la construcción.

El Plan cumple con las exigencias de estabilidad presupuestaria y estará compuesto por una cuantía de 385 millones de euros, aportados por la autonomía. A esta cantidad se le sumarán 100

millones aportados por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía obtenidos a partir de operaciones de venta de suelo e inmuebles. Por último se le añadirían 59,2 millones este año, procedentes del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas, que expira este año. Aún así la Junta espera mantener la financiación adicional del Gobierno central hasta los 183, 57 millones en 2020.

Además, la nueva planificación, es la primera que se elabora en el marco de la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, y pre-

tende convertirse en un instrumento que coordine las políticas sociales en esta materia, fomentando la actividad económica y generando empleos en construcción.

FOMENTAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

Una de las principales medidas contempladas en el documento, consiste en fomentar el acceso a la vivienda ya sea mediante alquiler o bien mediante alquiler con opción a compra, a causa de ser el más demandado y el que mejor se adapta a la situación socioeconómica actual. Para ello se destinará un presupuesto de 58,53 millones de euros, y se pondrán en marcha más de 32.000 actuaciones. La mayor parte del presupuesto (unos 50 millones) serán designados para familias con recursos limitados o en situación de vulnerabilidad, en concepto de ayudas para el pago de hasta el 40% del alquiler.

Además se destinarán 8 millones para ayudar a organismos públicos y entidades sin ánimo de lucro que promueven el alquiler asequible para familias desfavorecidas. Del mismo modo, se incentivará la intervención de agentes colaboradores que medien respecto a la bolsa de viviendas vacías y edificios deshabitados del mercado. Se incluye en este ámbito la gestión de 400 viviendas vacías y en desuso, gracias al acuerdo firmado con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

MEDIDAS PARA LA REHABILITACIÓN

Entre las medidas para la rehabilitación de edificios, los esfuerzos estarán orientados a la rehabilitación residencial, la rehabilitación de viviendas así como de espacios públicos degradados. De este modo, se buscará conseguir tanto una mayor eficiencia energética y la adecuación y mejora de los espacios públicos como la restauración de edificios de interés urbano y patrimonial, algo muy necesario pues más de la mitad del parque residencial andaluz tiene más de 35 años de antigüedad.

Por otro lado, el nuevo Plan plantea varias medidas en el ámbito de la rehabilitación residencial, entre ellas destacan la mejora de los accesos, y la eficiencia energética de edificios y viviendas con una población estimada de 95.000 personas. Del mismo modo, con el objetivo de impulsar obras que mejoren la seguridad y la funcionalidad de las viviendas donde residan ancianos o personas discapacitadas, se ofrecerá un incentivo de 5 millones de euros.

EL PLAN PLANTEA VARIAS MEDIDAS EN EL ÁMBITO DE LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL, ENTE ELLAS DESTACAN LA MEJORA DE LOS ACCESOS, Y LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS CON UNA POBLACIÓN ESTIMADA DE 95.000 PERSONAS

En el área de la rehabilitación de viviendas, también se contemplan medidas para mejorar la calidad de vida, debido a la antigüedad de las viviendas andaluzas. Para ello, la Junta destinará 228 millones repartidos en tres líneas: en primer lugar, a la rehabilitación residencial, que contempla la mejora de la accesibilidad y eficiencia energética en casi 95.000 viviendas andaluzas.

Por otro lado, se plantean medidas para la eliminación de infravivienda, con la concesión de ayudas que mejoren las condiciones de habitabilidad tras las peticiones recibidas por los residentes. Se prevé favorecer a unas 4.000 personas aproximadamente.

Como última línea, el plan contemplaría medidas para la conservación del parque público residencial autonómico con más de 84.000 viviendas con el fin de garantizar inmuebles con condiciones dignas y adecuadas mediante incentivos de rehabilitación y conservación, eficiencia energética y accesibilidad.

Respecto a los espacios públicos degradados, se plantea una rehabilitación de los mismos con una inversión de 18 millones de euros, lo que conllevará mejorar las condiciones de vida de casi 20.000



■ reportaje

personas. En esta misma línea, se destinarán 37 millones para adecuar los inmuebles con interés urbanístico y patrimonial.

El nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016–2020, incluye los compromisos adquiridos en planes previos, como la instalación de ascensores acogidos dentro del Programa de Rehabilitación Singular. En este campo, el 10'4% de las viviendas andaluzas no cuentan con elevadores, por lo que aquellas comunidades de vecinos que tengan convenios con la Junta y aún no hayan realizado las obras, podrían acogerse a la financiación del plan para 2016, que cuenta con un presupuesto de 8 millones.

LUCHA CONTRA LOS DESAHUCIOS

Por último, uno de los objetivos que se ha marcado el plan es la lucha contra los desahucios, para ello el documento establece como una prioridad la implantación de medidas que eviten la pérdida de la vivienda a causa de motivos económicos, evitando de esta manera el riesgo de exclusión social en el que se ven inmersas las familias afectadas. No olvidemos que cerca de 4 familias de cada 1.000 en Andalucía, abandonan sus viviendas debido a ejecuciones hipotecarias o por falta de pago del alquiler.

Dentro de las medidas que se pretenden impulsar, sobresale el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios, que entrará en funcionamiento en septiembre de

OTRO DE LOS OBJETIVOS ES LA LUCHA CONTRA LOS DESAHUCIOS, PARA ELLO EL DOCUMENTO ESTABLECE COMO UNA PRIORIDAD LA IMPLANTACIÓN DE MEDIDAS QUE EVITEN LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA A CAUSA DE MOTIVOS ECONÓMICOS

forma gratuita, y cuyo objetivo es llegar a ser un instrumento de apoyo para las familias que se enfrentan a esta situación. Para ello aportará información, atención y orientación para la defensa de los intereses de los afectados, y la intermediación, cuando sea necesario, con las entidades financieras para evitar la ejecución hipotecaria.

Además el sistema ofrecerá recursos a las distintas consejerías en políticas de empleo, servicios sociales, justicia, consumo y salud. Del mismo modo, se trabaja en un protocolo de coordinación de la administración autonómica.

Otras medidas en contra de los desahucios son también el anteproyecto de Ley de Tanteo y Retracto, que aún está en proceso de tramitación, y el acuerdo de colaboración entre el Consejo de Gobierno del Poder Judicial y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 cuenta con la participación de un gran número de colectivos, con 565 aportaciones, de las que más de un tercio han sido recogidas en el documento final.



¿Administras más de 100 comunidades?

Te podemos ayudar

Tus necesidades y las de tus clientes son muy especiales y necesitan la solución que Mussap te puede ofrecer

Tenemos la fórmula

Además contarás con:

- . Asesoramiento*
- . Los mejores productos (comunidades, hogar, protección de alquiler)*
- . Atención personalizada continuada*
- . Formación*
- . Viaje de incentivos a destinos atractivos*

*Todo con la **garantía de Mussap**, Mutua de Seguros y Reaseguros con una trayectoria de más de 80 años en el sector.*

Contáctanos y te explicamos cómo



bed&bc.comunicad

PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020

UN PLAN CENTRADO EN LAS PERSONAS Y EN EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

La legislación internacional, europea, española y andaluza consagran el Derecho a la vivienda como un derecho básico para las personas. Desde la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, con una tradición consolidada en materia de vivienda y con el fin de dar respuesta a las necesidades y problemas de muchos andaluces y andaluzas, se acaba de poner en marcha un nuevo PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA, 2016-2020 aprobado por el Gobierno andaluz este verano. Este planificación, con un marcado enfoque social, se ha adaptado a las condiciones económicas y sociales que vive actualmente nuestra tierra y su objetivo es centrar sus esfuerzos especialmente en las personas que más lo necesitan, aquellas que se encuentran en las situaciones más vulnerables y que tienen las mayores dificultades para acceder o mantener una vivienda.

Frente a un Gobierno de España que carece aún para este periodo de un Plan Estatal de Vivienda que dé soluciones dignas a tantas necesidades que en esta materia existen, desde el Gobierno andaluz sí se ha puesto en marcha este nuevo Plan con tres objetivos prioritarios: la lucha contra los desahucios, el fomento del alquiler y la rehabilitación.

Se trata de un Plan, que de manera realista, afronta los principales problemas a los que se enfrenta nuestra ciudadanía, abogando por el fomento del acceso a la vivienda mediante el impulso del alquiler y el alquiler con derecho a compra, como la opción que más se adapta a la realidad socioeconómica actual y es la vía más demandada actualmente por la mayoría de los ciudadanos. Y especialmente con programas destinados a las familias más desfavorecidas o con recursos limitados a través de la concesión de ayudas que les permitan acceder a una vivienda digna.

Este Plan igualmente apuesta decididamente por la rehabilitación, no sólo como impulso hacia una ciudad más sostenible y hacia un objetivo de viviendas dignas y confortables en todo nuestro territorio, sino como motor de empleo y consolidación económica en Andalucía, especialmente en sectores tan afectados desgraciadamente por la crisis económica como los de la construcción y las empresas relacionadas con este sector. También trabajaremos deci-

didamente desde este plan por la eliminación de la infravivienda en nuestros municipios y por la conservación del parque público residencial autonómico con más de 84.000 viviendas. Además, incidiremos en la mejora de la accesibilidad a las viviendas, con la dotación de ascensores en muchas comunidades que no han podido instalarlos y mejorando integralmente muchos edificios. Y de igual forma apostaremos por la rehabilitación urbana, interviniendo tanto en la regeneración de espacios públicos de nuestros pueblos y ciudades para hacerlos más habitables y sostenibles, como en la adecuación de edificios e inmuebles de interés urbano y patrimonial, evitando su olvido y deterioro. Trabajando así por conservar nuestro pasado arquitectónico y cultural para generaciones futuras.

En suma, se trata de un Plan con un claro acento social que además tiene como prioridad la lucha contra los desahucios en Andalucía a través del impulso de medidas destinadas a evitar la pérdida de la vivienda por motivos económicos y el consecuente riesgo de exclusión social para las familias afectadas.

Un Plan pues, que centra sus objetivos en las personas y en sus necesidades y que ha nacido con la coparticipación de los agentes sociales y económicos, las asociaciones profesionales y vecinales, con los colectivos preocupados en Andalucía por el derecho a la vivienda.

El Plan movilizará una inversión pública de 730 millones de euros que estimamos generará 40.000 nuevos empleos en Andalucía, permitiendo así un importante impulso y desarrollo económico en los próximos cuatro años. Un plan pensado y centrado en dar respuesta a los problemas reales y más urgentes que en materia de vivienda tienen los andaluces y andaluzas, desde un compromiso riguroso y desde el convencimiento de que el derecho a la vivienda debe estar en la primera línea de las políticas sociales del Gobierno de Andalucía.

JOSÉ MANUEL COLMENERO
*Director General de Vivienda
y Rehabilitación de la
Junta de Andalucía*



A . G . DATA

análisis y gestión de datos, s.l.

PROTECCIÓN

CALIDAD

PARA LA INFORMACIÓN SENSIBLE,
TU SOLUCIÓN DE CONFIANZA

CERCANÍA

SEGURIDAD

NUEVAS TARIFAS ESPECIALES PARA ADMINISTRADORES
DE FINCAS COLEGIADOS

CONTACTE CON NOSOTROS

contacto@agdata.es

www.agdata.es

954 15 73 39

SMART CITIES

CIUDADES INTELIGENTES

Imagínate una ciudad en la que se pueda saber la hora exacta a la que pasará el bus por tu parada, un lugar en el que puedan controlarse con precisión las fugas de agua en las alcantarillas, que se optimice la ruta del camión de recogida de basuras para que sólo pase a recoger los contenedores cuando estén llenos, los jardines se rieguen en el momento exacto y con la cantidad necesaria de agua...

...Y todo organizado en tiempo real desde el mismo centro de control, suponiendo un mayor ahorro para la ciudad y la mejora de los servicios para el ciudadano. Aunque parezca futurista, este concepto de ciudad es posible hoy, y es la tendencia a la que se están dirigiendo los esfuerzos. Reciben el nombre de Smart Cities.

Las Smart Cities, o ciudades inteligentes, podrían definirse como aquellas ciudades que mediante la aplicación de tecnologías de la información y de la comunicación se proveen de una infraestructura que garantice tanto el desarrollo sostenible y mayor eficacia de los recursos de los que dispone como el incremento de la calidad de vida de sus ciudadanos y una participación activa por parte de ellos.

Este tipo de ciudades, sostenibles económica, social y medioambientalmente, aprovechan los avances tecnológicos existentes para conseguir ahorrar costes y una mayor eficiencia, así como ofrecer nuevos servicios más económicos y sociales, disminuir la huella ambiental, y potenciar la innovación local. Todo ello dirigido a la alcanzar nuevas formas de gobierno en la Smart City.

El concepto Smart City debe entenderse como una continuidad lógica de las ciudades de hoy en día, pero solventando los problemas que conlleva el aumento de la población en núcleos urbanos de todo el mundo, como el abastecimiento energético, emisiones nocivas, prestación de servicios sanitarios... Además se prevé que en el año 2015 el 85%

de la población mundial viva en ciudades, con lo cual la conversión a ciudad inteligente es hoy una prioridad.

Existen en la actualidad varios proyectos de ciudades que han iniciado ya su camino hacia la “ciudad inteligente” como es el caso de Guadalajara, que mediante una plataforma municipal permite crear incidencias acerca de la recogida de residuos urbanos y limpieza; Valencia, Santander, Barcelona y Murcia, también destacan en la gestión de servicios municipales, habiendo sido seleccionada esta última por la Comisión Europea para exponer su sistema de Smart City en un foro internacional. Hay que destacar también el caso de los geolocalizadores que gestiona la empresa Movildata, y que están intentando implantarse en Andalucía. Aunque estos dispositivos son ya utilizados en la empresa pri-

MÁLAGA ES, JUNTO CON SANTANDER, PIONERA EN ESPAÑA EN EL DESARROLLO DE ‘CIUDAD INTELIGENTE’, TRAS MADRID Y BARCELONA



LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL EN LAS CIUDADES

Vivimos en nuestros días una transformación de la sociedad en todos los ámbitos producida por los avances tecnológicos. Esta revolución alcanza a todos los aspectos en la manera de vivir y viene impulsada por la capacidad que proporcionan las redes de comunicaciones así como la proliferación de dispositivos inteligentes interconectados. Lo que se ha denominado como Internet de las Cosas (IoT) supone una transformación a la hora de dar capacidad de suministrar información de cualquier punto que pueda resultar de interés, generándose una cantidad de información que bien utilizada puede generar muchos beneficios directos en nuestro día a día.

Cada día más los gobiernos locales están impulsando planes de Ciudades Inteligentes (Smart Cities) con importantes actuaciones sobre los servicios públicos y de atención a la ciudadanía. Las posibilidades de interconectar multitud de dispositivos IoT permiten la optimización de las operaciones lo que genera un importante ahorro de costes. En esa línea el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprobó hace unos días el Plan Andalucía Smart por el que se pretende dentro del marco de la Estrategia Europa 2020 diagnosticar y analizar la situación de partida de nuestra región y realizar la formulación de un Plan de Acción Andalucía Smart 2020 que permita realizar una labor de impulso al desarrollo inteligente de sus ciudades y municipios.

Dentro de dicho plan se planteará una estrategia conjunta que permita unificar las propuestas y facilitar su acceso a cualquier localidad andaluza, estableciendo normativas, una metodología consolidada que sirva de referencia, potenciar la colaboración público-privada, así como el intercambio entre los municipios de buenas prácticas e intercambio de experiencias, lo que definitivamente dará un respaldo al desarrollo inteligente de las ciudades de Andalucía.

El plan define diversos ámbitos de actuación, entre los que se encuentra el de habitabilidad y vivienda, con la idea de mejorar la calidad de vida de la ciudadanía a partir de la mejora en las condiciones de su vivienda. Menciona por ejemplo soluciones de construcción sostenible, soluciones de eficiencia energética y la utilización de materiales ecológicos, dejando bastante abierto el aterrizaje de estas medidas en medidas concretas que potencien estas soluciones, lo que entrará en el alcance del Plan de Acción.

Es sin duda el entorno de la eficiencia energética donde mayor ecosistema de soluciones se ha generado en los últimos años. Multitud de actores desde em-

presas de innovación tecnológica e incluso los propios operadores y comercializadores de mercado eléctrico ofrecen productos y proyectos a medida que proporcionan de manera sostenible ahorros a partir de proyectos de inversión conjunta. En esta línea es donde se pueden esperar medidas contenidas en el plan de acción que potencie y facilite a las comunidades la financiación de dichos proyectos.

Un estudio de ABI Research cifraba a nivel mundial la inversión en edificación inteligente durante 2015 en 625 millones de dólares, pero las expectativas para 2021 prometen que el mercado total puede superar los 8.000 millones, oportunidad que se ofrece para los fabricantes de dispositivos, integradores de sistemas, empresas de seguridad, de Telecomunicaciones, y para los proveedores de plataformas que ofrezcan los servicios gestionados.

Es en este punto donde la labor del Administrador de Fincas adquiere una fundamental relevancia pues es necesario que habilite el acceso a las Juntas de Propietarios de los beneficios que la tecnología proporciona, no sólo en cuanto a ahorros económicos desde el punto de vista energético, sino además con otras facetas como son la iluminación inteligente, control de acceso, plataformas de gestión integral para facilitar los mantenimientos, etc. El Administrador debe ser capaz de presentar diversas propuestas que tengan sentido sostenible en la comunidad que administra, encontrando la mejor solución de manera personalizada para cada situación y tener una medida de lo que puede ser o no razonable en cada caso.

La multitud de ofertas existentes en el mercado, dado el bajo nivel de integración de las soluciones y la fragmentación existente obliga al administrador a recibir muchas propuestas de diverso calado, y es necesario conocer bien las soluciones y ser capaz de evaluar la calidad de los proveedores de servicio, por sí mismo o asesorado por los profesionales TIC, de manera que la integración y el mantenimiento que se incorporen a la vivienda ofrezcan las mayores garantías de estabilidad y buen funcionamiento.

**JOSÉ CARLOS JIMÉNEZ
CALDERÓN**

*Vicedecano del Colegio
Oficial de Ingenieros de
Telecomunicación de Andalucía
Occidental y Ceuta*



PORTIS

Grupo Zardoya Otis

PORTIS LE ABRE LAS PUERTAS A SU TRANQUILIDAD

MÁS DE 30 AÑOS LÍDERES EN EL MERCADO

Le aseguramos un asesoramiento personalizado sobre el tipo de puerta que mejor se adapte a sus necesidades, una instalación profesional y un mantenimiento realizado por los técnicos más cualificados y experimentados.

901 512 213
www.portis.es

cnaf2016

UN CONGRESO ÚNICO E INOLVIDABLE

“Defendemos tus derechos, solucionamos tus problemas”, fue el lema que marcó el 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas, que tuvo lugar en Sevilla del 2 al 4 de junio. Dicho Congreso, organizado por el Colegio Territorial de Sevilla y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, contó con más de mil cien congresistas y en él se presentó la propuesta de una nueva Ley de Propiedad Horizontal.



DÍA DEL PRESIDENTE

El día 1 de junio, se celebró el Día del Presidente, durante el cual Vicente Magro Serret, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, se encargó de dar la bienvenida a los presidentes de las comunidades y realizó una exposición práctica y didáctica sobre los derechos y obligaciones que supone el ocupar el cargo de presidente de una comunidad de vecinos así como acerca de los problemas básicos que podían surgir en una junta de propietarios.

Un congreso para recordar. Si los congresos nacionales de administradores de fincas ya suelen ser una gran experiencia para los profesionales del sector, el primero internacional no podía quedarse atrás. Durante tres días, Sevilla acogió el 20 Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas, que no estuvo exento de sorpresas, grandes ponencias, simpáticos robots, grandes stands y una oferta de ocio extraordinaria. Desde el día 1 de junio que se inauguró la jornada, FIBES acogió a profesionales de multitud de países, así como representantes de instituciones y de entidades afines al sector como el colegio de aparejadores de Sevilla, quienes no quisieron perderse el evento y aportar su punto de vista.

No sólo ha sido un congreso único por ser el primero internacional, sino que ha sido el que más asistentes ha tenido, con más de 1.100 congresistas participantes y numerosas entidades colaboradoras. Además contaba con Su Majestad, el Rey Don Felipe VI como presidente honorífico.

UNA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La inauguración oficial del Congreso tuvo lugar el jueves 2 de junio en el Palacio de Congresos y Exposiciones de Sevilla. Durante la presentación, se contó con la presencia del alcalde de Sevilla, Juan Espadas, el cual se encargó de dar la bienvenida a los asistentes y agradecer el apoyo y colaboración recibidos tanto por parte del Ayuntamiento de Sevilla como de las numerosas entidades participantes. También estuvo presente Catalina Madueño, secretaria general de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía. Intervinieron también en el acto, Rafael del Olmo, presidente del Colegio de Administradores de Fincas en Sevilla; Rafael Trujillo, presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas así como Salvador Díez Lloris, presidente del Consejo General de Colegios AA.FF. España.

Durante este día tuvieron lugar las ponencias “La cátedra de la vivienda”, “Los ciudadanos merecen una nueva Ley de Propiedad Horizontal” y “La grandeza de los administradores de fincas”. Uno de los momentos más esperados fue la propuesta de una nueva ley de propiedad horizontal por la que los administradores de fincas llevan mucho luchando, esta incluiría soluciones a las nuevas necesidades del sector y se adaptaría a la realidad de los edificios actuales. Durante esta ponencia, presentada por Rafael del Olmo, se presentaron las bases para



una nueva propuesta de Ley de Propiedad Horizontal, pues la vigente, por su antigüedad y brevedad, es incapaz de cubrir todos los aspectos que debería abarcar en la actualidad, y de adaptarse a los edificios del siglo XXI.

La ponencia fue moderada por el afamado periodista, Ignacio Camacho, el cual se mostró sorprendido ante las dimensiones del congreso, del que comentaba “Ha estado muy bien, con muchísima asistencia – me ha sorprendido mucho la canti-



dad de asistentes- la presencia de profesionales extranjeros de bastante interés (...) y la idea de hacer una ley nueva, es decir, que ellos tomen la iniciativa también me parece muy interesante. No sé si el momento político español es bueno para intentarlo pero igualmente me parece interesante pues son aspectos que afectan a la convivencia cotidiana”.

Durante la tarde, tuvo lugar un espectacular desfile de moda flamenca con los modelos de la diseñadora Loli Vera. Este evento tuvo lugar en el mismo Palacio de Congresos, donde los asistentes pudieron ver los increíbles trajes de la firma así como conocer las nuevas tendencias del sector. Por la noche los participantes en el Congreso pudieron dar un agradable paseo en barco por el Guadalquivir disfrutando de unas vistas privilegiadas de la ciudad de noche. Al finalizar el mismo, los congresistas se dirigieron al cóctel de inauguración en el Casino de la Exposición durante el que pudieron conocer a otros profesionales, compartir opiniones acerca del día y discutir sobre la profesión del administrador de fincas, anécdotas del trabajo.

DÍA INTERNACIONAL

El viernes 3 de junio fue el día internacional del Congreso, contando con la presencia de administrado-

res de fincas provenientes de los cinco continentes. Durante las ponencias del día, los asistentes pudieron analizar cómo se desarrollo la profesión en otros países y las dificultades a las que se enfrentan.

Este día tuvieron lugar las ponencias “Regulación del Administrador de Fincas en el ámbito de la Unión Europea”, durante la cual Jens Ulrich Kiessling presidente de CEPI-CEI Alemania dio a conocer el marco legal en el que trabajan los profesionales del sector a lo largo de Europa, y las diferencias entre ellos por la escasa regulación que acecha en muchos de los países representados; y “La Administración de Fincas en los cinco continentes”, en la que intervinieron ponentes procedentes de España, Australia, Arabia Saudí, Sudáfrica, y Brasil. Además se contó con un invitado especial, un personaje robótico que intervenía con frecuencia, y cuya presencia simbolizaba la administración de fincas del mañana a la que se conseguiría llegar gracias a lo que iban a aprender de otros países. Destacó la participación de Jeevan J D’Mello, administrador del edificio más alto del mundo, el cual reflexionó acerca de las diferencias que existían entre la profesión en los distintos países respecto a Dubai:

“Lo interesante es que toda la problemática alrededor del mundo suele ser igual. Como coincidencia todo el mundo quiere tener más servicios y mejores servicios pero gastar menos dinero. Quieren ampliar sus casas, y nosotros tenemos que pararnos esas ampliaciones. También, por ejemplo en mi país uno de los temas es mantener la comunidad limpia, y aquí siendo las comunidades tan antiguas se mantienen impecables. En nuestro caso, nuestras edificaciones son muy modernas, muy técnicas y muy sofisticadas por lo que necesitan a personas

TRENDING TOPIC NACIONAL
 Durante los días del Congreso, el hashtag #cnaf2016 se convirtió en trending topic nacional. Gracias a todos los que compartís y difundís mensajes de nuestra profesión en las redes sociales!

EL VIERNES 3 DE JUNIO FUE EL DÍA INTERNACIONAL DEL CONGRESO, CONTANDO CON LA PRESENCIA DE AAFP PROVENIENTES DE LOS CINCO CONTINENTES



celebró una cena de gala en Plaza de España, monumento emblemático de la ciudad donde los asistentes pudieron disfrutar de una maravillosa cena en gran compañía.

EL FUTURO Y UNA VISIÓN SARCÁSTICA DE LA PROFESIÓN

Respecto al sábado, Enrique Sánchez se encargó de abrir el último día de Congreso. Durante su ponencia “La administración de fincas del futuro”, trató la necesidad de adaptarse tanto a las nuevas generaciones del futuro como a los actuales inmigrantes digitales. Además presentó técnicas y procesos para que los administradores de fincas se amolden a la nueva realidad de la profesión que vendrá en próximos años y repasó las innovaciones existentes en dicho campo que permiten mejorar la comunicación con sus clientes.

Tras el coffee break se celebró, como se ha hecho durante los tres últimos congresos nacionales, un acto con la Fundación Vicente Ferrer. Durante el mismo la asociación presentó las labores y proyectos que llevan a cabo, y agradeció tanto la invitación al CNAF, como las donaciones hechas por los congresistas. Además, hicieron entrega de un regalo para el Colegio de Sevilla, una fotografía con gran valor emocional que había formado parte de una de las exposiciones de la Fundación.

Guadalupe Andrada Daza, habló de la conciliación laboral y familiar su ponencia “La administración de fincas, una profesión de riesgo psicológico y familiar” repasando las cualidades que debe tener un buen administrador de fincas y los riesgos psicológicos a los que suelen enfrentarse los profesionales del sector. También animó a los presentes a convertirse en dueños de su tiempo y recomendó una serie de actividades anti estrés y orientaciones

muy cualificadas para ocuparse del mantenimiento, es una de las diferencias que veo entre nuestros edificios y los vuestros.

Además en España la mayoría de los propietarios hablan vuestro idioma, hablan español, en cambio en mi país hay una enorme variedad de lenguas (...)

Para finalizar las ponencias del día, Utena Osano, el administrador que gestiona más fincas del mundo (420.000), reflexionó en “Del Cero al Infinito” sobre la importancia de la limpieza y el mantenimiento en la gestión de los edificios, y la necesidad de hacer frente a problemas como el envejecimiento y disminución de la población, el desgaste de los edificios y, en Japón, acontecimientos como los terremotos que requieren tomar medidas para prevenir y conservar las estructuras.

Durante la tarde se organizaron dos Foros Internacionales de Administradores de Fincas, uno formado por los países de habla hispana, y otro con representaciones de los países de habla inglesa, durante los cuales se compartieron las experiencias vividas y se sacaron conclusiones para intentar mejorar la realidad del administrador de fincas.

Para finalizar el Día Internacional del Congreso, se





para prevenir los principales riesgos tanto de salud, como familiares o de pareja.

La sorpresa final del Congreso se produjo durante la siguiente ponencia. Anunciada como “Una visión sarcástica del administrador de fincas”, la organización sorprendió a los asistentes con la aparición del reconocido monologuista andaluz Manu Sánchez que hizo reír al auditorio con particularidades de la

profesión, aportando una visión divertida y distinta de la misma. Temas como las prisas del cliente, los presupuestos, la nueva Ley de Propiedad Horizontal, la ciudad de Sevilla... formaron parte de esta especial ponencia que no dejó indiferente a nadie.

Tras tres intensos días de Congreso, en los que hubo tiempo para charlas, aprender, conocer gente nueva, divertirse... tuvo que ponerse el punto final al 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas. El acto de clausura estuvo presidido por autoridades como el subsecretario del Ministerio de Fomento, Mario Garcés, y el secretario general de la Administración de Justicia, Antonio Dorado, acompañados en la mesa por el presidente de CAF Sevilla, Rafael del Olmo; el presidente CGCAFE, Salvador Díez y el presidente del Consejo Andaluz, Rafael Trujillo. Se presentó además el próximo Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas que tendrá lugar en Albacete el próximo año.

La noche del sábado, los congresistas despidieron el CNAF 2016 con una cena inspirada en la Feria de Abril, en el cortijo Torreón de la Juliana. No faltó ningún detalle, y los asistentes pudieron sentirse como si estuvieran en una caseta en plena feria sevillana, donde pudieron disfrutar de una buena comida, una magnífica compañía y buen baile y cante.

En definitiva, ha sido un congreso maravilloso e inolvidable, que habría sido imposible sin la participación y colaboración de los asistentes, entidades colaboradoras y del Ayuntamiento de Sevilla. Queremos agradecer vuestra asistencia y la de los ponentes, por hacer tan especial este 1º Congreso Internacional de Administradores de Fincas.

En palabras del propio Rafael del Olmo al finalizar el congreso y bajo los acordes de David Bowie: “A todos esos héroes y heroínas que estáis aquí, gracias, muchas gracias”.



Modernizaciones y soluciones para edificios sin ascensor

Un pequeño gran viaje.

Pequeños grandes viajes a bordo de los ascensores que thyssenkrupp diseña para hacernos la vida mejor y más fácil.
www.thyssenkruppelevadores.es

engineering. tomorrow. together.



thyssenkrupp

JUAN FEDERICO GALLARDO

Director de la Delegación Murprotec Andalucía

¿Qué es Murprotec y a qué se dedican?

En Murprotec nos dedicamos a eliminar de manera definitiva, garantizada y personalizada, los graves problemas generados y/o derivados por las humedades estructurales en cualquier tipo de inmueble o edificación, es decir y para que quede absolutamente claro, en Murprotec no rehabilitamos, sino que eliminamos de raíz la causa de estos tipos de patología de humedad.

Y por supuesto decir que en Murprotec somos una multinacional franco-belga, líder en Europa y lógicamente en España, que llevamos trabajando desde 1954 tratando estos 3 tipos de humedades, es decir, 62 años eliminando los problemas de humedad estructural.

También cabe destacar que somos la única empresa con I+D+I del sector, que todos nuestros materiales son propios, patentados y personalizamos para cada cliente y que hacemos más de 10.000 tratamientos anuales, dando siempre garantías hasta de 30 años en nuestros tratamientos.

¿Qué son las humedades estructurales y por qué se producen?

Existen dos grandes tipologías de humedades, que son: Las accidentales y las estructurales.

Las accidentales se originan por ejemplo por la rotura de instalaciones o entradas de agua de lluvia por techos, estas humedades no las soluciona Murprotec, sino que las solucionan las aseguradoras.

Las humedades estructurales, que son las que tratamos en Murprotec y suponen una de las principales patologías de las edificaciones, afectando a la seguridad de los edificios, viviendas y construcciones, son las humedades que por mucho que las arreglemos, vuelven a salir y los comuneros solo hacen que (y permítame la expresión), tirar el dinero año tras año.

Dentro de las humedades estructurales hay 3 tipos, que son:

1.- Humedad por capilaridad: es cuando los muros absorben la humedad del terreno, debido a la pluviometría, las corrientes freáticas y venas de agua que tiene el terreno.

Esta patología siempre ocurre en planta baja o en cota "0", es decir a ras de suelo, hay degradación en los materiales de los muros y tabiquerías, aparecen manchas, sales higroscópicas, la pintura se deteriora, etc.

2.- Infiltración lateral: es cuando estamos por debajo de cota "0" (sótanos, garajes, trasteros, inmuebles con diferentes niveles).

Aquí lo que ocurre es tanto degradación de los materiales de construcción, como a veces hay entrada física de agua, ya que hay un empuje horizontal constante provocando la continua erosión de la construcción.

3.- Condensación: Esta patología puede ocurrir en cualquier tipo

de edificación y de altura, y es producida debido a un exceso de humedad/agua contenida en el aire de una vivienda, unido a puentes térmicos, modo de vida y materiales constructivos demasiado aislantes, etc. Normalmente aparecen los cristales húmedos por la mañana, aparecen mohos y hongos, olores a humedad en las viviendas, se apulgaran las cosas almacenadas, etc.

Cualquier administrador que lea el artículo, sabrá que estas patologías las ha oído más de una vez.

¿Qué problemas de humedad son más habituales en las comunidades de Andalucía?

Los problemas, tanto por la forma y los materiales empleados en las construcciones y por supuesto por la propia tipología de terreno son porcentualmente los siguientes: Por capilaridad alrededor del 50% (humedad en cota "0"), seguido por la condensación con un 30% y por último la Infiltración lateral con un 20% de las patologías.

¿Hay algún tipo de edificio que por su construcción, años o por situación geográfica sea más normal que tenga humedades?

Todos pueden tener este tipo de patologías, pero evidentemente aquellos edificios o inmuebles que tengan más años de construcción, tienen más facilidad para el fenómeno de la capilaridad y de la Infiltración, pero por el contrario, como cada vez se aíslan más los inmuebles, pues en nueva construcción hay más problemas de condensación.

¿Tenéis más demanda ahora en invierno que en el verano, o no depende de la estación del año que se pongan en contacto con vosotros?

Nuestro volumen de tratamientos es bastante estable, independientemente de la época del año de la que hablemos, ya que las humedades que tratamos son "humedades Crónicas" (no es la gota que te entra cuando llueve), por lo que una estación u otra no afecta ni para eliminarla, ni para que sus efectos sean igual de perjudiciales.

¿Cuáles son las consecuencias más importantes que causan las humedades, y que por supuesto un administrador debería de tener en cuenta a la hora de buscar una solución definitiva?

Este es un tema extremadamente importante, para aquellas personas que padezcan humedad en su vivienda o en lugares comunes o de trabajo, y realmente son tres claras y bien diferenciadas que son:

Las ESTÉTICAS, que son las más visibles evidentemente, la pintura se cae, se degradan los revestimientos, salen manchas, proliferan los hongos, se humedecen los cristales, etc.

Las ESTRUCTURALES, es decir, al debilitamiento de la estructura de los edificios (debido a la continua degradación cerámica y

salina de los propios materiales) que hacen perder parte del poder de carga de las propias edificaciones de hasta un 50%, con todo lo que puede conllevar para los inmuebles.

La SALUBRIDAD, que para mí es la mas grave, ya que un inmueble/vivienda con patología de humedad estructural (sea del tipo que sea) es un inmueble enfermo, vivir en un ambiente con problemas de humedad, a una persona sana le puede provocar problemas de salud lógicamente, pero desde luego a personas mayores, a niños, bebés o personas con problemas respiratorios, alergias o bronquitis etc, pues estas personas no deberían estar en ningún momento en inmuebles con humedad.

Estas 3 son sin lugar a dudas las consecuencias mas importantes que causan los inmuebles con problemas de humedad.

Entiendo que estos tratamientos deben de conllevar una inversión importante, ¿no es así?, ¿hay facilidades de pago para las comunidades?

Dependiendo de la gravedad del problema, la inversión por parte de la comunidad será mayor o menor. De todas maneras quiero comentar que Murprotec ofrece a las comunidades que lo necesiten, poder financiar los tratamientos hasta en 48 meses SIN INTERESES para los comuneros, tema que me parece extremadamente interesante el saber que no hay que hacer grandes derramas, ni nada por el estilo para hacer nuestros tratamientos.

Hay algo muy claro y que se palpa en cada visita que hacemos a los administradores y a sus comunidades, y es que los propietarios ya no quieren probaturas con estos problemas de humedad y seguir tirando el dinero año tras año intentando "encubrir" estas humedades, por eso optan cada vez más a realizar los tratamientos con Murprotec.

¿Cómo trabajáis en Murprotec?

Trabajamos a medida, es decir, cada problema necesita una solución específica, por ello, y antes de empezar nuestros tratamientos, nuestros técnicos realizan sin compromiso y de forma gratuita, un completo y exhaustivo diagnóstico previo que incluye pruebas de resistividad, de protimetría, pruebas químicas en los muros, análisis termográfico, etc, etc, para poder determinar primero la patología exacta de la humedad y posteriormente, la naturaleza, dosificación y personalización exacta y precisa del tratamiento a utilizar.

¿Qué ventajas ofrece Murprotec al Administrador de Fincas para que os llame si tiene problemas de este tipo?

La solvencia técnica, económica y financiera de una multinacional avalada por 62 años de experiencia.

Que somos una compañía altamente especializada en humedades estructurales, líderes y referentes en el sector.

Nuestra fortaleza en nuestro compromiso con la calidad, certificada por los principales organismos europeos independientes, entre ellos y como ultimo

eslabón, la certificación ISO 9001, que garantiza al cliente final que todo esto que estamos comentando es literalmente cierto y que cumplimos con todas las normativas europeas vigentes.

Los resultados de nuestros tratamientos están personalizados para cada inmueble y garantizados sin excepción hasta en 30 años.

Además, el beneficio de una solución definitiva es evitar reuniones de comunidad, derramas a los comuneros, dedicarse a gestiones nuevas en vez de a las mismas, no más llamadas para reclamar problemas de humedad de nuevo. En definitiva, Murprotec ayuda a los administradores a facilitarles su trabajo y a tener a comuneros contentos.

Dígame una frase para terminar la entrevista

Pues que si quiere una solución definitiva para su familia y confía en Murprotec, la salud de su hogar y de los suyos, se lo agradecerán eternamente. Y, por supuesto, que todo administrador que tenga problemas de humedad que no lo dude, que llame a Murprotec al **900 607 080** o entre en nuestra web **www.murprotec.es**



ASCENSORES MÁS SEGUROS Y EFICIENTES

La nueva normativa sobre ascensores, impuesta por la Directiva europea, entró en vigor el pasado 20 de abril. Con el objetivo de incorporar nuevas medidas de seguridad y eficiencia energética, adaptadas a los nuevos tiempos.



¿Cuáles serán estas medidas?

- Los nuevos ascensores tendrán nuevos componentes de seguridad, como llevar un número de tipo, lote o serie que indique la marca y una única dirección de contacto en un idioma comprensible para el usuario.
- Dispondrán de servicio de teleasistencia o bloqueo de las puertas, de este modo, las puertas de las cabinas deberán permanecer cerradas y bloqueadas en caso de pararse el ascensor entre dos niveles.
- “Las empresas deberán dar instrucciones claras y en idioma apropiado para el usuario final, de uso/mantenimiento, inspección, reparación, compro-

baciones periódicas y operaciones de rescate. Además, las empresas deben conservar esta documentación durante diez años”, ha precisado la FEEDA (Federación Empresarial Española de Ascensores).

Además figura perfeccionar la precisión de parada de la cabina, instalar un sistema de comunicación bidireccional o telealarma, o controlar el cierre intempestivo de puertas. Algunos de estos avances, son sencillos y solo basta una pequeña inversión, evitando de esta forma, 3 de cada 4 accidentes.

La nueva directiva destaca el concepto de “vigilancia del mercado”, que, según la FEEDA significa “que los ascensores tienen que ser seguros des-

de el origen” y defiende la disposición de recursos y herramientas para garantizar la seguridad del dispositivo.

Con la nueva norma se unifican y regulan las medidas en Europa en materia de montaje, diseño, fabricación o puesta en servicio de dichos ascensores. Por otra parte, la directiva destaca la “trazabilidad”, localizar la ubicación del ascensor instalado y así corregir con la mayor inmediatez aparatos o componentes.

España, con más de un millón de ascensores, entre los cuales el 50% cumplen más de veinte años. Es el país líder mundial en ascensores.

El 65% de la población vive en bloques de apartamentos, lo que explica que sea el país líder mundial en número de ascensores: casi 20 por cada 1.000 personas.

En comparación con otros países, el número de ascensores en España llama la atención.

Esto se debe a que la mayoría de los españoles, aproximadamente el 65 %, vive en apartamentos, una cifra muy superior a la media de la zona euro, en torno al 46 %, y al de la Unión Europea (41,4%). Estos datos provienen de un informe elaborado por el banco Credit Suisse que ha analizado el portal de negocios Quartz.

Pero. ¿Por qué los españoles viven mayoritariamente en apartamentos? La explicación de tiene tintes históricos. La industrialización y el éxodo rural, motivaron que una gran parte de la población abandonara las zonas agrícolas para instalarse en las ciudades. La demanda de vivienda ya era alta, pero la destrucción de la Guerra Civil la acrecentó.

Los edificios en ruinas y los que estaban dañados se sustituyeron por bloques de viviendas durante la dictadura de Franco para acoger la oleada de inmigración interna.

En los años 50, se produjo otro gran movimiento migratorio que obligó al Gobierno a hacer frente a este problema. Se incentivó a los propietarios para que empezaran a vender sus pisos a los inquilinos a un precio muy bajo. Una frase que describe la nueva política la pronunció el ministro de Vivienda, José Luis Arrese. “Queremos un país de propietarios, no de proletarios” El alquiler se cambió por la venta y, dado que la mayoría de propiedades eran pisos, los ascensores proliferaron en las comunidades de vecinos, que querían mejorar sus edificios, y hacerlos más cómodos y accesibles. Esto explica que el 94% de la población española, según la OCDE, esté satisfecha con su vivienda.

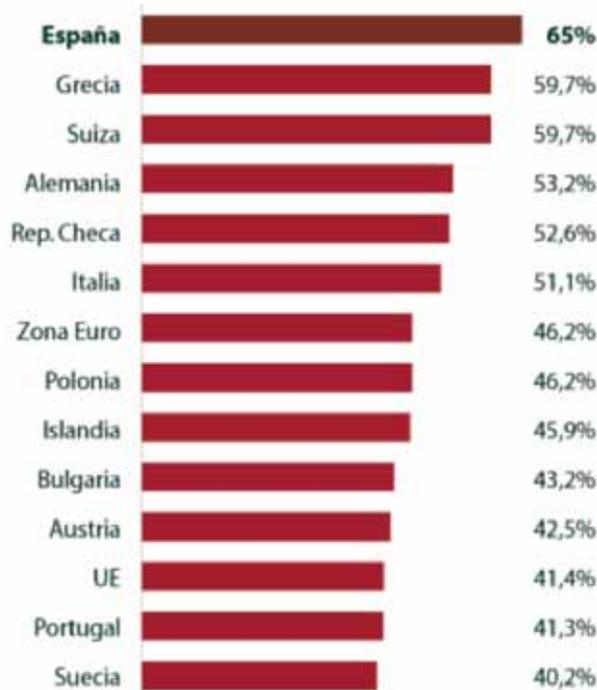
Ascensores por cada 1000 personas

En número.



Población que vive en apartamentos

En porcentaje.



Fuente: Credit Suisse y Eurostat

LOS NUEVOS MARCOS REGLAMENTARIOS CONTRIBUYEN A QUE LOS ASCENSORES SEAN TODAVÍA MÁS SEGUROS

El 20 de abril entró en vigor en la Unión Europea un nuevo marco reglamentario relativo a la seguridad de los ascensores: la nueva Directiva 2014/33/U y mes después se aprobó el Real Decreto 203/2016 que es la transposición de esta Directiva.

El espíritu de estas normas es garantizar la seguridad y el control de ascensores y sus componentes. En resumen, los aspectos fundamentales son:

- Obligación de mantener la trazabilidad de los ascensores y sus componentes de seguridad.
- Obligación de mantener un sistema de detección de no conformidades de los productos: debe contemplarse la detección, retirada y sustitución de los productos no conformes, así como la notificación

HAY QUE TENER EN CUENTA QUE LA ENTRADA DE NUEVOS MARCOS REGLAMENTARIOS REDUNDA SIEMPRE EN BENEFICIO DE LA SEGURIDAD

inmediata a las agencias nacionales de vigilancia de mercado de las desviaciones y las acciones correctivas adoptadas.

- El Dispositivo para Prevención de Movimiento Incontrolado de Cabina (UCM) se convierte ahora en un componente de seguridad que debe llevar marcado CE.

En definitiva, CONFORMIDAD, TRAZABILIDAD y VIGILANCIA serán a partir de ahora tres palabras que obligan a introducir cambios en los procesos, pero que seguro van a redundar en ofrecer una mejor calidad de servicio a los clientes y usuarios de los ascensores nuevos.

Hay que tener en cuenta que la entrada de nuevos marcos reglamentarios redundará siempre en beneficio de la seguridad. Al mismo tiempo que esto ocurre, el escalón entre el nivel de seguridad de los ascensores nuevos y los existentes aumenta. Por ello desde FEEDA (Federación Empresarial Española de Ascensores) también trabajamos para impulsar la mejora de la seguridad de los ascensores existentes.

Los datos sobre siniestralidad demuestran que el

ascensor es el medio de transporte más seguro. En España contamos con un parque de aproximadamente 1 millón de ascensores de los que aproximadamente la mitad, es decir, 500.000 tienen más de 20 años. En el caso de Andalucía el parque de ascensores es de 154.000 de los que unos 77.000 tienen más de dos décadas.

Por ello consideramos fundamental terminar con esta diferencia y que el usuario encuentre el mismo nivel de seguridad independientemente de la antigüedad del ascensor. Para conseguirlo desde FEEDA promovemos la modernización o sustitución de estos elevadores por otros de nueva generación. Esta medida contribuirá de manera decisiva a la casi total eliminación de accidentes graves en nuestro sector.

Algunas de las mejoras son muy sencillas, basta, en la mayoría de los casos, una pequeña inversión. Entre ellas destacan: los sistemas que mejoran la precisión de parada de la cabina, una de las causas más frecuentes de accidentes, en torno al 40%. La protección frente al cierre intempestivo de puertas, que puede llegar a evitar el 20% de los accidentes reportados. Los sistemas de comunicación bidireccional, que facilitan el rescate en tiempo adecuado. Y los dispositivos de control de carga en cabina, que evitan el riesgo de malfuncionamiento por sobrepeso. Estas medidas ayudarían a evitar 3 de cada 4 accidentes.

Por último, destacar que desde FEEDA estamos colaborando con varios colegios profesionales de Administradores de Fincas y esta colaboración estamos seguros que se materializará muy pronto desde la Asociación Empresarial de Ascensoristas de Andalucía, Ceuta y Melilla (AEA-ANCEME) y el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas.

JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ
Presidente de la Comisión de Comunicación y Estadística de FEEDA



rehabilita&confort

¿Y si tu comunidad de vecinos disfruta de más **confort y ahorro** energético en el hogar?

La solución energética **Rehabilita&Confort** aúna los beneficios del aislamiento térmico del edificio y la gestión energética de un sistema de calefacción centralizado.



Sin inversión inicial



Ahorro en el consumo energético



Maximiza eficiencia de equipos



Completo plan de mantenimiento



Asistencia 24 horas / 365 día



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

<http://www.gasnaturalfenosa.es/rehabilitayconfort>
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

gasNatural
fenosa 

SENTENCIAS

Procede la retirada de los aparatos de aire acondicionado instalados por los propietarios en la fachada comunitaria al existir una preinstalación en todos los pisos

TS, Sala Primera, de lo Civil, 453/2016, de 1 de julio
Recurso 2104/2014. Ponente: FRANCISCO JAVIER
ARROYO FIESTAS.

SP/SENT/861520

Publicación:

www.sepin.es - propiedad horizontal

“... En el presente caso los aparatos de aire acondicionado se han instalado en fachada que da al patio manzana habilitado para su estancia con mobiliario y plantas, con apariencia de fachada principal, como se declara en la sentencia recurrida, definiéndose estatutariamente como patio mancomunado, con lo que se produce una alteración estética que afecta a los elementos comunes, comprometiendo su configuración externa.

Por otro lado consta que existe preinstalación de aire acondicionado en todos los pisos, por lo que no consta que sea preciso instalar en el exterior (fachada del patio manzana) los aparatos. ...”

“... De la doctrina expuesta se deduce que es necesaria una interpretación flexible para permitir la refrigeración en viviendas que se construyeron sin tener previsto dicho avance tecnológico.

Sin embargo, este no es el caso, pues la promoción tenía preinstalación de aire acondicionado, por lo que los comuneros demandados debieron proceder a la puesta en marcha de su sistema de aire acondicionado sin alterar, innecesariamente, una

fachada que ornamental y estéticamente se percibe cual si fuese principal, al estar abierta sobre un patio de recreo, en el que se desarrolla vida comunitaria, infringiendo los arts. 12 y 17 de la LPH, en la redacción vigente en la fecha de los hechos. ...”

Se reitera como doctrina jurisprudencial que el comunero tiene legitimación activa para iniciar la acción de cesación del art 7 LPH en beneficio propio ante la inactividad del presidente o de la junta

TS, Sala Primera, de lo Civil, 321/2016, de 18 de mayo

Recurso 1131/2014. Ponente: XAVIER OCALLAGHAN MUÑOZ.

SP/SENT/854896

Publicación:

www.sepin.es - propiedad horizontal

“... El problema que aquí se presenta es si esta jurisprudencia, que es clara e incluso el Tribunal Constitucional lo deduce de la tutela judicial efectiva, es aplicable en el caso que plantea el artículo 7. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal que contempla la actuación del presidente de la comunidad. Pero éste no lo impone como exclusivo y excluyente. Así, si el presidente o la junta de



www.emasesaonline.es

Emasesa habilita una sección específica para el Administrador



date de alta en 4 sencillos pasos



- 1 Entrar a la Sede y hacer clic en la opción **Soy Administrador de fincas** para acceder al entorno administradores.
- 2 Clicar en la opción **Alta de administrador de Fincas**, acceder con certificado digital y cumplimentar los datos que se le soliciten.
- 3 Una vez sea validado deberá entrar en la gestión **Asociación de contratos gestionados para administradores de fincas** para incluir los contratos que gestiona y adjuntar la documentación que lo acredite.
- 4 Una vez confirmada por nuestros servicios podrá comenzar a realizar gestiones sobre sus contratos, tales como: *Consulta de facturas y consumos, Modificación Datos de contacto y cobro, y realizar consultas.*

propietarios, no toma ninguna iniciativa, el propietario individual que sufre en su persona o familia las actividades ilícitas de un copropietario y tras los requerimientos oportunos (como en el caso presente) no puede quedar indefenso y privado de la defensa judicial efectiva, por lo cual tiene la acción de cesación que contempla dicha norma y ante la inactividad del presidente o de la junta (o de ambos) está legitimado para ejercer esta acción en interés propio (no en el de la comunidad) y en defensa de su derecho, que no ha ejercido la comunidad.

4.- En esta sentencia, como no podía ser menos, se reitera la doctrina jurisprudencial. Así, en el presente caso, en que la demandada recurrente recibió dos requerimientos para que cesara sus actividades molestas y un propietario interpuso demanda para que se ordenara judicialmente la cesación de las mismas, habiéndose declarado en la instancia realiza de las mismas, procede, conforme al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, mantener dichas sentencias de instancia y confirmar la recurrida de la Audiencia Provincial que, a su vez, confirmó la de primera instancia. ...”

CONSULTAS

Saldo a favor al final del ejercicio y recibos sin pagar: ¿procede la compensación?

SP/CONS/87772

Publicación:

www.sepin.es - propiedad horizontal

La compensación solo cabe si se acuerda en la Junta, porque en la misma se puede determinar dejar el saldo para el fondo, repartirlo, hacer obras, etc., por lo que hasta que eso no ocurra hay que considerar “moroso” al que no ha pagado las cuotas normales o extraordinarias que le corresponden, es decir, no tendrá derecho de voto ni habrá compensación automática a los efectos del art. 15 LPH.

Y, desde luego, si la Junta no toma el acuerdo de devolver o compensar saldos por las razones antes mencionadas, en el caso de que haya reclamación judicial, el moroso perderá el procedimiento.

Propietario disconforme con la forma de presentar y llevar las cuentas de la Comunidad

SP/CONS/87834

Publicación:

www.sepin.es - propiedad horizontal

Hay que empezar diciendo que la Ley de Propie-

dad Horizontal no establece ni exige ningún sistema contable específico, es decir, que se pueden presentar las cuentas de cualquier forma siempre que así lo admita la Junta de Propietarios.

Ahora bien, si un propietario considera que ello no aclara quién tiene saldo positivo o negativo, lo que tiene que hacer es votar en contra en la próxima Junta y luego impugnar la misma en la forma y plazos que fija el art. 18.3 LPH, exigiendo que el Juzgado determine la necesidad de que cada propietario conozca los gastos y el saldo individual que resulta al final del ejercicio.

Aunque no haber impugnado las anteriores Juntas por el mismo motivo pueda dar lugar a que la Comunidad esgrima el argumento de que existía conformidad por todos, desde SEPIN consideramos que, como las cuentas son anuales y allí, cuando menos, se deberían determinar esos saldos individuales, la impugnación de la próxima Junta puede resultar beneficiosa para evitar esta irregular situación y eso llevaría a conocer la situación general y la que corresponde a cada comunero.

Naturalmente, este criterio no tiene garantías de éxito pleno, ya que, como antes se ha dicho, se viene aceptando el sistema de cuentas desde hace muchos años, aunque es de esperar que, como se trata de conocer y determinar que no haya abusos por parte de la Comunidad en relación con uno o varios propietarios, en beneficio del resto, lo que está en contra del art. 18.1 c) LPH, el Juzgado entre a conocer la situación y a ordenar lo que corresponda, pero siempre por la vía de la impugnación antes mencionada.

¿Problemas de **HUMEDAD**?

• por **capilaridad**

• por **condensación**

• por **filtraciones**



Tratamientos garantizados, información y presupuestos gratuitos



Impermeabilizaciones de **TERRAZAS**
Rehabilitación de **FACHADAS**

Concesionario del mortero transpirable **DRAINING**

Instalación
sistema **MURSEC**
de electro-ósmosis
inalámbrica contra
humedades por
capilaridad



Fachadas con
mortero transpirable
DRAINING

Capilla Puerta Jerez, Sevilla

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS **VIVIENDAS PRIVADAS** **EDIFICIOS PÚBLICOS** **MONUMENTOS HISTÓRICOS**

Últimas actuaciones realizadas en edificios singulares:

SEVILLA

Capilla Real, Iglesia Catedral
Reales Alcázares
Capilla de Sta. María, Puerta Jerez
Palacio Marqués de la Motilla
Consejería de Agricultura
O.C.A. de CANTILLANA
Iglesia Colegial, OSUNA
Juzgado de Paz, ARAHAL

MÁLAGA

Corralón Santa Sofía
Museo Carmen Thyssen

GRANADA

Palacio de la Madraza
Palacio de Bibataubín
Palacio de Justicia

ALMERÍA

Palacio Arzobispal
Iglesia Parroquia de LUCAINENA
Iglesia de la Encarnación, VERA

JAÉN

Agencia Tributaria, Plaza de Sta. María

CÁDIZ

Iglesia de San Mateo, JEREZ

 **ALECSA**
desde 1984

 Número Gratuito
900 834 500

alecsa@alecsa.com
www.alecsa.com

Concesionario exclusivo de HUMICONTROL en Andalucía y Extremadura

CURSO DE COMUNICACIÓN EFECTIVA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

El pasado día 16 de septiembre, en el Hotel Tryp Jerez, tuvo lugar el curso “Comunicación efectiva del Administrador de Fincas, habilidades, saber comunicarse, comunicación en el ámbito profesional y de empresa”. Dicho curso estuvo impartido por Jaime Santamaría Vega, profesor de Comunicación Organizacional de la Universidad de Burgos.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, Rafael Trujillo, estuvo a cargo de



la presentación y ceremonia de apertura del curso. Tras ello, el profesor Santamaría explicó a los asistentes en qué consiste la comunicación, qué elementos la forman y la necesidad de entenderla como un objetivo y un fin. Además, profundizó en la comunicación y negociación en el entorno laboral e impartió una conferencia sobre comunicación personal.

SESIÓN INFORMATIVA SOBRE EL TÍTULO EN ESTUDIOS INMOBILIARIOS DE LA UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

Una vez finalizó el ‘Curso de Comunicación Efectiva para el Administrador de Fincas’, a las 13.30 horas, tuvo lugar en el mismo Hotel Tryp Jerez horas una sesión informativa para dar a conocer el Título Propio de la Universidad de Málaga en Estudios Inmobiliarios. Este encuentro estuvo dirigido a todas aquellas personas de la provincia

que puedan estar interesadas en cursar el título y se desarrolló de la mano del Decano de la Facultad de Comercio y Gestión de Málaga, Francisco Cantalejo García, y del Vicedecano de la misma, Benjamín del Alcázar Martínez.

La Universidad de Málaga presentó la 19ª promoción de este título de acceso directo a la profesión de administración de fincas, el cual está impartido por la Facultad de Comercio y Gestión. El título en Estudios Inmobiliarios tiene como objetivo dotar de una adecuada formación teórica y práctica para la profesión. La duración del mismo es de 1850 horas, distribuidas en tres cursos académicos, y ofrece una formación personalizada impartida por expertos en cada materia, presentando una especialización desde el primer curso. Gracias al título, los alumnos podrán prepararse para trabajar como administradores de fincas, saliendo preparados para gestionar los bienes inmuebles, básicos y necesarios para cualquier sociedad.



JORNADA INFORMATIVA SOBRE LAS NUEVAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN PARA PROPIETARIOS DE EDIFICIOS

El 5 de septiembre, nuestro Presidente, Rafael Trujillo, junto a otros miembros de la Junta Directiva y colegiados, estuvieron presentes en la Jornada Informativa sobre la Orden de Rehabilitación Edificatoria de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de

Andalucía organizada por FAEC. La cita tuvo lugar de 18 a 20 horas en el salón de actos de la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Cádiz, y que organizó FAEC y Caf Cádiz a sugerencia de la propia Delegación de Fomento y Vivienda de Cádiz.

JORNADA SOBRE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y URBANA

Para recalcar la importancia de la rehabilitación, el Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba acogió el 11 de octubre una Jornada de Concienciación en torno al tema de la Rehabilitación Edificatoria y Urbana de la provincia. Al evento acudieron numerosos profesionales así como algunos de los presidentes de las Comunidades de Propietarios. Además, contó con la intervención de Vicente Magro Servet, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.

Esta Jornada formó parte de la iniciativa “Rehabilita Córdoba”, una mesa para la Rehabilitación Edificatoria y Urbana de la Provincia de Córdoba, promovida por varias entidades relacionadas con el sector de la edificación. Dentro de este grupo de trabajo colaboran técnicos y profesionales de Colegios Profesionales como los Aparejadores, los Arquitectos, así como asociaciones de empresarios y la propia Administración.

Dicha mesa fue presentada oficialmente el pasado 11 de mayo, tras la cual sus miembros se han seguido reuniendo periódicamente para intentar conseguir sus fines: el impulso y el conocimiento de la rehabilitación.



ENTREVISTA EN ABC CÓRDOBA CON LA PRESIDENTA DEL COLEGIO

A continuación reproducimos la entrevista que salió publicada en el ABC de Córdoba el pasado 30 de septiembre hablando de la actualidad del sector.

MERCEDES ROMERO BALSERA Presidenta Colegio Administradores de Fincas

«La Ley de Propiedad Horizontal debe adaptarse a la realidad social»

R.C. CÓRDOBA

¿Cuáles son los servicios que ofrece el colegio de Administradores de fincas?

-La profesión de Administrador de Fincas constituye una actividad compleja por la ingente cantidad de materias que dicho profesional debe abarcar, ya que se deben tener conocimientos jurídicos, laborales, fiscales, contables, técnicos, así como los relacionados con el estado del edificio o la nuevas inspecciones técnicas de los edificios (ITE), entre otros muchos. Por este motivo, en el Colegio de Administradores de Fincas ofrecemos a nuestros colegiados una serie de servicios orientados a prestar un servicio de calidad, tales como la atención a consultas o dudas profesionales y una formación continuada a través de cursos, seminarios y jornadas de trabajo, entre otros. También destaca el hecho de que este colegio ha sido impulsor en la creación de la mesa interprofesional Rehabilita Córdoba para el fomento de la rehabilitación y la cooperación entre los diferentes agentes

que deben intervenir en la conservación y el mantenimiento preventivo de los edificios.

¿Y a los ciudadanos?

-Son varios. Por ejemplo, facilitamos a los órganos judiciales y administraciones públicas la relación de colegiados que pueden ser requeridos para intervenir como peritos. Asimismo, pone a disposición de los ciudadanos de forma gratuita toda la información necesaria y actualizada sobre todos aquellos temas que afectan a la gestión de administración de fincas a través de enlaces en su página web e información en la sede del colegio.

¿Qué confianza otorga a los ciudadanos contar con el servicio de un Administrador colegiado?

-Administrador de fincas colegiado es seguridad pues la comunidad de propietarios tiene la garantía de que está tratando con un profesional capacita-



do, que cuenta con una formación que se le exige para incorporarse al Colegio.

Esta entidad ejerce la potestad disciplinaria y cuenta con una obligatoria cobertura aseguradora para responder de una actuación incorrecta o incluso ilícita del administrador de fincas colegiado recuperando mediante un seguro cualquier pérdida económica que hubiera ocasionado el profesional en la comunidad de propietarios.

¿Cuáles son las problemáticas principales que se encuentran los profesionales?

-Entre otras, cabe destacar la cantidad y dispersa normativa y disciplinas que se deben aplicar a las comunidades de propietarios, lo que dificulta la labor y hace necesaria la formación que el Colegio de Administradores de fincas difunde e imparte a todos sus colegiados. Otra dificultad es la propia

redacción de la Ley de Propiedad Horizontal, modificada en nueve ocasiones y para la que el Consejo de Administradores de Fincas y los colegios territoriales vienen propugnando y solicitando su modificación para que se adapte a la realidad social y a la complejidad de servicios que se vienen implantando, además de permitir una gestión más ágil incorporando las nuevas tecnologías. La repercusión de la crisis económica en las familias y el abono de cuotas en las comunidades también es una problemática que vivimos muy de cerca en nuestro trabajo, lo que precisa de una gestión muy personalizada del Administrador.

¿Cuál es el nivel general de los administradores de fincas colegiados?

-El nivel general es muy bueno. Tienen muy buena formación y un alto bagaje de conocimientos.

¿De qué trata la jornada de concienciación del próximo 11 de octubre?

-Es un acto organizado por Rehabilita Córdoba en su función de difundir la necesidad de crear una conciencia de conservación y rehabilitación del parque inmobiliario de esta provincia. Se trata de una charla que impartirá el magistrado de la Audiencia Provincial de Alicante Don Vicente Magro Servet, que incidirá en todo lo relacionado con las obras dirigidas a la rehabilitación, reparación o mantenimiento de un edificio y las consecuencias de los incumplimientos legales.



NUEVOS CONVENIOS DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES

El Colegio de Administradores de Fincas firmó el pasado mes de julio varios convenios con distintas empresas, entre los que se encuentran; Paisajes del sur, dedicada a la restauración, cuidado y mantenimiento del paisaje, con la finalidad de ofrecer sus servicios al Colegio de Administradores y a sus clientes.

Por otra parte, se realizó un compromiso con el Banco Popular, cuyo objetivo es promover a las comunidades de propietarios, productos y servicios como las condiciones por servicio de gestión de las cuotas, la cesión de recibos préstamos. Dicho acuerdo es firmado por Jaime Lobo, director regional del Banco Popular, Jesús Cañavate, director del Colegio DE administradores de Fincas de Granada y, por último, Juan Jesús Ferrete, Director de empresas de la territorial Andalucía Oriental de Popular.

Y por último, se aprobó el acuerdo con DesachoWeb, dedicada a la programación informática, siendo especialistas en diseño y gestión de bases de datos y su uso en las aplicaciones de internet. Dicho acuerdo pretende facilitar el acceso al software de DesachoWeb, a aquellos pertenecientes al Colegio De Administradores de Fincas de Granada.

EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS GALARDONADO EN LA 23º PREMIOS COPE

La 23º Entrega de los premios Populares Cope tuvo lugar el día 14 de julio en el Carmen de los Mártires de Granada, donde el Colegio Oficial de Administradores de Fincas, fue galardonado con el premio por la Eficacia y Dignidad Colegial, fue a recoger el premio el Presidente del Colegio, Don Jesús Cañavate Carmona.



ACTO PARALIZACIÓN DE ASCENSORES

En junio se realizó un Acto sobre Paralización de Ascensores, la cual fue impartida por Alejandro Girela. En dicha jornada hubo numerosos asistentes, entre los que se encontraban dos compañeros internacionales, Jeevan D'Mello Gdrach, Administrador del Edificio Khalifa, y Georgia Cook, titular de Ace Body Corporate en Australia.

JORNADA DE FORMACIÓN ‘FIGURA DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS EN LA GESTIÓN DE CATÁSTROFES NATURALES’

El Colegio de Administradores de Fincas en Huelva organizó en su sede, una jornada formativa, de la mano de Iván Gea Sánchez, quien desarrolló una ponencia sobre la figura del Administrador de Fincas en la gestión de catástrofes naturales. Fue de gran interés teniendo en cuenta, que Huelva se encuentra en una zona de riesgo medio de terremotos y un alto de tsunamis. Por un lado, es fundamental,

saber a qué nos enfrentamos, sabiendo gestionar y mediar entre la comunidad de propietarios, las compañías aseguradoras y los organismos públicos competentes. Mientras que por otro lado, el saber organizar las diferentes fases de los trabajos a realizar, desde el minuto uno y durante las primeras semanas hasta llegar a ejecutar las pertinentes rehabilitaciones de los edificios.

JORNADA DE FORMACIÓN “GESFINCAS”

El programa informático de Gesfincas, fue el tema central de la Jornada Formativa celebrada en el mes de junio en la sede colegial. Impartida por Javier Ballesteros, en esta jornada se trataron varios temas como la Gestión de Comunidades en Horizontal; Contabilidad General y aplicada a Horizontal; Grupos de reparto y presupuestos; liquidaciones de ingresos y gastos; y algunas nociones sobre Gesinedi.



LOS COLEGIADOS DE JAÉN SE INFORMAN SOBRE LA ORDEN DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

El pasado día 14 de septiembre, se celebró en la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén una Jornada sobre la presentación de la Orden de Rehabilitación Edificatoria de 28 de julio de 2016, por la que convoca subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el ejercicio 2016.

Los asistentes a esta Jornada pertenecientes a los Colegios de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y Administradores de Fincas, tuvieron la oportunidad de informarse directamente de los expertos en dicha materia.

La presentación estuvo a cargo de Manuel Colmenero, Director General de Vivienda; Rafael Eugenio Valdivielso Sánchez, Delegado Territorial de Fomento y Vivienda; Pedro Esteban Cámara, Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén; Fran-

cisco Quesada, Presidente del Colegio de Arquitectos Técnicos, y Juan José de la Torre, Presidente del Colegio de Administradores de Fincas, siendo la explicación técnica por parte de Manuel Lara, Jefe de Servicio de Rehabilitación.



LOS COLEGIADOS DE JAÉN SE INFORMAN SOBRE NUEVO PRODUCTO DE REPSOL

El Colegio de AAFF de Jaén celebró el pasado 15 de junio en la capital una Jornada Técnica, dirigida a los Administradores de Fincas Colegiados de Jaén y provincia, organizada e impartida por Repsol, en colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén.

En dicha Jornada se presentó, en el marco del Proyecto Calefacción Repsol Hogar, el nuevo gasóleo exclusivo de Repsol Bi-energy e+10, reduce hasta un 20% las emisiones de óxidos de nitrógeno y un 95% las emisiones de monóxido de carbono.



Una jornada de interés para los colegiados donde se pudo recabar información de interés para las comunidades de propietarios, conocer las especificaciones técnicas, así como nuevas calderas de condensación y etiquetado energético.

■ noticias **MÁLAGA**

FERNANDO PASTOR, PRESIDENTE DEL COLEGIO DE AAFF DE MÁLAGA Y MELILLA DURANTE CUATRO AÑOS

La candidatura liderada por el actual presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, ha sido la única que se ha presentado de cara a las elecciones convocadas para el 26 de octubre. De esta forma, y una vez superado el periodo de alegaciones, que se abrió tras el plazo de presentación de candi-

daturas el pasado 7 de septiembre según marcan los Estatutos del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, se ha proclamado esta propuesta para estar al frente de la Corporación durante el nuevo mandato.

Junto a Fernando Pastor, que será presidente los próximos cuatro años, se eligen otros diez vocales, de los cuales tres son de nueva incorporación: Esteban Díaz Acevedo, Alberto Escudero Martínez y Federico Sánchez Garrido. Junto a ellos se mantendrán en la nueva Junta de Gobierno Joni Hannah Burnett, Belén Calleja Moreno, Luis Camuña Salido, Rafael Martín Maqueda, Álvaro Muñoz Núñez de Castro, Miguel Muñoz Núñez de Castro y José Luis Navarro Rosado.

Tras confirmarse la reelección, el presidente del Colegio, Fernando Pastor, ha mostrado su agradecimiento a los Administradores de Fincas Colegiados de Málaga y Melilla por confiar de nuevo en él y en su equipo de trabajo. “Queremos dar continuidad al trabajo que hemos realizado en estos últimos cuatro años, nuestro principal objetivo es seguir haciendo más visible la profesión y ofrecer más y mejores servicios a todos los compañeros”, señaló.



100 COLEGIADOS PARTICIPAN EN EL IV CURSO CAFMÁLAGA DOSPUNTOCERO

El Centro de Innovación Turística Andalucía Lab en Marbella (Málaga) albergó los días 16 y 17 de septiembre el IV Curso CAFMálaga Dospuntocero organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Más de 100 Administradores de Fincas, asistieron a un evento con un programa transversal en el que se abordaron cuestiones de máximo interés para los profesionales.

En la inauguración el alcalde de Marbella, José Bernal, agradeció que la Junta de Gobierno hubiese elegido la ciudad para celebrar este importante evento y destacó el papel de la localidad costasoleña para albergar estas acciones formativas. Además, en el acto de apertura, que contó con Luis Camuña, vicepresidente del Colegio como máximo responsable de la institución, estuvo presente en el delegado del Gobierno Andaluz en Málaga, José Luis Ruiz Espejo. Durante su intervención, Ruiz Espejo puso en valor la convocatoria de ayudas para rehabilitación que ha puesto en marcha la Junta de Andalucía este pasado verano.

Los asistentes pudieron conocer aspectos relacionados con la transformación digital de la mano de Google España; detalles de las distintas normativas que actualmente regulan el funcionamiento de los ascensores en una ponencia de ThyssenKrupp; César Crespo, subdirector general de Negocio de Mutua de Propietarios, explicó a los asistentes como se pueden implementar el negocio del seguro dentro de un despacho de administración de fincas;



José Luis Navarro, vicepresidente del Colegio, profundizó en las claves del reparto del presupuesto de gastos comunitarios; 'Plagas de fauna urbana. Normativas y soluciones' fue el título de la primera sesión de la jornada del sábado; y para cerrar el programa el magistrado de la Audiencia Provincial de Palencia, Juan Miguel Carrera, expuso en su ponencia los puntos a tener en cuenta en torno a la protección del honor en el ámbito de las comunidades de propietarios.

La clausura la realizaron, desde Valladolid por videoconferencia, el presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor; y su homólogo en el Consejo General, Salvador Díez.

EL CAF MÁLAGA Y LPL FIRMAN UN CONVENIO PARA QUE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS PUEDAN RECLAMAR DEUDAS DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN EL EXTRANJERO

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la empresa LPL Commercial Services han firmado un convenio de colaboración para que los profesionales adscritos a la Corporación puedan contratar los servicios de esta compañía, especializada en el cobro de deudas a ciudadanos británicos con residencia en el Reino Unido en particular y en el extranjero en general, con tarifas especiales.

El acuerdo fue ratificado recientemente por el presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, y por el

representante de LPL Commercial Services, Stephen Lewis, este verano.

Los Administradores de Fincas Colegiados que deseen contratar los servicios de LPL Commercial Services tendrán que abonar el 10 % de los honorarios finales para casos del Reino Unido y a partir del 14 % para el resto del mundo. Además, ofrecen rastreos gratuitos de los diez primeros deudores y consultas legal sin coste sobre cualquier caso con implicación directa en el Reino Unido.

VEINTE COLEGIADOS RECIBEN EL TÍTULO DE AAFF EN EL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Los administradores de fincas de reciente colegiación han recibido en el Ayuntamiento de Sevilla el título profesional de la mano de la delegada de Economía, Carmen Castreño, y de los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Sevilla, con su presidente, Rafael del Olmo, a la cabeza.

Los colegiados que han recibido su título son: Miguel Ángel Díaz Crespo, Eva María Fernández-Trabanco Carrera, María Auxiliadora García López, David Gayurt Hurtado, Inmaculada Jiménez Martos, Francisco Javier Jiménez Zamora, Oscar



Rodríguez Silva, Luis Santamaría Contreras, Manuel Vera Ávila, Cayetano Abolafia Castaño, María Teresa Aguilar García, Miguel Ángel Avilés Rodríguez, Carmen Calero Beltrán, Victoriano Contreras Pajuelo, José Antonio De Paz Crespo, César Fernández Cabeza, José Miguel Giráldez Roldán, Belén María Jiménez Taboada, Diego Rufino Morón Carrillo, Rafael Regi Puertas.

CONVENIO CON CLÍNICA TECNOVISIÓN

El Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha llegado a un acuerdo de colaboración con Clínica Tecnovisión, líder en oftalmología avanzada. Gracias a este acuerdo, colegiados y familiares directos podrán disfrutar de condiciones económicas especiales en la realización de tratamientos con láser para la corrección de miopía, hipermetropía y astigmatismo.



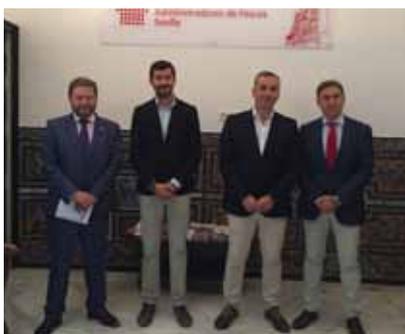
REUNIÓN PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ITE

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, Rafael del Olmo, ha mantenido una reunión con el delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo, Antonio Muñoz para reactivar el proceso de la Inspección Técnica de Edificios, ITE.

El colectivo de los Administradores de Fincas Colegiados pretende así apoyar la revitalización de dicha normativa municipal, de la mano de algunas entidades financieras que estarían dispuestas a colaborar en dicho proceso.



JORNADAS SOBRE LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA



El director general de Vivienda de la Junta de Andalucía, José Manuel Colmenero, inauguró, junto con el delegado de Fomento y Vivienda, Jesús María Sánchez, las Jornadas sobre las subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria.

Numerosos administradores de fincas de colegiados han asistido

a dicha jornada para informarse del contenido de la convocatoria abierta por la Consejería de Fomento y Vivienda para estas subvenciones, cuyo plazo de presentación finaliza el próximo 19 de septiembre.

Durante la presentación, han insistido en resaltar la necesaria colaboración entre ambas entidades.

especialistas en electricidad e iluminación



Te atendemos para:

Instalación de cámaras de videovigilancia
Averías y reformas eléctricas
Control de accesos / Megafonía y sonido



sev!cam



Torneo Parque Empresarial Calle Acústica, 17 - 41015 Sevilla
Tfnos. 955 432 678 - info@sevicam.com

www.sevicam.com





Otis Gen2 Flex

Un ascensor de seis personas donde antes sólo cabía uno de cuatro

Un problema muy común hoy en día en la rehabilitación de edificios es la falta de espacio para poder instalar un ascensor o sustituir uno pequeño por otro más grande.

Para solucionar este problema Otis ha diseñado el ascensor Gen2 Flex, un modelo cuya configuración permite instalar una cabina con capacidad para seis personas en el mismo hueco en el que antes cabía una sólo de cuatro.

Esta tecnología permite, entre otras muchas cosas, una nueva configuración de todos los elementos que conforman el ascensor. Desaparece la necesidad de un cuarto de máquinas, lo que redundaría en un nuevo espacio disponible para la comunidad de propietarios, o, en caso de que el edificio no contase con ascensor, facilita la instalación del mismo. Además, se eliminan las guías de uno de los lados, ganando anchura en la cabina. El contrapeso va colocado en un lateral junto con las guías, en lugar de al fondo, con lo que se consigue ganar aún más espacio al incrementar la profundidad de cabina.

Con esta disposición, y con las mismas condiciones de hueco, el Otis Gen2 Flex es capaz de proporcionar casi 20 centímetros más de ancho de cabina que otros modelos.

Otra de las ventajas de este modelo es que facilita el acceso a plantas con distinta orientación, ya

que el ascensor cuenta con la opción de embarque simple y doble embarque, tanto a 90°, como a 180°. Esto es especialmente relevante en el caso de edificios en los que se necesita que el ascensor llegue hasta el mismo nivel de calle. De este modo el arquitecto puede considerar más alternativas en el diseño de la instalación y obtener más superficie útil de cabina con menos hueco o mayor espacio disponible en el portal del edificio.

Este ascensor, por ser un producto de la familia Gen2, logra un consumo mínimo gracias a su tecnología de cintas planas de tracción y motor de imanes permanentes. Las cintas son más ligeras y flexibles que los tradicionales cables de acero, con lo que permiten la utilización de una máquina más compacta en tamaño y proporcionan un funcionamiento más suave y silencioso. Ni las cintas, ni la máquina precisan ser lubricadas, con lo que se evita la generación de residuos contaminantes y se contribuye a la protección del medio ambiente.

El Otis Gen2 Flex combina el máximo aprovechamiento de las dimensiones del hueco, posibilidades de acceso a plantas con distinta orientación y un consumo mínimo.

www.otis.com

OTIS



GeN2™ Flex



Donde caben CUATRO, caben SEIS



El ascensor OTIS GeN2 Flex está específicamente diseñado para aprovechar al máximo los huecos existentes. Y si además cuenta con tecnología Switch, tan sólo necesita 500W de potencia y un enchufe de 240V para su funcionamiento. En caso de corte eléctrico sigue operativo durante más de 100 viajes.

www.otis.com

Tel.: 901 24 00 24

Maximizar el tiempo, todo el tiempo.

MAX, el nuevo sistema de mantenimiento predictivo de thyssenkrupp.

En una ciudad conectada con MAX, los ascensores funcionarán de manera más continuada y ofrecerán una disponibilidad máxima, lo que significa mayor eficiencia en el servicio, menores costes y menos problemas.

www.thyssenkruppelevadores.es

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp