

CAAF

REVISTA DEL ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE
COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

ANDALUCÍA

Nº71

PRIMER TRIMESTRE 2017

3ª ÉPOCA

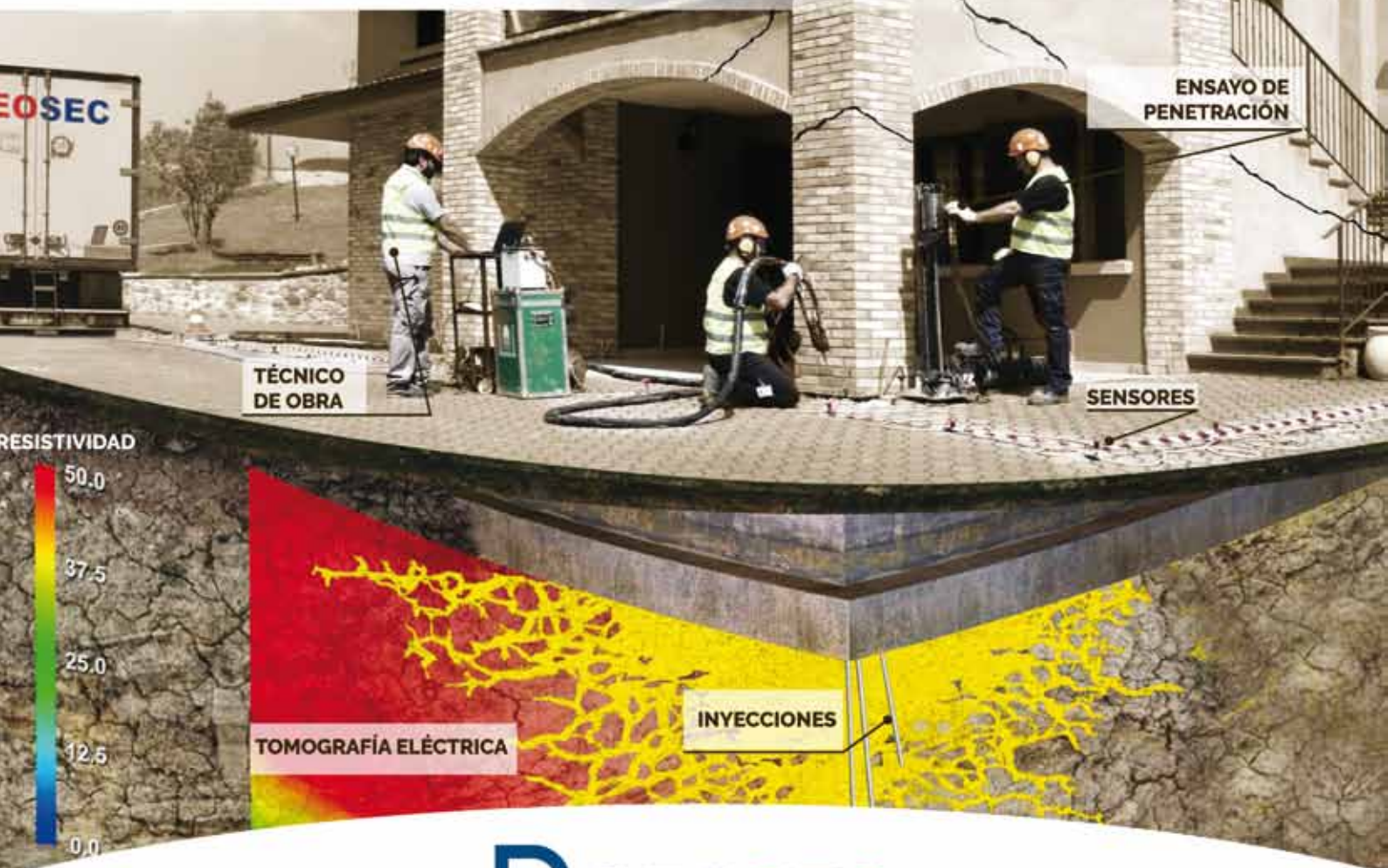
el administrador



PROTECCIÓN DE DATOS

Y TAMBIÉN...
MEDIACIÓN VECINAL
CLÁUSULAS SUELO
ESTRÉS PROFESIONAL

¿GRIETAS EN LOS MUROS?



SOLUCIONARLO DE MANERA PERMANENTE ES FÁCIL

GARANTIZAMOS LA SOLIDEZ Y SEGURIDAD DE SU VIVIENDA MEDIANTE LA CONSOLIDACION DEL TERRENO CON INYECCIONES DE RESINAS EXPANSIVAS ECO COMPATIBLES.

Certificaciones

- EN 12715 - Ejecución de Trabajos Geotécnicos Especiales - Inyecciones
- ISO 9001 - Sistema de Gestión de la Calidad
- EN ISO 17020 - Evaluación de conformidad del Procedimiento

Garantías

- Contractual de 10 años en todas nuestras intervenciones.
- Posibilidad de Garantía de Seguro Decenal según normativa Legal Vigente.

Ventajas

- Intervención rápida y eficaz
- Económica y poco invasiva
- Limpia, sin excavaciones
- IVA reducido (Viviendas y Comunidades)

www.geosec.es

Patente Europea



INSPECCIÓN TÉCNICA
GRATUITA
EN TODA ESPAÑA

Atención al Cliente
900 800 745

NUEVA ETAPA, NUEVAS ILUSIONES

RAFAEL TRUJILLO MARLASCA

PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ Y DEL COLEGIO TERRITORIAL DE CÁDIZ



Han pasado ya casi 20 años desde que en 1998 se publicara el primer número de la revista 'El Administrador', bajo la tutela del por aquel entonces presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, nuestro recordado Santiago Gutiérrez Anaya, la cedió a su Colegio y posteriormente al Consejo Andaluz, otorgándole una dimensión regional.

Desde entonces, y después de más de 70 números publicados y unos 210.000 ejemplares editados, El Administrador ha pasado por varias etapas de diseño y remodelación de contenidos, recogiendo número a número los temas más relevantes de cada momento, así como las noticias del Consejo y de cada Colegio territorial.

Aún guardamos en nuestras retinas algunos hitos importantes en su trayectoria como las celebraciones de su X Aniversario y XV aniversario, en el Real Alcázar de Sevilla y en el Parlamento Andaluz, respectivamente.

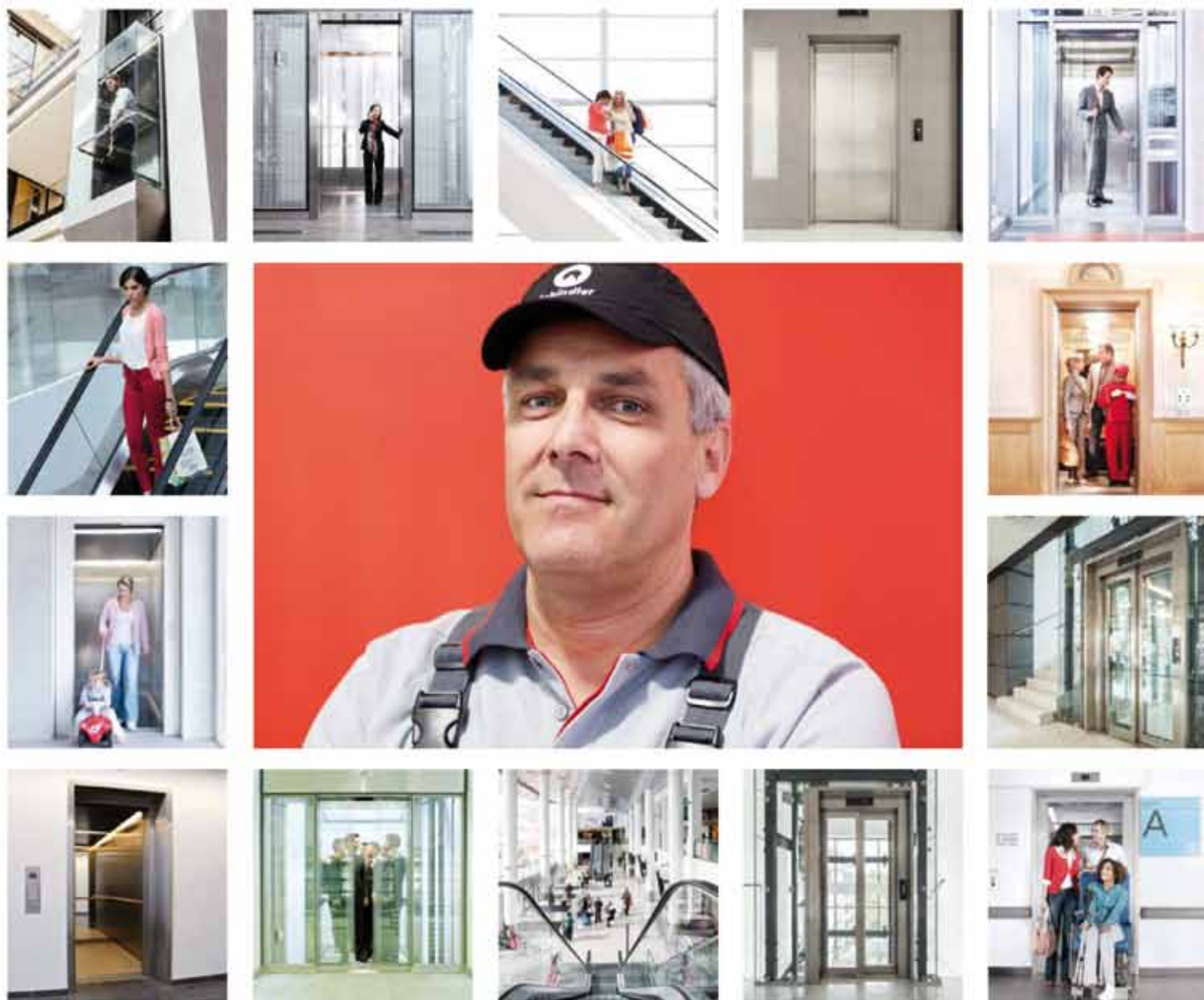
A punto de cumplir los 20 años, no podemos olvidar dar las gracias a todos los proveedores que a lo largo de estas dos décadas han apoyado dicho proyecto, haciendo posible su publicación trimestre a trimestre. En esta nueva etapa, el número 71 que tiene en sus

manos sale con ideas renovadas, tanto por el cambio de cabecera, pasándonos a llamar CAAF (Consejo Andaluz de Administradores de Fincas) como con un cambio de estilo, más acorde con las tendencias de diseño actuales para hacer más atractiva la publicación. Poco a poco iremos incorporando nuevas secciones y propuestas digitales.

Se han tenido en cuenta las aportaciones realizadas por los Colegios, y especialmente acuerdos tomados en el seno del Consejo Andaluz, y sus comisiones, y nos manifestamos abiertos a todo tipo de sugerencias de los Colegios y de los colegiados. Pretendemos que sea un órgano de comunicación de la profesión en Andalucía basado en la participación y transparencia.

Pese a que en los últimos años han ido desapareciendo muchas publicaciones de diversos colegios profesionales, desde el Consejo Andaluz apostamos por mantener una de nuestras señas de identidad, por lo que aseguramos que la revista seguirá siendo puntual a su cita.

Aprovecho para reiterar el agradecimiento a las colaboraciones que se reciben de las empresas que creen en nosotros.



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



MODELO

Agencia Tributaria

DECLARACIÓN ANUAL DE OPERACIONES
CON TERCERAS PERSONAS
Modelo 347

DECLARACIÓN
PLAZA DE VÁLIDA: 01/01/2016, DE 31 DE DICIEMBRE

¿Qué es necesario con esta declaración?

El contribuyente debe declarar las operaciones con terceros que se han realizado durante el año, así como las operaciones con el extranjero.

El contribuyente debe declarar las operaciones con terceros que se han realizado durante el año, así como las operaciones con el extranjero.

El contribuyente debe declarar las operaciones con terceros que se han realizado durante el año, así como las operaciones con el extranjero.

CAMPAÑA DIVULGATIVA PARA INFORMAR AL CIUDADANO SOBRE DICHA OBLIGACIÓN FISCAL

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS ESTÁN PREPARADOS PARA ASESORAR SOBRE QUÉ ES Y CÓMO CUMPLIR CON ESTA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA

El Consejo General y el Consejo Andalúz iniciaron a finales del mes de enero una campaña informativa dirigida a los ciudadanos a través de los Colegios Territoriales y sus Administradores de Fincas Colegiados para informar sobre la obligación tributaria se recoge en el Real Decreto 828/2013, publicado en el BOE el 26/10/13, y establece que con efectos 1 de enero de 2014, las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal están obligadas a presentar la declaración de operaciones con terceras personas –modelo 347-. Esta obligación tributaria se extiende, por tanto, a aquellas Comunidades de Propietarios que no desarrollen ningún tipo de actividad empresarial, pero que sí realicen operaciones con terceras personas y que durante el ejercicio económico hayan superado los 3.005,06 euros.

PLAZO DE DECLARACIÓN

El modelo 347 ha de ser presentado, por lo tanto, durante el mes de febrero de 2017, y se correspondería con los datos contables del ejercicio 2016, y ha de tenerse en cuenta lo siguiente:

Compras:

- Las Comunidades de Propietarios no están obligadas a declarar los suministros de energía eléctrica y combustibles que se usen para consumo comunitario. Tampoco han de hacerlo por los suministros de agua y los seguros que tengan por finalidad el aseguramiento de bienes de zonas y elementos comunes.

Ventas:

- Las comunidades de propietarios que han alquilado alguna vivienda, no están obligadas a reflejar estos ingresos en el modelo 347, porque están exentas de IVA.

- Sí están obligadas a su presentación, además de las declaraciones de IVA pertinentes y la cumplimentación del Modelo 184 –declaración infor-

mativa anual con la que se imputa el rendimiento neto a cada copropietario-, aquellas que desarrollen actividades empresariales o profesionales acorde con la normativa del IVA –alquiler de elementos comunitarios como locales, fachadas o cubiertas, entre otros-.

CÓMO CUMPLIMENTAR EL MODELO 347

Los datos exigidos son:

- Nombre y apellidos, o razón social o denominación completa.
- Número de Identificación Fiscal de cada una de las personas o entidades incluidas en la declaración.

AVISO A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El 28 de febrero finaliza el plazo para que las Comunidades de Propietarios presenten el modelo 347 en la Agencia Tributaria

Esto hace recomendable que la administración de su comunidad se realice por un administrador de fincas colegiado, que cumplirá el trámite.

Su incumplimiento puede acarrear una sanción fiscal.



Administrador
Fincas
Colegiado

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CÁDIZ
C/ Caracas, nº 24 - 1º Bq. - 11402 Jerez de la Frontera (Cádiz)
Tfno. 956 307 286 - Fax. 956 307 296 - secretaria@cafcadiz.com
www.cafcádiz.com

¿CUMPLE SU COMUNIDAD DE VECINOS CON LAS OBLIGACIONES FISCALES?



EL 28 DE FEBRERO FINALIZA EL PLAZO PARA QUE LAS COMUNIDADES PRESENTEN EL

MODELO 347

DE LA AGENCIA TRIBUTARIA

POR OPERACIONES CON TERCEROS EN 2016.

ESTO HACE RECOMENDABLE QUE LA ADMINISTRACIÓN DE SU COMUNIDAD LA REALICE UN

ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO,

QUE CUMPLIRÁ EL TRÁMITE, DE LO CONTRARIO SE ARRIESGAN A UNA **SANCIÓN FISCAL.**

¡ AÚN ESTÁ A TIEMPO !



Administrador
Fincas
Colegiado



cafsevilla.com

- El importe total, en euros, de las operaciones realizadas con cada persona o entidad durante el año natural al que la declaración se refiere.
- Hay que consignar los importes superiores a 6.000 euros percibidos en metálico de cada una de las personas o entidades relacionadas en la declaración.
- Se harán constar, separadamente de otras operaciones que pudieran realizarse entre las mismas partes, aquellas que conlleven arrendamientos de locales de negocios. En este supuesto, la Comunidad de Propietarios –arrendadora–, hará constar el nombre y apellidos o razón social o denominación completa y el número de identificación fiscal de los arrendatarios, así como las referencias catastrales y los datos necesarios para la localización de los inmuebles arrendados.

Los Administradores de Fincas Colegiados consideramos muy positiva esta nueva obligación fiscal para las Comunidades de Propietarios, dado que desde los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y su Consejo General –CGCAFE–, se vienen demandando, desde hace años, normas

LOS AA FF COLEGIADOS CONSIDERAMOS MUY POSITIVA ESTA NUEVA OBLIGACIÓN FISCAL QUE REGULA CONTABLE Y FISCALMENTE LOS DATOS ECONÓMICOS DE LOS INMUEBLES COMO LA MÁXIMA GARANTÍA DE LUCHA CONTRA EL FRAUDE

que regulen, contable y fiscalmente, las datos económicos de los inmuebles como la máxima garantía de lucha contra el fraude fiscal y para propiciar la máxima transparencia en la administración de los inmuebles, razones por la que hemos iniciado una campaña informativa dirigida a los ciudadanos explicando qué es y en qué consiste la nueva obligación tributaria.

Los Administradores de Fincas Colegiados están para asesorar a los propietarios sobre qué es y cómo presentar el Modelo 347, por lo que, ante cualquier tipo de duda, solicite el asesoramiento correspondiente a un Administrador de Fincas Colegiado.



CAMPAÑA EN RADIO, AUTOBUSES Y REDES SOCIALES

Durante tres semanas, en las distintas provincias andaluzas se ha ido divulgando la información sobre el 347, a través de distintas herramientas como la publicidad en radio, con la publicidad en distintas emisoras regionales y locales, y en los canales de televisión de los autobuses urbanos. De igual forma, se ha hecho mucho incapié en la redes sociales, publicando tanto en Facebook como en Twitter, distintos tipos de mensajes e imágenes para recordar al ciudadano la obligatoriedad de dicho trámite. Los medios de comunicación escritos también han publicado noticias al respecto.



¿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





CERTIFICACIÓN DIGITAL

**LAS COMUNIDADES
OBLIGADAS
A RECIBIR
ELECTRÓNICAMENTE
LAS NOTIFICACIONES
PÚBLICAS**

PARA EVITAR EL COLAPSO DE LA AGENCIA TRIBUTARIA, LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS PROPONEN PODER GESTIONAR DIRECTAMENTE LA OBTENCIÓN DE LOS CERTIFICADOS POR REPRESENTACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Los Administradores de Fincas Colegiados, para facilitar su conocimiento y ofrecer la máxima colaboración a la Agencia Tributaria, están informando a las Comunidades de Propietarios que gestionan sobre la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establecen el uso de medios electrónicos como único sistema para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas. En el supuesto de que no cumpla con esta obligación, serán responsables la propia Comunidad y el Presidente, y su incumplimiento conllevaría una importante sanción económica. Pese a la labor de información y divulgación que se realiza, la Administración Tributaria no valora la aportación de los Administradores de Fincas ni tiene en consideración las peculiaridades de las Comunidades de Propietarios cuya gestión se complicará notablemente.

La actuación profesional de los Administradores de Fincas Colegiados se desarrolla, fundamentalmente, en el ámbito de la vivienda, las comunidades de propietarios y las urbanizaciones. Por ello, El CGCAFE ha propuesto a la Agencia Estatal de Administración Tributaria que la manera más ágil de que las comunidades de propietarios empiecen a cumplir con su obligación de recibir las notificaciones telemáticamente y agilizar, al mismo tiempo, la ejecución de sus obligaciones fiscales, sería otorgando representación a los Administradores de Fincas Colegiados, quienes obtendrían directamente el certificado digital el cual quedaría vinculado al del propio Administrador de Fincas Colegiado para que fuera éste quien reciba todas las notificaciones a través de su propio certificado digital.

Con esta medida el Administrador de Fincas Colegiado representaría a la Comunidad de Propietarios para personarse ante la Agencia Estatal de la

Administración Tributaria ante cualquier organismo para aportar la documentación y firmar todos los documentos que fueran necesarios para la obtención del certificado de usuario para las relaciones con la Administración.

EVITAR EL COLAPSO EN LA AGENCIA TRIBUTARIA

Aunque con esta fórmula se facilita la obtención del certificado al evitar la presencia de los presidentes de las comunidades de propietarios, no evita la masiva presencia en las diferentes oficinas de la Agencia Tributaria de los 15.000 Administradores de Fincas Colegiados, que, en palabras de Salvador Díez, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE–, “tendrían que acudir decenas de veces cada uno a identificarse para la obtención de los certificados de sus clientes, por lo que hemos propuesto, también, a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la posibilidad de cotejar las actas en las que consta el acuerdo de representación a favor del Administrador de Fincas Colegiado en los diferentes Colegios de Administradores de Fincas. Esta Acta cotejada se puede firmar digitalmente y remitir electrónicamente a la Agencia Tributaria a través del certificado digital del Administrador de Fincas Colegiado. Con ello evitaríamos un colapso en las oficinas de la Agencia Tributaria y otras entidades públicas”.

PROTEGER A LOS CONSUMIDORES

Si estas propuestas realizadas por el CGCAFE no fueran asumidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se deberían de buscar fórmulas alternativas con empresas privadas que presten este tipo de servicios con el consiguiente coste para los usuarios finales, es decir, las Comunidades de Propietarios, extremo que, en palabras de Salvador Díez, contribuiría “a una desprotección de los consumidores y usuarios en un derecho constitucional como es la vivienda, extremo que agravaría aún más la situación de muchos propietarios que cuentan con ingresos económicos mínimos o nulos por la situación económica y laboral actual, y que repercutiría en una mayor morosidad en las comunidades de propietarios”.

Los AA FF Colegiados, en su servicio a los ciudadanos, ponen a disposición de las comunidades de propietarios que no cuenten con un Administrador



LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS TIENEN QUE OBTENER CERTIFICADO DIGITAL



Agencia Tributaria

LUIS E. JOS GALLEGO

INSPECTOR DE HACIENDA DEL ESTADO

ADMINISTRADOR GENERAL DE GESTIÓN FINANCIERA A12 JUNTA DE ANDALUCÍA

ECONOMISTA Y AUDITOR DE CUENTAS

Una de las principales novedades de la nueva Ley de Procedimiento Administrativo, Ley 39/2015 que entró en vigor el 2 de octubre de 2016 (en adelante LPAC) es la obligación de todos los sujetos, salvo las personas físicas, de relacionarse por medios electrónicos con las Administraciones Públicas. Hasta ahora estaban obligadas las personas jurídicas, pero a partir ahora lo están también, entre otros:

- Las entidades sin personalidad jurídica como Comunidades de Propietarios, Comunidades de Bienes, sociedades civiles, las uniones temporales de empresas, herencias yacentes...

Esta obligación supone:

A. La presentación obligatoria de toda clase de documentos y solicitudes a través de los diversos Registros Electrónicos de las Administraciones.

B. La recepción obligatoria de las notificaciones de forma electrónica.

El ámbito de aplicación es el conjunto del sector público, por lo que afectará a las relaciones con la Administración General del Estado, Comunidades Autónomas, Administración Local y sector público Institucional. Incluyendo Hacienda, Gerencias de Urbanismo, no así la Administración de Justicia, no afectada por la LPAC.

Cada vez que una Comunidad notifique a la Administración Pública un documento en papel, podría ser multada con 250 €.

Para poder relacionarse electrónicamente con las administraciones, a las Comunidades de propietarios se hace necesario dotarse de un sistema de identificación electrónica o bien apoderar a un tercero y que mejor que este sea el administrador de fincas.

Para obtener el certificado electrónico necesario para acceder al buzón se debe acceder a la página web de la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre (<http://www.fnmt.es>) y seguir los pasos que se indican a continuación:

1. Certificado Raiz: Entrar en el apartado de "Representante de Entidad Sin Personalidad Jurídica". Rellene el formulario haciendo constar el CIF de la comunidad de propietarios y una dirección de correo electrónico.

En dicha dirección de correo recibirá un "código de solicitud" con el cual deberá personarse en la Agencia Tributaria (mejor con cita previa) para obtener el código definitivo que le permitirá descargar el certificado electrónico.

2. Comparecencia debe realizarla personalmente el presidente de la comunidad, quien deberá aportar el original del libro de actas para acreditar que su cargo está vigente., el código de solicitud y su NIF.

3. Apoderamiento. En una hora desde su comparecencia y en el mismo ordenador donde se solicitó el certificado raíz se puede descargar el certificado. Si su comunidad está gestionada por un administrador de fincas, lo más práctico es que sea él quien tenga acceso al buzón de notificaciones (para evitar que tenga que estar pendiente de ello el presidente). Para ello, una vez obtenido el certificado electrónico a nombre de la comunidad, es posible "apoderar telemáticamente" al administrador, de forma que sea él, entre otros, quien tenga acceso a todas las notificaciones recibidas por la comunidad.

Realice este apoderamiento telemático acudiendo a la web de la Agencia Tributaria y pulsando los enlaces "Apoderar y otorgar representación" y "Apoderamiento para la realización de trámites y actuaciones en materia tributaria por Internet" que encontrará dentro de "Trámites destacados". Una vez allí, rellene el formulario que aparece en el apartado "alta de poder general para trámites tributarios", haciendo constar el NIF de la persona a la que quiere apoderar para recibir las notificaciones.

Es completamente prioritario que las Juntas Generales de las diferentes Comunidades de Propietarios que gestiona cada Administrador de Fincas faculden a alguien para representar a la comunidad en las relaciones telemáticas con las diferentes Administraciones Públicas. La posibilidad de facultar al Presidente es poco viable, ya que este cargo suele cambiar cada año, por lo que lo más interesante es que sea el administrador de fincas.

LA OBLIGACIÓN SUPONE LA PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS Y SOLICITUDES A TRAVÉS DE LOS REGISTROS ELECTRÓNICOS DE LAS ADMINISTRACIONES Y LA RECEPCIÓN DE LAS NOTIFICACIONES DE FORMA ELECTRÓNICA



PROTECCIÓN DE DATOS Y ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

EL COLECTIVO DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS SE CONVIERTE EN REFERENTE PROFESIONAL PARA LA AGENCIA ESPAÑOLA DE PROTECCIÓN DE DATOS, QUE ACABA DE PUBLICAR LA GUÍA 'PROTECCIÓN DE DATOS Y ADMINISTRADOR DE FINCAS'

La AEPD reconoce que la información referente a comunidades de propietarios es uno de los temas más consultados en el catálogo de preguntas frecuentes de la página web de la Agencia, y por ello ha publicado una Guía orientada a abordar la protección de datos en las comunidades de vecinos a través de los Administradores de Fincas Colegiados, tanto para facilitar el trabajo de estos, ofreciéndoles una información ajustada a sus necesidades, como para mejorar el nivel global de protección de los ciudadanos.

Los Administradores de Fincas Colegiados, que gestionan el 80% del parque total de viviendas en España, “están legitimados para tratar y disponer de los datos de los copropietarios que resulten necesarios para la gestión ordinaria de los asuntos de la comunidad en virtud de la relación contractual que les vincula con la comunidad, en los términos acordados en la misma y en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal”, según se reconoce en la Guía publicada por la AEPD.

Para Salvador Díez, presidente del CGCAFE-, esta Guía era muy necesaria, “porque aclara temas tan controvertidos en las comunidades de propietarios como es la publicación en el tablón de anuncios de la finca de la identidad de los propietarios

deudores y de sus cuotas impagadas, sin olvidarse del acceso y obtención de copias de la documentación de la comunidad, de los requisitos para la instalación de cámaras de videovigilancia o el tratamiento de datos de empleados”.

A través de los Colegios Territoriales y su Consejo General, los Administradores de Fincas Colegiados han colaborado y colaboran con la Agencia Española de Protección de Datos, y fruto de esta colaboración ha sido la reciente intervención en nuestra X Jornada de Formación para miembros de Juntas de Gobierno de los Colegios de Administradores de Fincas de Jesús Rubí, Adjunto a la Dirección de la Agencia Española de Protección de Datos, para explicar las nuevas directrices de la LOPD y su aplicación en las comunidades de propietarios.

Los Administradores de Fincas Colegiados tienen como objetivo esencial su servicio a los ciudadanos, por lo que ponen a disposición de las comunidades de propietarios que no cuenten con un Administrador de Fincas Colegiado, sus asesorías de información a través de los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas, para que puedan realizar las consultas sobre protección de datos que puedan afectar a sus inmuebles.



IMPLICACIONES DE LA LOPD PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

NIVEL ACTUAL DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Con la reciente publicación por parte de la Agencia Española de Protección de Datos, de la guía 'Protección de datos y administración de fincas', se pone una vez más de manifiesto, la importancia y las implicaciones que, en este sector concreto, alcanza la LOPD.

Tal como subraya la Agencia en la presentación de esta guía, los administradores de fincas, como gestores de las comunidades de propietarios, se ven afectados por la LOPD desde una triple vertiente.

Por un lado, como titulares de ficheros con datos personales en el ejercicio de su actividad, están acogidos a la normativa y a sus obligaciones de sobra conocidas: inscripción de ficheros, mantener actualizado un documento de seguridad, firma de contratos de cesión de datos, cláusulas legales necesarias en recogidas de datos, etc.

Por otro lado, como asesores de las comunidades, deben ser capaces de concienciarlas, no de la necesidad sino de la obligatoriedad de cumplir con las exigencias que la LOPD impone a las comunidades de propietarios, dadas las peculiaridades y casuística que pueden encontrarse (contratación de personal, colocación de cámaras de videovigilancia, publicación de deudas de morosos en tablones comunitarios, cambios de presidente, etc...)

Y por último, pero no por ello menos importante, los administradores de fincas asumen, desde el punto de vista de la protección de datos, el papel de encargado de tratamiento con respecto a sus comunidades, lo que les obliga a implantar una serie de medidas de seguridad necesarias para el tratamiento y custodia de los datos de la comunidad, plasmadas en un contrato de cesión de datos que

deben firmar con cada comunidad de propietarios. Como asesores jurídicos del Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla en esta materia, y basándonos en nuestra experiencia diaria con muchos de sus colegiados, podemos afirmar que todavía en muchos casos el administrador no conoce en qué medida la LOPD les afecta en su relación con las comunidades de propietarios.

En general, conocen la obligación de notificar los ficheros de datos a la Agencia, pero no son conscientes de que la documentación LOPD debe actualizarse continuamente, cada vez que se produzcan situaciones como pueden ser: la contratación de trabajadores por parte de la comunidad (vigilantes, jardineros, socorristas,...), el acuerdo de instalación de cámaras de videovigilancia, cuando un propietario solicita acceder a las imágenes grabadas por la cámara, el nombramiento de un nuevo presidente de comunidad o qué debe hacer el administrador con la documentación LOPD de una comunidad cuando deja de ser su cliente.

Podemos concluir afirmando, que vista la especial casuística que los administradores de fincas se encuentran en el ejercicio de su actividad - con importantes implicaciones en el ámbito de la protección de datos - se pone de manifiesto la necesidad de contar con unos servicios profesionales de adaptación, actualización y asesoramiento cualificado en la materia, que garantice un completo cumplimiento de la normativa, tanto por parte del Administrador de Fincas como de la Comunidad de Propietarios, evitando las elevadas sanciones que la LOPD establece y contando con un asesoramiento jurídico continuo que le permita resolver cualquier circunstancia o cuestión que le surja en esta materia.

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



MEDIACIÓN VECINAL

LA MEDIACIÓN COMO SISTEMA DE GESTIÓN/RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS CADA VEZ ESTÁ MÁS PRESENTE EN LA SOCIEDAD ACTUAL DEBIDO A SU DEMOSTRADA RAPIDEZ DE ACCIÓN Y SU EFICACIA

ROCÍO CORDERO BELDA

**LICENCIADA EN PSICOLOGÍA. ESPECIALISTA EN MEDIACIÓN PRÁCTICA FAMILIAR
MÁSTER EN MEDIACIÓN SOCIAL E INTERCULTURAL.**

Generalmente cuando algún miembro de una comunidad de vecinos tiene un conflicto con otro, recurre a atacar a su vecino en igual o mayor medida en la que se siente atacado por este. La importancia del uso de la mediación vecinal viene justificada por la obligación, de las partes implicadas en el conflicto, de mantenerse en contacto.

Ciertamente cuesta bastante vivir en continua disputa con alguien cercano, sobre todo porque la cercanía posibilita la generación de un daño constante y mayor. Y hasta hace poco la solución que ambos encontraban era demandarse y permanecer en una larga espera hasta que se resolviera el juicio.

Lo importante de implicarse en un proceso de mediación es que es un método más rápido y más personalizado que un procedimiento judicial. Las partes pueden expresar su situación y acordar entre ellas una forma de no perjudicarse mutuamente, con lo cual ambas salen beneficiadas. La facilidad de alcanzar un consenso mediante el conocimiento de la postura del otro y usando como herramienta principal la comunicación, hace que la solución sea pacífica y satisfactoria. La mediación permite cada solución a cada persona concreta, ya que dos casos con el mismo conflicto no suelen conllevar la misma solución, sino la que más se ajuste a sus protagonistas.



El sistema es sencillo, las partes en disputa acuden a profesionales de la mediación y a través del uso de técnicas y estrategias de negociación se ocupan de guiarles para alcanzar acuerdos satisfactorios para todos. El trabajo se realiza con lo que les une y no con lo que les separa, ya que van a continuar siendo vecinos y la armonía en la convivencia es ventajosa para toda la comunidad.

En KôMuN, asociación para la mediación social, solemos recibir solicitudes para iniciar procesos de mediación por conflictividad vecinal. Este tipo de mediaciones pueden abarcar cualquier tipo de dificultad de convivencia y respeto de las normas, desde molestias por ruidos, malos olores, mascota, impagos, disputas por espacios comunes, colocación de ascensores o rampas, etc.

De los casos vecinales que se nos derivan el 40% inician el proceso de mediación, el 60% restante prefiere esperar la fecha del juicio por mutuas demandas interpuestas. Estos vecinos que acuden al juzgado, posteriormente vuelven a mediar porque no están conformes con la resolución del juzgado, los problemas suelen continuar o au-

mentar por parte de la persona más perjudicada en la sentencia.

La mediación es válida antes, durante y tras un procedimiento judicial. Por lo general los casos vecinales terminan resolviéndose en un par de meses y los acuerdos de mediación son estables y duraderos ya que son las partes las que deciden y no un juez. Estos acuerdos además son homologables por jueces y notarios.

En definitiva, la mejor forma de resolver un problema es hablando, valorando las distintas opciones para resolverlos y llegar a acuerdos que ambos acepten, a lo largo del proceso de mediación se consigue resolver conflictos entre vecinos de forma amigable y efectiva.



LA GRAN TRAMPA DE LAS HIPOTECAS LA CLÁUSULA SUELO

A LO LARGO DE LOS ÚLTIMOS AÑOS SE HAN VENIDO DESTAPANDO DIVERSOS FRAUDES COMETIDOS POR LA BANCA A LA HORA DE LA COMERCIALIZACIÓN DE DETERMINADOS PRODUCTOS A LOS CONSUMIDORES, PARTICIPACIONES PREFERENTES, COMISIONES DESORBITADAS, CLÁUSULAS SUELO EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, ETC.

MANUEL MOLINA
DEPARTAMENTO JURÍDICO DE FACUA

 **facua**
Consumidores en Acción

El que de ellos ha causado un mayor impacto social, con una cuantía económica superior es el relativo a la cláusula suelo, que consiste en un porcentaje mínimo de interés que se aplicará a las cuotas que el prestatario tenga que pagar en su préstamo independientemente de la evolución de índice de referencia. Esto significa que las hipotecas que tengan dicha cláusula no se beneficiarán de las oscilaciones del tipo de interés que tengan pactado.

Ahora, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha dictado una sentencia en la que establece la retroactividad total en la devolución del dinero cobrado por la banca. Hasta este momento, buena parte de los jueces estaban basándose en el criterio que adoptó el Tribunal Supremo español en mayo de 2013, por el que libraba a los bancos de reembolsar las cantidades que se hubieran embolsado mediante la aplicación de esa cláusula antes de esa fecha. Pero la decisión del TJUE abre las puertas a recuperar todo lo cobrado de forma abusiva.

El Supremo, al resolver un recurso de casación presentado por el BBVA en relación a una sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, considera por tanto que las entidades bancarias tienen que devolver las cantidades completas cobradas de más por la aplicación de esta cláusula, y no las cobradas sólo a partir de mayo de 2013. En aquella fecha, el Supremo estableció que no se podía aplicar la retroactividad, pero ahora debe acatar la resolución del TJUE, que sí la reconoce.

Más de 17.000 usuarios se han unido ya a la plataforma de FACUA-Consumidores en Acción para batallar contra los bancos por la recuperación del dinero cobrado fraudulentamente con las cláusulas suelo y los gastos de formalización de sus hipotecas.

LAS CLÁUSULAS SUELO SON ABUSIVAS

Si bien desde el año 2010 ya se interpusieron denuncias ante los órganos de consumo competentes, no es hasta la Sentencia del Tribunal Supremo del 9 de mayo de 2013 cuando se decreta la abusividad de estas cláusulas, en aplicación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, que establece en su artículo 7:

“1. Los Estados miembros velarán por que, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas

en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores”.

Igualmente, el Real Decreto 1/2007 por el que se aprueba el Texto Refundido Ley General para Defensa de Consumidores y usuarios, establece en su artículo 82.1 que se consideran abusivas “todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato”.

MÁS DE 17.000 USUARIOS SE HAN UNIDO YA A LA PLATAFORMA DE FACUA-CONSUMIDORES EN ACCIÓN PARA BATALLAR CONTRA LOS BANCOS POR LA RECUPERACIÓN DEL DINERO COBRADO FRAUDULENTAMENTE

En dicha sentencia se establece que las cláusulas suelo “no son transparentes ya que:

- a) Falta información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.
- b) Se insertan de forma conjunta con las cláusulas techo y como aparente contraprestación de las mismas.
- c) No existen simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar.
- d) No hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad – caso de existir – o advertencia de que al concreto perfil de cliente no se le ofertan las mismas.”

Que igualmente las mismas se pueden considerar abusivas ya que:

- “a) Que se trate de condiciones generales predispuestas y destinadas a ser impuestas en pluralidad de contratos, sin negociarse de forma individualizada.
- b) Que en contra de exigencias de la buena fe causen un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones derivados del contrato.”

Que si bien en un primer momento el Tribunal Supremo limitó los efectos de la devolución de cantidades cobradas indebidamente por una in-

interpretación novedosa del artículo 1303 del Código Civil, a partir de la fecha de la publicación de la sentencia mencionada, o sea 9 de mayo de 2013, la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016, establece que los efectos de la nulidad deben retrotraerse al momento de la constitución del préstamo hipotecario.

LAS AUTORIDADES DEBEN SANCIONAR YA

FACUA considera que ante la nueva sentencia no cabe más dilación por parte de la banca, que debe actuar de manera directa y sin retrasar los procesos de devolución ni provocar que los consumidores se vean obligados a acudir a los tribunales a solicitarla.

La asociación exige además a las autoridades competentes que dejen de proteger los intereses de los bancos y velen por los derechos de los consumidores en cumplimiento de las recientes sentencias. Tanto el Gobierno estatal como los autonómicos tienen capacidad sancionadora para comenzar ya a multar a los bancos que se nieguen a devolver el dinero defraudado de manera directa o eternicen los procesos de restitución.

Ante esta situación, el Gobierno dictó un Decreto –Ley 1/2017 para la resolución de este problema sin tener que obligar a los consumidores a acudir a un procedimiento judicial, un decreto que FACUA considera puro humo, ya que no obliga a los bancos prácticamente a nada, no establece ningún tipo de sanción para las entidades que decidan no adherirse al sistema que establece; no establece ninguna obligación de informar a aquellos clientes que ya no son clientes de la entidad, porque la hipoteca se haya cancelado, bien por cancelación, por dación en pago, o desahuciados. Tampoco establece ninguna sanción para aquellas entidades que se adhieran al sistema pero se nieguen a devolver todo el dinero cobrado indebidamente a los usuarios; o bien para aquellas entidades que simplemente decidan no responder a las reclamaciones interpuestas.

Llama considerablemente la atención cómo por parte del Gobierno se intenta solucionar ahora una situación que ha afectado y afecta a millones de personas, cuando las administraciones nunca han decidido tomar cartas en el asunto. FACUA ha denunciado a todas las entidades financieras ante los órganos de Consumo de todas las administracio-

nes autonómicas. Sólo Asturias y Andalucía han interpuesto algún tipo de sanción a las mismas. Multa irrisoria por ejemplo en Andalucía, que ha interpuesto una sanción únicamente de 13 de millones de euros a la banca por defraudar miles de millones con la cláusula suelo.

En el supuesto de que la vía extrajudicial establecida por el Decreto 1/2017 no dé el resultado deseado para el consumidor, obliga a ir a los consumidores a un procedimiento judicial, en la cual igualmente el Gobierno ha establecido un beneficio para la banca como es el no tener que pagar costas en aquellos supuestos en los cuales se allane totalmente la entidad a las pretensiones del demandante, o bien en aquellos supuestos en los cuales la sentencia obtenida por el consumidor no sea más favorable que la propuesta hecha por la entidad en el procedimiento extrajudicial establecido por el decreto.

LLAMA LA ATENCIÓN CÓMO POR PARTE DEL GOBIERNO SE INTENTA SOLUCIONAR AHORA UNA SITUACIÓN QUE HA AFECTADO Y AFECTA A MILLONES DE PERSONAS, CUANDO LAS ADMINISTRACIONES NUNCA HAN DECIDIDO TOMAR CARTAS EN EL ASUNTO

FACUA alerta que nuevamente deja una vía abierta a la banca para salir beneficiada en aquellos supuestos en los cuales el consumidor se vea obligado a tener que acudir a tribunales.

La cláusula suelo, incluida durante años por los bancos españoles en las hipotecas de millones de usuarios, pone un límite a las bajadas del euríbor, de tal manera que los consumidores no podían beneficiarse totalmente de una rebaja de los intereses a pagar por su préstamo cuando este índice superaba (a la baja) el límite estipulado por esta cláusula.

Las autoridades competentes en estos años se ha obligado a los consumidores a acudir a procedimientos judiciales, y cuando han visto que las entidades iban a perder mucho dinero en los tribunales tanto en devolución de intereses como en costas, se han sacado un Decreto que establece un procedimiento judicial que favorece a la misma, y en el caso de que se vaya a tribunales la posibilidad de no tener que pagar las costas.

gasconfort

gasNatural
fenosa



Hecho y dicho

Si un administrador
de fincas consigue
un ahorro así, creerán
que no es de este planeta

Gas Natural Fenosa te ofrece **Gasconfort**,
un servicio que te permite **renovar la caldera
de tu comunidad** por otra de alta eficiencia
y disfrutar, año tras año, de hasta un

30%^{*}
de ahorro.

Los vecinos solo tendrán que preocuparse de
disfrutar de la calefacción y el agua caliente.

> Para ti



Facilidad
de trámites.



Un único
interlocutor.

> Para tu comunidad



Hasta 100%
de financiación.



Ahorro desde
el primer día.



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

* Porcentaje de ahorro calculado en base a la mejora del rendimiento de la renovación de la caldera y el ahorro en el precio del combustible debido al cambio de gasóleo por gas natural. El porcentaje de ahorro final dependerá de la situación actual de la instalación del cliente.



“CÓMO GESTIONAR LA ANSIEDAD Y EL ESTRÉS EN LA PROFESIÓN DEL AAFP COLEGIADO”

RAFAEL ESTRELLA CAÑADA

DOCTOR EN PSICOLOGÍA

SOCIO-FUNDADOR ORIENTA PSICÓLOGOS

SOCIO-FUNDADOR CONSULTORA DE FORMACIÓN DE PERSONAS EXIT.UP

La Administración de Fincas es una de las profesiones con más riesgo de padecer síntomas de estrés y ansiedad. La constante resolución de problemas que hace el administrador, hace de la suya

una profesión considerada de alto estrés. Más aún cuando se suman otros factores como la amenaza continua de pérdida de comunidades, la gestión del propio equipo y despacho, la conciliación con

MUCHOS DE LOS FACTORES DE ESTRÉS NO TIENEN PRINCIPIO Y FIN, YA QUE LA PROPIA LABOR DEL ADMINISTRADOR IMPLICA LA EXPOSICIÓN CÍCLICA, INTERMITENTE Y VARIABLE A ESTAS SITUACIONES



la vida laboral o la nula valoración por parte de la mayoría de los propietarios, por no ahondar en las reuniones difíciles, a veces conflictos abiertos con propietarios, la continua actualización profesional, el peso de las nuevas tecnologías en el despacho y, en general, el ambiente poco estable y altamente competitivo en el que hoy día se encuentra la profesión. Además, muchos de estos factores de estrés no tienen principio y fin, ya que la propia labor del administrador implica la exposición cíclica, intermitente y variable a estas situaciones. Entonces, sin saber muy bien cómo, ciertos síntomas aparecen: la presión en el pecho puede hacerse latente, el agotamiento va más allá del cansancio momentáneo, la respiración se acelera, el aparato digestivo se resiente, a veces la preocupación se torna en miedo, el carácter se endurece, aparece el distanciamiento y el aislamiento, se hacen un mundo tareas que antes eran sencillas...

Además, estamos ante una inquietante paradoja. Y es que lo esperable sería que a mayor tiempo

en la profesión, afectasen menos ciertas situaciones. Sin embargo no ocurre en todas las circunstancias ya que, por ejemplo, en las reuniones de propietarios aun sabiendo identificar a los “líderes” o a “los conflictivos”, no prever ni controlar cuándo puede surgir el conflicto y encontrárselo inesperadamente genera ansiedad y estrés. Y termina por transformar a la persona del administrador, de ser una persona motivada, comprensiva, conciliadora, resolutive... pasa a estar cansado emocionalmente, tratar a las personas con menos empatía y, en definitiva, a sentirse menos realizado. Y para empeorar las cosas, los efectos no se quedan en el despacho. Es muy posible que las reacciones de ansiedad y estrés se viertan en casa, en el peor momento y con los que realmente no tienen culpa de nada.

Y es que como solemos decir a los administradores que nos consultan para gestionar su estrés y ansiedad, nadie les habló de la mayoría de las pesadas consecuencias que padecen en la profesión. Ni les dieron “manual de instrucciones”. Es más, nadie les preparó, ni siquiera la propia vida, para aguantar tanto. Entonces les hacemos la siguiente pregunta ¿Cómo gestiona el profesional de la gestión su propia ansiedad y estrés?

Claro que es importante aprender a gestionar bien el tiempo y a entrenar las habilidades necesarias para afrontar con éxito una reunión. Sin embargo a lo largo de más de 20 años de profesión en la psicología y tratando problemas de estrés, hemos adquirido la suficiente experiencia para saber que no hay panaceas. Se trata de un entrenamiento en toda regla, generar hábitos saludables, cambiar de actividades fuera del trabajo, fomentar del ocio y aumentar o mantener activa la red de apoyo social y familiar nos ayudará sin duda.

Pero esto no es suficiente. Si además se entrenan habilidades para gestionar lo que ocurre dentro de la persona, es decir, los pensamientos, las emociones y las sensaciones desagradables que aparecen bajo el estrés y la ansiedad, se manejará con más éxito el estrés. Entran en juego entonces las habilidades para no estar mentalmente en el trabajo aun estando físicamente en el hogar, manejar los pensamientos reiterativos, desarrollar las destrezas necesarias para disminuir los síntomas físicos de la ansiedad en favor de la relajación y tranquilidad, y practicar mindfulness o atención plena. Se puede aprender a gestionar el estrés. ¿Te atreves?

SENTENCIAS

No hay falta de legitimación activa del presidente no propietario, ya que la comunidad de propietarios está legitimada para ejercitar la acción de reclamación, no viéndose afectados los acuerdos por la ilegalidad del nombramiento del citado presidente

TS, Sala Primera, de lo Civil, 52/2017, de 27 de enero SP/SENT/886275

Publicación: www.sepin.es. Propiedad Horizontal

“... Pero, sentado lo anterior, no cabe alegar falta de legitimación activa en el presente caso, ya que quien es parte actora es la propia comunidad de propietarios (artículo 6 LEC), la cual está perfectamente legitimada para ejercitar la acción de reclamación (artículo 10 LEC), lo que sucede es que, al carecer de capacidad procesal, ha de ser representada por su presidente. En definitiva se trata de un problema de representación, cuya falta sería subsanable mediante ratificación de los interesados; y aún así no puede plantearse por parte de los demandados el defecto de representación para pretender su absolución cuando la propia comunidad aprobó las derramas a satisfacer y acordó iniciar las acciones legales ante los tribunales contra quienes resultaban ser deudores y esos acuerdos lógicamente no quedan afectados por la ilegalidad del nombramiento de presidente -que efectivamente podrá ser declarada en cualquier momento- pues lo contrario significaría el absurdo lógico y jurídico de anular todos los actos de gestión que pudiera haber realizado para la comunidad la presidenta nombrada indebidamente; actos que, siquiera tácitamente, venían siendo confirmados por los comuneros, que es en realidad lo que la Audiencia sostiene en la sentencia hoy recurrida. ...”

Procede la inscripción de la escritura de una desvinculación de un anejo sin que la falta de acreditación de la notificación al presidente, tal y como establecen los estatutos, impida esta inscripción ni pueda calificar las obras como ilegales

DGRN, de 5 de octubre de 2016

SP/SENT/875900

Publicación: www.sepin.es. Propiedad Horizontal

“... El objeto del recurso es dilucidar si la expresión «sin perjuicio de la obligación de comunicar-

lo al Presidente de ambas o de las Subcomunidades afectadas», que se comprende en el citado artículo, supone una obligación cuyo cumplimiento deba acreditarse para proceder a la inscripción de la segregación efectuada o, si por el contrario, los estatutos no hacen sino extender a las operaciones previamente autorizadas la comunicación que con carácter general, exige el artículo 7.1 de la Ley sobre propiedad horizontal cuando un propietario las realiza en su piso.

El artículo 7.1 de la Ley sobre propiedad horizontal dispone que: «el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador».

Este artículo delimita el libre desarrollo del derecho de cada propietario con respecto a su elemento privativo de forma que si bien puede realizar obras o modificaciones de sus elementos, éstas no supongan menoscabo o alteración de los elementos comunes o de otro propietario, o que pongan en peligro la seguridad, la estructura y el estado del inmueble. En otro caso, dichas obras tendrán la consideración de ilegales. Por ello con carácter general las obras deberán ser debidamente comunicadas.

Esta limitación en el caso de este expediente, la recoge el propio artículo 9 de los estatutos de la comunidad al señalar que «en ningún caso las obras, que a dichos fines ejecuten los propietarios, podrán alterar elementos arquitectónicos comunes o de estructura del edificio».

La comunicación previa no tiene el carácter de autorización y su finalidad es permitir que se tomen las medidas oportunas de verificación para impedir obras que contravengan los límites en el ejercicio de la facultad conferida en los términos expuestos, además de permitir tomar las precau-

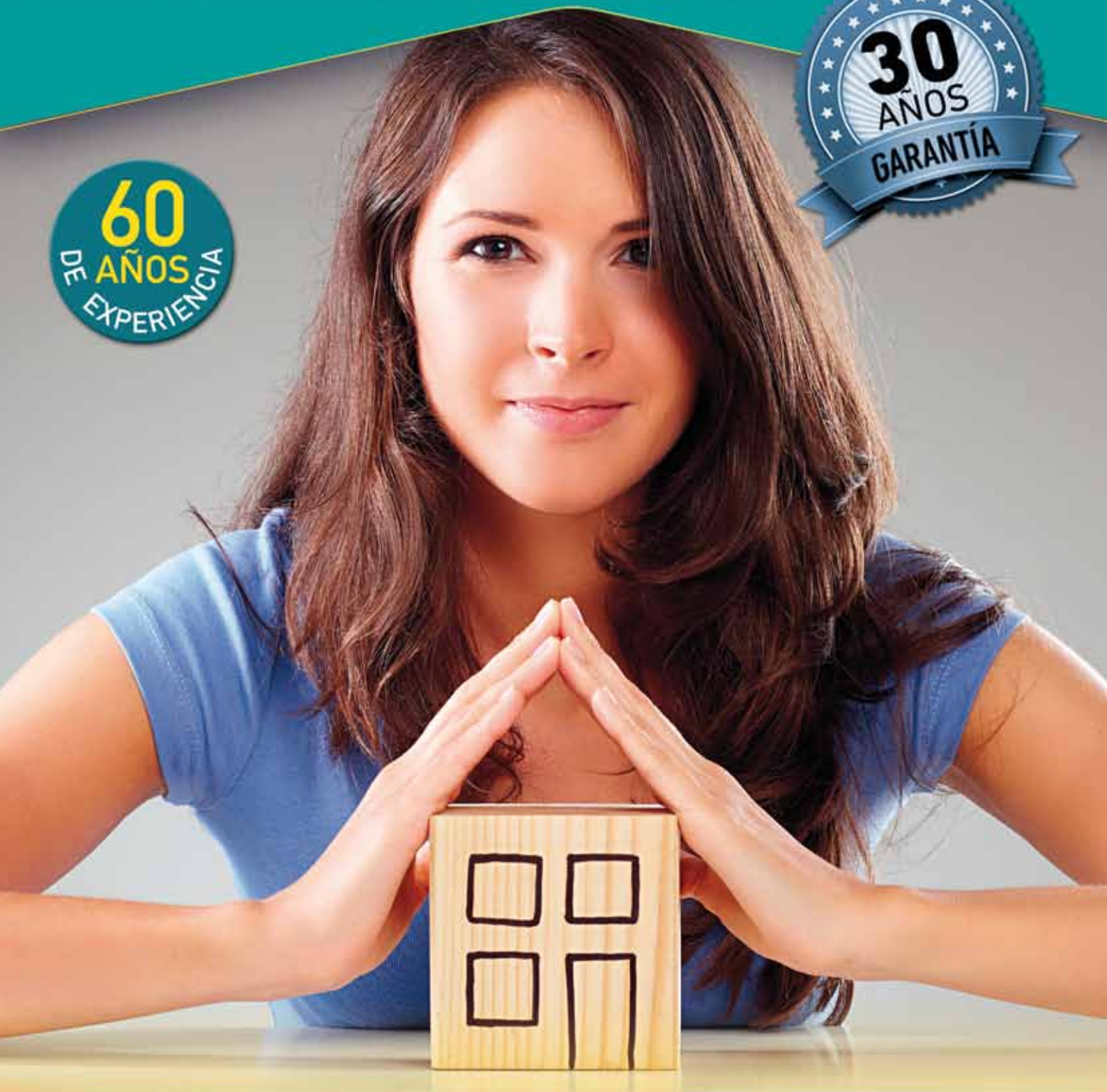
MURPROTEC

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS

60
AÑOS
DE EXPERIENCIA

30
AÑOS
GARANTÍA



Condensación



Capilaridad



Infiltraciones



900 60 70 80

www.murprotec.es

andalucia@murprotec.es

Delegaciones Murprotec en:

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



FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

ciones necesarias en aras a la protección de elementos comunes, que puedan verse afectados con motivo de su ejecución.

De la lectura de la norma comunitaria discutida resulta que la obligación de notificar a la comunidad, no constituye un presupuesto del ejercicio unilateral de la facultad de llevar a cabo modificaciones estatutarias. Aquel ejercicio no se sujeta al consentimiento de la juntas de la comunidad o

subcomunidad respectiva, ni tampoco se subordina a la verificación de su notificación previa a las mismas, sino que el objetivo de su obligación es extender expresamente a dichas operaciones las obligaciones del propietario que con carácter general se recogen el citado artículo 7.1 de la Ley sobre propiedad horizontal, sin que la falta de notificación impida la inscripción ni tenga virtualidad para convertir unas obras legales en ilegales. Por lo tanto el defecto debe revocarse. ...”

CONSULTAS

Exoneración en la presentación del certificado de deudas

SP/CONS/88142

Publicación: www.sepin.es. *Propiedad Horizontal*

Si la vendedora, que es una Entidad bancaria, indica, en la escritura, que está al corriente de pago y no es verdad, el que tiene que reclamar al Banco es el nuevo propietario, que se ha visto engañado, pues la simple exoneración de no presentar el certificado de deudas que previene el art. 9.1 e), párrafo cuatro, de la Ley de Propiedad Horizontal, no supone que se haga cargo del débito.

Ahora bien, la Comunidad tiene el derecho, a tenor del mismo precepto, párrafo tercero, de reclamar al nuevo propietario la afección real del año actual y de los tres anteriores, que figura en dicho artículo.

Desde nuestro punto de vista, esta es la forma más clara de exigir la deuda por la Comunidad del plazo citado, pues ahora mismo el deudor es el nuevo comprador a tenor de los preceptos indicados, sin perjuicio de que este, como antes se ha señalado, lo reclame a su vez a la Entidad que le vendió un piso faltando a la verdad en cuanto a deudas se

refiere, reiterando que el “exonerarle” de presentar el certificado no supone la aceptación de la deuda.

Votaciones para los acuerdos de Junta y propietarios que se han ausentado

SP/CONS/88009

Publicación: www.sepin.es. *Propiedad Horizontal*

En la Encuesta Jurídica publicada por SEPÍN (disponible en la base de datos -www.sepin.es- con la referencia SP/DOCT/16748), prácticamente todos los encuestados están a favor de que solo cuenten los votos de los que están presentes en la Junta en el momento de decidir sobre determinado acuerdo, pues una cosa es indicar los que asisten al principio y otra muy diferente en el momento de cada votación.

Solo se han de computar, en ese momento, los que estén presentes, los que se hayan cuentan como “no” asistentes, aplicando al respecto lo dispuesto en el art. 19.1 f) de la Ley de Propiedad Horizontal. Por ello, si el tema requiere una determinación de porcentajes de los que votan a favor o en contra, habrá que indicar cuales son unos y otros. Insistimos, los que se hayan ido son “ausentes”, con todas las consecuencias que ello conlleva.



COORDINACIÓN EDITORIAL
NIEVES MARTÍN CALERO

EDICIÓN
ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
SECRETARIA@CAFINCAS.ORG

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
ASUNCIÓN, 80 - 5ªA • 41011 SEVILLA
TELF.: 954 28 44 72 - 617 39 41 90
E-MAIL: NMARTIN@IBERSPONSOR.COM
WWW.IBERSPONSOR.ES

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



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

A . G . DATA

análisis y gestión de datos, s.l.

ANÁLISIS PREVIO LOPD

GARANTÍA DE SEGURIDAD

DOCUMENTACIÓN PERSONALIZADA

ASESORAMIENTO CONTINUO

TÉCNICOS ESPECIALIZADOS

ACTUALIZACIONES PERIÓDICAS

Para la información sensible,
tu solución de confianza



www.agdata.es

954 15 73 39

contacto@agdata.es

EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ALMERÍA Y LA PREVENCIÓN DE RIESGOS PROFESIONALES

Un gran número de Administradores de Fincas Colegiados de Almería participaron en Jornada de Prevención de Riesgos Profesionales impartida en las instalaciones del propio Colegio Territorial. La formación en prevención de riesgos laborales es una de las competencias en las que la Directiva del Colegio quería hacer repaso y exposición sobre en qué punto legislativo nos encontramos.

El objetivo era el despertar la toma de conciencia entre los Administradores sobre la importancia de la prevención de riesgos, así como su responsabilidad tanto Civil como Penal, además de ofrecer información para desarrollar su trabajo sin riesgos y ofrecer recursos en materia de prevención para las Comunidades de Propietarios.

La jornada se estructuró en torno al principio de hasta dónde llega la responsabilidad del Administrador, de tal manera que Álvaro Maroto Técnico Superior en PRL y consultor de Valora Prevención, fue el encargado de dirigir la ponencia.

Destacar la participación de los administradores asistentes, ya que el tema planteó bastantes cuestiones a debate y dudas a resolver. Desde Valora Prevención, se destacó la importancia de la PRL, la necesidad de tener contratado con un Servicio de Prevención de Riesgos, las obligacio-



nes legislativas de las comunidades y las responsabilidades que tiene cada interventor en el proceso (Comunidad y Administrador), así como la actividad inspectora y sanciones en esta materia que se están realizando por parte de la Inspección de General Trabajo.

El acto estuvo presidido por el secretario del Colegio de Almería, Javier París Ruiz, así como por Mercedes Giménez, como directora Territorial de Valora Prevención, quedando previstas nuevas Jornadas para profundizar en el tema.



JAÉN

CONVENIO DE COLABORACION CON MULTIENERGIA

Uno de los convenios de colaboración firmados por el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén en los últimos meses ha sido con la Multienergía Verde, empresa comercializadora de gas y electricidad autorizada por el Ministerio de Industria, especializada en el sector de comunidades de propietarios, ofreciendo condiciones ventajosas para las mismas, que son administradas por los Administradores de Fincas colegiados de Jaén y su provincia.

ENCUENTRO PROFESIONAL “REHABILITACIÓN ENERGÉTICA Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE” ORGANIZADO POR ANERR EN LOS BARRIOS

Bajo la organización de la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR) y con una amplia asistencia de profesionales del sector, Los Barrios acogió el Encuentro Profesional “Rehabilitación Energética y Desarrollo Urbano Sostenible”, que fue inaugurado por el teniente de alcalde delegado de Urbanismo de la Ciudad de Algeciras, Diego González de la Torre. En su intervención el edil algecireño destacó la necesaria introducción de la cultura de la rehabilitación entre los propietarios de los inmuebles, actuación en la que, en opinión de Diego González, es fundamental la labor de las administraciones locales.

Por su parte, nuestro vicepresidente segundo, Francisco Gil Rojas, asistió al Encuentro como representante del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz. Rojas ofreció al auditorio algunas claves técnicas precisas para que las comunidades de propietarios puedan desbloquear proyectos de obras, a la vez que puso de manifiesto la necesaria interacción y el obligado diálogo y conocimiento mutuo que, en materia técnica, debe existir entre dos sectores profesionales concretos, como son los administradores de fincas y los propios aparejadores, en su calidad de técnicos proyectistas, de tal forma que, en opinión del representante colegial, se debe perseguir que “las propias comunidades de propietarios depositen el modelo de gestión en los administradores y el conjunto de cuestiones técnicas de su interés en los técnicos proyectistas”, liderando así el proyecto ambos grupos de profesionales, para lograr que el trabajo conjunto de aparejadores y administradores genere el clima de confianza óptimo en los propietarios. Igualmente, expuso un decálogo elaborado por la organización profesional que contiene las 10 medidas recomendadas por el Colegio profesional y que fueron presentadas a las diferentes opciones políticas que concurrieron en el último proceso electoral celebrado en España.

Posteriormente, intervino el coordinador de la Delegación Sur de ANERR, Francisco Martín, quien abordó la rehabilitación de edificios dentro del sector hotelero, destacando el interés generado por la rehabilitación y reforma en el sector turístico, tanto en la esfera directiva, como entre los propietarios.



Otro de los colectivos que asistió al Encuentro fue el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, cuyo presidente, Jose Arcos, repasó las distintas normativas y ayudas vigentes que actualmente existen para este sector en la Comunidad Autónoma Andaluza, a la vez que mostró su disconformidad ante las dificultades administrativas existentes para la consecución de dichas ayudas dirigidas a las comunidades de propietarios. Por último, la Cámara de Comercio, que estuvo representada por el técnico David Jurado, del Programa EcoInnocámaras, expuso la línea de ayudas existente para pymes en la organización.

Para finalizar la jornada, se procedió al acto de clausura que fue presidido por David Gil, vicepresidente primero de la Mancomunidad. Destacó en su intervención la importancia del trabajo desarrollado por los diferentes sectores profesionales de la rehabilitación de edificios ante el conjunto de posibilidades existentes para la consecución de reformas integrales de edificios de nuestras ciudades destinadas a favorecer la habitabilidad, accesibilidad y el estado de conservación, con el objetivo de alcanzar la constitución de ciudades sostenibles y humanas.



thyssenkrupp



ALBERTO GONZÁLEZ PERALES

DIRECTOR TERRITORIAL ZONA SUR

Según el Real Decreto Legislativo 1/2013, los edificios de viviendas están obligados a realizar ajustes de accesibilidad antes del 4 de diciembre de 2017, ¿Podría explicarme de que ajustes se tratan?

La Ley regula los derechos de las personas con movilidad reducida y tiene como objeto favorecer su completa inclusión social. Por ello en el plano urbanístico propone las modificaciones y adaptaciones necesarias en edificios y entorno urbano para facilitar la accesibilidad a todos. En particular promueve la supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificaciones.

¿Existen actualmente muchos edificios que no cumplan las características necesarias en Andalucía?

Más del 75% de las fincas necesitan mejorar la accesibilidad, en concreto existen muchos edificios construidos sobre todo antes de los años 80, que tienen varios escalones antes de acceder al ascensor y resultan particularmente inaccesibles. Son los más susceptibles de mejora. Estos edificios deberán realizar obras de adaptación antes del 4 de diciembre de 2017 para que las personas con movilidad reducida puedan utilizar los espacios comunes, de la forma más cómoda posible.

A ello hay que añadir, que en Andalucía existen más de 600.000 bloques viviendas de más de tres plantas que carecen de ascensor.

¿A qué problemas se suele enfrentar thyssenkrupp a la hora de mejorar la accesibilidad de los edificios?

Los principales problemas se encuentran en los accesos a los portales o dentro de los mismos, donde suelen haber escalones, que restan autonomía a una persona en silla de ruedas o con movilidad reducida. La otra gran barrera está en las escaleras que suben a las plantas.

¿Qué soluciones de instalación de ascensores puede aportar thyssenkrupp para los edificios que carecen de él?

En primer lugar, he de decir que no disponemos de un modelo único. Analizamos las necesidades del edificio, para ofrecer la solución personalizada que necesita, adecuando estructural y funcionalmente la instalación de un ascensor, a las características del edificio y de la finca.

Realizamos todo el proceso necesario para la instalación, ya sea por el hueco de la escalera, por la fachada o por el patio, reconstruyendo la escalera si fuera necesario.

Como expertos en elevación, nuestros proyectos son "llave en mano" y financiados al 100%, lo que a las Comunidades de Propietarios les proporciona una gran tranquilidad.



thyssenkrupp

Analizamos las necesidades del edificio, para ofrecer la solución personalizada que necesita, adecuando estructural y funcionalmente la instalación de un ascensor, a las características del edificio y de la finca

¿En el caso de las modernizaciones, qué alternativas ofrece thyssenkrupp ??

Como en el caso anterior, nosotros siempre comenzamos realizando un estudio particularizado sin compromiso en cada finca, a fin de ofrecer la solución que más se adapte a las necesidades de cada caso particular.

Las soluciones pueden ser muy distintas, desde la finca con ascensor y en la que existen varios escalones para acceder al mismo, en la que realizamos un estudio arquitectónico con el fin estudiar la posibilidad de la eliminación de barreras arquitectónicas y bajar el elevador hasta el nivel de calle (Cota 0), hasta la finca donde no hay elevador ofreciendo la instalación del mismo, en un proyecto donde nosotros nos ocupamos de todo (llave en mano), aportando incluso facilidades de pago mediante la financiación de la obra.

¿Significa esto que las comunidades de vecinos tienen que afrontar un coste muy grande?

Las obras para eliminar obstáculos no son tan caras. Aunque la ley acota los futuros desembolsos, las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal no deben suponer una “carga desproporcionada o indebida”. “La carga se considera desproporcionada cuando el coste de las obras repercutido anualmente, exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, descontando las subvenciones y ayudas públicas.”.

Mientras no superen este límite, los gastos de las obras deben ser abonados por todos los propietarios. Si se sobrepasa el presupuesto, los vecinos tienen que convocar una junta y el acuerdo ha de ser adoptado con el voto favorable de la mayoría.

Ahora bien, en el caso de que los vecinos que hayan solicitado las obras abonen el resto del coste por su cuenta, todos los demás estarán también obligados a pagar sus 12 mensualidades.

La bajada a cota cero suele ser uno de los mayores problemas de accesibilidad en los edificios, ¿cómo suele intervenir thyssenkrupp en estos casos?

Entre las mejoras y adaptaciones que thyssenKrupp Elevadores ofrece a sus clientes está lo que denominamos Bajada a Cota Cero de ascensores, que consiste en la eliminación de barreras arquitectónicas para permitir el acceso directo al ascensor desde la planta baja, cuando existen escaleras que impiden acceder al ascensor desde la planta 0 del portal.

Esta adaptación supone una mejora de la accesibilidad y el confort en la vida diaria de los vecinos, especialmente para aquellos con movilidad reducida como ancianos, niños, personas con minusvalías, carritos de bebé o de la compra... Esta solución repercute no solo en la comodidad de uso, sino también en la estética del portal y en la consecuente revalorización del inmueble.

Existen muchos edificios construidos sobre todo antes de los años 80, que tienen varios escalones antes de acceder al ascensor y resultan particularmente inaccesibles. Son los más susceptibles de mejora.

thyssenKrupp Elevadores estudia y propone la solución que mejor se adecúe a su edificio y a la normativa. Nos ocupamos de la obra civil necesaria y le garantizamos una instalación totalmente segura, con un mínimo nivel de ruido y molestias.

Es importante conocer la normativa que aplica a este tipo de obras

Efectivamente de hecho, según el RD 1627 de 1997, cuando se acomete una obra de construcción, la Comunidad de Propietarios adopta la figura de Promotor de la obra, asumiendo todas las obligaciones que esto conlleva, por ello siempre recomendamos buscar el asesoramiento adecuado.

En thyssenkrupp ponemos a disposición de nuestros clientes, todos nuestros profesionales en aquellas materias que le puedan afectar, antes y durante la ejecución de su obra, para conseguir su máxima tranquilidad y confianza.



CAJA RURAL ACOGE LA PRESENTACIÓN DE LA MEMORIA 2016 Y LA AGENDA 2017

El Auditorio de Caja Rural en Granada fue escenario el pasado día 13 de enero de un acto de presentación de la Memoria de Actividades de 2016 y de la nueva Agenda Colegial para 2017. En dicho acto se dieron cita un gran número de colegiados y empresas colaboradoras. Una vez finalizado, se ofreció un aperitivo a todos los asistentes.

CENA ANUAL DE COLEGIADOS

El Carmen de los Chapiteles ha acogido la cena anual del CAF Granada, con gran éxito de afluencia de colegiados, durante la cual se hizo entrega de las medallas de reconocimiento a los compañeros que han cumplido 25 años de ejercicio profesional. De igual modo, contamos con la asistencia de los presidentes de los colegios de Huelva y Córdoba, David Toscano y Mercedes Romero, respectivamente, así como de numerosos proveedores, colaboradores y amigos.



JORNADA DE DIGNIFICACIÓN DE LA PROFESIÓN

El pasado 13 de diciembre, nuestra sede colegial acogió la Jornada 'Dignificación de la Profesión' en la que se trataron tres asuntos fundamentales: la unificación de criterios profesionales, la formación continuada en base a esos criterios profesionales y la puesta a disposición de todos los colegiados de procedimientos básicos de gestión. Con ello, además de dignificar la profesión, nuestro principal objetivo es posicionarnos en el mercado mejor que las franquicias, multinacionales o intrusos y poder luchar contra la competencia desleal, dos problemas cotidianos de la Administración de Fincas Colegiada.

En el contenido de la Jornada, podemos destacar las respuestas que dimos a preguntas tan interesantes como: ¿Cómo nos podemos distinguir de un intruso?, ¿Cómo se va a luchar contra la competencia desleal?, ¿Cómo saber que obligaciones tiene un administrador con una Comunidad de Propietarios y cuales no le corresponden? Además, se formó un

grupo de trabajo, compuesto por todos los compañeros interesados en el proyecto. A continuación tuvo lugar la presentación de BiEnergy e+10, la nueva fórmula innovadora de gasóleo de calefacción desarrollada por los investigadores del Centro de Tecnología de Repsol. Está desarrollado para las calderas domésticas más avanzadas, que incorporan tecnología de condensación y quemador de llama azul, permitiendo tener un rendimiento máximo. La última tecnología y toda la garantía de Repsol, que minimiza averías y gastos derivados, con mayor eficiencia energética con ahorros de hasta el 30 % y respetuoso con el Medio Ambiente.



NUEVA NORMATIVA DE ASCENSORES EN81-20/50

La 'Nueva normativa ascensores EN81-20/50' fue el contenido principal de la Jornada organizada por la empresa de ascensores ORONA el pasado 7 de febrero en nuestra sede colegial. Para disertar acerca de la nueva norma contamos con la presencia de D. Alejandro Girela Baena, jefe de Servicio de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio de la Junta de Andalucía.



CÓRDOBA

SESIONES DIVULGATIVAS DE LA AGENCIA TRIBUTARIA

La relevancia de las presentaciones de las declaraciones informativas correspondientes al ejercicio 2016, tanto para el obligado a presentarlas como para el obligado tributario a que se refiere la información aportada, exige un adecuado conocimiento tanto de su normativa reguladora como de los aspectos materiales exigidos para una correcta presentación.

Por este motivo, la Agencia Tributaria ha organizado una serie de sesiones divulgativas para informar a nuestros colegiados acerca de las novedades tributarias más importantes, como los modelos 190, 181, 182, 184 y 187, el modelo 347, las novedades de la Ley 39/2015, las facilidades y herramientas suministradas por la Agencia Tributaria a través de su Portal y Sede Electrónica, el registro general por internet, etc.



Agencia Tributaria

PROBLEMÁTICA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS CON ASCENSOR

Ante la problemática suscitada en las comunidades de propietarios que no tienen actualizada la potencia de los contadores de luz de sus ascensores, el pasado 1 de febrero el Colegio de AAFF de Córdoba remitió una carta a la Consejería de Industria. De igual manera, la Asociación de Empresas Instaladoras Eléctricas, APIECO, a través de su vicepresidente, Miguel Pastor, se han ofrecido para colaborar resolviendo dicha situación mediante envío de los CUPS de contratos por los administradores de fincas colegiados, con la finalidad de poder actualizar la contratación de dichos ascensores y con conocimiento de Industria, evitar los cortes de corriente que padecen las comunidades de propietarios con ascensor.

VIGENCIA DEL CONVENIO COLECTIVO DE EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS

Desde el Colegio de AAFF de Córdoba se ha remitido una circular a los colegiados informándoles de la vigencia del Convenio Colectivo de empleados de fincas urbanas en la provincia de Córdoba, del que se tiene constancia que fue publicado en el Boletín Oficial de la provincia del 29 de julio de 1981, por lo que se señala que habrá que estar

a lo previsto en el citado convenio y al régimen de vigencia del artículo 86.3 del Estatuto de los Trabajadores, tras su denuncia por los sindicatos UGT y CC.OO en septiembre de 1982. En este sentido se pronuncia la comisión consultiva de convenios colectivos en consulta de 30 de abril de 2009 (Expediente2009/0019)

JORNADA DE FORMACIÓN 'LAS RELACIONES DE TRABAJO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS'

Nuestro Colegio celebró el pasado 30 de enero una jornada formativa de la mano de Manuel Castro Escudero, compañero colegiado del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla. Esta jornada formativa estuvo dirigida a los colegiados y a sus colaboradores de despacho con el propósito de definirles de la manera más clara los tipos de relaciones de trabajo con los que se pueden encontrar en las comunidades de propietarios (directa o indirecta), así como las leyes de aplicación (Estatuto de los trabajadores, Código Civil), etc.



FIRMA CONVENIO DE COLABORACION CON LA ENTIDAD GAS NATURAL FENOSA

El día 14 de febrero nuestra sede colegial fue escenario de la firma de un acuerdo colaboración con la entidad Gas Natural Fenosa, con un período de duración de un año, en virtud del cual, los miembros del Colegio de Administradores de Fincas de Huelva obtendrán ciertas ventajas comerciales ofrecidas por la multinacional energética y que quedan perfectamente detalladas en el referido acuerdo.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva celebró su XII Asamblea General Ordinaria el pasado 16 de febrero. Dentro del desarrollo del orden del día previsto en la misma, y de su informe de Presidencia, Deontológico y de Tesorería le dedicamos un importante tiempo de la misma al problema de intrusismo que esta profesión sufre, haciendo diversas propuestas de actuación por parte del colectivo.





EL CAF MÁLAGA PRESENTA SU CALENDARIO FORMATIVO PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS EN 2017

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha aprobado su oferta formativa para el año 2017 a propuesta de la Comisión de Formación. Se trata de un calendario que mantiene las principales citas de años anteriores con los ya consolidados Curso de Iniciación a la Profesión de Administrador de Fincas y Curso CAF Málaga Dospuntocero. Además, por segundo año consecutivo, se celebrará el Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas; se mantienen otras propuestas formativas más específicas como el Curso Técnico o el Laboral, y cursos ya con bastante recorrido histórico como el Práctico o el Curso Francisco Liñán.

La primera cita formativa importante se inició el 1 de marzo. Fue la cuarta edición del Curso de Iniciación a la Profesión de Administrador de Fincas, una propuesta dirigida a estudiantes del Grado Propio de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga, a Administradores de Fincas de reciente colegiación, así como a aquellos profesionales que desearan reciclar sus conocimientos.

En mayo (días 5, 6, 12, 19 y 20) y junio (días 2, 3 y 9) tendrá lugar el II Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas, también en las dependencias colegiales. Está dirigido al personal de despacho del Administrador de Fincas Ejerciente y la inscripción es de 360 euros. Ya se puede formalizar la preinscripción en administracion@cafmalaga.com. El pasado año este curso lo superaron el 100 % de los inscritos, ya fuese en primera o en segunda convocatoria. El examen final está previsto para el 30 de junio, y para tener derecho al mismo es necesario haber asistido, al menos, a seis de las ocho sesiones.

La duodécima edición del Curso Práctico para Administradores de Fincas tendrá lugar 12 y 19 de mayo, y el 2 de junio. El lugar elegido será de nuevo la Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga, y el horario de celebración del mismo será de tarde.

UN OTOÑO CON LOS GRANDES CURSOS

El otoño, como es habitual, acogerá las dos grandes citas formativas del Colegio de Administra-

dores de Fincas de Málaga y Melilla. El 22 y 23 de septiembre, se retrasa una semana con respecto al año pasado, el Andalucía Lab de Marbella será escenario del V Curso CAF Málaga Dospuntocero. Tras los buenos resultados de satisfacción de 2016, se ha optado por repetir este emplazamiento, así como el lugar de celebración de los almuerzos, junto a la playa y a escasos 200 metros del centro de convenciones.

Los días 17 y 18 de noviembre llega el turno para el Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán. En esta ocasión se celebra la vigésimo sexta edición y, a buen segu-

ro, volverá a ser punto de encuentro para profesionales de toda España.

Asimismo, a lo largo del año, tendrán lugar otros cursos con menos horas formativas y más centrados en cuestiones sectoriales. En este sentido, el 21 de abril está programado una nueva edición del Curso Técnico, mientras que en junio, el día, 30, se volverá a celebrar el Curso Laboral.

Las inscripciones, para una mayor comodidad, se formalizarán a través de la web del Colegio tras la experiencia piloto desarrollada durante el pasado año 2016.

LOS DESPACHOS DE LOS AA FF COLEGIADOS Y LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PODRÁN SER ESPACIOS CARDIOPROTEGIDOS

Las comunidades de propietarios de la provincia de Málaga y de la Ciudad Autónoma de Melilla, así como los despachos de los 1.200 Administradores de Fincas Colegiados podrán ser espa-

cios cardioprotegidos gracias al acuerdo suscrito recientemente entre el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y Procardio Healthcare S.L. Asimismo, la sede del propio CAF Málaga será espacio cardioprotegido tras la instalación de un desfibrilador.

El convenio de colaboración, firmado por el presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, y por el representante de la empresa Procardio Healthcare, Mario Seoane, permitirá que todos estos espacios puedan instalar desfibriladores y recibir el personal de los despachos, o los propios vecinos de la comunidad de propietarios, la formación adecuada y establecida por ley para el uso de estos dispositivos. Además, esta formación no solo se limitará a conocer el uso del desfibrilador, sino que también incluye numerosos conceptos relacionados con primeros auxilios.

FORMACIÓN PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Todo los colegiados disfrutarán del mejor precio para realizar una formación reglada en Soporte Vital Básico y desfibrilador, estarán asesorados en todos los temas sanitarios en los que Procardio Formación ejerce cursos, ya que Procardio Formación pasa a convertirse en la consultora sanitaria del Colegio de Administradores de Fincas para estos temas.



REUNIÓN ENTRE EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS Y URBANISMO CON MOTIVO DE LA REACTIVACIÓN DE LA ITE

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla ha vuelto a mostrar su interés por reactivar el proceso de la Inspección Técnica de Edificios, y así lo han manifestado su presidente y vicepresidente, José Fera y Juan Luis Reina en una reunión mantenida con el delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo, Antonio Muñoz; el director técnico, Jorge Almazán y el Jefe del Servicio de Renovación Urbana y Conservación de la Edificación, José Julián Espinosa.

El colectivo de los Administradores de Fincas Colegiados pretende así apoyar la revitalización de dicha normativa municipal, cuya nueva legislación ha supuesto básicamente dos nuevos retos, por un lado, por un lado la incorporación obligatoria a la técnica de revisiones periódicas de edificios los aspectos de la accesibilidad universal y la eficiencia energética, y por otro, la propuesta metodológica del uso del Informe de Evaluación del Edificio como instrumento superador de los tradicionales Informes de Inspección Técnica de



Edificaciones, al incorporar esos dos aspectos además de promover un modelo unificado frente a la variedad de informes de ITEs que han ido surgiendo.

CONVENIOS DE COLABORACIÓN

Siguiendo la línea de firma de convenios con distintas entidades relacionadas con nuestro colectivo, en los últimos meses el Colegio de AAF de Sevilla ha firmado con Ibersogás, Clínica Navarra y con Madre Coraje, en los dos primeros casos, ofre-

ciendo condiciones ventajosas para los colegiados. Con respecto a Madre Coraje, la finalidad es la de promover la colocación de contenedores de ropa en urbanizaciones, contribuyendo así a la reutilización y reciclaje de ropa.



PRIMER TRIMESTRE 2017



CENA ANUAL DE COLEGIADOS

Villa Luisa Sevilla ha acogido este año la cena anual del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, un encuentro que en esta ocasión ha reunido a más de 300 comensales, entre colegiados, autoridades, presidentes de otros colegios profesionales y proveedores y colaboradores del Colegio. Durante el acto, se ha hecho entrega de la Medalla de Plata a los compañeros que llevan 25 años en la profesión.

El presidente, José Feria, durante su intervención, y tras agradecer la asistencia de todos los presentes, animó a los colegiados a participar en el

Colegio, “vuestra casa profesional”. De igual forma, señaló que la profesión del AAFF Colegiado se encuentra en la actualidad en un momento histórico y de gran reconocimiento por parte de la sociedad. Siendo un colectivo cada vez más fuerte. “La marca ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO es ya una realidad, avalada incluso por una Sentencia del Tribunal Supremo. Debemos de aprovechar el momento de inercia que experimenta la profesión e impulsarla aún más de cara a la sociedad. Nos queda aún mucho por hacer”, señaló Feria.



COLABORACIONES CON ONDA CERO

Durante el último trimestre, CAF Sevilla ha seguido colaborando con la emisora Onda Cero a través de microespacios mensuales en el programa Sevilla en la Onda, dirigido por los periodistas Chema García y Susana Valdés, en el que dos administradores de fincas colegiados, pertenecientes a la Junta de Go-

bierno, atendían las llamadas de los oyentes con sus dudas y problemas relacionadas con las comunidades de propietarios. De igual forma, desde Onda Cero se han ido publicando una media de 150 cuñas mensuales anunciando dicho espacio y hablando de la labor del AAFF colegiado.



¿Problemas de **HUMEDAD**?

• por **capilaridad**

• por **condensación**

• por **filtraciones**



Tratamientos garantizados Información y presupuestos gratuitos

Instalación
realizada en el
año 2015.



Capilla Real de la Santa Iglesia Catedral de Sevilla

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

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

VIVIENDAS PRIVADAS

EDIFICIOS PÚBLICOS

 **ALECSA**
desde 1984

 Número Gratuito
900 834 500



alecsa@alecsa.com
www.alecsa.com

Concesionario exclusivo de HUMICONTROL en Andalucía y Extremadura



Otis Gen2 Mod

un ascensor nuevo sin obras

Otis dispone del paquete de modernización Gen2 Mod. Esta alternativa permite ahorrar dinero al aprovechar algunos elementos del ascensor antiguo, conlleva menos obras y el resultado es un ascensor moderno que incorpora las tecnologías más avanzadas.

Mayor seguridad

Con el sistema de cables era necesario parar el ascensor para que los técnicos pudieran comprobar su estado. Ahora, las cintas están monitorizadas las 24 horas del día mediante el sistema Pulse para prevenir cualquier posible avería.

En caso de corte eléctrico, el ascensor sigue funcionando con normalidad pudiendo realizar más de 100 viajes sin alimentación de la red.

El Gen2 Mod incorpora un sistema de Multi Pantalla Digital que, en caso de incidencia, funciona como un videoteléfono, de manera que el usuario puede ver, oír y hablar directamente con el personal de asistencia 24 horas de Otis.

Ahorro de energía

Dispone de un sistema de recuperación de energía exclusivo de Otis que aprovecha la energía procedente del movimiento del ascensor. Cuando la cabina está cargada, baja por efecto de la gravedad, y



el motor, en lugar de consumir energía, la produce. Y lo mismo ocurre cuando la cabina sube vacía o con poca carga. El sistema regenerativo logra que esta energía sea aprovechable y la utiliza para alimentar los acumuladores del sistema.

Si está dotado con tecnología Switch, no precisa instalación trifásica y sólo necesita 500W de potencia para su funcionamiento, menos que un microondas. Esto permite reducir la potencia contratada a la compañía, consiguiendo un ahorro en la factura eléctrica de hasta el 90%.

Mayor confort

Con el Gen2 Mod de Otis el desplazamiento es más suave y silencioso sin vibraciones, y logra una precisión de parada casi perfecta, con lo que se evita el escalón entre cabina y piso.

Diseño

El Gen2 Mod ofrece una amplia gama de paneles, suelos, techos, etcétera para adaptarlo a cualquier estilo.

En definitiva, al modernizar se obtiene un ascensor con las mismas ventajas que ofrecen las tecnologías más avanzadas, logrando mayor seguridad, fiabilidad, ahorro energético, confort y una estética moderna, pero con menos obras.



OTIS

GEN  Switch

Ascensores con hechos, no palabras

Ahorro real después de modernizar el ascensor con tecnología Gen2 Switch*:



Ahorro real después de sustituir el ascensor por un OTIS Gen2 Switch*:



Éstos son dos ejemplos reales de cómo el OTIS Gen2 Switch le puede ayudar a reducir la factura eléctrica a la mitad. No precisa instalación trifásica y sólo necesita 500W de potencia. Además, en caso de corte eléctrico, sigue funcionando normalmente, ya que puede efectuar más de 100 viajes sin alimentación de la red.

Soluciones para edificios sin ascensor.



La oportunidad de un gran cambio en tu vida a tu alcance.
¿Lo vas a dejar pasar?

Síguenos en **twitter**: @thyssenkruppES

T: 901 02 09 09
servicliente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkruppelevadores.es

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp