EL ADMINISTRADOR

Revista del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

NÚMERO 91

1º TRIMESTRE 2022

CAAF

ANDALUCÍA

ENTREVISTAS Y PROTAGONISTAS

Alejandro Marín, CEO de Brokalia
Gabriel Oyonarte, Vicepresidente CAAF

ACTUALIDAD CAFINCAS

Noticias de actualidad de los Colegios Territoriales

REPORTAJE JORNADAS

Todas las imágenes de las XXIX Jornadas Andaluzas

Si ves este icono, pulsa para ampliar información

MURPROTEC®

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD
PROFESIONALES TRANQUILOS

30 AÑOS GARANTÍA

65 AÑOS DE EXPERIENCIA

www.murprotec.es

AENOR ER Empresa Registrada UNE-EN ISO 9001

Delegaciones Murprotec en:
España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia / Suiza

ANDALUCÍA OCCIDENTAL
900 60 70 80
andalucia@murprotec.es

ANDALUCÍA ORIENTAL
900 108 109
administracion.malaga@murprotec.es

FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

Delegación Andalucía Occidental: Polígono Industrial Nuevo Calonge C/ Pincel, 29 - 41007 Sevilla - Tfno. 954 67 31 62
Delegación Andalucía Oriental: Polígono Industrial Guadalhorce C/ Esteban Salazar Chapela, 91-93 - 29004 Málaga - Tfno. 951 95 45 85

Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas

ÍNDICE DE CONTENIDOS

03 Sumario

04-07 Entrevista a Alejandro Marín

09 Almería

10 Cádiz

11-12 Córdoba

14-15 Granada

16-17 Huelva

19-20 Jaén

21-22 Málaga

24-25 Sevilla

27-28 Reportaje Jornadas Andaluzas

30-32 Entrevista a Gabriel Oyonarte

34-35 Publireportaje Schlinder

36-40 Acuerdo, convenios y actos colegiales

42-43 Consultas y Sentencias SEPIN

EDICIÓN
Consejo Andaluz de Colegios
de Administradores de Fincas
secretaria@cafincas.org
Carlos Cañal, 22 • 41001 Sevilla
Telf.: 954 22 99 87

DIRECTOR EDITORIAL
Chema García
direccion@grudejolcomunicacion.com

PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN
SEÑOR GRUDEJOL COMUNICACIÓN
C/Fray Isidoro de Sevilla 12 - 2ºB •
41009 Sevilla
Telf.: 954 22 48 47 - 669 28 66 68

REDACCIÓN
Almería: Félix José Rodriguez París y María García López (CAF)
Cádiz: Borja Ferńández - Good! Agencia de Marketing
Córdoba: Francisco Ruiz Abril - (CAF)
Granada: Beatriz Sánchez - B2 Publicidad
Huelva: Álvaro Márquez de Vega- Azahara de Comunicaciones
Jaén: Daniel Jiménez (CAF)
Málaga: Álvaro López - Led Comunicación
Sevilla: Pepe Santos- Grupo Blogosur Comunicación

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

Déposito Legal SE-1034-97

EL CONSEJO ANDALUZ ADQUIERE EL 10% DEL CAPITAL SOCIAL DE BROKALIA

ENTREVISTA ALEJANDRO MARÍN

CEO DE BROKALIA

ENTREVISTA

Los orígenes de Brokalia se remontan a 2005 cuando mi padre, Juan Antonio Marín Domenech, corredor de seguros y Rafael Trujillo Marlasca, administrador de fincas y expresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, unieron sus profesiones, su experiencia y sus conocimientos con la finalidad de diseñar un servicio que hiciera más fácil la vida de los administradores de fincas en todo lo relacionado con el seguro. Provengo de una familia de corredores de seguros (3ª generación) y gracias a mi padre empecé a formar parte del proyecto Brokalia. Por mis conocimientos en programación sabía que había que crear un servicio con un modelo basado en Internet. Había que incluir tecnología para marcar aún más la diferencia con el resto de corredurías, así que, con el paso de los años fuimos actualizando el proyecto hasta crear una plataforma que permitía a los administradores de fincas controlar todos los servicios relacionados con los seguros de las comunidades que gestionan de manera sencilla y online y nuestra propia app para que pudiesen consultar o gestionar cualquier trámite sin necesidad de estar en la oficina. He tenido la suerte en los últimos años de poder incorporar al proyecto a mi hermana Natalia como socia y directora del departamento más importante de nuestra empresa, que es el de siniestros.

Brokalia ha logrado consolidarse como un verdadero referente en el campo de la correduría de seguros para comunidades de propietarios. ¿Cómo lo han conseguido?

Hay 3 factores que resuelven esta ecuación: los administradores de fincas, la vocación por el servicio y la tecnología. El seguro de comunidad no suele estar entre las prioridades de las corredurías tradicionales. Las peticiones de este tipo de seguros les suelen venir de los presidentes que es una figura que cambia todos los años por lo que hace muy difícil mantener las pólizas en el tiempo. Nuestro caso es distinto. Nuestra relación es con el administrador cuyo principal objetivo es dar un buen servicio al vecino.

BROKALIA HA QUERIDO ENTENDER, DESDE SU ÓPTICA DE CORREDOR, MEJOR QUE NADIE AL ADMINISTRADOR DE FINCAS

El mundo del seguro siempre se ha acercado a este colectivo profesional viendo en su figura un posible distribuidor. Brokalia ha querido entender, desde su óptica de corredor, mejor que nadie al administrador de fincas y cuáles eran sus problemas en su día a día y cómo podíamos ayudarle para que su relación con los vecinos, sus verdaderos clientes, no se viera contaminada por una mala gestión de un siniestro.

El administrador encontró en Brokalia el refugio perfecto donde ubicar las pólizas de las comunidades que administra para que llegado el momento del siniestro pudieran dar un servicio completo eliminando cientos de horas perdidas en llamadas y discusiones con las compañías.
Finalmente el uso de la tecnología ha sido el vehículo sobre el que hemos construido toda esta propuesta de valor y nos ha permitido poder prestar el servicio en el lugar donde el administrador estuviera ubicado, da igual que ejerza su profesión en El Puerto de Santa María donde tenemos nuestra sede central o en Almería, nuestro servicio está en su bolsillo gracias a nuestra app. Esto te permite crear un modelo escalable y que te permite convertirte en referente nacional.

Han logrado generar un nicho de mercado que ninguna otra empresa cubría hasta ese momento, es decir son pioneros y un ejemplo a seguir para otras empresas. ¿Cómo llevan esa responsabilidad?

No creemos que hayamos inventado nada. Fueron los administradores de fincas los que nos contaron el problema que tenían y nos preguntaron si podíamos resolverlo.
Lo único que hicimos fue aceptar el reto. Mantener el foco en el servicio como camino para el crecimiento está en el ADN de Brokalia y de todos los miembros de su equipo

ALEJANDRO MARÍN
CEO DE BROKALIA

Es algo que hemos aprendido de los administradores de fincas. No es casual que la relación de un buen administrador de fincas con sus comunidades sea por norma general muy duradera. Esto se debe a que su vocación de servicio está por encima de todo porque es la mejor forma de encontrar la satisfacción de los vecinos. Hay una frase que usamos mucho internamente y que compartimos con la figura del administrador "Complícate la vida para hacérsela más fácil a tus clientes". Esto genera relaciones duraderas y te permite crecer mucho más rápidamente.

Brokalia basa su modelo de negocio en la tecnología y el servicio a las comunidades gracias a la rapidez en la respuesta. ¿Es esa su principal diferencia frente a una correduría convencional?

Hay un factor adicional mucho más importante desde nuestro punto de vista teniendo en cuenta que la tecnología cada vez está más cercana y accesible a todo el mundo. Hay muchos corredores que pueden contar con plataformas parecidas a la nuestra, pero ninguna es un traje a medida para el administrador como la nuestra. Nos preocupamos de querer conocer cada día un poco mejor al administrador de fincas. Nos interesan sus problemas, sus preocupaciones y su forma de relacionarse con los vecinos. Todo desarrollo que incorporamos a nuestra plataforma lo hemos consensuado previamente con ellos y si gracias a eso el administrador puede ser mejor administrador frente a los vecinos no dudamos en implementarlo.

Pongamos un ejemplo: En Brokalia una vez que comunicas un siniestro por la app o web (acción que no conlleva ni 3 minutos) puedes enviar un sms de forma gratuita al vecino con una referencia del siniestro para que este se quede tranquilo y sepa que su resolución ya está en marcha.

Básicamente, su empresa ahorra tiempo, y eso es dinero claro...

Exacto. Es nuestro mayor valor. Liberar de tiempo al administrador de fincas en cada una de las tareas relacionadas con el seguro y que están presentes en su día a día de forma continua. Pongamos ejemplos, como hemos hecho antes, es como mejor se entiende: Pedir un presupuesto comparativo en hasta 6 compañías es una acción que en la plataforma lo haces en 1 minuto. Saber cómo evoluciona un siniestro es inmediato porque tenemos conexión directa con las compañías referentes en el sector. En Brokalia todas las gestiones se hacen a golpe de click y siempre contando con la ayuda de nuestro equipo. La tecnología no debe deshumanizar el servicio, lo debe hacer mejor. La plataforma tiene canales de comunicación directa con nuestro equipo para una atención personalizada.

Gracias a ese modelo de negocio, todo lo que ocurrió con el pasado confinamiento puso aún más en valor su trabajo, ¿no?

Es cierto. El servicio de Brokalia no se resintió en ningún momento durante la pandemia. Todo nuestro equipo siguió trabajando desde casa a pleno rendimiento y de forma totalmente transparente para el administrador, que no notó nada. Nuestro modelo de servicio en la nube con equipos que podían trabajar en remoto fue una de las claves por las que en pleno año de la pandemia siguiéramos creciendo por encima del 20% en usuarios y en número de pólizas.

El Consejo Andaluz acaba de adquirir el 10% de su capital social. ¿cómo ha sido ese proceso?

Brokalia ha usado en sus argumentos comerciales desde sus inicios la frase "La correduría de seguros de los administradores de fincas" y nos la hemos creído de verdad. No es un simple slogan.

Y esta unión lo confirma. No sólo queríamos decirlo nosotros. También queríamos que los administradores de fincas sintieran a Brokalia como suya. Es un paso natural y esta unión viene a reforzar el compromiso de todas las partes.

¿Cómo se va a traducir eso en el trabajo de ambas corporaciones?

Esperamos que este aval de credibilidad que supone la incorporación del Consejo Andaluz a nuestro capital social se torne en un crecimiento del número de administradores que colaboran con Brokalia. El Consejo Andaluz está haciendo un trabajo enorme por colegios y colegiados. En palabras de su presidente, Pepe Feria, "la entrada del Consejo Andaluz adquiriendo el 10% del capital social de Brokalia, les permitirá ser partícipes de sus éxitos gracias a un pacto de adhesión al que los colegios se han suscrito y que supone enormes beneficios para todos los colegiados".

¿Cuáles son los principales retos de futuro al que se enfrenta el sector de la correduría de seguros?

Seguir explorando las posibilidades que con la ayuda de la tecnología se puede hacer en todo lo que tiene que ver con dar un mejor servicio en caso de siniestro. Más allá de todas las mejoras que podamos implementar en los procesos de contratación de pólizas, creo que lo que los clientes quieren de verdad es que llegado el momento de la tramitación de un siniestro, la respuesta de las compañías con respecto a la información facilitada sea lo más ágil posible ¿Por qué si ya sabemos casi el recorrido que va haciendo el repartidor de Amazon de nuestro último pedido no sabemos todavía dónde se encuentra el fontanero que va a venir a reparar nuestra vivienda?

Su empresa tiene su sede en el puerto de Santa María...¿Hace eso más llevadero tener que trabajar en verano?

Lo hace más difícil! Vivimos en un enclave privilegiado como es Bahía de Cádiz con miles de distracciones para disfrutar de su entorno. Hablando en serio, tenemos una suerte enorme y algo que cuidamos mucho en nuestro equipo es la conciliación de horarios para disfrutar de todo lo bueno que nos ofrece nuestra tierra. Brokalia, con casi 40 empleados, quiere también ser un referente en lo relativo a la conciliación y cuidado de su equipo, que es la base más sólida sobre la que construir y hacer crecer nuestro proyecto.

Signaturit
Sign anywhere, anytime

+ CAFirma

Consejo Andaluz de Administradores de Fincas

¿Ser tranquilo o estar tranquilo?

Deja de estar en alerta

Servicio de Asistencia Personalizada

- Vigilamos las notificaciones de tus comunidades por ti
- Emisión y custodia de certificados
- **NUEVA** plataforma de firma digital Signaturit. Firma y envía con un solo clic.

¡Contacta con nosotros!

96 100 22 85

gestion@cafirma.com

www.cafirma.com

CAFirma

FORMACIÓN A LOS COLEGIADOS PARA TRAMITAR LOS FONDOS EUROPEOS NEXT GENERATION

CAF Almeria y COAAT-AL forman a sus colegiados para tramitar las ayudas a la rehabilitación.

El Salón de Actos del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Almería, el pasado 10 de marzo, tanto presencial como online, acogió una intensa jornada de formación dirigidas a sus colegiados para formarlos en los trámites de las ayudas de los fondos europeos "Next Generation".

El acto comenzó con las intervenciones de los presidentes de las dos corporaciones, por CAF Almería, D. Gabriel Oyonarte y por el COAAT-AL, D. Jesús Lara, participando también en la jornada D. Alejandro Garcés, Vicepresidente Tercero de CAF Almería, analizando detalladamente el Real Decreto que regula estos programas de ayudas, así como dos representantes de la entidad financiera Deutsche-Bank, que explicaron las formas de financiación que ha desarrollado su entidad financiera para que las comunidades de propietarios, sin miedo, puedan acometer las obras necesarias de rehabilitación.

EL MAGISTRADO D. JUAN ANTONIO LOZANO LÓPEZ, PARTICIPARÁ EN LAS II JORNADAS INDALIANAS

El Magistrado impartirá una ponencia sobre la última doctrina del Tribunal Supremo sobre Propiedad Horizontal.

El Magistrado de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Almería, D. Juan Antonio Lozano López, ha confirmado su participación como ponente en las II Jornadas Indalianas que se celebrarán el próximo día 13 de mayo en el Castillo de Santa Ana de Roquetas de Mar.

El Presidente de CAF Almería, D. Gabriel Oyonarte Luiz, agradeció al Magistrado su implicación en este proyecto del colegio que tanto está ilusionando a la profesión. El Magistrado, añadió Oyonarte, hará un recorrido por la última doctrina del Tribunal Supremo sobre Propiedad Horizontal sin olvidar los criterios de la Audiencia Provincial de Almería sobre esta materia que no acceden al alto Tribunal.

EL CAF CÁDIZ ESTUVO PRESENTE EN LA XIII JORNADAS DE FORMACIÓN 'MANUEL ROBERTO'

Una cita en la que se pusieron en conocimiento nuevas herramientas para mejorar la profesión.

Representantes de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta asistieron el pasado 11 de marzo a la XIII Jornada de formación Manuel Roberto para miembros de Juntas de Gobierno de los Colegios, una jornada organizada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

La expedición, encabezada por Carlos de Osma, presidente de nuestro colegio, acudió al Hotel Novotel Madrid Center de la capital, para participar de un evento que contó con la asistencia de 200 representantes de distintos colegios.

En la cita, se pusieron en conocimiento nuevas herramientas para mejorar la profesión de los Administradores de Fincas Colegiados, profundizando en, entre otros asuntos, campañas digitales, el uso de libro electrónico de actas, prevención de riesgos laborales en las comunidades de propietarios, firma de nuevos convenios o la defensa de nuestra marca profesional.

CARLOS DE OSMA EN LA JORNADA SOBRE FONDOS EUROPEOS PARA REHABILITACIÓN Y VIVIENDA

Explicar el papel divulgativo de las entidades para el aprovechamiento en los fondos europeos.

Carlos de Osma, presidente de nuestro Colegio, participó el pasado 23 de marzo en la Jornada sobre "Fondos Europeos para Rehabilitación y Vivienda", en la Delegación del Gobierno andaluz en Cádiz. Un acto para presentar el nuevo Plan Ecovivienda de ayudas destinadas a rehabilitación y vivienda con las que la Junta pretende dar cobertura en Andalucía a los Fondos Next Generation destinados a rehabilitación y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. De Osma participó en una Mesa sobre la Gestión y Ejecución del Plan, acompañado de la Decana del Colegio de Arquitectos, Isabel Suraña, y el Presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz, José Arcos, y fueron abordando el papel que sus entidades y profesionales pueden tener para el mejor aprovechamiento de esos fondos y su función de divulgación y comunicación para que las ayudas puedan llegar de forma ágil y efectiva a las familias y a los potenciales beneficiarios. Igualmente, participó con ellos el Director de Negocio Estratégico e Instituciones de Avanza Credit Deutsche Bank, José Antonio Aguilera, desarrolló las posibles ayudas complementarias de financiación privada que su entidad puede facilitar para actuaciones de rehabilitación o de accesibilidad a las comunidades de propietarios.

El evento contó en la inauguración con la intervención de la Delegada del Gobierno de la Junta, Ana Mestre, además de la Secretaria General de Vivienda, Alicia Martínez, que presentó el Plan Ecovivienda y, ya en la clausura, la Delegada de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Mercedes Colombo. Junta a las citadas, abriendo y cerrando el acto, estuvo el Presidente de FAEC, Emilio Corbacho.

Punto de Vista

MANUEL JESÚS SERRANO AZNAR
Abogado y Administrador de fincas

Honorarios profesionales, precio justo

Tras más de 30 años de ejercicio profesional como administrador de fincas colegiado, hace algún tiempo que sopeso y comparto con compañeros varias reflexiones sobre esta actividad y sus dificultades. Nos quejamos con asiduidad de la necesidad de tener una remuneración justa por nuestros servicios que venga en consonancia con el esfuerzo de muchas horas, por la experiencia, estudio constante y en definitiva el trabajo bien hecho. La percepción generalizada es de baja valoración por la sociedad y por el mercado de nuestro trabajo. Honorarios que suponen en la mayoría de los casos la mitad o menos de los que se cobraban cuando me colegié (año 1991), nos deben hacer reflexionar. El criterio mercantilista de coger toda comunidad de propietarios a cualquier precio lleva al final a no hacer un buen trabajo en ocasiones o la mayoría llevar un número de comunidades desmedido e inabarcable para tratar de malvivir con exiguas remuneraciones que sumadas parecen algo, con jornadas de trabajo extenuantes de 12 o 14 horas, sin sábados, sin domingos, vacaciones casi inexistentes e "imposibilidad de tener cualquier indisposición o enfermedad", para evitar que el trabajo no pueda atrasarse. No deja de ser curioso que muchos de los comuneros que en otros ámbitos de su vida reclaman y exigen sus derechos laborales, jornadas de menos de ocho horas, o vacaciones de un mes, etc, nos exijan a los administradores que estemos las 24 horas del día, 365 días al año a su disposición, pero no pagar un ápice adicional por ello. Es la explotación y la autoexplotación del trabajador autónomo. Ciertamente que el mercado manda y si el precio está en un determinado nivel, está claro que quien no ponga ese precio no cogerá cliente alguno y/o perderá los que tiene. ¿Cómo se puede resistir en un negocio al que se remunera tan poco?, a algunos los puede poner en la tentación, que siempre acecha, y que los comuneros dan siempre por sentado, del cobro de comisiones, pero ese no puede ser el camino.as cosas deben tener su precio, sin merma para el empresario que debe hacer una obra o instalación en una comunidad, ni ver su precio incrementado por la supuesta comisión que estamos seguros se da mucho menos de lo que algunos dicen. Fijar cualquier precio para un servicio por mor de ser el de mercado tampoco es legítimo, pues los principios del derecho de la competencia tienen el límite de vender a pérdidas y esta venta puede producirse de no valorar convenientemente lo que debe quedar como rendimiento neto de la actividad que a la postre es la remuneración del administrador. El precio mínimo por debajo del cual se podría considerar competencia desleal debería ser determinado por el Consejo General de Administradores de Fincas de España o a

a nivel autonómico y así saber dónde estaría tal límite. Aquí está el quid de la cuestión, y es que la solución está en manos de los propios administradores, que es valorarse para que te valoren. Si todos pusiéramos un precio acorde con el servicio, todos podríamos gestionar un número razonable de comunidades que permitiera llevarlas con dignidad y excelencia y tener tiempo para nuestra vida personal y familiar. Parece una utopía si observamos cómo ha evolucionado nuestra actividad en estos años. Nos quejamos en reuniones, y congresos, pero nadie se atreve a poner un límite, ni buscar una solución que no es tan difícil, precio justo. Estamos experimentando la incursión de empresas que quieren acopio de comunidades, a costa de comprar carteras enteras de Despachos que asfixiados por los bajos honorarios no pueden hacer otra cosa que tirar la toalla y que planteamientos de ingeniera financiera pongan fin a la figura del administrador. Nada hay que objetar a que empresas puedan administrar casas si están atendidas por administradores de fincas, debidamente remunerados, pero lo harán a costa de prestar los servicios online, sin la cercanía personal que requiere la atención de la casa. Hace no mucho tiempo que se hizo un encargo sobre cómo se debería prestar la abogacía en el futuro y una de las conclusiones que no comparto, es que debían de informatizarse ciertos servicios para que fueran prestados casi de forma automática y dedicando mucho menos tiempo y así abaratar su coste. En definitiva, que el trabajo era demasiado intenso y extenso y que eso no era lo que demandaba la sociedad. Tampoco creo que ese sea el camino , informática sí, pero no abandonar por completo el trato personal y cercano que siempre debe tener el administrado. La administración de fincas, tiene futuro en el precio justo, y está en nuestras manos.

INFORMACIÓN REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS ZONA SANTUARIO DE CÓRDOBA

El pasado 2 de febrero se publicó la convocatoria de subvenciones para la rehabilitación de estos edificios

El pasado 8 de febrero de 2021, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Córdoba acordó solicitar a la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía la delimitación del barrio de Santuario como Área de Regeneración y Renovación Urbana, y designando a VIMCORSA para que actuara como ente gestor. El coste de las intervenciones asciende a 3.980.827€, de los que 1.000.000'€ son aportados por el ayuntamiento. El 8 de julio pasado, se publicó la Orden 30 de junio de 2021, por la que se acuerda la delimitación de áreas de regeneración y renovación urbana acogidas a la Orden de 23 de noviembre de 2020, por la que se regulan las Áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas. De todas las áreas propuestas en el ámbito de Andalucía, la delimitación del área "Santuario"fue aprobada en el cuarto lugar por puntuación tras la aplicación de los criterios de evaluación establecidos. Finalmente, el pasado 2 de febrero se publicó la Orden de 21 de enero de 2022, por la que se efectúa convocatoria de subvenciones para la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva. El plazo de presentación de solicitudes será de tres meses a contar desde el día siguiente al de la publicación en el BOJA del extracto previsto en el artículo 20.8.aj de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, lo que tuvo lugar el mismo día 2 de febrero, con lo que dicho plazo finalizará el próximo día 2 de mayo.

Punto de Vista

D. RAFAEL MARTÍN-AMBEL GÓMEZ
Presidente CAF GRANADA

El marrón también es verde

Ahorrar energía y combatir el cambio climático, administrar el uso necesario de materias primas, darle nueva vida a los residuos con la fabricación de nuevos productos y potenciar a la vez un modelo eficiente de economía circular que además genere más puestos de trabajo, en definitiva, preservar el medio ambiente. ¿Suficientes razones, verdad?.

Desde CAF GRANADA, concienciados y comprometidos por ello, porque además ,sobran los motivos, ya iniciamos desde hace años una colaboración especial por y para nuestra ciudad, en colaboración con la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Granada e INAGRA, empresa responsable de la concesión municipal del servido integral de Saneamiento de la ciudad de Granada (Limpieza varia, Recogida y Transporte de R.S., y Mantenimiento y Reposición de Contenedores y Papeleras).

Bajo el lema: "Nunca dejes de mostrar tu lado más urbano", realizamos folletos para informar a través de nuestros Administradores de Fincas Colegiados y sus Comunidades de Propietarios, sobre la importancia de la separación de resi-duos desde el hogar, a la que siguieron otras muchas e importantes iniciativas, siempre con el objetivo de contribuir a la mejora de nuestro medio ambiente. Ya todos conocemos claramente cada color y su significado a la hora de reciclar: Amarillo para botellas, bricks y envases de plástico, Azul para papel y cartón, Verde para vidrio y Gris para todos aquellos residuos que no se reciclan ni pueden usarse para hacer compost.

Pues bien, ahora añadimos también el color MARRÓN, recién llegado a nuestra ciudad. En este contenedor se depositará la basura orgánica, que es básicamente la que está compuesta por materia biodegradable, como los restos de fruta y verdura; de carne y pescado; y cáscaras de huevo, de marisco y de frutos secos; posos de café e infusiones; tapones de corcho; papel de cocina sucio; y las servilletas de papel usadas. También restos de vegetales de poda y jardinería. Incorporaremos este nuevo espacio y color a nuestros hábitos de reciclaje, y desde nuestra institución, concienciaremos en la medida de muestras posibilidades a la población. El beneficio será muy importante para todos nosotros y para un mundo mejor.

COMPROMETIDOS CON LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS Y LA FORMACIÓN DE NUESTROS ADMINISTRADORES

Las empresas objeto de esta campaña forman parte de un amplio abanico de sectores especializados

En Granada, el 80% de los habitantes vive en comunidad de propietarios. Por eso, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Granada, continuamos con nuestra campaña de firma y renovación de convenios con empresas que aporten a nuestras comunidades experiencia, garantía, solvencia y calidad. La finalidad que nuestras comunidades de propietarios contratar los servicios necesarios con empresas de calidad, y bajo las mejores condiciones posibles, tanto económicas como de nivel de prestación de los diferentes servicios.

Las empresas objeto de esta campaña forman parte de un amplio abanico de sectores especializados: desde empresas de reparaciones, construcción o ascensores, hasta decoración e interiorismo. Durante estos primeros meses del año, en virtud de este compromiso de nuestra institución por la calidad del servicio y con las empresas que lo prestan, hemos renovado convenio con las siguientes marcas de reconocido prestigio en su materia: Watium, Cebrian, Limpiezas Tropik y Limpiezas Bruselas, Masvalía, Electia Plus, Artecso e Iesa.

RENOVADO EL CONVENIO DE COLABORACIÓN CON APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS

Se ha creado una bolsa de trabajo compuesta por técnicos especializados en la gestión de subvenciones.

En Granada contamos con una estrecha colaboración, en muchos ámbitos, entre el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y el Colegio de Administradores de fincas. Se acaba de renovar el convenio de colaboración y se refuerza la colaboración activa para la gestión de fondos europeos dirigidos a la rehabilitación de edificios, dando promoción en ambos colegios a la oficina de rehabilitación y generando una bolsa de trabajo compuesta por técnicos especializados en la gestión de subvenciones. Además el pasado 3 de marzo se celebró la Jornada Ayudas a la Rehabilitación entre ambas instituciones donde se informó sobre las nuevas ayudas "Next Generation EU", con; subvenciones que pueden alcanzar hasta el 80% del importe de la obra.

Durante la jornada se explicaron los diferentes programas de ayudas para rehabilitación de edificios, destacando la oportunidad única que suponen estas ayudas para mejorar la eficiencia energética de las viviendas y por ende, del confort de las mismas (hasta un 80% de la intervención para cambios de ventanas, mejora energética de la fachada y el tejado, cambio de calderas..., entre otras cuestiones de interés para las comunidades de propietarios.

Punto de Vista

JUAN ANTONIO GARCÍA
Vdpte. de la Diputación Provincial de Huelva

"Una vocación para mejorar la convivencia"

La Excma. Diputación Provincial tiene la función esencial de atender a los municipios de Huelva para cubrir, muy especialmente, las necesidades de aquellas poblaciones con menores recursos. Todos los ciudadanos deben poseer igual acceso a los servicios públicos, y deben disfrutar de una completa e idéntica y información de utilidad. Para ello colaboramos las administraciones públicas con las entidades que, como el Ilustre Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva (COAF), nos ayudan a hacerlo posible. Desde que la pandemia por Covid 19 entró en nuestras vidas y todos, servidores públicos y ciudadanos, tuvimos que redoblar esfuerzos para adaptar nuestros canales de comunicación habituales, formalizamos una especial relación con este Colegio, con diversas líneas de trabajo. A fin de superaran todas las dificultades, riesgos y limitaciones impuestas por una situación sanitaria desconocida y sin precedentes, nos sumamos al COAF de Huelva para aportar calma y, a través de los ayuntamientos, divulgar una serie de cartelerías con contenidos útiles y normas para la prevención de la enfermedad, el correcto uso de las mas-carillas o la manera adecuada de desecharlas, así como la normativa vigente en las piscinas comunitarias, públicas o privadas.

Pocos después, y vista la fluida relación entre ambas instituciones, el Consorcio Provincial de Bomberos de Huelva ha impulsado una campaña con el Colegio que busca igualmente concienciar a las comunidades de propietarios onubenses y a sus residentes sobre los riesgos comunes causantes de incendios en el hogar y en los inmuebles.

Todos los años lamentamos accidentes que causan heridos y fallecidos, y buena parte podrían ser evitados con una mejor información. De aquí que se haya concebido una cartelería tan completa, como didáctica y ambiciosa, que aporta las instrucciones básicas con las medidas a tener en cuenta para prevenir el incendio y el protocolo de actuación una vez declarado.

Agradecemos al Ilustre Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva (COAF) su voluntad de contar con la Diputación Provincial y su predisposición para aportar su granito de arena para mejorar la convivencia de los onubenses, un camino en el que nos encontramos, con idéntica vocación de servicio.

EL COAF PRESENTE EN LAS JORNADAS ANDALUZAS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS

Las jornadas significaron el retorno a la presencialidad y el reencuentro de muchos compañeros de profesión.

El Colegio de Administradores de Fincas (COAF) de Huelva trasladó su enhorabuena al Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, y al Consejo Andaluz por el gran éxito de las Jornadas celebradas en Jerez de la Frontera. Por parte del COAF de Huelva, asistió una representación encabezada por el vicepresidente del Colegio, José Antonio Oria, acompañado por miembros de la Junta de Gobierno y administradores de fincas de Huelva.

Oria destacó la "excelente organización, atractivo y variedad de las tres jornadas celebradas, en las que han primado la convivencia y la implicación de los compañeros, con sesiones formativas y de aprendizaje, así como talleres y mesas redondas, de gran provecho. A destacar, los talleres ofrecidos por empresas como Brokalia en materia de gestión de siniestros, o de autoconsumo y vehículos eléctricos, además de las interesantes ponencias como la impartida por Maider Inclán, con provechosos consejos para evitar las disputas. Todo un acierto asimismo las actividades y los momentos para la convivencia.

EL COAF Y BOMBEROS DE HUELVA LANZAN UNA CAMPAÑA PARA PREVENIR INCENDIOS

La iniciativa conjunta difundirá en las comunidades consejos esenciales de prevención y de actuación ante fuegos.

El presidente del COAF, Alejandro Chamorro Cáliz, destacó que se trata de una "colaboración pionera", y que "se difundirán los consejos a través de los medios de comunicación, páginas y redes sociales del COAF y del Consorcio Provincial" con medidas preventivas a fin de prevenir los incendios en el hogar. La campaña emplea una ilustración de un hogar, en la que se detallan cuáles son los riesgos principales que comprende cada parte de la vivienda. "Cualquier habitación es susceptible de sufrir un incendio, y las causas son casi siempre las mismas, y por este motivo hemos querido ser tan específicos y desde el COAF incidiremos en visibilizar la campaña en las comunidades de propietarios".

Cristóbal Romero ha valorado la "importante colaboración" con el COAF, teniendo en cuenta el papel esencial que desempeñan los AA.FF. en las comunidades de propietarios y su contacto directo con los residentes, de manera que esta alianza "contribuye a que la campaña llegue a toda la población, desde los más pequeños hasta las personas mayores, con el objetivo de estar más seguros, porque se trata de salvar vidas".

Conectados en remoto

para estar siempre con usted

Un equipo de expertos ingenieros especializados en intervención remota velan por su seguridad 24/7.

- **Monitorización** continua del funcionamiento de su ascensor.
- **Máxima disponibilidad**, gracias a un mantenimiento preventivo y predictivo.
- **Intervención en remoto**, si las condiciones de seguridad lo permiten.

SIEMPRE CONECTADO, SIEMPRE DISPONIBLE

#OtisAlliDondeEstes

Tel: 924 92 50 24

www.otis.com

OTIS

Punto de Vista

VICENTE IZQUIERDO CAÑADA
Vdpte. CAF JAÉN

¿Una profesión valorada en la pandemia?

En este tiempo en el que parece que la pandemia de COVID19 remite, o al menos suaviza sus consecuencias, no hay más que conversar con colegas, o presenciar conversaciones entre colegas, para darse cuenta de que la profesión de administrador de fincas no siempre ha sido bien entendida por nuestros propios administrados especialmente en los meses en los que la enfermedad seguía arreciando fuerte. Las experiencias relatadas por compañeros nos hacen llegar a conclusiones similares, y es que para muchos de nuestros administrados, el desempeño de nuestra labor no parece haber sido fundamental, cuando lo cierto es que la cantidad de frentes que hemos tenido que atender y seguimos atendiendo han aumentado exponencialmente la carga de trabajo que soportamos, saliendo adelante de la mejor y más beneficiosa forma para los edificios y las comunidades de propietarios de las que nos responsabilizamos. Lamentablemente, aquellas y en directa relación, los administradores de fincas, hemos sido probablemente de los grandes olvidados en la regulación legal que se ha ido dictando al paso de los acontecimientos sanitarios. Regulación que llegaba tarde e incompleta si no confusa, que no siempre se publicitaba lo suficientemente por las autoridades y que nos ha supuesto un esfuerzo extraordinario, especialmente un cansancio psicológico cuando, por ejemplo, hemos tenido que tratar de justificar que no podíamos celebrar juntas de propietarios presenciales y no por nuestro capricho, sino porque la ley, aplicada al principio por analogía y a partir de la publicación del famoso decreto de mayo de 2021 de forma directa, las restringía a casos tasados.

Y aquí una situación real sin dar más detalles que los precisos; un edificio en el que por varias veces, y admitiendo que la resignación del presidente fue grande, se le dice que no podían realizarse reuniones presenciales, con la duda de si en la comunidad y por él mismo se comprendía que no era capricho del administrador. Pues bien, en ese edificio con varias viviendas de una familia (hermanos, hijos, etc.), lamentablemente entra la enfermedad con la terrible consecuencia de dos fallecimientos en aquella.

Al margen de lo trágico de las pérdidas humanas, nos podemos preguntar qué hubiera ocurrido si esa reunión a la que tantas veces se dijo que no, se hubiera producido aproximadamente en esas fechas en las que tuvieron lugar los contagios. ¿Dónde hubiera quedado la responsabilidad del Administrador de fincas? ¿Cuántas veces, cuando hemos dicho que no podía haber reuniones presenciales nos han respondido eso de "pues tengo otra comunidad en la que sí lo han hecho"? Y todo ello saliendo adelante con el día a día, atendiendo el entretenimiento de la finca, atendiendo todas las tareas administrativas que no son pocas y que, por no tener visibilidad ante los comuneros ni parece que se hacen ni son consideradas con la importancia real que merecen, y dando además el mejor servicio que como profesionales colegiados ofrecemos a nuestros clientes y a la sociedad en general, en una profesión que sin duda resulta cada vez más esencial y por tanto digna de merecer consideración que establezca que solo profesionales cualificados como los Administradores de Fincas colegiados podemos prestar con todas las garantías.

NUEVA ANDADURA EN EL COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE JAÉN

Comienza a trabajar la nueva junta directiva así como las diferentes comisiones de trabajo.

Tras el proceso electoral llevado a cabo en el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén que tuvo lugar el pasado mes de noviembre, y que resultó con la entrada de una nueva junta directiva con Don Javier María Barajas Martínez como Presidente, ésta ha asumido sus nuevas tareas con el empeño y la determinación de continuar la labor de la junta antecesora y mejorar si cabe las condiciones del colegio y los servicios ofrecidos a sus colegiados. Con el objetivo de que el colegio crezca y tenga visibilidad en la sociedad jiennense, los primeros retos consisten en atraer a nuevos miembros y hacer partícipes de la vida colegial a aquellos miembros que tienen su despacho profesional en otros puntos de la provincia fuera de la capital. Por otro lado, las comisiones de trabajo están funcionando para promover la formación de los colegiados, rubricar nuevos convenios con patrocinadores y empresas y mejorar la web de la institución, así como dotarla de comunicación a través de las redes sociales. La tarea es apasionante y ocupa el tiempo de los profesionales que han accedido a la responsabilidad de un puesto directivo, pero confiamos en que en breve comience a recibirse los frutos deseados.

Sabadell Professional

PRO de PROfesional

Financiación para la rehabilitación de comunidades de propietarios con unas condiciones interesantes.

Un compromiso que va más allá de lo estipulado. Un compromiso contigo. Un compromiso con tus proyectos. Este es el compromiso de trabajar con una entidad especialmente sensible a las necesidades PROfesionales.

Como miembro **del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas**, ponemos a tu disposición una financiación en la que el titular del préstamo es la comunidad de propietarios. Un préstamo asequible y transparente para reformar o modernizar la propiedad.

Te estamos esperando

sabadellprofesional.com

900 500 170

PUBLICIDAD

Punto de Vista

MANUEL DÍAZ
Presidente Comité Organizador CNAF 2022

CNAF2022, el Congreso de Andalucía

Faltan muy pocas semanas para celebrar el XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas en Málaga. A estas alturas lo más probable es que haya visto nuestra publicidad en algún evento, circular informativa o en la revista corporativa.

Cuando el 30 de junio inauguremos este Congreso se pondrá fin a un periplo de más de 4 años de preparación que se vio inicialmente frustrado por el inicio de la pandemia. Pero esta larga espera llega a su fin, y os esperamos a todos durante esos días en Málaga. Y es que el Congreso Nacional de Administradores de Fincas vuelve a Andalucía tras la celebración de la edición de Sevilla de hace seis años. Mucho ha cambiado la sociedad y la profesión en estos tiempos.

Incluso, echando la vista atrás muchos no damos crédito a que sólo haya pasado algo más de un lustro desde entonces. Y de esos cambios que hemos vivido, y de los que vendrán a corto y medio plazo, vamos a hablar en este Congreso Nacional. Intentaremos debatir y aprender sobre como va a evolucionar nuestro sector.

Y para ello, vendrán colegiados de toda España, pero los andaluces tenemos que ser mayoría. Jugamos en casa y eso debe notarse en el ambiente que vivamos esos días en el Palacio de Ferias de Málaga y en las calles de la ciudad.

Sabemos que no será un Congreso más. Estamos trabajando estos días con la ilusión que nos da saber que acogeremos a más de un millar de personas relacionadas con la administración de fincas durante tres días. Reunión tras reunión hemos cerrado un programa transversal, y una atractiva agenda para todos los acompañantes.

Desde estas líneas quiero dar las gracias a los que mantuvieron su compromiso, en forma de inscripción, tras el aplazamiento del CNAF2020. Dar también las gracias a los que ahora se han animado a asistir al Congreso y a los que están dubitativos y a buen seguro que a final se inscribirán. Y también gracias a las empresas patrocinadoras que también están respondiendo ante este evento y sin las cuales esto no sería posible. Muchas gracias a todos. Nos vemos en Málaga. Os esperamos a todos los colegiados andaluces.

AMPLIADO HASTA EL 8 DE MAYO EL PLAZO PARA LA INSCRIPCIÓN REDUCIDA DEL CNAF2022

Del 30 de junio al 2 de julio, la máxima actualidad del sector se debatirá en el Palacio de Congresos de Málaga.

El XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas sigue tomando forma y perfeccionando detalles para dejar huella en los 750 congresistas que asistirán. A tan solo unas pocas semanas para su celebración, Málaga aguarda el CNAF2022, para el que todavía hay algunas plazas libres. Hasta el próximo 8 de mayo, la inscripción podrá completarse con cuota reducida.

Del 30 de junio al 2 de julio, la máxima actualidad del sector se debatirá en el Palacio de Congresos de Málaga. Allí, bajo el lema 'Conectamos con el futuro', se desarrollarán ponencias y mesas redondas de destacado interés para los administradores de fincas. Entre ellas, se afrontará el reto de conseguir comunidades de propietarios más accesibles, sostenibles y adaptadas a las nuevas tecnologías. También se abordará asuntos de máximo interés jurídico como cuestiones derivadas de las obras en fachadas y cierre de terrazas, o como afecta el derecho penal al administrador de fincas. Además, también se actualizará la situación de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, que sigue pendiente tras años de diálogo entre el sector y los representantes de la administración del Estado.

En paralelo a este programa científico que congregará a reputados expertos, los acompañantes podrán disfrutar de los mayores encantos y los rincones más espectaculares de Málaga y la Costa del Sol. Las inscripciones se pueden formalizar en la página web del Congreso (www.cnaf2022.es).

INICIATIVA DEL CAF MÁLAGA Y CRUZ ROJA PARA AYUDAR A LA POBLACIÓN DE UCRANIA

Se podrá hacer donativos en una página web específica creada para tal fin y el objetivo es alcanzar los 2000€.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y Cruz Roja Española (a través de su delegación en Málaga) han lanzado una iniciativa para ayudar a la población de Ucrania. Todo el que desee podrá hacer donativos en una web creada para tal fin y será la ONG la que gestione los fondos. La meta es alcanzar los 2.000 euros, y se siguen los consejos de las autoridades de canalizar cualquier ayuda económica a través de organizaciones con experiencias en este tipo de situaciones. Colaborar es muy sencillo. Entrando en www.cafmalaga.es, se puede elegir una cantidad preestablecida, o la que uno desee aportar, rellenar los datos personales y elegir la tarjeta de crédito/débito para realizar la donación.

La web cuenta con todos los sistemas de seguridad por lo que la transferencia de fondos para la donación está plenamente garantizada por parte de Cruz Roja.

CNAF 2022 MLG

XXII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

30 JUNIO 1-2 JULIO - PALACIO DE FERIAS Y CONGRESOS DE MÁLAGA

CONECTAMOS CON EL FUTURO

WWW.CNAF2022.ES
#CNAF2022

Administrador Fincas Colegiado

Ilustre Colegio Territorial Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

Punto de Vista

ANTONIO MUÑOZ
Alcalde de Sevilla

Una colaboración esencial para Sevilla

El Ayuntamiento de Sevilla y el Colegio de Administradores de Fincas vienen reforzando en los últimos tiempos su colaboración en materia de seguridad, movilidad o convivencia, cuestiones esenciales para nuestra ciudad. Relevante es también la colaboración que mantenemos a través de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente para agilizar al máximo los trámites administrativos de las comunidades vecinales, dando una respuesta cada vez más eficiente y efectiva a la ciudadanía sevillana.

A ello se suma la cooperación en otros proyectos impulsados desde el Gobierno local para mejorar la calidad de vida de las personas. Quiero destacar en este sentido -y dar las gracias al Colegio de Administradores de Fincas por su implicación- la iniciativa municipal para llevar ascensores a aquellos bloques vecinales que cuentan con graves problemas de accesibilidad, cumpliendo con un papel social absolutamente necesario para evitar que las viviendas se conviertan en auténticas cárceles para personas que tienen su movilidad reducida. También quiero poner en valor los acuerdos alcanzados en la lucha contra la violencia de género que mues-tran una vez más su compromiso con el interés general y su sensibilidad social, unos acuerdos que persiguen apoyar a estos profesionales en la detección y erradicación de la violencia machista, a trabajar con la sensibilización de los propietarios y, sobre todo, a apoyar y proteger a las víctimas. Por último, me gustaría subrayar el compromiso del Colegio de Administradores de Fincas con la difusión de las obras del Metrocentro y la construcción del corredor verde entre los vecinos y vecinas de Nervión, ya que ha ayudado a dar a conocer este proyecto tan importante para la movilidad de Sevilla, que convertirá el eje convertirá Nervión-Santa Justa en un enclave neurálgico para el transporte público y sostenible al sumar la previsión de llegada del tranvía hasta la Plaza del Duque, el tranvibús y la futura conexión ferroviaria de Santa Justa con el Aeropuerto. No me queda más que agradecer a esta institución esta buena experiencia colaborativa y, por ello, mi objetivo es continuar avanzando con el Colegio de Administradores de Fincas en esta línea con nuevas medidas e iniciativas que den respuesta a las necesidades y demandas de la población y al interés general de la ciudad.

EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA EN LA VIDA DE LA CAPITAL ANDALUZA

A lo largo de este primer trimestre de 2022 son numerosas las actividades en las que el CAF Sevilla ha participado.

El presidente, José Feria, asistió a la presentación del proyecto del tramo Norte de la Línea 3 del Metro de Sevilla en la sede de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía en Sevilla y que contó con la presencia de la Consejera del ramo, Marifrán Carazo y el alcalde de Sevilla, Antonio Muñoz. También estuvo presente en la presentación del plan Eco Vivienda en su calidad también como Presidente del Consejo Andaluz, un plan que busca mejorar la eficiencia energética de las viviendas a través de los Fondos Next-Generation.

Por otra parte, la vicepresidenta primera del CAFS, Alicia Creagh, participó en los Premios Losada Villasante organizado por Radio Sevilla en la Fundación Cajasol. En este acto, intervino Rogelio Velasco Consejero de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad de la Junta Andalucía y Ramón J. Chaves Gutiérrez, Letrado del CAFS, en la mesa redonda de asesores jurídicos en la conferencia impartida en las Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas. A principios de marzo, tuvo lugar una visita institucional de los representantes del Colegio, el presidente y la vicepresidenta Primera, junto al Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, Juan Carlos León Carrillo, para reforzar proyectos y propuestas de cara a nuestra corporación en beneficio de los colegiados de Sevilla. El presidente del CAFS, acudió también a la presentación de "Respira Nervión", proyecto de reordenación urbana del nuevo corredor verde en Nervión, y al Plenario Permanente del Observatorio del Agua de Emasesa donde se ha presentado la campaña de concienciación "Agua es Vida". José Feria fue invitado también al acto celebrado por el Colegio Oficial de Abogados de Sevilla el pasado 25 de marzo.

FIRMA DE CONVENIO COLECTIVO Y EL LIBRO "PISOS TURÍSTICOS Y COMUNIDADES DE VECINOS"

Se trata del convenio de empleados de fincas urbanas y libro del catedrático de Derecho Civil Guillermo Cerdeira Bravo.

El 15 de febrero se firmó el décimo convenio colectivo para los empleados de fincas urbanas de Sevilla. Se trata de un acuerdo continuista que tiene como principal novedad la actualización de las tablas salariales de los empleados de fincas urbanas para los ejercicios de 2022 y 2023. Ha sido suscrito por nuestro colegio y los sindicatos UGT y Comisiones Obreras.

Este es el título del libro firmado por el catedrático de Derecho Civil Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla cuya presentación organizó nuestro colegio en colaboración con el Colegio de Registradores de España. El acto tuvo lugar el 16 de marzo.

KDOS Consulting

SERVICIOS ESPECIALIZADOS ADMINISTRADORES Y COMUNIDADES

Aplicación para la celebración de juntas virtuales para las CCPP

con video incorporado y validación oficial

KDOS JuntaOnline

Emisión centralizada de certificados digitales y servicio de gestión de notificaciones electrónicas para las CCPP

KDOS Certi

Coordinación de Actividades Empresariales para las CCPP (CAE)

KDOS Preven

Servicios adicionales para el AAFF

Elaboración de Manuales

- LSSI-CE
- Blanqueo de Capitales
- Códigos de Conducta
- Compliance
- Prevención de riesgos laborales simplificada

Formación online/bonificable

Fundación Tripartita

FIRMA BIOMETRICA

Servicios de Protección de Datos

RGPD & LOPDGG

RGPD

Tú proveedor de confianza

Alianzas con Consejos y Colegios Profesionales de AAFF

100 % Digital

Contacta con nosotros y nuestro equipo te informará

www.kdosconsulting.com · info@kdosconsulting.com

Tel. 962 147 576

CELEBRADAS CON ÉXITO LAS XXIX JORNADAS ANDALUZAS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS EN JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- **Un evento, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, en el que la formación, el aprendizaje y el entretenimiento fueron los protagonistas.**

- **Las XXIX Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas Colegiados que tuvieron lugar del 25 al 27 de febrero.**

Más de un centenar de administradores de fincas colegiados celebraron con éxito las XXIX Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas Colegiados que tuvieron lugar del 25 al 27 de febrero en los Claustros de Santo Domingo de Jerez de la Frontera (Cádiz). El evento, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, se compuso de tres jornadas en las que la formación, el aprendizaje y el entretenimiento fueron los protagonistas, todo dentro de un inmejorable marco como el de los cluastros jerezanos y con un ambiente de reencuentro entre los profesionales del sector.

Las jornadas, que contaron con el patrocinio de Watium, Redexis, Brokalia, Banco Sabadell, Grupo LAE, OTIS, Orona, Cdos Consultores, Inapelsa, Eninter, IESA y Caja Rural Granada, arrancaron el viernes 25 de febrero con un acto de apertura que estuvo presidido por Alicia Martínez, Secretaria General de Vivienda de la Junta de Andalucía, Francisco Camas, Segundo Teniente de Alcaldesa, José Feria, Presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, y Carlos de Osma, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta.

El punto de partida de tres días en los que la formación llegó de la mano de las ponencias de Pepe Gutiérrez y de Maider Inclán, así como de los talleres impartidos por Juan Carlos Alvarez, Watium y Brokalia. Además, también hubo tiempo para el ocio con el espectáculo del humorista jerezano Luis Lara, o las visitas a Bodega Fundador y al Museo de Enganches de la Real Escuela de Arte Ecuestre. Por otro lado, el sábado por la tarde tuvo lugar la tradicional misa a la Patrona en la capilla de San Juan de Letrán.

Tras la presentación del Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que tendrá lugar del 30 de junio al 2 de julio en Málaga, llegó al acto de Clausura, que contó con la presencia de José Feria Moro, Presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, y Salvador Diaz Lloris, Presidente del Consejo General de Administradores de Fincas. Un acto que finalizó con una foto de familia de la Junta del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, organizadores de las jornadas.

Gesfincas

¿TU SOFTWARE DE GESTIÓN SE TE QUEDA PEQUEÑO?

Pásate a Gesfincas

- ✓ *Tu contabilidad al día de forma automática*
- ✓ *Sistema automático de gestión de la morosidad*
- ✓ *Migramos tus datos desde cualquier software*
- ✓ *... y mucho más*

IESA comunidades tecnológicas

Más info en:
911 407 209
comercial@iesa.es

I+D+i

GABRIEL OYONARTE

Presidente del CAF Almería y vicepresidente del Consejo Andaluz

Toma de posesión en la Audiencia Provincial de Almería

BREVE BIOGRÁFÍA

Nací en Almería en diciembre de 1957. Estudié en el Colegio San Jose de Campillos (Málaga), aunque su fama es que éramos niños malos los que estudiábamos allí, no es así, recientemente tuvimos una reunión en Campillos un grupo de antiguos alumnos muy amplio de mi época y fue muy emotivo el reencuentro después de tantos años. Terminado el COU, me trasladé a Málaga a estudiar Ingeniero Técnico Industrial. Como vengo de la hostelería, en verano me iba a Ibiza a trabajar de camarero e incluso otro estuve en Galicia comprando pescado y lo mandaba a Ibiza. Terminada la carrera (ya casado) con mis dos hijas (Charito y Gabriela) malagueñas y posteriormente vino mi chiquitilla Belen, madrileña, son mis tres pasiones, mi barco tiene el nombre de las tres CHABEGA (Charito, Belen y Gabriela); con una malagueña que como he dicho en varias ocasiones Málaga nos quito el nombre de la Costa del Sol y yo le robe a la mejor malagueña (Yiya) mi esposa y con ella continuo después de 44 años.

Trabajé en dos empresas de seguridad, una tenía el número 57 del Registro General de Seguridad (en aquellos momentos difíciles para obtener el registro), por esa época, comenzaba el tema de las alarmas y obtuve un gran éxito, en Lorca en un verano gané 1 millón de las antiguas pesetas, una barbaridad para la época. Compaginaba mi trabajo con mi preparación profesional y conseguí dos títulos, uno de API y, providencialmente, al salir del examen me entregaron un panfleto de la academia Adams con información de otro título, Administrador de Fincas y me dije, pues también me interesa y lo conseguí. Continué mi vida laboral y estuve en Ronda en el Concesionario Renault (Talleres Bustillo) y ya casado con dos hijas me vine a Almería a una empresa de Montajes Eléctricos (Montajes Miras). Estando allí un promotor me dijo que iba a entregar una promoción y necesitaba un administrador de fincas y me lancé al ruedo.

Yo no había estado en mi vida en una reunión pero gracias a un amigo, Paco Lucas (marido de Pilar Capel), que me dio cuatro clases magistrales, salí airoso, me decidí y me despedí de la empresa estableciéndome por mi cuenta. En un año conseguí 100 comunidades y ahí comienza mi andadura con el mundo de las administraciones de fincas.

Lleva usted siendo elegido sin oposición para la presidencia del CAF Almería desde 2005. ¿Cuál es su secreto?

Mi secreto es el trabajo constante, la honradez y trabajar siempre para los demás. Mi puesto de Presidente surgió de repente, recuerdo que un mediodía iba a tomar el aperitivo con mis amigos y Miguel Garcés me abordó y me dijo que me esperaban en el colegio. Era una "encerrona". Me propusieron y nombraron Presidente. Admití el reto y dije sí, pero solo puse una condición, "Mi intención es: hago algo por el Colegio o me estoy quieto", y desde entonces estoy aquí luchando por la profesión.

Es además vicepresidente del Consejo Andaluz. ¿Es más complicado o mas sencillo respecto a su cargo de presidente? ¿Cómo logra sobrellevar ambos?

Tengo la suerte de tener un Presidente, Pepe Feria Moro, a quien agradezco el esfuerzo que está haciendo por el Consejo, si bien tenemos un hándicap en Almería, que es la distancia y la comunicación con Sevilla, pero lo superamos ya hablamos mucho por teléfono y creo, humildemente, que le aporto buenas ideas. Lo bueno de pertenecer al Consejo Andaluz es que en todos estos años que llevo (de momento el más antiguo) he conocido grandes personas de las cuales ha salido una gran amistad, Rafael Trujillo, Rafael del Olmo, Manolo Castro, David Toscano, Antonio Lasso, Juan Jose de la Torre Santano y los actuales, al final somos un gran equipo y grandes amigos y con compañerismo.

¿Cómo definiría la situación del sector de la administración de fincas en su provincia?

En principio creo que es buena. Recientemente he mantenido una reunión con el Presidente de la Diputación de Almería, que a su vez es Vicepresidente de todos los Presidentes de Diputaciones de España y vamos a firmar un convenio bajo la premisa de llegar a las comunidades de propietarios de bajo poder adquisitivo y que sean los administradores de fincas colegiados quienes las administren, haciéndose cargo la Diputación de sus honorarios.

Ha participado usted recientemente un encuentro de Colegios Profesionales de Almería y la Universidad ¿Cuál es en su opinión, el principal reto al que se enfrenta la profesión?

Fue un encuentro muy grato que te lleva a tomar el pulso a la actualidad y, de primera mano, conocer, a través de los colegios profesionales, cómo están las demás profesiones y como la nuestra, la del administrador cubre a todas.
Hay por ahí un chiste de Borges que dice: "Va un administrador a una ventanilla de un organismo y le preguntan "profesión", a lo que responde: todas , empieza a enumerar y al final le dice el funcionario.... no se esfuerce, mejor ponemos Administrador de Fincas".

Gabriel Oyonarte, en la sala de Juntas del Colegio, junto a la fotografía firmada por S.M. el Rey Felipe VI

JORNADAS INDALIANAS

El próximo mes de mayo se celebran en el Castillo de Santa Ana de Roquetas de Mar las II Jornadas Indalianas de Propiedad Horizontal. ¿qué son estas jornadas y cuáles son sus objetivos?

El nombre de Indalianas surge porque quisimos poner en valor al "Movimiento Indaliano", se trata de un grupo de Intelectuales y artistas almerienses que se reunían para engrandecer la siempre olvidada provincia de Almería, encabeza y funda el movimiento, el pintor y escultor Jesus de Perceval. El movimiento indaliano se origina en el Paseo de Almería, en un bar que se llamaba "La Granja" y, casualidades de la vida mi padre estuvo trabajando ahí como Jefe de Barra junto al inolvidable Paco Sierra (que fue el que después tuvo el Club de Mar y su herederos continúan con él), se me escapa la vena hostelera. El objetivo es continuar el aprendizaje. En una profesión tan complicada como es la de administrador de fincas, es necesario saber de todo y, con la legislación en la mano, con los continuos cambios en la normativa, jurisprudencia y demás, por eso siempre contamos en la celebración de las Jornadas Indalianas con la presencia de figuras relevantes en el ámbito jurídico y expertos reconocidos en nuestra profesión. Además, para no perder ese espíritu indaliano, siempre contamos con algún intelectual. Este año teníamos gran ilusión porque contábamos con mi amigo Carlos Perez Siquier, gran fotógrafo de fama reconocida pero Dios se lo ha llevado antes de tiempo para que fotografíe el cielo.Nos quedamos en puertas, como se suele decir, y anecdótico fue el día en que lo llamé para que asistiera a las Jornadas. Él estaba, precisamente en ese momento, recogiendo de la mano de Nuestro Rey Felipe VI, la medalla de Oro de las Bellas Artes. Días más tardes, cuando lo ví, me dijo "... y Gaby tu llamándome y el Rey dándome la medalla".

"QUEREMOS LLEVAR ESTAS JORNADAS A CUALQUIER SITIO DE ESPAÑA"

Se queda en una simple anécdota pero para mí la guardaré siempre en mi recuerdo. Por cierto, me dirigí a la Casa Real y le pedí que su Majestad nos firmara una fotografía. Así lo hizo, por lo que me siento orgulloso de tenerla expuesta en la Sala de Juntas de mi colegio. Nuestra intención es llevarlas a cualquier sitio de España, por ello, de momento este año hemos salido de Almería capital y se celebran en Roquetas de Mar. El año que viene intentaremos llevarlas a la zona del Levante Almeriense. Creo que tenemos que cubrir la provincia y que ningún administrador se encuentre discriminado por la ubicación de celebrarlas.

Programa de Seguridad CPSI

Te ayudamos a cuidar de la comunidad

Para Schindler, la seguridad de las comunidades de vecinos es prioridad. El Programa de Seguridad CPSI (Inspecciones Periódicas de Seguridad), incluido de manera gratuita en el contrato de mantenimiento, tiene como objetivo comprobar año tras año que las instalaciones cumplen y mantienen unos niveles de seguridad óptimos y equivalentes a los del momento en el que comenzaron a funcionar.

¿Cuándo?	¿Quién?	¿En qué consiste?	¿Tiene coste adicional?
Existen dos tipos de inspecciones y test de seguridad: anuales o quinquenales.	Un técnico de Schindler con la certificación necesaria será el encargado de las inspecciones. Para los test quinquenales se cuenta con un técnico experto dedicado exclusivamente a esta tarea.	Realizamos test específicos de funcionamiento a los principales elementos de seguridad y comprobamos que los rangos de aplicación sean los adecuados.	No, está incluido dentro del Plan de Mantenimiento de Schindler S.A., para todas nuestras instalaciones.

Mantenimiento Periódico
Revisiones de calidad y de seguridad.

Revisión de componentes relevantes para la seguridad
Durante mantenimiento periódico

Inspecciones
Durante la inspección se revisan la selección de componentes relevantes y comprobaciones adicionales.

FIABLE, EFICAZ Y DE CALIDAD, ASÍ ES EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE SCHINDLER

En los edificios de viviendas disponer de equipos modernos, que funcionen perfectamente y que sean seguros es muy importante para facilitar la vida a los miembros de la comunidad de vecinos. Por eso es fundamental contar con un servicio de mantenimiento que ofrezca todas las garantías de calidad, como es el de Schindler.

Más allá de un servicio de mantenimiento

El servicio de mantenimiento de Schindler es el aliado perfecto de los administradores de fincas, no solo por su amplia cobertura por todo el territorio nacional con más de 60 puntos de contacto activos las 24 horas al día todo el año, sino también por la confianza que aporta el gran equipo humano de Schindler dedicado a ofrecer el mejor servicio a las comunidades de vecinos. Más de 2.300 técnicos altamente cualificados e instruidos de forma constante en todas las tecnologías del mercado y que son capaces de dar respuesta a cualquier necesidad, ya sea de mantenimiento, revisión o reparación.Como norma general, Schindler desarrolla tres programas de mantenimiento: predictivo, preventivo y correctivo. El objetivo es anticipar posibles averías garantizando el correcto funcionamiento y la máxima calidad y comfort de los equipos de acuerdo con la normativa nacional y europea y a través del cumplimiento de exigentes normas de calidad y gestión como ISO 9001 e ISO 14001. De esta forma, los equipos mantenidos por Schindler disfrutan de planes específicos para cada equipo, garantía de reparaciones durante dos años, inspecciones volantes de las instalaciones por parte de los responsables de área, auditorías de calidad y de prevención de riesgos laborales y un seguro de Responsabilidad Civil de hasta 15 millones de euros, entre otras opciones.

Estos servicios se agrupan bajo los contratos Schindler Excellence que, en sus diferentes modalidades (standard, premium y exclusive), acompañan a los clientes desde el comienzo de la andadura juntos, estando presentes en todo momento, respondiendo a todas sus necesidades y garantizando la seguridad y la disponibilidad de los equipos. Además, Schindler ofrece la oportunidad de añadir servicios adicionales a los contratos, como incorporar comunicación directa e inmediata con su centro de llamadas nacional para gestionar incidentes en las cabinas de los ascensores; recibir informes sobre rendimiento, uso y estado de un equipo; adecuar el horario de visitas a las necesidades de un cliente - incluso las 24 horas todos los días del año con el módulo ATA 24 (Asistencia Técnica Aplicada)-; o garantizar la disponibilidad de una instalación durante el 99,5% del tiempo implantando un intervalo de respuesta de máximo una hora y respaldado por una cláusula compensatoria en caso de incumplimiento.

Revisiones de seguridad adicionales

En su compromiso con la seguridad de usuarios y trabajadores, Schindler va un paso más allá de los requerimientos exigidos por la ley y aporta prestaciones y servicios diferenciadores. Ejemplo de ellos es el Programa de Seguridad CPSI (Inspecciones Periódicas de Seguridad), que incluye la realización gratuita de revisiones de seguridad recurrentes. Estas inspecciones forman parte de un programa global, líder en el sector de ascensores, cuyo objetivo es garantizar que el 100% de los equipos cumplen unos niveles de seguridad óptimos equiparables al momento de su puesta en marcha.

Las acciones del programa CPSI se realizan de forma anual y quinquenal. Su proceso consiste en siete pasos que comprenden más de 70 pruebas individuales y test de control para estudiar el correcto funcionamiento de los principales componentes de seguridad como son los limitadores de velocidad, paracaídas, freno principal o circuitos de seguridad. En la revisión anual, la inspección es ejecutada por los Técnicos de Servicio, especialmente preparados para ello, y una muestra de los equipos estudiados es auditada por un equipo independiente e internacional que garantiza la calidad y los buenos resultados.

Por su parte, la revisión ejecutada cada cinco años es realizada por inspectores independientes del área de Field Quality and Excellence (FQE) especialmente preparados para realizar estas pruebas en equipos Schindler y de terceras marcas.

Estas acciones para maximizar la seguridad son únicas en el sector y proporcionan a los administradores de instalaciones y edificios una total confianza en el buen estado de sus equipos.

Ventajas de contar con equipos conectados

La incorporación de tecnología en los equipos permite ofrecer un mantenimiento predictivo y preventivo ante la aparición de posibles fallos. La tecnología Schindler Ahead permite realizar este tipo de mantenimiento mediante la monitorización de equipos que ofrecen información en tiempo real de su estado. Así, se puede conocer en todo momento lo que sucede en una instalación y anticipar posibles problemas técnicos para resolverlos antes de que ocurran. Esto tiene como resultado una mejora del tiempo de respuesta, consiguiendo una resolución de incidencias mucho más ágil y llegando a reducir hasta en un 34% el tiempo de inactividad de los equipos.

Además, la tecnología Ahead es aplicable a todo tipo de ascensores, llevando a cabo un sencillo proceso de instalación y modernización de los equipos ya existentes.

Para la gestión de toda esta información, los clientes disponen de la herramienta Schindler Ahead ActionBoard. Se trata de una plataforma web, accesible también desde dispositivos móviles, desde la que se pueden visualizar todos los datos y estadísticas del equipo de forma simplificada.

Muchas son las opciones que ofrece el servicio de mantenimiento de Schindler, siempre con vocación de ofrecer la máxima calidad adaptándose a las necesidades de los clientes.

Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas

EL ADMINISTRADOR
ABRIL 2022- NÚMERO 91

ACUERDOS, CONVENIOS Y ACTOS DE LOS COLEGIOS TERRITORIALES

EL CAF MÁLAGA ABRE NUEVAS VÍAS DE COLABORACIÓN CON EL AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

El 7 de marzo, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla mantuvo un encuentro con el Ayuntamiento de Marbella para valorar posibles vías de colaboración en beneficio de la ciudadanía y como impulso a la figura del Administrador de Fincas Colegiado. A la reunión asistió el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez, y la alcaldesa de Marbella, Ángeles Muñoz. También estuvieron presentes la vicepresidenta primera y vicepresidenta tercera del Colegio, Marisa Mandly y Mercedes González, Esteban Díaz; y el primer teniente de alcalde de Marbella, Félix Romero.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla valoró esta primera reunión como "muy positiva y fructífera. por lo que esperamos plasmar en breve todas las materias que hemos abordado en un acuerdo de colaboración".Como consecuencia de esta reunión, se ha creado una mesa de trabajo encaminada a facilitar la labor de los administradores de fincas en la gestión de las subvenciones que se han convocado para la rehabilitación de edificios. Se trata del proyecto de regeneración urbana de la Junta de Andalucía para la zona de Las Albarizas, que contará con una inversión de más de 2 millones de euros. Para esta primera colaboración, se ha realizado una sesión informativa para que los colegiados que gestionan comunidades de propietarios en la zona tengan toda la información sobre estos trámites.

EL PRESIDENTE DEL CAF ALMERÍA PARTICIPA EN UN ENCUENTRO CON OTROS COLEGIOS PROFESIONALES Y LA UNIVERSIDAD DE ALMERÍA

D. Gabriel Oyonarte Luiz, Presidente de CAF Almería, participó en un encuentro de Colegios Profesionales de Almería y la Universidad, organizado por LA VOZ DE ALMERIA, para analizar los retos laborales en la provincia. La jornada ha servido para conocer los puntos afines que tienen las diferentes corporaciones, que se han mostrado abiertas a la colaboración común. Los doce colegios han repasado cómo han afrontado los dos años de pandemia y cómo ésta les ha obligado a cambiar los objetivos en beneficios del bienestar social. D. Gabriel Oyonarte, manifestó que "uno de los muchos cambios a los que han tenido que hacer frente los Administradores de Fincas han sido las relaciones sociales.

Un cambio que ha supuesto la comunicación vía digital de la profesión, un logro aprobado por el Consejo Andaluz por la actual situación pandémica que atraviesa la sociedad almeriense."

Terminó su intervención el Presidente de la institución almeriense diciendo que, "otro de los caballos de batalla a los que hacemos frene es intentar que las subvenciones que ha concedido la Comunidad Económica Europea para la eficiencia y la mejora de los edificios no se pierdan ninguna.

El Colegio pretende ayudar a las comunidades, y sobre todo las más necesitadas, para que sepan desarrollar las solicitudes, que no son especialmente fáciles ni sencillas."

CONVENIO EN MATERIA DE INFORMACIÓN DE RIESGOS LABORALES ENTRE EL CAF CÓRDOBA Y BEGALVI ASESORES LEGALES

El pasado día 5 de noviembre de 2.021, el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Córdoba, firmó un convenio de colaboración en materia de Información sobre Prevención de Riesgos Laborales con BEGALVI ASESORES LEGALES, empresa que cuenta con una dilatada experiencia en el sector del asesoramiento a administradores de fincas. Las comunidades de propietarios, como titulares del centro de trabajo, deben cumplir con determinadas obligaciones, derivadas de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales. Todas aquellas comunidades en cuyas instalaciones concurran empleados de contratas externas para el desarrollo de sus servicios, con independencia de que tenga trabajadores propios, deberán cumplir con estas obligaciones.

La confluencia de servicios de mantenimiento, limpieza o revisión de instalaciones por personal de otras empresas hacen necesaria la evaluación y comunicación de riesgos.

Begalvi Asesores Legales informa y asesora a la comunidad para cumplir con sus obligaciones, evaluando los riesgos laborales que puedan afectar a los trabajadores de las contratas, diseñando las medidas preventivas, así como las medidas de emergencia aplicables. Toda esa información será objeto de comunicación a los proveedores de la comunidad. Por medio del convenio de colaboración, se ofrece a los colegiados unas condiciones preferentes a las de mercado y se garantiza el cumplimiento de esta normativa.

GRAN JORNADA FORMATIVA DEL COAF HUELVA CON VISITA A LA FUNDACIÓN Y A LA FÁBRICA DE MP ASCENSORES

El COAF de Huelva y una veintena de sus AF Colegiados visitaron las instalaciones de MP Ascensores en Sevilla, en una cita muy esperada que había tenido que ser aplazada en sucesivas ocasiones por la pandemia El COAF de Huelva abría así su calendario formativo presencial de 2022 con una completa visita a una empresa andaluza extendida internacionalmente. Los colegiados asistieron a las instalaciones de la Fundación, donde tuvieron una completa visión de la expansión de esta firma por medio mundo, con encargos de enorme relevancia en países de Europa, Asia o África en grandes proyectos, o siendo socio de referencia de multinacionales de la distribución o instituciones del primer nivel.

En Sevilla, tras un itinerario por las fases de la producción, recibieron una formación técnica y especializada, centrada en casos prácticos y dudas que se le presentan a los administradores de fincas, y en cómo MP se ha especializado por una parte en resolver las dificultades administrativas que tan a menudo se presentan y en la capacidad de adaptación a las necesidades específicas de cada proyecto: “somos especialistas en proyectos difíciles, esos que el resto de las compañías no se atreven a acometer”, aseguraron sus responsables. El presidente, Alejandro Chamorro, valoró “la información y conocimientos que se adquirieron, pues son siempre de gran utilidad para aplicarlos luego en su labor cotidiana de los colegiados.

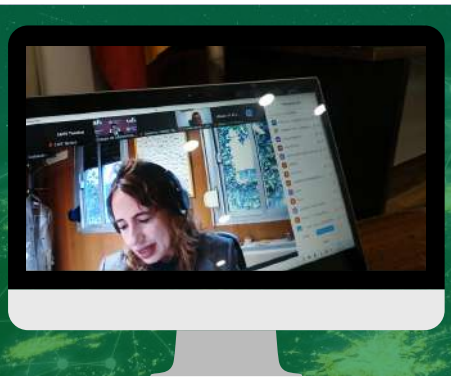
TU ASCENSOR EN LAS MEJORES MANOS

Por tu tranquilidad y la de los tuyos.

El mejor servicio de mantenimiento sea cual sea la marca de tu elevador, modernización de ascensores y la solución que tu edificio necesita para instalar un ascensor.

T: 900 92 92 29
servicliente@tkelevator.com
www.tkelevator.es
@TKE_ES

MOVE BEYOND



ACCIONES FORMATIVAS: ARRANCA EL CICLO DE WEBINARS DE PRIMAVERA ORGANIZADOS POR EL CAF SEVILLA

Ya está en marcha el ciclo de webinars de primavera organizados por el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla.

Arrancó el pasado 17 de marzo con una sesión doble que versó sobre la seguridad del usuario en el transporte vertical, una charla que corrió a cargo de Antonio López, delegado en Sevilla de la empresa *Schindler*.

Junto a esta charla, Julián Delgado, miembro de la Asociación de Organismos de Control de Andalucía impartió otra conferencia, en este caso centrada en las inspecciones periódicas y reglamentarias en las Comunidades de Propietarios.

La nueva normativa que ha sido aprobada recientemente por el Ayuntamiento de Sevilla y que regula todo lo referente a los pisos y apartamentos turísticos en los diferentes distritos de Sevilla, centró la conferencia que tuvo lugar el pasado 24 de marzo, y que corrió a cargo de Guillermo Cerdeira.

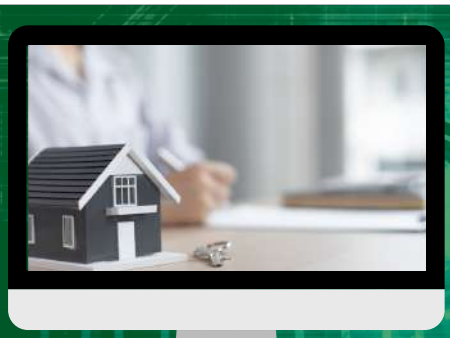
Por otro lado, el 31 de marzo se celebró otra interesante ponencia que en este caso corrió a cargo de María Pilar Morgado, y que versó acerca de la gestión de complejos inmobiliarios privados.

El ciclo concluirá el próximo 22 de abril con otra doble cita dedicada en esta ocasión a la eficiencia energética en las Comunidades de Propietarios.

EL COAF DE HUELVA Y AZAHARA DE COMUNICACIONES CONSOLIDAN UNA ALIANZA QUE CUMPLE CINCO AÑOS

Se han cumplido cinco años del primer acuerdo de colaboración entre el COAF de Huelva y Azahara de Comunicaciones. Un convenio que, fruto de las satisfactorias sinergias se ha ido renovando año tras año desde 2017, y que se ha traducido en una difusión y visibilización cada vez mayor de la actividad de nuestro Colegio profesional. Una "satisfactoria renovación" según el presidente del Colegio, Alejandro Chamorro Cáliz, que vendrá a "reforzar las acciones de comunicación a fin de continuar con el crecimiento y notoriedad del Colegio con el valor añadido que suponen los servicios de prensa y comunicación audiovisual, gestión Social Media, diseño gráfico, elaboración de material y publicidad institucionales, y las relaciones con los medios.

Asimismo, se incluye el soporte y desarrollo de la página web del COAF. Chamorro, que ha firmado la renovación del convenio con el director comercial de Azahara de Comunicaciones, Santiago Azcona, ha puesto de relieve que la comunicación y la presencia y difusión en redes forman parte de la estrategia de crecimiento y visibilización del COAF, que tan buenos frutos ha dado a pesar de ser un colegio de pequeño tamaño. Por su parte, Santiago Azcona ha recalcado la importancia de contar con aliados como el Colegio onubense, recorriendo juntos un camino no exento de dificultades, en especial cuando irrumpió en nuestras vidas la pandemia, pero que tanto el COAF como Azahara han sabido superar para seguir creciendo y optimizando sus servicios.



RESUMEN DE LA NORMATIVA Y REQUISITOS PARA SUBVENCIONES ARRU ZONA "SANTUARIO DE CÓRDOBA"

Convocatoria de subvenciones: Plazo de presentación de solicitudes: Desde el 3 de febrero al 2 de mayo de 2022. Se podrán beneficiar las comunidades con edificios de tipología residencias colectiva. Se deberá presentar telemáticamente, aportando el acuerdo de Comunidad y un informe técnico con el contenido mínimo recogido en el modelo tipo de la Consejería. Es necesario ser comunidad de propietarios. Los Ingresos de las unidades de convivencia que habiten al menos la mitad de las viviendas inferior a 4 veces el IPREM, no haber obtenido una subvención para la rehabilitación del mismo edificio en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria. Se exceptúan las solicitudes de mejora de accesibilidad en edificios donde residan personas con discapacidad por causa sobrevenida. Al menos el 50% de las viviendas constituyen el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar la subvención.

•No estar calificado urbanísticamente fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación.

•Al menos el 70% de la superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja, debe tener uso residencial de vivienda.

•Presentar condiciones de seguridad estructural y constructiva (salvo que las adquiera como resultados de la actuación).

***Para el resto de requisitos puede consultar a su Administrador de Fincas Colegiado de Córdoba**

EL CAF DE ALMERÍA FIRMA UN CONVENIO DE COLABORACIÓN CON LA EMPRESA INELSA ZENER ASCENSORES

Con el objetivo de seguir trabajando juntos, en el apoyo a la formación continua y de calidad de los Administradores de Fincas Colegiados, así como de intercambiar servicios que puedan ser beneficiosos para ambas entidades, reunidos en la sede almeriense de Inelsa Zener Ascensores de una parte D. Gabriel Oyonarte, D. Javier París Ruiz, Presidente y Secretario respectivamente del Colegio de Administradores de Almería, y D. José María Ramos, Delegado de Inelsa Zener Ascensores en la capital almeriense, han vuelto a firmar, en esta ocasión, un nuevo acuerdo de colaboración, enfocado entre otros objetivos a la organización de la segunda Edición de las jornadas Indalianas de Propiedad Horizontal. Las mencionadas jornadas se celebrarán en un lugar emblemático para la ciudad de Roquetas de Mar, como es, la fortificación de Santa Ana, evento al que están confirmando su asistencia administradores de fincas colegiados de toda España.

REPARTO POR VENTA

Reparto de los ingresos recibidos por la venta del piso de portería: ¿Se considera propietario al comprador?

SP/CONS/92969

CONSULTAS

editorial jurídica sepin

DEVOLUCIÓN DE SALDO

Devolución del saldo positivo resultante al vendedor del piso

SP/CONS/16044

En este supuesto, se trata de determinar si el propietario del piso portería, que ha sido adquirido después de la desafectación como elemento común, tiene derecho a participar en el saldo existente en la comunidad, que naturalmente se incrementa sustancialmente por el cobro de esta venta, habiendo acordado el reparto de beneficios entre los propietarios, entre los que no se encuentra el comprador, es decir, no se trata de que este se subrogue en los derechos y obligaciones de un anterior titular, sino que se crea una nueva finca, que entra en la comunidad con saldo cero, sin tener que satisfacer deudas precedentes, pero tampoco disfrutar de saldos positivos.

Por lo expuesto, nuestro criterio es que no debe participar de estos beneficios del reparto de la venta; el nuevo piso entra en la finca con un saldo cero, de tal manera que el reparto del existente en ese momento debe repartirse en las liquidaciones individuales de los demás, pues con la compra no ha adquirido derechos anteriores, sino la participación en todo lo que ocurre a partir de ese momento.

El criterio mantenido por sepín es que los saldos, positivos o negativos, de cada piso o local corresponden al que sea propietario en el momento de la aprobación de las cuentas, postura que parece reforzada, aunque sea cuestión distinta, por el artículo 17.11 de la LPH, de tal modo que, el vendedor no tiene derecho a devolución alguna, salvo que la Junta así lo acuerde. En definitiva, que los saldos no cambian por el hecho de que haya ventas, seguirán, a favor o en contra, del correspondiente piso o local, que es el objeto de derechos y obligaciones, sea cual fuere el titular. Es decir, no hay traspasos ni devoluciones por las transmisiones, pues entonces resultaría obligado que las Comunidades hicieran liquidaciones y aprobación de cuentas cada vez que hay cambio de propietario. No es así, por lo tanto, repetimos, los saldos deben reflejar la situación que les corresponda, con independencia de que hayan existido compras y ventas, sin perjuicio de que, en su caso, los interesados hubieran pactado algo al respecto, que nunca afectará a la Comunidad.

SENTENCIAS

editorial jurídica sepin

ABUSO DE PODER

TS, Sala Primera, de lo Civil, 12/2022, de 12 de enero
SP/SENT/1128051

Se considera que la Comunidad actúa con abuso de derecho al acordar que el propietario debe reponer a su estado anterior unas obras que ha consentido durante 20 años

"... "Una obra para la que no se pidió autorización porque seguramente no había a quién pedirla, y con posterioridad a ser ejecutada no ha sido prohibida por la Comunidad durante veinte años, no funda una justa causa para su actual prohibición, ya que no daña y está legalizada administrativamente, y encierra una finalidad ilegítima, de quebrar la voluntad empresarial de la demandante. Por lo que debe reputarse abusivo este punto del acuerdo comunitario para la reconvención, y por ende, dejarlo sin vigor como pretensión reconvencional". ..."

"... 14.- Doctrina sobre el abuso de derecho. Aplicación al caso.

14.1. Finalmente, respecto de la obra de unión física del garaje y el local al que aparece funcionalmente vinculado, el acuerdo, como se afirmó en la sentencia de primera instancia y confirmó la Audiencia, incurre en abuso de derecho, pues la obra data de 1997 y se llevó a cabo por la primera adquirente, incluso antes de que se constituyera formalmente la comunidad de propietarios, fue tácitamente consentida por ésta durante veinte años, y está legalizada administrativamente.

14.2. La doctrina del abuso de Derecho, en palabras de la sentencia de 1 de febrero de 2006 (RC n.º 1820/2000), se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos, y como institución de equidad, exige para poder ser apreciado, una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos (los más corrientes daños y perjuicios), al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva de exceso en el ejercicio del derecho (sentencias de 8 de julio, de 198, 12 de noviembre de 1988, 11 de ma-yo de 1991 y 25 de septiembre de 1996). Su apreciación exige, en palabras de la sentencia de 18 de julio de 2000, una base fáctica que proclame las circunstancias objetivas (anormalidad en el ejercicio) y subjetivas (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo).

14.3. En materia de propiedad horizontal, la sentencia de 16 de julio de 2009 (RC nº. 2204/2004) ha entendido que el abuso de derecho, referido en el artículo 18.1 c) de la Ley, consiste en la utilización de la norma por la comunidad con mala fe civil en perjuicio de un propietario, sin que pueda considerase general el beneficio de la comunidad y, sin embargo, afecta de manera peyorativa a uno de sus partícipes. En definitiva, la actuación calificada como abusiva no puede entenderse fundada en una justa causa y su finalidad no será legítima.

14.4. La jurisprudencia reseñada es plenamente aplicable al caso de la litis, en el que concurre el doble elemento propio del abuso del derecho: (i) el objetivo (anormalidad en el ejercicio), cuando ahora se alega la inexistencia de la autorización por la comunidad de una obra que ha sido consentida tácitamente durante veinte años; y (ii) el subjetivo (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo), según se desprende de las concretas circunstancias del caso que, según fueron apreciadas por el juzgador a quo, "se enderezan a que Edma Control cese en la actividad de asador con La Rebotika, lo cual evidentemente perjudica gravemente a este copropietario, quien adquirió lo que solo ha cambiado por exigencias de la autoridad local, y sin que se pueda demostrar un uso irregular o un peligro para el edificio o para sus habitantes".

14.5. En consecuencia, respecto de este punto, el citado acuerdo es contrario al art. 7 CC y, por tanto, nulo de pleno derecho (art. 6.3 CC). ..."

Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

@ConsejoAndAAFF

@ConsejoAndaluzdeAdministradoresdeFincas

@consejoandaluzadminfincas

www.cafincas.org

La Colegiación es Garantía de Calidad

COLEGIACIÓN OBLIGATORIA SÍ GRACIAS

ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS

Watium

visalia

Apuesta por el Autoconsumo y ahorra en tu factura eléctrica

En Watium damos Luz a tu día

Pásate a Watium y recibirás una atención personalizada

Envíanos tu última factura y te realizaremos un estudio basado en tus hábitos de consumo

comercial@watium.es

900 901 059

grupolae
COORDINACIÓN ACTIVIDADES EMPRESARIALES

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES EN *Comunidades de Propietarios*

943 211 151
laefincas.net
info@laefincas.net
GRUPO LAE