EL ADMINISTRADOR

Revista del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

Revista Especial de Navidad

CAAF

NÚMERO 94 ANDALUCÍA 4º TRIMESTRE 2022

Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas

MURPROTEC®

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD
PROFESIONALES TRANQUILOS

30 AÑOS GARANTÍA

65 AÑOS DE EXPERIENCIA

www.murprotec.es

ANDALUCÍA OCCIDENTAL
900 60 70 80
andalucia@murprotec.es

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

AENOR Empresa Registrada UNE-EN ISO 9001

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

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

La Colegiación es Garantía de Calidad

COLEGIACIÓN OBLIGATORIA
SÍ
GRACIAS

MURPROTEC
Tratamientos definitivos contra la humedad

¿QUIÉN TIENE QUE SUBSANAR LOS PROBLEMAS DE HUMEDADES ESTRUCTURALES EN LAS FINCAS?

La humedad estructural puede ser causada por dos motivos: una ser derivada por una mala edificación, y otra por la propia tipología constructiva y degradación lógica de los materiales constructivos con el paso del tiempo. Por este motivo suele ser objeto de polémica en las comunidades de vecinos a la hora de definir quiénes son los responsables de solucionarlas. Hay tres tipos de humedades estructurales que pueden desarrollarse en un edificio de viviendas: la humedad por capilaridad, por filtración lateral y la condensación.

La **capilaridad** es el fenómeno por el que el agua acumulada en el subsuelo penetra por las paredes y tiende a ascender a través de los materiales. Si estos son lo suficientemente porosos y no tienen una barrera impermeable que les separe del terreno, van a permitir el agua penetre a atraviese la cimentación, apareciendo en el interior de los edificios. Las **filtraciones laterales** también son muy comunes cuando los muros están en contacto con tierra húmeda por la cara exterior y permiten el paso del agua al interior, deteriorándolo de forma lenta y constante.

Ejemplo de humedad por capilaridad

Ejemplo de humedad por filtración lateral

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

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

¿Qué pasa con las humedades por condensación?

El problema surge cuando aparece la humedad por **condensación** dentro de una vivienda particular. Esta patología se debe a un exceso de vapor de agua en el ambiente. Una eficacia deficiente de la ventilación tradicional o un sistema de aislamiento inadecuado, normalmente excesivo, también contribuyen al aumento de la humedad en el aire, mostrándose en forma de agua o moho en las ventanas, rincones, dentro de armarios, etc.

Ejemplo de humedad por condensación

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

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

Lo que está claro es que las humedades estructurales hay que solucionarlas independientemente de a quien le corresponda la responsabilidad, porque son una patología crónica que no desaparecerá si se trata con soluciones de albañilería tradicional y, lo más importante, afecta a la salud de las personas que conviven con ellas, y más si hay bebes y/o niños pequeños, embarazadas, ancianos o personas inmunodeprimidas. Por ello, siempre se debe tratar con profesionales expertos y cualificados que garanticen la solución definitiva al problema.

Trazabilidad del tratamiento: seguridad y eficacia de principio a fin

Murprotec Andalucía cuenta con un programa 360º dirigido a los administradores de fincas. Este Plan Integral engloba un conjunto de soluciones y servicios diseñados para ahorrar tiempo, esfuerzo y dinero, delegando todos los trámites y el seguimiento de los trabajos en profesionales y consultores de la compañía.

Entre las medidas incluidas en el programa destacan la visita, el diagnóstico y la elaboración de informes técnicos gratuitos; la línea de crédito con financiación exclusiva; la garantía de hasta 30 años cubierta por compañías de seguros y la provisión en balance, así como el acompañamiento, asesoramiento y presentación de los tratamientos en Juntas de Vecinos.

Soporte a los administradores según el tipo de humedad:

- **CONDENSACIÓN:** realización de la mediación técnica entre propietarios y administradores para certificar el origen de la humedad y quién, según normativa, debe costear el mismo, propietario o comunidad.
- **FILTRACIÓN EN FOSOS ASCENSORES**: eliminación del peligro que suponen los fosos de ascensor anegados de agua y solucionando las humedades, se evita la pérdida de la garantía del ascensor y los elevados costes económicos en reparación o sustitución del mismo.
- **FILTRACIÓN EN GARAJES Y TRASTEROS:** Solución del problema y garantía al administrador de la eliminación completa de olores, problemas estéticos y, lo más importante, la pérdida de capacidad de carga en muros perimetrales (muros de contención o carga) que pueden llevar al edificio al colapso estructural.
- **CAPILARIDAD EN PLANTAS BAJAS:** Erradicación del poder de absorción capilar de los muros, evitando daños estéticos, malos olores y pérdida de poder portante del inmueble.

Problemas de salud asociados que se deben tener en cuenta

Las consecuencias más alarmantes de convivir con un problema de humedad en el hogar son las referentes a la salud. Enfermedades como el asma o la sinusitis; las alergias de tipo respiratorio y dermatológico; las cefaleas o los problemas reumáticos aparecen y empeoran si se convive en un entorno con humedades, siendo los niños, los ancianos y las embarazadas la población más vulnerable.

Se puede contactar con Murprotec Andalucía a través de la web www.murprotec.es o en los teléfonos gratuitos 900 60 70 80 (Andalucia Occidental) / 900.108.109 (Andalucia Oriental).

www.murprotec.es

01 PORTADA

06 ÍNDICE

07 STAFF REVISTA EL ADMINISTRADOR

09 SALUDA PRESIDENTE CONSEJO ANDALUZ

10-11 ACTUALIDAD CAFINCAS

12-13 CAF ALMERÍA

14-15 CAF CÁDIZ

16-17 CAF CÓRDOBA

18-19 CAF GRANADA

20-21 COAF HUELVA

22-23 CAF JAÉN

24-25 CAF MÁLAGA

28 CAF SEVILLA

32-33 ENTREVISTA CHARO FERNÁNDEZ
Directora de Sabadell Profesional

35 SENTENCIA

39-40 ÁLBUM FOTOS COLEGIOS TERRITORIALES

43-44 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
chemagarcia@grudejolcomunicacion.com

REDACCIÓN

Almería: Félix José Rodriguez París y María García López (CAF)
Cádiz: Borja Fernández - 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

PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN

SEÑOR GRUDEJOL COMUNICACIÓN
C/Fray Isidoro de Sevilla 12 - 2ºB · 41009 Sevilla
direccion@grudejolcomunicacion.com
Telf.: 954 22 48 47 - 669 28 66 68

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

Nota del editor: Desde el gabinete de comunicación del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, y aprovechando esta última revista del año, agradecemos y felicitamos a cada de uno de los compañeros responsables de comunicación de los colegios territoriales por su esfuerzo, trabajo y profesionalidad en la elaboración de los distintos contenidos que integran la revista *El Administrador CAAF*. Un empeño que consigue mensualmente, a través de las Newsletter, y trimestralmente con esta publicación, mantener puntualmente informados a Colegiados y profesionales, destacando la coordinación llevada a cabo por el secretario técnico del Consejo Andaluz, Jesús Villena, sin cuya supervisión sería imposible la consecución de dichas publicaciones.

SEGURO DE SALUD

DESDE 38,70€/MES

Oferta exclusiva para colegiados andaluces

brokalia.com
FINCAS SEGURAS

Consejo Andaluz de Administradores de Fincas

www.brokalia.me/salud 635 358 351

Para Administradores de fincas colegiados pertenecientes a colegios del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

CONSEJO ANDALUZ

SALUDA DEL PRESIDENTE

Estimados compañeros,

Me gustaría comenzar estas líneas, en mi calidad de Presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, agradeciendo el encomiable trabajo que, desde cada uno de los Colegios Territoriales, se viene desempeñando en las múltiples materias que nos atañen.

La entrega y profesionalidad demostrada por los miembros de las diferentes instituciones colegiales, en la defensa de los intereses de nuestros representados en particular, y la profesión en general, ha quedado patente con especial relevancia durante estos años atrás, al coincidir con un complicado momento social como fue la pandemia de la COVID-19; un momento de crisis transformado en valentía y entrega gracias a los AA.FF. Colegiados andaluces.

Muchas son las tareas y proyectos que hemos afrontado a lo largo del año que estamos a punto de dejar atrás, tales como un próximo convenio de colaboración, que confiamos se protocolice en breve, con la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad de la Junta de Andalucía que posibilitará una mayor comunicación y ayudas a las personas mayores que residen solas en los edificios que administramos; hemos comenzado a realizar visitas a las instituciones autonómicas, con el fin de trasladar a los dirigentes la relevancia del AFC para ayudar al bienestar y la seguridad de los ciudadanos; confiamos que a primeros de año la Consejería de Fomento permita aperturar la Oficina de Rehabilitación de Andalucía junto a los Consejos de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos, con el fin de dar cobertura y puntual atención a nuestros compañeros colegiados y sus propietarios, para facilitar la tramitación de las subvenciones de los fondos europeos Next Generation; estamos trabajando conjuntamente con la Agencia Andaluza de la Energía para la optimización y eficiencia energética de los edificios; hemos participado activamente en el Congreso Nacional de Telecomunicaciones; y por último reseñar que seguimos trabajando para incrementar la interrelación con los partners *BROKALIA* y *CAFIRMA*, que posibilitará una mayor garantía y profesionalidad de nuestra labor diaria.

Permitidme también que, en mi calidad de presidente del CAF Sevilla, felicite igualmente a los miembros de la Junta de Gobierno que tengo el honor de presidir por la labor desempeñada durante estos meses. Sin su entrega y aportación sería imposible que el colegio hispalense hubiera ejecutado con éxito proyectos e iniciativas como continuar potenciando la marca AFC ante la ciudadanía a través de importantes campañas publicitarias; hemos iniciado un calendario de entrevistas con alcaldes de diferentes poblaciones de la provincia de Sevilla, para transmitirle la predisposición de los colegiados en colaborar con los gobiernos locales; con absoluta prioridad continuamos trabajando para mejorar los servicios colegiales y ofrecer una formación continuada que permita un constante reciclaje y actualización en materias legislativas y técnicas; estamos personados en la Mesa de la Sequía colaborando con EMASESA para concienciar al ciudadano en el ahorro del agua, sobre todo en edificios que aún tienen el contador colectivo; nuestra corporación ha apoyado de manera activa al Ayuntamiento de Sevilla para lograr la sede de la Agencia Espacial de España; estamos personados en mesas de trabajo para aportar y solucionar problemas que afectan a las CCPP y a los ciudadanos en general, como pueden ser las viviendas de uso turístico, molestias por ruidos, veladores, etc. Por último aprovecho para anunciarte que los días 5 y 6 de Mayo de 2023, nuestro Colegio organizara la 51º renovación de la tradicional ofrenda al Patrón de los AFC Santo Domingo de la Calzada, en esta población riojana. Será un encuentro de hermandad con los compañeros de toda España donde podremos compartir muestras de nuestra cultura, costumbres, folklore y gastronomía, que no os podéis perder.

Mi gratitud para todos vosotros, y mis mejores deseos para un 2023 que recibiremos con ilusión y esperanza, para conseguir los retos que nos marque la profesión siempre desde la unidad que nos caracteriza.

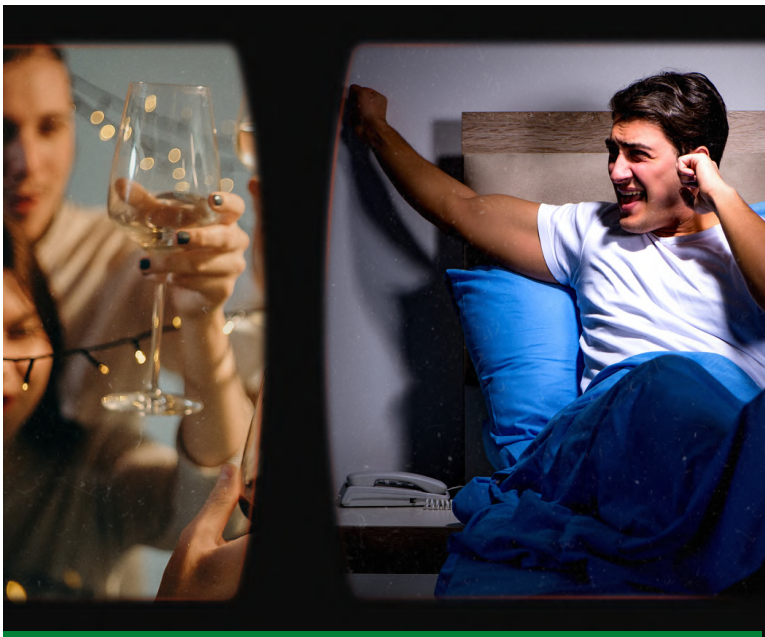
José Feria Moro
Presidente del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas
Presidente CAF de Sevilla

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS RECUERDAN QUE LOS RUIDOS QUE PROVOCAN LAS FIESTAS DE NOCHEVIEJA TAMBIÉN DEBEN RESPETAR LAS NORMATIVAS MUNICIPALES

- **Los Administradores de Fincas piden comprensión para una de las noches más especiales del año pero recuerdan que también se debe respetar el derecho al descanso.**

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas -CAFINCAS- pide prudencia y comprensión ante una de las noches más ruidosas del año tanto en el interior de los domicilios particulares, como en las zonas comunes y también externas de las comunidades de propietarios.

Las ordenanzas municipales en las 8 provincias andaluzas, aunque difieren en algunas horas, limitan los ruidos en el plazo que denominan "Horario Nocturno", motivo por el que las fiestas estarían prohibidas durante este periodo incluyendo Nochevieja, ya que esta franja va desde las 22:00 hasta las 8:00 horas. Sin embargo, y en aras de la convivencia, la gran mayoría de las comunidades de propietarios no presenta problemas de gravedad en este sentido ya que se trata de una tradición arraigada en millones de hogares y suele imperar el sentido común.



Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

"Sevilla es la única de las trece ciudades más importantes de España que regula el horario festivo en Nochevieja con ruido limitado hasta las 4 de la madrugada"

Mención aparte merece el caso de Sevilla, única capital andaluza que hace referencia específica a la celebración de fiestas en domicilios en Nochevieja en su Ordenanza contra la Contaminación Acústica, Ruidos y Vibraciones que expresa que "las celebraciones privadas que se desarrollen los días 24, 25 y 31 de diciembre y 1 de enero, en viviendas u otros locales cerrados del inmueble podrán desarrollarse en cualquier período del día salvo entre las 04:00 y las 12:00 horas".

TIPOS DE RUIDOS

Los administradores de fincas distinguen entre 3 tipos de ruidos.

Ruido en el exterior de la comunidad: Si el origen del ruido proviene del exterior del edificio, los administradores de Fincas Colegiados recuerdan que su control corresponde a los ayuntamientos y que en el caso de fiestas organizadas en los espacios públicos, estos deben contar con la autorización pertinente. Los procedimientos de control de este tipo de ruidos vienen regulados tanto por la norma estatal de referencia Ley de Ruido 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido así como por las ordenanzas municipales de cada ayuntamiento.

Ruido en las zonas comunes: Si el ruido proviene de las zonas comunes del edificio, los Administradores de Fincas Colegiados aclaran que en todo caso es necesario haber obtenido un permiso de la comunidad o que la realización de este tipo de actividades esté recogida o bien en los estatutos o bien en las normas de régimen interno.
En caso contrario, hay que comunicar dicho extremo a al presidente o al administrador para efectuar los apercibimientos correspondientes e incluso iniciar acciones legales.

Ruido en los domicilios particulares: Aunque es común que en Nochevieja cierto nivel de tolerancia, existe la posibilidad de que los ruidos acaben generando problemas de convivencia. Anteponiendo siempre el diálogo y la convivencia, si esa vía no solucionara el conflicto, habría que ponerlo en conocimiento del presidente de la comunidad o del A.F Colegiado para requerir al vecino el cese de los ruidos y en útima instancia llamar a la policía para que realice una medición de los decibelios y abra, llegado el caso, un expediente sancionador.

SALUDA DEL PRESIDENTE

Queridos compañeros,

Desde nuestro colegio, a pesar de días difíciles con jornadas agotadoras, que ya son historia pero que no se borran tan fácilmente, al igual que al resto de ciudadanos, propietarios, instituciones, nos ha servido para hacernos más fuertes, mejores profesionales, mejores personas.

Hemos tenido que improvisar ante situaciones nunca vistas e inimaginables, haciendo que este colectivo fuese más cercano, tendiendo la mano, como siempre, pero esta vez, apretando con más fuerza.

Os deseo que la luz que impregna estás fechas tan queridas y deseadas, os haga disfrutar de ese calor emotivo y verdadero, y que nuestras comunidades continúen adaptándose a las nuevas tecnologías que tanto prometen, además de bajada del recibo de la luz, y un medio ambiente más sostenible.

La familia que formamos CAF Almería y su Presidente, queremos compartir con los compañeros de todos los rincones de Andalucía, la alegría, la magia y la luz de estos días, deseándoos unas Felices Pascuas y un Próspero Año Nuevo.

Con todo mi afecto y cariño que os pueda hacer llegar desde mi querida Almería

Gabriel Oyonarte Luiz
Presidente CAF de Almería

LO + DESTACADO DEL AÑO

INDALIANAS

Más de un centenar de Administradores de Fincas Colegiados de toda España asistieron a la "II Jornada Indaliana de Propiedad Horizontal" celebrada el día 13 de mayo en el Castillo de Santa Ana, de Roquetas de Mar, (Almería).

El Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Almería, Gabriel Oyonarte Luiz, en el acto de inauguración agradeció a todos los Presidentes del resto de colegios andaluces y otros representantes de juntas de gobierno de colegios de toda España, por su implicación en la divulgación de estas jornadas, que se consolidan como un referente de la profesión, recogiendo en sus ponencias temas de mucha actualidad.

ENCUENTROS

Gabriel Oyonarte Luiz, Presidente de CAF Almería, participó en un encuentro de Colegios Profesionales de Almería y la Universidad, organizado por *LA VOZ DE ALMERÍA*, 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. Oyonarte Luiz, 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 diciendo que, "otro de los caballos de batalla a los que hacemos frente 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."

FORMACIÓN

Varios miembros de la Junta de Gobierno de CAF Almería, se desplazaron el pasado 11 de marzo a Madrid, para participar en la XIII Jornada de formación "Manuel Roberto" para miembros de Juntas de Gobierno de los Colegios, jornada organizada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

La delegación de CAF Almería estuvo encabezada por su Presidente Gabriel Oyonarte Luiz, al que acompañaron los miembros de la Junta de Gobierno, Felipe Alcolea, Rosario Oyonarte, Rosa María Ayala y Javier París.

UNIVERSIDAD

Gabriel Oyonarte Luiz y Javier París, Presidente y Secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Almería, asistieron el pasado 27 de septiembre al Acto Solemne de apertura del vigésimo noveno Curso Académico 2022/2023 de la *Universidad de Almería*.

Gabriel Oyonarte, Presidente de la institución, se dirigió a la comunidad universitaria en este sentido "CAF Almería sigue apostando por una formación adecuada, que al amparo de la Universidad de Almería y desde estas aulas, puede ofrecer una amplia instrucción destinada a preparar a futuros Administradores de Fincas, altamente cualificados en temas de Propiedad Horizontal."

SALUDA DEL PRESIDENTE

Desde el Colegio de Administradores de fincas de Cádiz y Ceuta hacemos balance del 2022 que vamos dejando atrás.

El resumen de este año, después de un largo y duro periodo como consecuencia de la pandemia, ha sido positivo y de normalización, donde hemos podido nuevamente realizar presencialmente las continuas jornadas de formación, tan necesarias para la adaptación a las normativas que afectan a la profesión, con la participación en las mismas de juristas, proveedores y empresas de control de calidad, y por consiguiente la necesidad de estar actualizándonos para la defensa de nuestros clientes.

Además, este 2022 será recordado por la celebración de las XXIX Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas Colegiados, un evento que reunió en Jerez a más de un centenar de profesionales del sector. Tras un largo y duro periodo, en el que la pandemia nos impidió organizar jornadas y congresos masivos de forma presencial, así como del contacto directo entre todos los compañeros y proveedores, fue un orgullo para todos nosotros haber organizado este evento tan importante para nuestro sector.

Para el nuevo año, el deseo desde este Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, es el de seguir formando a los AA.FF, como garantía de calidad y compromiso con la sociedad, así como, el acercamiento y colaboración con instituciones y administraciones públicas.

Felices fiestas y próspero 2023.

Carlos de Osma Rodríguez
Presidente CAF de Cádiz y Ceuta

LO + DESTACADO DEL AÑO

JORNADAS

Más de un centenar de AA.FF colegiados celebraron con éxito las XXIX Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas en los Claustros de Santo Domingo de Jerez organizadas por el CAF de Cádiz y Ceuta. Tres jornadas en las que la formación, el aprendizaje y el entretenimiento fueron los protagonistas con el patrocinio de *Watium, Redexis, Brokalia, Banco Sabadell, Grupo LAE, OTIS, Orona, Cdos Consultores, Inapelsa, Eninter, IESA y Caja Rural Granada*. El acto de Apertura, el viernes 25 de febrero, fue presidido por Alicia Martínez, Secretaria general de vivienda de la Junta de Andalucía, Francisco Camas, 2º Teniente de Alcaldesa, José Feria, Presidente del Consejo Andaluz de AA.FF, y Carlos de Osma Rodríguez, presidente del CAF Cádiz y Ceuta. Destacaron las ponencias de Pepe Gutiérrez y de Maider Inclán; los talleres impartidos por Juan Carlos Alvarez, *Watium y Brokalia*, además del ocio con el humorista jerezano Luis Lara, o las visitas a *Bodegas Fundador* y al *Museo de Enganches de la Real Escuela de Arte Ecuestre*. La tradicional misa a la Patrona se celebró en la capilla de San Juan de Letrán. El acto de Clausura contó con la presencia de Salvador Diaz, Presidente del Consejo General de Administradores de Fincas y finalizó con una foto de los organizadores de estas jornadas que han reunido a más de un centenar de profesionales.

DEBATES

Carlos de Osma Rodríguez, presidente del CAF Cádiz y Ceuta, participó en las jornadas 'Fondos europeos para rehabilitación: el perfil del agente rehabilitador' en los Claustros de Santo Domingo de Jerez. Fueron organizados por el *Ayto. de Jerez*, la *Fed. Provincial de Agrupaciones de Empresarios de la Construcción de Cádiz* (FAEC) y la *Asociación Provincial de Empresas de la Construcción y Obras Públicas* (APECOP). De Osma participó en una mesa redonda junto a otros actores importantes como Juan Antonio Aguilera, Director de Negocio Estratégico e Instituciones *Avanza Credit Deutsche* Bank; Alfonso Montes, Arquitecto Representante del *Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz* y José María Piñero, Tesorero de la Junta de Gobierno del *Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz*, quienes concluyeron que la situación del parque actual brinda muchas oportunidades que hay que aprovechar, teniendo siempre en cuenta la componente social. Las sesiones contaron con una nutrida representación del ámbito de la rehabilitación, colegios profesionales, federaciones profesionales, empresas constructoras, administradores de fincas y representantes del tejido social y vecinal de la ciudad. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España persigue activar un sector de la rehabilitación que permita generar empleo y actividad a corto plazo y que garantice un ritmo de renovación sostenible .

FORMACIÓN

El pasado viernes 21 de octubre, las magníficas instalaciones de Marambay, en San Fernando, sirvieron de escenario para la celebración del IV Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión 'Paco Gil', una cita esencial para nuestros colegiados y que sirve para rendir homenaje a nuestro compañero Paco Gil. La jornada arrancó con una interesante ponencia impartida por Jorge Lidón, Salvador García y Eduardo Martínez, de *Fain Ascensores* y *SCI Control & Inspección*, sobre la Nueva normativa de ascensores. Posteriormente, Raúl Arango y Sergio Pérez, de *ECOPRO Ingenieros*, nos hablaron de Comunidad sostenible, ecoviviendas y eficiencia energética. La jornada formativa acabó con la ponencia "Análisis de las últimas modificaciones de la L.P.H", impartida por Luis Ruiz Giménez, Asesor Jurídico del Colegio.
Posteriormente, y para finalizar la jornada, tuvo lugar un almuerzo de confraternización para culminar unas jornadas en la que tuvimos el placer de tener como invitada a la vicepresidenta del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas Mercedes Romero Balsera.

Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas

SALUDA DE LA PRESIDENTA

Me siento muy horada de poder dirigir este sencillo saludo de Navidad y poder expresar en breves palabras mi gratitud a todo el Colectivo de Administradores de Fincas "Colegiados", con especial mención a los compañeros/as y amigos/as de nuestra demarcación territorial de Córdoba, y por supuesto, con un sentido y emocionado recuerdo a cuantos nos dejaron en el presente año y partieron ciertamente a la Felicidad Plena.

Deseo huir del estereotipo de enumerar los logros conseguidos por el Colectivo en este ejercicio que finaliza, y la infinidad de actos corporativos, jornadas, cursos, congresos en los que nos hemos visto presentes y otros tantos de los que me he sentido orgullosa representar como Presienta, todo ello no habría sido posible sin la implicación del pilar fundamental que son los colegiados. Deseo que el año que se avecina comience con ilusiones y compromisos participativos renovados.

No quisiera terminar, sin dejar de emplazaros a la participación activa e inscripción a las XXX JORNADAS ANDALUZAS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS que durante los días 24 y 25 de marzo de 2023 se celebrarán en Córdoba y que el Consejo Andaluz ha tenido a bien encomendarnos su organización.

En estos momentos llenos de retos debemos estar unidos como colectivo, parafraseando a "Winston Churchil " CUANDO NO EXISTE ENEMIGO DENTRO, LOS ENEMIGOS EXTERNOS NO PUEDEN LASTIMARTE".

Feliz Navidad y Año Nuevo llenos salud, felicidad, amor y prosperidad .

Mercedes Romero Balsera
Presidente CAF de Córdoba

CÓRDOBA ACOGERÁ EL PRÓXIMO AÑO 2023 LAS XXX JORNADAS ANDALUZAS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS CON EL LEMA "RENOVANDO CON ENERGÍA"

Tenemos la satisfacción de comunicaros que con gran entusiasmo estamos preparando las JORNADAS ANDALUZAS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS que, en su XXX edición el Consejo Andaluz de Colegios como promotor ha tenido a bien encomendar al Colegio de Córdoba su organización y que se celebrarán durante los días 24 y 25 de marzo de 2023, adelantamos CARTEL ANUNCIADOR.

Como es habitual, estas Jornadas itinerantes versarán en la parte formativa sobre asuntos de latente y novedosa actualidad que nos ayuden al desempeño de nuestra ardua labor profesional colegiada, introduciendo materias que incidirán en los cambios que ya tenemos y los que se nos avecinan de manera inminente, todo con miras a una mejor y mayor relación tanto con nuestros administrados como con proveedores, es por ello que hemos elegido como **LEMA DE LAS PRESENTES JORNADAS "RENOVANDO CON ENERGÍA".**

La formación y reciclaje de nuestro colectivo colegiado, es uno de los mayores y principales empeños que promueve la actual Junta de Gobierno de nuestro Consejo Andaluz de Colegios, siendo las Jornadas Andaluzas fiel referente entre los compañeros y compañeras de nuestra Comunidad Autónoma. Por este motivo deseamos dedicarlas como pequeño homenaje y reconocimiento a nuestro querido amigo y compañero José E. Bravo García, quién con tanto cariño y desvelos sirvió durante tantos años a nuestro Territorial.

Pero siendo motor fundamental tanto la formación como la actualización de conocimientos de los administradores de fincas colegiados, no queremos olvidar también el aspecto lúdico que esta ocasión nos brinda, para así, promover igualmente las buenas relaciones entre compañeros/as familiares y acompañantes que deseen participar y acompañarnos.

Es por ello que la comisión organizadora se afana en preparar un sugerente programa de acompañantes, que no dejará indiferentes a los que de él disfruten, teniendo como incomparable marco la hermosa ciudad de Córdoba, única ciudad en el Mundo con cuatro Patrimonios de la Humanidad.

Sirva esta primera circular como anticipo a las que iremos remitiendo ampliando información y con el propósito de animaros a que reservéis fechas para que, juntos podamos participar con el resto de compañeros de las distintas demarcaciones territoriales de unas inolvidables Jornadas donde conjugaremos el trabajo, formación y reciclaje con la convivencia y esparcimiento que nos ayudaran a estrechar lazos de amistad y conocimientos.

SALUDA DEL PRESIDENTE

La Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Granada, la cual tengo el honor y la responsabilidad de presidir, se marcó para el año 2022, año que se inició con el restablecimiento de la vida normal tras la cruel pandemia que nos afectó a todos, y durante la cual los administradores de fincas colegiados fuimos pilar decisivo, ya que en ningún momento dejamos de prestar nuestros servicios. TRES grandes objetivos a desarrollar durante el año:

FIRMA DE CONVENIOS DE COLABORACIÓN

Actualmente son alrededor de Treinta empresas las que tienen convenio de colaboración con el colegio. Son empresas de reconocido prestigio en diversos sectores, y se dedican a prestar servicios tanto a las comunidades de propietarios que administramos como a nosotros mismos en el desarrollo de nuestra profesión. Desde aquí animo a los colegiados a que las conozcan y contraten sus servicios lo cual nos garantiza servicios serios y profesionales, así como que redundan en un beneficio para el Colegio.

FORMACIÓN

Ha sido un año intenso de celebración y desarrollo de un programa de actos formativos, a nivel profesional y personal. Hemos establecido conversaciones y realizado jornadas en común con otros colegios profesionales para actuar en beneficio de nuestras comunidades y poder afrontar los grandes retos en materia de eficiencia energética.

PUESTA EN VALOR DE LA PROFESIÓN E INCORPORACION EN LA SOCIEDAD, A TRAVES DE SUS INSTITUCIONES

Hay pocos actos que se celebren en Granada, en los que no haya una representación del Colegio de Administradores de fincas. Tenemos una buena y fluida relación con el Ayuntamiento y sus diversas Concejalías. También en los medios de comunicación y además un programa mensual en la radio en el cual se tratan diversos temas de interés para todos nuestros administrado/as, información sobre la actividad del Colegio, cuñas publicitarias, así como publicaciones y colaboraciones. Tenemos buena y fluida relación con la administración autonómica y en especial con la consejería de Fomento, Delegado de la Junta en Granada y con el Delegado Territorial de Fomento Articulación del Territorio y Vivienda de Granada. Hemos asistido a actos organizado por la asociación de constructores y promotores como ponentes.

¿ QUE OBJETIVOS Y RETOS NOS FIJAMOS PARA EL AÑO 2023 ?

Lógicamente seguir desarrollando estos tres objetivos mencionados anteriormente. Pero queremos y vamos a hacer una apuesta fuerte por tener un colegio vivo, en el que los colegiados participen activamente con propuestas y aportando ideas que contribuyan a mejorar nuestra profesión y los servicios que pueda prestar al colegio. Para el desarrollo de estas propuestas e ideas, el Colegio pondrá a disposición de los colegiados tanto medios económicos como personales. Otro objetivo que queremos desarrollar y poner en práctica para el año 2023, es canalizar a través del Colegio temas relacionados con el ejercicio diario de nuestra profesión en la cual tenga competencias el Ayuntamiento de Granada temas en materia de Medio Ambiente, Ruidos, Limpieza, Mantenimiento, Molestias derivadas de la existencia de Viviendas de uso turístico, Relaciones con empresas suministradoras de telefonía, agua Luz etc., o de cualquier otro orden Todas las comunicaciones recibidas en el Colegio se enviarán al organismo competente para su tramitación y en la medida de lo posible su resolución. Y, para terminar deseo en mi nombre y en el de la junta de gobierno que presido que en el príxomo año 2023 se cumplan todos nuestros objetivos personales y profesionales.

Rafael Martín-Ambel Gómez
Presidente CAF de Granada

LO + DESTACADO DEL AÑO

PREMIOS

La emisora de radio COPE Granada entregó el jueves 27 de octubre sus Premios Populares del año 2021 en el auditorio de la Caja Rural de Granada. Son más de 30 reconocimientos a personas y empresas granadinas que han destacado a lo largo del pasado año. Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Granada, nos sentimos profundamente agradecidos por nuestro premio como Reconocimiento en el Asesoramiento Colegial. El galardón fue recogido por nuestro Presidente, D. Rafael Martín-Ambel Gómez, que asistió al acto junto a otros compañeros de la junta de Gobierno y nuestro Colegio: D. Francisco J. Sánchez Rodriguez, D. Diego Ruiz Linares y D. Antonio Jiménez Hoces. A esta ceremonia acudieron la Consejera de Fomento de la Junta de Andalucía, Dña. Marifrán Carazo, el Alcalde de Granada, D. Francisco Cuenca, el Presidente de la Diputación, D. José Entrena, así como el Arzobispo de Granada. Asistieron también al acto el Director de emisoras del grupo COPE y el Director regional. No faltaron las actuaciones musicales del Grupo "Con Dos Cajones" y del cantaor Juan Pinilla.Todo un orgullo y un honor recibir este homenaje por parte de Cadena Cope y compartir este reconocimiento con toda nuestra ciudad y colegiados de la institución.

JORNADAS

El pasado día 10 de mayo, en el salón de actos del Colegio de Administradores de Fincas de Granada, tuvo lugar una interesante jornada bajo el título "Límites de la Empatía y Estrés Emocional en el trato con los Propietarios". Fue todo un honor poder contar con la ponencia de Dña. Silvia Elena García García, experta con más de 30 años de experiencia en temas de neuro-lingüistica y Técnicas de Comunicación y Asertividad. Fue todo un placer tratar de manera tan profesional este tema tan interesante para nuestro trabajo, ya que en nuestro desempeño diario como administradores de fincas colegiados no sólo es importante la formación multidisciplinar en gran variedad de materias. Además, toma mucho peso el factor humano. Y es que nuestro trabajo diario no es otro que resolver conflictos, solucionar problemas de diversa índole, mediar en cuestiones de convivencia, aportar soluciones económicas a muchas familias… y además actuando sobre el bien más preciado que todos tenemos, el hogar. No nos cabe duda de que pondremos en práctica tan interesantes consejos y recomendaciones de una persona tan experta en materia.

ACUERDOS

Durante este segundo trimestre de 2022, desde CAF Granada hemos continuado desarrollando al máximo nuestra actividad institucional con la celebración de importantes actos, reuniones y acuerdos de máximo interés para nuestro Colegio. Así, cabe mencionar el acuerdo de colaboración con COPE Granada, firmado entre el Director Provincial de la emisora D. Gabino García y nuestro Presidente, D. Rafael Martín-Ambel Gómez. Porque tenemos mucho que comunicar y lo haremos de la mano de uno de los medios más punteros de nuestra ciudad. Además, se celebró la primera reunión y toma de contacto para la elaboración y firma de convenio de colaboración profesional de nuestro Colegio junto al Ilustre Colegio de Abogados de Granada, por la estrecha relación que nos une y los puntos de conexión que mantienen dicha cohesión en nuestro sector. A la citada reunión acudieron nuestro presidente, D. Rafael Martín-Ambel Gómez y D. Pablo Argente del Castillo, vocal de nuestro Colegio, junto al decano del Colegio de Abogados de Granada, D. Leandro Cabrera, D. Agustín Canon, presidente del grupo de Propiedad Horizontal de *IGAGR* y D. Guillermo Padilla, Secretario de *IGAGR*.

SERVICIOS

En virtud de nuestro compromiso de generar acciones y servicios que contribuyan a una mejora de las funciones y desarrollo de nuestro trabajo como Administradores de Fincas Colegiados, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Granada hemos creado este nuevo servicio especializado y gratuito para nuestros Colegiados. Se trata de un servicio de asesoramiento técnico, que arranca ya con la empresa *Artecso*, que prestará su colaboración especializada todos los lunes por la tarde no festivos, y que prevé la incorporación de nuevas empresas en el futuro para atender la demanda y las necesidades de nuestros Administradores de Fincas. El objetivo es facilitar un asesoramiento personalizado para atender consultas sobre temas de todo tipo: proyectos de Arquitectura e Ingeniería, Solicitud de Licencias de Obra y Apertura, Tasaciones, Valoraciones, Informes, Certificados, Peritajes y Ejecuciones de Obra, entre otras cuestiones de dicho sector, y para todos los miembros colegiados del CAF, de Granada. Una oportunidad de asesoramiento extraordinaria que nos permitirá resolver cualquier consulta o duda técnica en el desarrollo de nuestra profesión.

SALUDA DEL PRESIDENTE

Desde el Consejo Andaluz nos emplazan a hacer un pequeño balance de este año 2022 y, pese a las muchas gestiones y actividades realizadas desde el COAF, quizás el hecho principal que destacaría ha sido el de las Elecciones celebradas en nuestro Colegio, razón por la que deseo agradecer mucho a Manuela, David, Rocío, María del Carmen, Diego, Carlos y José Antonio los casi cuatros años que han estado junto a mí en la Junta de Gobierno.

Otro hito importante en este año ha sido la última campaña que realizamos junto a una docena de Ayuntamientos de la provincia, más el respaldo de la Diputación Provincial, que también se hizo patente en la colaboración con el Consorcio de Bomberos.

Sin ninguna duda destacaría también la participación activa que hemos mantenido para alcanzar reivindicaciones legislativas a nivel nacional o las formaciones que hemos mantenido todo el año.

Hay que reseñar, igualmente, nuestro apoyo al Plan Tsunami del Ayuntamiento de Huelva, siendo el único Colegio Profesional que ha participado y así han valorado nuestra importancia y aportación.

También hemos logrado nuevas alianzas que benefician a los colegiados y hemos seguido firmando convenios con otros colegios profesionales como es el de Arquitectos, además de consolidar el concurso de Dibujo infantil navideño, con vocación de contribuir a dar a conocer un poco más la profesión colegiada.

Por último, indicaría que el hecho que este Colegio sea tan activo ha tenido el resultado, como en años anteriores, de seguir creciendo en colegiados, a pesar de lamentar la triste noticia del fallecimiento de nuestro colegiado más antiguo, Jesús Jimeno.
Para este nuevo año 2023 le deseo a todos y todas muchísima salud y fuerza para superar los retos y etapas que debemos vivir unidos.

Alejandro Chamorro Cáliz
Presidente COAF de Huelva

LO + DESTACADO DEL AÑO

PREVENCIÓN

El COAF de Huelva y el Consorcio Provincial de Bomberos impulsaron una campaña conjunta para concienciar a las comunidades de propietarios de la provincia sobre los riesgos comunes de incendios en las estancias y el propio inmueble. El presidente del COAF, Alejandro Chamorro Cáliz destacó que se trata de una "colaboración pionera" con el *Consorcio Provincial Contra Incendios y Salvamento de Huelva*, por lo que la campaña, que se difundió en los medios de comunicación, webs, y redes sociales de ambas instituciones, incidía en las "medidas preventivas y recomendaciones esenciales para prevenir los incendios y el permanente recuerdo de avisar al *Servicio de Emergencias 112*. La campaña ha empleado una ilustración de un hogar, en la que se detallan cuáles son los principales riesgos, y se incluyen consejos teniendo en cuenta que la mayoría de los incendios tiene como origen descuidos o un exceso de confianza. "En nuestros hogares, cualquier habitáculo es susceptible de sufrir un incendio, y las causas son casi siempre las mismas, por eso hemos sido tan específicos ", señaló Chamorro. A través de los AA.FF colegiados de Huelva, se ha hecho llegar esta cartelería a las comunidades de propietarios de la provincia por ellos administradas. Las recomendaciones aluden tanto a elementos concretos como a estancias del hogar, al uso correcto de radiadores y braseros, el cuidado especial con los electrodomésticos en las zonas húmedas como baños, y con los aparatos de gas.

VISITAS

Una veintena de AF Colegiados de Huelva visitaron *MP Ascensores en Sevilla*, para obtener completa información sobre los servicios que ofrece esta pujante compañía andaluza capaz de cumplir con proyectos internacionales y adaptarse a las necesidades específicas de una comunidad de propietarios pequeña. Los colegiados fueron recibidos en la *Fundación Valentín de Madariaga y Oya*, en el que se hicieron las presentaciones y una visión de la expansión de la firma, con encargos en Europa, Asia o África, y en proyectos de carácter militar, cultural, comercial o técnico-científico, siendo socio de multinacionales de la distribución o instituciones públicas de primer nivel. Se visitó la fábrica en Sevilla y tras un recorrido por las diferentes fases de la producción, se recibió una instructiva formación especializada, centrada en los casos prácticos y las principales dudas de AA.FF. MP se ha especializado tanto en resolver las dificultades administrativas que se encuentran, como en adaptarse 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 del Colegio, Alejandro Chamorro Cáliz, agradeció "la información y conocimientos que se adquirieron, pues son siempre de gran utilidad y valor para aplicarlos luego en el trabajo cotidiano de cada colegiado/a".

SINERGIAS

Los AA.FF colegiados de Huelva disfrutaron de una instructiva visita a las instalaciones de la *Empresa Municipal de Aguas de Huelva*, y a su E*stación de Tratamiento de Agua Potable del Conquero* para tratar temas muy útiles para profesión. El director de Clientes de Aguas de Huelva, José Manuel Márquez, y el presidente del COAF, Alejandro Chamorro Cáliz, dieron la bienvenida a esta jornada técnica de trabajo valorando esta iniciativa entre ambas entidades que se retomaba tras varios años, y que se quiere consolidar dentro del proyecto #EmahsaContigo, de escucha activa de la empresa con la ciudad. Chamorro coincidió con Aguas de Huelva en la importancia de contar con los sectores que vertebran la ciudad de los proyectos de la empresa, escuchando las demandas de la ciudadanía para cubrir las necesidades comunes. Emahsa valoró la participación de los AA.FF colegiados, ya que conocen las necesidades de los residentes. Responsables y técnicos del Departamento de Clientes de *Emahsa*, como José Antonio Maza, Soledad Guijarro o Aurora Romero, debatieron con los colegiados sobre diversos temas de interés como los canales de gestión en Aguas de Huelva; las limitaciones de la responsabilidad en las instalaciones; las fugas en instalaciones comunitarias; o la individualización de contador comunitario. Por su parte, Chamorro, expresó el agradecimiento del COAF a *Aguas de Huelva* por este acercamiento, "que son muy útiles como punto de encuentro entre entidades para la resolución de dudas, y puesta en común de necesidades conjuntas".

PIONEROS

El COAF ha participado en el estreno del Plan Tsunami, una iniciativa pionera en nuestro país. Su presentación contó con el alcalde de Huelva, Gabriel Cruz, sus principales redactores y las entidades colaboradoras. El COAF formó parte, desde el primer momento, de las instituciones que darán la mayor difusión posible al 'Plan de Sensibilización e Información ante el riesgo de tsunami en Huelva' a través de sus colegiado/as. Con su puesta en marcha – destacó Cruz- "Huelva se sitúa como la primera ciudad de España en contar con el mejor plan de actuación posible, en el que hemos volcado todos los conocimientos para saber cómo responder ante un tsunami. Un riesgo que está ahí y tenemos que abordar sin alarmismo, pero con responsabilidad y prevención, porque debemos estar preparados para tomar las decisiones correctas". "Cada uno de nosotros tenemos que hacer un pequeño esfuerzo para conocer los signos que nos alertan de un tsunami; cuánto tiempo disponemos para protegernos; cómo prepararnos; y cuáles son todos los pasos que tenemos que dar si se llega a producir. Que el plan funcione depende del trabajo de cada uno". El pdte. de *Bomberos Unidos Sin Fronteras*, Antonio Nogales reclamó "conseguir entre todos que el plan llegue a cuantos más onubenses mejor, porque antes del tsunami, notaremos el terremoto y tendremos entre 30 y 40 minutos hasta que llegue la primera ola, un tiempo valiosísimo". El Ayto. ha puesto en marcha la web www.plantsunamihuelva.com y una app que se descarga con un código QR y arrancará un programa de información y concienciación a través de charlas a colectivos y colegios, simulacros, publicidad y talleres.

SALUDA DEL PRESIDENTE

La Navidad es un tiempo para reflexionar sobre las debilidades, para evaluar, para fortalecernos y hacer visible la esperanza para el próximo año.

En este primer año como presidente del CAF Jaén y miembro del Consejo Andaluz, el balance es satisfactorio e ilusionante. Desde aquí, quiero expresar mi enorme gratitud hacia todos mis compañeros del Consejo Andaluz por la acogida y afecto recibido e igualmente trasladar mi estima y reconocimiento a la Junta Directiva del CAF Jaén.

2023 estará lleno de nuevos proyectos, con el pleno convencimiento de que, gracias a los esfuerzos de cada uno de nosotros y a vuestro talento profesional, seremos capaces de llevarlos a cabo.

Desde el cariño y el reconocimiento al duro trabajo realizado durante todo este periodo, os hacemos llegar desde la Junta de Gobierno nuestros mejores deseos de justicia, paz y bienestar para este próximo año 2023.

Felices fiestas y salud para todos.

Javier María Barajas Martínez.
Presidente CAF de Jaén

LO + DESTACADO DEL AÑO

CONVENIOS

El acuerdo firmado con *Caja Rural* tiene una validez de dos años y otorgará grandes beneficios al Colegio de Administradores, como institución jurídica, así como a todos sus colegiados. La firma fue realizada por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas Jaén, Javier M.ª Barajas Martínez, y el subdirector de Caja Rural, Luis Jesús García-Lomas Pousibet. El convenio asienta unas firmes líneas de financiación y servicios para dar cobertura a cualquier necesidad del colectivo. Con este acuerdo, *Caja Rural Jaén*, pone a nuestro servicio sus más de 140 oficinas en nuestra provincia de forma que nuestros colegiados podrán ser atendidos tanto de forma personal como online. Así mismo, se ofrecen servicios financieros a las comunidades de propietarios y al personal administrativo del Colegio de Administradores de Fincas y porteros de fincas. El convenio incluye una amplia gama de productos y servicios para apoyar a los colegiados en todos sus proyectos; además, se ofrecen soluciones para cualquier necesidad de financiación como un crédito circulante, préstamos personales, hipotecarios y la línea de actividad productiva. Caja Rural pone a disposición del Colegio otro tipo de servicios, como son: la banca digital, seguros, planes de pensiones, carteras de fondos de inversión, entre otros.

ACUERDOS

El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén ha firmado un nuevo convenio de colaboración el pasado 15 de septiembre de 2022 con la empresa Liñán LOPD consultores & auditores que se dedica profesionalmente a asesorar a todo tipo de empresas y profesionales sobre la normativa en materia de prevención de datos personales para conseguir su debido cumplimiento. En adelante, su equipo pondrá a disposición de todos nuestros colegiados los conocimientos, mecanismos y herramientas necesarias para evitar o prevenir sanciones a la vez que mejoran la calidad de sus servicios y aumentan la confianza de sus clientes. Así mismo, el convenio de colaboración fue presentado oficialmente el jueves 13 de octubre en la sede del CAF Jaén, donde también se impartió formación útil e interesante sobre el uso del WhatsApp en las comunidades; grabaciones en zonas comunes; envíos de saldos deudores y facilitación de datos personales a terceros, entre otros temas de interés. Además, también se contó con un tiempo para solucionar dudas frecuentes. Esperamos con entusiasmo que, en un futuro muy cercano, más empresas y organizaciones puedan sumarse a nuestra cartera de convenios para seguir ofreciendo nuevos servicios y ventajas a nuestros queridos colegiados.

SERVICIOS

El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, en su afán por conseguir más ventanas y mejores servicios para todos sus colegiados, amplía nuevamente su listado de convenios de colaboración. En este caso, hemos llegado a un acuerdo de cooperación con la empresa de ascensores *TK Elevadores.* TK Elevadores lleva en España desde 1984, y es una de las empresas líderes en el mercado nacional. Cuentan con una red de más de 70 delegaciones repartidas en toda la geografía española y su equipo está formado por más de 2.700 profesionales. Su campo de actuación abarca, desde la instalación de nuevos equipos de transporte vertical hasta su revisión, mantenimiento y modernización. Estamos seguros de que este acuerdo, el cual se firmó a finales del mes de junio de 2022, será de gran utilidad y proporcionará grandes beneficios a nuestros colegiados. Este convenio se suma a los ya existentes y seguiremos ampliando el listado de colaboradores para garantizar la excelencia de nuestros colegiados/as.

Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas

SALUDA DEL PRESIDENTE

Se despide 2022. Un año que para el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha sido muy especial. El motivo no es otro que el Congreso Nacional que organizamos a comienzos del verano y que congregó en la ciudad a más de 1.000 personas entre asistentes y patrocinadores. Todo un hito viniendo de la situación sanitaría que, entre otras cuestiones, nos obligó a suspender este evento en 2020 y 2021. Pero esta vez sí, y se aplicó aquello de que "a la tercera fue la vencida". Echando la vista atrás, aún sigo dando gracias a cada una de las personas que nos acompañaron esos tres días (aunque muchos se quedaron en la ciudad hasta 4 y 5 jornadas) por habernos ayudado a realizar un gran evento formativo y de convivencia.

Pero el 2022 también nos ha traído dificultades. La principal ha sido la elevada inflación que lógicamente ha tenido su repercusión en las comunidades de propietarios. No estamos teniendo, por nuestro clima, los problemas que los compañeros y compañeras de interior están padeciendo con la subida del gas, pero si hemos padecido los incrementos asociados a la electricidad y todo lo que ello conlleva para el día a día. Por el momento, y agudizando el ingenio, hemos medio sorteado estos problemas, aunque habrá que ver cómo evoluciona la situación en los próximos meses para valorar realmente la afección que tiene en las comunidades, en la morosidad y en la convivencia de los vecinos.

Pese a todo, 2023 lo afrontamos con mucha ilusión. Con la ilusión que supone ver nuestra profesión cada vez más reconocida por las administraciones públicas y, en consecuencia, que como colegio profesional podamos ofrecer más servicios y respaldar a nuestros colegiados como garantes de una gestión eficaz y segura.

Manuel Jiménez Caro
Presidente CAF de Málaga y Melilla

LO + DESTACADO DEL AÑO

HOMENAJES

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla celebró el 27 de mayo de este año su tradicional 'Día del Administrador', y lo hizo con una importante novedad: reconociendo la labor de aquellas administradoras de fincas con más años de pertenencia a la Corporación y, por lo tanto, trabajando como administradoras de fincas. Así, Elisa Rodríguez, colegiada desde 1977; y María del Carmen Gómez-Larios, Rosa María Gutiérrez León y Milagros León Bailén, colegiadas desde 1983, recibieron una réplica de La Farola de Málaga al tiempo que se proyectaba un vídeo de imágenes familiares y profesionales de cada una de ellas.

Además, como es tradicional, se entregó la Biznaga de Plata a aquellos compañeros con más de 25 años de colegiación, y se aprovechó la ocasión para entregar los premios I Concurso de Relato Cortos "La Realidad Supera la Ficción". En total, asistieron más de 140 personas entre colegiados, representantes empresariales y altos cargo institucionales.

CNAF 2022

El CNAF2022 albergó más de 800 congresistas en Málaga. El 30 de junio, 1 y 2 de julio, el Congreso Nacional de Administradores de Fincas congregó en Málaga a más de 800 administradores de fincas llegados de distintos puntos de España y de hasta una decena de países distintos. Dos años después de la fecha prevista y la suspensión por la pandemia, la capital de la Costa del Sol abrió sus brazos para recibir a más de un millar de personas entre profesionales del sector y representantes de las empresas de las empresas patrocinadoras.
En total fueron más de 20 ponencias durante los tres días del evento, en los que también se organizaron tres cenas distintas (junto al mar, en una estación de cruceros y en un hotel de cinco estrellas); y los acompañantes pudieron disfrutar de un amplio programa de actividades paralelas que les llevó desde Ronda hasta Nerja pasando por las calles del centro de Málaga, Marbella, Mijas, e incluso navegando sobre la bahía de Málaga en una mañana de verano.

CONCIERTO

El CAF Málaga dio la bienvenida a las Fiestas con el XXI Concierto de Navidad. El Museo Carmen Thyssen Málaga albergó un año más el Concierto de Navidad del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Un evento que volvió a llenar el aforo de la céntrica pinacoteca malagueña para disfrutar, en esta ocasión, de las piezas musicales interpretadas por el quintento 'In Crescendo'. Desde una hora antes de que comenzara el evento ya había una decena de personas esperando en la puerta del *Museo Carmen Thyssen Málaga* para poder disfrutar el concierto. Sin duda, esta cita cultural es uno de los frutos más positivos que está generando esta alianza entre el CAF Málaga y este centro de arte, del cual el Colegio de Administradores de Fincas.
A los pocos minutos de abrirse las puertas ya no había sitios disponibles, y entre los asistentes pudieron verse numerosos administradores de fincas. Y tras las palabras de bienvenida de la vicepresidenta del CAF Málaga, Marisa Mandly, turno para disfrutar de la música.

CURSOS

Éxito de participación del XXXI Curso Francisco Liñán. Más de 140 administradores de fincas y miembros de despachos profesionales de colegiados asistieron los días 11 y 12 de noviembre al 'XXXI Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán' en la localidad malagueña de Estepona. Este evento formativo, decano de los cursos de formación en España para los colegiados y colegiadas, tuvo lugar en el *Gran Hotel Elba Estepona de la Costa del Sol*, un establecimiento de cinco estrellas pudieron unir formación y descanso durante todo el fin de semana. El programa incluía ponencias con una importante carga jurídica, y todas ellas de temas bastante actualidad.
Tras la inauguración, en la que volvió a participar el Presidente de Honor del Colegio, Francisco Liñán, y como viene siendo norma habitual desde que se iniciara este evento formativo, la primera ponencia corrió a cargo del abogado y asesor jurídico del CAF Málaga, Francisco González Palma. Además, se pudieron escuchar ponencias de magistrados como Pedro Molero o María Hernández.

Distrai®
Tecnología

900 555 205

ANTES

DESPUÉS

RESINADO DE TUBERÍAS DE AGUA SANITARIA EN SEVILLA

LOCALIZACIÓN:
AV. LAS CIENCIAS 22,
8-6 B 41020 SEVILLA

Tel. 900 555 205
COMERCIAL@DISTRAI.ES
WWW.FONTANERIASINOBRASSEVILLA.COM

Distrai®
Tecnología

RESINADO DE BAJANTES EN SEVILLA

FONTANERÍA SIN OBRAS

LOCALIZACIÓN:
AV. LAS CIENCIAS 22,
8-6 B 41020 SEVILLA

Tel. 900 555 205
COMERCIAL@DISTRAI.ES
WWW.FONTANERIASINOBRASSEVILLA.COM

LO + DESTACADO DEL AÑO

CENA ANUAL

El 25 de noviembre celebramos nuestra Cena Anual de Colegiados, con 400 asistentes y autoridades como el alcalde de Sevilla, Antonio Muñoz, que recogió una placa conmemorativa como reconocimiento por la colaboración del consistorio durante la pandemia a nuestra corporación; el teniente de alcalde delegado de Participación Ciudadana, Juan Tomás de Aragón, o el director-gerente de *Emvisesa*, Felipe Castro. En este evento se reconoció la encomiable labor en los años al frente del Consejo General de Colegios, tanto al expresidente Salvador Díez como al ex-secretario Rafael del Olmo, así como al ex-director del área de colectivos profesionales del *Banco Sabadell*, Julián Barrero, y al actual presidente de la *Confederación Europea de Administradores de Bienes*, Luis de Prado. También se hizo entrega de la Medalla de Plata, como reconocimiento por sus 25 años en el ejercicio en la profesión AF, a Manuel Carlos Gómez Ortíz. El presidente del CAFS aprovechó su intervención, para agradecer a todas las entidades patrocinadoras que posibilitaron este éxito organizativo: *Kdos Consulting, Orona, Avisa, Grupo LAE, Eninter Ascensores, Elevan, Ascensores Duplex, MP Ascensores, Conversia, Atelcon, Brokalia, CAFirma, Talleres Desa, IberCaja, Banco Sabadell, Aintel, Proyesur, Aplicaciones San Fernando* y *Energy Supply*.

ENCUENTROS

El CAFS retomó este año una de sus celebraciones más especiales, ya sin restricción alguna tras la pandemia. El Día del Presidente, una jornada de homenaje y encuentro con los Presidentes de las Comunidades de Propietarios, llegó a su séptima edición el 29 de septiembre con un acto institucional en el salón Colón del *Ayuntamiento de Sevilla*. El alcalde de la ciudad, Antonio Muñoz, recibió a los participantes en el acto, poniendo en valor la figura de los presidentes de las Comunidades de Propietarios: "sois colaboradores para la convivencia que necesitamos y la conciliación de los intereses de los vecinos de Sevilla". La delegada en Sevilla de la *Consejería de Fomento*, Susana Cayuelas, afirmó por su parte que "la vivienda tiene muchas fases, pero un único fin que es vivirla, y para ello es imprescindible organizar y convivir", por lo que agradeció a los Presidente la renuncia "a su tiempo, a sus hobbies, a sus familias" que realizan para poder gestionar las Comunidades. El presidente del CAFS, José Feria, agradeció a los presidentes soportar situaciones muchas veces complicadas y garantizó que los Administradores de Fincas Colegiados siempre estarán a su lado para hacer más fácil su tarea.

FORMACIÓN

El CAFS no cesa en su apuesta por la formación continua de nuestros colegiados. A lo largo de 2022, la habitual oferta formativa en formato presencial ha recuperado toda su intensidad, dando también continuidad a los webinars a los que nos hemos acostumbrado durante los años de pandemia. En este año marcado por la llegada de los fondos europeos "Next Generation", gran parte de las sesiones ofrecidas han ido dirigidas a aclarar dudas y facilitar la llegada de la financiación europea a las Comunidades de Propietarios en materias como la rehabilitación de edificios, el autoconsumo o la mejora de la eficiencia energética. También hemos atendido a problemas que se han vuelto recurrentes en los últimos años, como el incremento de los apartamentos turísticos en Sevilla, y a nuevos retos surgidos durante 2022, así como a la actualización de los conocimientos de nuestros colegiados acerca de las nuevas leyes y normativas que afectan al sector. Del mismo modo, en un mundo en constante cambio, también ofrecemos ayuda a los colegiados para aprender a utilizar las nuevas herramientas que la tecnología nos ofrece para facilitar la administración de fincas.

SERVICIOS

Seguimos trabajando para ofrecer a colegiados y Comunidades el mejor servicio, lo que se materializa en numerosos acuerdos que nos permiten crear sinergias para hacer más efectivo nuestro trabajo. A lo largo de 2022 se han suscrito convenios con el *Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla* y compañías dedicadas a la banca, la energía o la asesoría legal como *Grupo LAE, Unibo Neobank, Concentra, Conversia, Eninter Ascensores o SIE Renovables*. Mediante estos acuerdos, se asesora y facilitan distintas herramientas a los AA.FF Colegiados y se trabaja conjuntamente en retos comunes como la sostenibilidad económica y medioambiental de las Comunidades de Propietarios. Recordamos también la renovación del Convenio Colectivo de los Empleados de Fincas Urbanas de Sevilla, negociado con los representantes sindicales *CCOO y UGT*, para los años 2022 y 2023. Finalmente, hacemos mención al acuerdo-marco firmado el pasado mes de junio con el *Ayuntamiento de Sevilla*, para dar continuidad a las fluidas relaciones institucionales con distintas empresas municipales como *EMASESA*, lo que posibilitará realizar campañas conjuntas para fomentar el ahorro del agua entre la ciudadanía, a la vista de la actual situación de alerta por sequía.

CAFirma

Consejo Andaluz de Administradores de Fincas

Este verano saca las preocupaciones de tu maleta

*Válido hasta el 29/07/2022

Nuevo servicio de Asistencia Personalizada

Vigilamos las notificaciones electrónicas de la Administración Pública por ti

- Antes de salir de viaje, recuerda activar tu **calendario fiscal** para avisar de tus vacaciones a las AAPP
- Pon fin a las **sanciones administrativas y penalizaciones**, nuestro vigilante te ayudará en las gestiones durante tu ausencia
- Aprovecha para probar durante **7 DÍAS GRATIS** la nueva **plataforma de firma digital Signaturit**

CAFirma

¡Contacta con nosotros! 96 100 22 85 gestion@cafirma.com www.cafirma.com

Un ascensor adaptable

Donde cabían 4, ahora caben 6

El OTIS Gen2 Flex+ es el ascensor perfecto para cualquier proyecto, especialmente para edificios existentes.

Mayor capacidad

En caso de disponer ya de un ascensor, el Gen2 Flex+ permite sustituir su cabina de 4 personas por una de mayor capacidad de 6 personas apenas sin obras y en el mismo hueco.

Huecos mínimos

Es posible instalar un ascensor en edificios con espacios muy pequeños. Se adapta a cualquier tipo de hueco con limitaciones de foso y sobrerrecorrido.

Servicio global

- Asesoramiento legal
- Instalación
- Financiación
- Mantenimiento

www.otis.com

OTIS GEN2 FLEX+

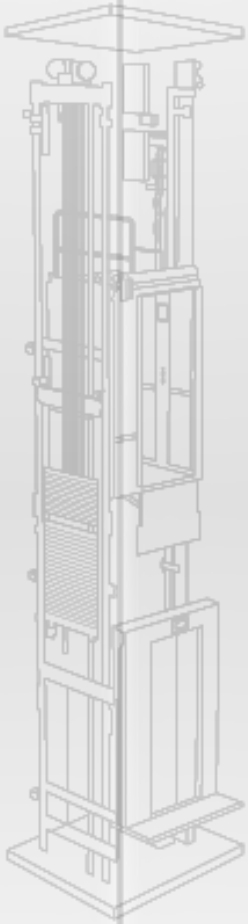
UN ASCENSOR DE SEIS PERSONAS DONDE ANTES SÓLO CABÍA UNO DE CUATRO

Un problema muy común hoy en día en la rehabilitación de edificios es la falta de espacio para poder instalar un ascensor o sustituir uno pequeño por otro más grande. Para solucionar este problema Otis ha diseñado el ascensor Gen2 Flex+, un modelo cuya configuración permite instalar una cabina con capacidad para seis personas en el mismo hueco en el que antes cabía una sólo de cuatro.

Esta tecnología permite, entre otras muchas cosas, una nueva configuración de todos los elementos que conforman el ascensor. **Desaparece la necesidad de un cuarto de máquinas**, lo que redunda en un nuevo espacio disponible para la comunidad de propietarios, o, en caso de que el edificio no contase con ascensor, facilita la instalación del mismo. Además, se eliminan las guías de uno de los lados, ganando anchura en la cabina.

El contrapeso va colocado en un lateral junto con las guías, en lugar de al fondo, con lo que se consigue ganar **aún más espacio** al incrementar la profundidad de cabina. Con esta disposición, y con las mismas condiciones de hueco, el Otis Gen2 Flex+ es capaz de proporcionar casi 20 centímetros más de ancho de cabina que otros modelos.

Otra de las ventajas de este modelo es que facilita el acceso a plantas con distinta orientación, ya que el ascensor cuenta con la **opción de embarque simple y doble embarque**, tanto a 90º, como a 180º. Esto es especialmente relevante en el caso de edificios en los que se necesita que el ascensor llegue hasta el mismo nivel de calle.



De este modo el arquitecto puede considerar **más alternativas en el diseño de la instalación** y obtener más superficie útil de cabina con menos hueco o mayor espacio disponible en el portal del edificio.

Este ascensor, por ser un producto de la familia Gen2, logra **un consumo mínimo** gracias a su tecnología de cintas planas de tracción y motor de imanes permanentes.

Las **cintas son más ligeras y flexibles** que los tradicionales cables de acero, con lo que permiten la utilización de una máquina más compacta en tamaño y proporcionan un funcionamiento más suave y silencioso.

Ni las cintas, ni la máquina precisan ser lubricadas, con lo que se evita la generación de residuos contaminantes y se contribuye a la **protección del medio ambiente**.

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

www.otis.com

FORO SABADELL

Hablamos con Charo Fernández Álvarez

Directora de Segmento de Colectivos Profesionales y Sabadell Professional

El Banco Sabadell ha celebrado en Sevilla su IV Foro Professional, pero esta vez dedicado a los Administradores de Fincas Colegiados. Se trata de un encuentro que pone de manifiesto la apuesta de la institución bancaria con los colectivos profesionales, y más concretamente por los AA.FF Colegiados, con los que mantienen acuerdos de colaboración con el 100% de los Colegios.

¿Cuáles son los objetivos generales del Foro Sabadell?

Los Foros Sabadell Professional son encuentros que realizamos con Colegios profesionales desde hace muchos años. Creemos que tiene mucho sentido promover activamente este tipo de jornadas con los Colegios Profesionales como agentes económicos y sociales fundamentales. Esto es muy coherente con nuestra forma de entender el servicio al cliente, que tiene como pilares fundamentales, tanto la especialización como la cercanía al cliente. Trabajamos desde la proximidad. En estos "foros" aprendemos y lo hacemos escuchando de primera mano cuáles son las necesidades de los colectivos a los que representan. A partir de ahí, podemos adaptar nuestra propuesta de valor para ofrecer productos y servicios a medida.
También es una forma de reconocer la importante labor que desarrollan en lo que se refiere a la transformación del ecosistema social a partir de la ordenación de las profesiones, protegiendo no solo los intereses de los colegiados sino también los de los usuarios finales de sus servicios, en definitiva, de los ciudadanos.

¿Qué ha motivado a Banco Sabadell a que en esta ocasión, ese foro sea en exclusiva para los administradores?

En Banco Sabadell llevamos más de 30 años acompañando a los administradores de fincas y queremos seguir haciéndolo. Firmamos el primer convenio con un colegio de AF en 1992 y, actualmente, mantenemos convenio de colaboración con la mayoría de los colegios profesionales de España. Con estos foros, que hemos ido realizando en distintos puntos de la geografía española a lo largo de 2022, hemos querido reconocer también la importante labor económica y social que desempeñan desde siempre los administradores de fincas, como gestores y garantes de uno de los bienes más preciados de los ciudadanos como es la vivienda. Además, en el contexto actual, esta labor de cuidado y gestión de las viviendas es clave, como consecuencia de la oportunidad que ofrecen los fondos en cuanto a la rehabilitación de las viviendas para lograr un parque inmobiliario sostenible y eficiente.
Propiciamos pues una ocasión para escuchar, aprender y también explicar en qué estamos trabajando para seguir acompañándoles. Por ejemplo, en esta ocasión presentamos la nueva tarifa de la cuenta Sabadell Comunidad de Propietarios, la diversidad de productos de financiación adaptados a sus necesidades y a las de sus clientes, las ccpp, y también las diferentes iniciativas de mejora en la operativa del día a día que sabemos que les preocupan.

¿Qué ventajas ofrece Sabadell para el colectivo de los administradores de fincas?

Los administradores de fincas son expertos en administrar fincas y nosotros lo somos en buscar soluciones adaptadas a sus necesidades. Por ello contamos con una oferta especialmente diseñada para ese sector profesional y contamos con gestores expertos en él, que les ofrecerán productos específicos y servicios a la medida de sus necesidades. Además, la oferta es global. Por un lado, ofrecemos soluciones que ayudan al administrador de fincas en la gestión del día a día de su despacho, como la cuenta Sabadell Negocios Plus Pro, la gestión rápida y segura de cobro de los recibos SEPA en condiciones exclusivas o la posibilidad de acceder a financiación para la tesorería del despacho o para mejorar los equipamientos vía renting. Y, por otro lado, contamos con una oferta de productos específica para las ccpp que gestionan, no sólo para la operativa más habitual de la cuenta sino también para las nuevas necesidades de financiación surgidas

a partir de la rehabilitación de las viviendas. En este punto, destaco la Cuenta Sabadell Comunidades de Propietarios que permite acceder a diferentes tarifas de la cuenta para que el administrador de fincas pueda elegir la que mejor se adapta a cada comunidad y las diferentes modalidades de préstamos para la financiación de los proyectos de rehabilitación, como el Préstamo Proyecto Inicial para financiar los costes de elaboración del Libro del Edificio o el Préstamo Proyecto Rehabilitación, para la financiación del proyecto final. Sin olvidar que hemos firmado convenios de colaboración con agentes rehabilitadores con el fin de ayudarles en el proceso de rehabilitación, siempre que lo necesiten.

Por último, el hecho de estar colegiado en un Colegio con Convenio en Banco Sabadell, permite complementar y mejorar la oferta de productos y servicios. Por ej, el AAFF colegiado que abra cuenta dispondrá de una bonificación del 10% de la cuota colegial durante el primer año y hasta un máximo de 50 eur. Estas son, entre otras, algunas de las ventajas que ofrecemos a los AF colegiados.

Qué destacaría de la sinergia entre ambos colectivos?

La relación estrecha y prolongada que tenemos con los Colegios profesionales, el Consejo General de Administradores de Fincas de España y otros consejos nos permite conocer las necesidades y buscar soluciones que se adapten a ellas. Esto es un beneficio para ambos. Muchas de las iniciativas en las que hoy estamos trabajando para mejorar la operativa del día a día y hacerla más fácil es gracias a la comunicación que tenemos en todos los territorios con los colegios profesionales. Desde Sabadell Professional estamos seguros que esta relación seguirá estrechándose. Nuestro balance es muy positivo.

Representantes de todos los Colegios Territoriales andaluces en el Foro Sabadell Professional en Sevilla

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

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

RECLAMACIÓN JUDICIAL DE GASTOS COMUNITARIOS POR EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO

Auto dictado en fecha 23-11-22 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm.2 de Jerez de la Frontera en procedimiento monitorio núm. 1094/2022, que se resume así:

Por el Administrador de Fincas Colegiado, se procede a presentar una reclamación judicial de gastos comunes adeudados contra un comunero moroso, a través del procedimiento monitorio, estando previamente autorizado para ello en acuerdo de Junta de Propietarios.

Tras la presentación ante los Juzgados, realizada -como decimos- por el Administrador de Fincas Colegiado, se dicta un Decreto de fecha 27-9-22, por la Letrada de la Administración de Justicia (antiguos Secretarios judiciales), por el que se inadmite a trámite la petición, entendiendo que el Administrador de Fincas Colegiado no puede hacerlo, sino que ello corresponde al Presidente de la Comunidad como representante de la Comunidad.

El Colegiado no comparte esta decisión y procede a formular Recurso de Revisión contra el referido Decreto.

La Jueza resuelve este Recurso de Revisión en el Auto mencionado, -como no podía ser de otro modo-, estimándolo, y dejando sin efecto el Decreto recurrido, acordando admitir a trámite la petición de inicio del procedimiento monitorio de reclamación de gastos comunes formulada por el Administrador de Fincas Colegiado. En el Auto, se puede apreciar que hace referencia a varias resoluciones en el mismo sentido, en las que en todas ellas, se considera que existe una representación alternativa tanto del Presidente como del Administrador, en estos supuestos, no existiendo razón alguna que justifique la restricción de éste último.

Todo ello en virtud de lo preceptuado y autorizado, de modo general en el art.20.f) y específicamente, en el art.21 de la ley de Propiedad Horizontal vigente, cuya última reforma operada por la Ley 21/2022 de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en eL contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, no solo confirma en esta cuestión a la regulación anterior, sino que la refuerza, actualizando el referido art.21 de la LPH, la legitimación del secretario administrador en estas peticiones de reclamación judicial por gastos comunes y limitándola a solo aquél que tenga la consideración de "profesional", cualidad que sin duda concurre en el Administrador de Fincas Colegiado. Recordamos finalmente que uno de los datos más importantes que hay que tener en consideración, es que para iniciar el AFC esta reclamación judicial, -además de cumplir con los demás requisitos procesales-, necesariamente debe estar autorizado expresamente en Junta de Propietarios -lo que sucedía en el supuesto comentado-, por lo que cumplido tal requisito, su legitimación es indiscutible y así se acepta en el Auto judicial mencionado.

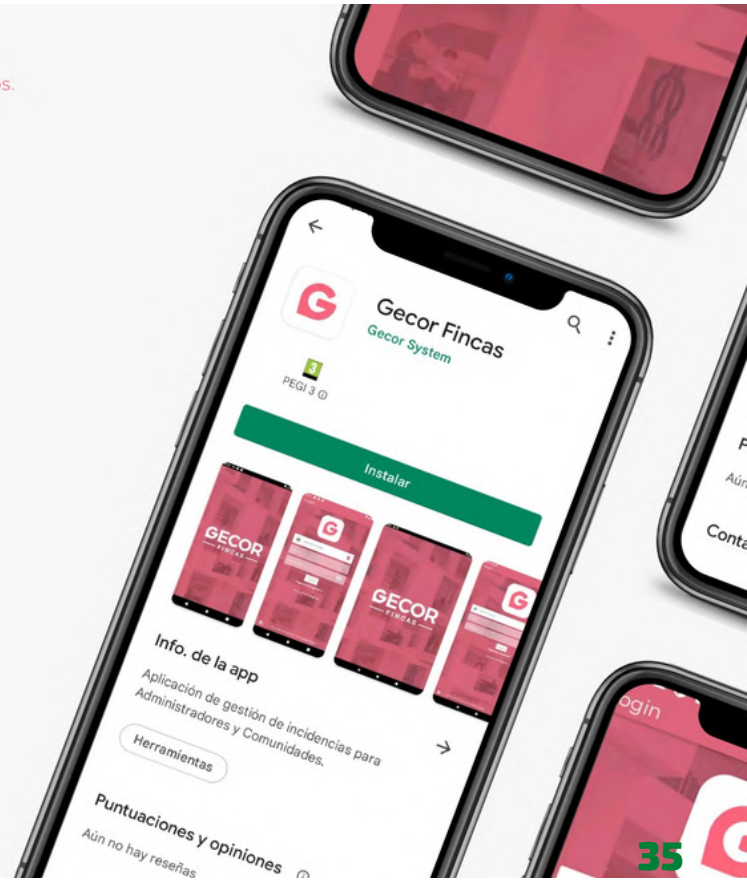
Luis Ruiz Giménez
Asesor Jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y del Consejo Andaluz

La App por excelencia para la gestión de incidencias en las ciudades, ahora disponible para las comunidades de propietarios.
Gecor Fincas

- La tecnología más avanzada
- Recibe la incidencia y asigna a un proveedor en menos de 30 segundos
- Permite consultar el estado de una avería desde tu móvil
- Informa de manera transparente y eficaz
- Digitaliza y analiza en tiempo real
- Automatiza las tareas

Somos agente digitalizador
Solicita tu Kit Digital

Gecor System S.L.U.
952 02 84 23 /717 120 021
www.gecorfincas.com
amedina@gecorweb.com
C/ Alameda Principal nº21, Plta. 6, Of. 603
29001 – Málaga



EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE SCHINDLER ES FIABLE, EFICIENTE, DE CALIDAD Y SEGURO

Mejorar la vida de las personas implica también contribuir a que una comunidad de vecinos tenga facilidades, por lo que es de vital importancia que los edificios cuenten con equipos modernos, seguros y que tengan un funcionamiento perfecto. Por ello, desde Schindler ofrecemos un servicio de mantenimiento multimarca en el que aseguramos el cumplimiento de todas y cada una de las garantías de calidad en nuestro servicio. Porque el servicio de Schindler no termina en la instalación de un ascensor.

Nuestro compromiso de marca asegura la movilidad de los usuarios siempre con plena garantía de seguridad y con una gran excelencia en el servicio. Schindler apuesta firmemente por un servicio de mantenimiento excelente durante toda la vida del ascensor, superando en muchos casos la normativa vigente. El mantenimiento se lleva a cabo a través de un control preventivo periódico, basado en las últimas tecnologías y gestionado por los profesionales más cualificados, dedicando para ello más de 28.000 horas anuales de formación.

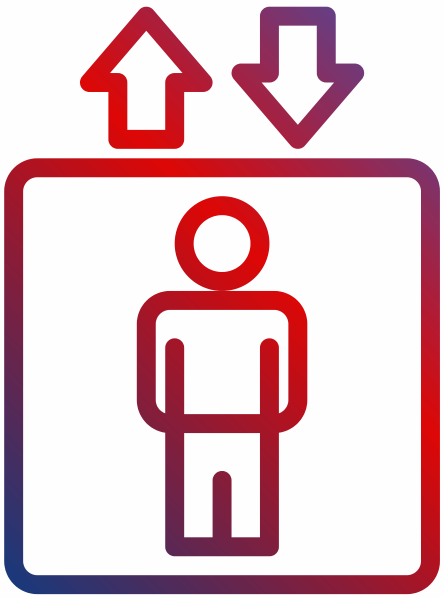
Un servicio de mantenimiento 360

Schindler ofrece una amplia cobertura por todo el territorio nacional activa los 365 días del año las 24 horas. Con un grupo de profesionales cercano y efectivo con gran cualificación y formados constantemente en las tecnologías del mercado, la reparación, revisión y mantenimiento de los equipos está garantizada.

La presencia de Schindler en Andalucía se ha consolidado durante estos años, gracias a la participación en distintos e importantes proyectos para la comunidad autónoma, en diversos sectores como el residencial, el comercial o el sanitario, mejorando la accesibilidad y el día a día de los andaluces y andaluzas. En consonancia con este crecimiento, la compañía ofrece diversas soluciones gracias a nuestras oficinas ubicadas en todas las provincias de Andalucía.

Schindler lleva a cabo tres programas en su servicio de mantenimiento: el predictivo, el preventivo y el correctivo. Con todo ello, se persigue el objetivo de prever potenciales averías y garantizar el correcto funcionamiento, la máxima calidad y el confort de los servicios sobre la base de la normativa europea y nacional con el cumplimiento de las exigente normas de calidad y gestión ISO 9001 e ISO 14001.

A su vez, según las necesidades de un cliente se puede adecuar el horario de las visitas, adaptándonos con el módulo de Asistencia Técnica Aplicada todos los días del año, las 24 horas. Asimismo, la disponibilidad de nuestras instalaciones alcanza hasta el 99,5% del tiempo implantando un intervalo de respuesta de máximo una hora y respaldado por una cláusula compensatoria en caso de incumplimiento.

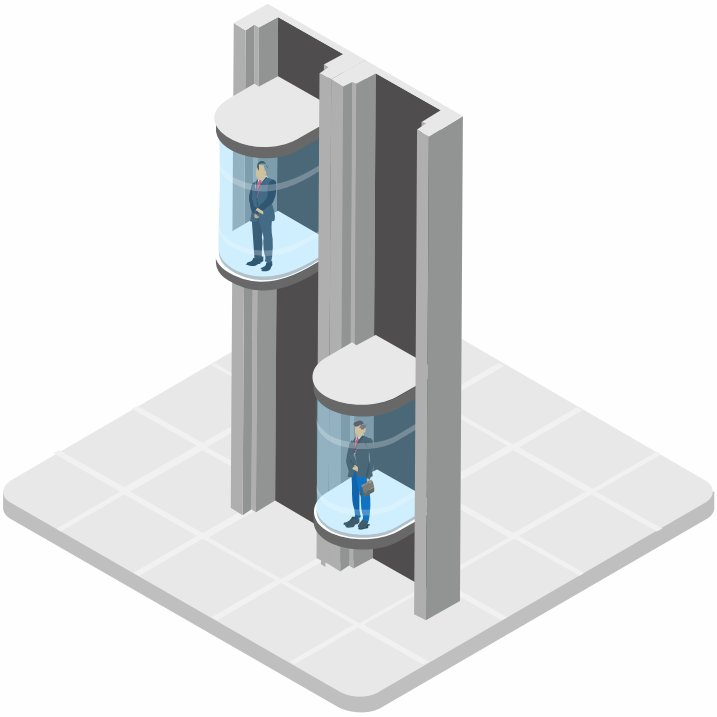


Ventajas de contar con equipos conectados

Incorporar tecnología en los equipos permite el mantenimiento predictivo y preventivo en caso de eventuales fallas. La tecnología Schindler Ahead permite este tipo de mantenimiento a través de la monitorización de equipos que ofrece información en tiempo real sobre su estado. De este modo, es posible saber qué ocurre en una instalación y anticiparse a posibles problemas técnicos para resolverlos antes de que sucedan. De esta manera obtenemos mejoras de hasta el 20% en la fiabilidad de los equipos gracias al mantenimiento predictivo, a la vez que mejora en el tiempo de respuesta y de resolución de incidencias que llega a reducir hasta en un 34% el periodo de inactividad de los servicios, gracias al diagnóstico automático y en remoto de las incidencias.

Schindler pone a disposición de sus clientes la plataforma ActionBoard. Esta innovadora plataforma web es fácilmente accesible desde dispositivos móviles, desde los que se puede revisar toda la información y estadísticas de forma simple y concisa. No solo la información referente a las actividades de mantenimiento, sino que nuestros clientes pueden consultar en cualquier momento, y en tiempo real, el estado de sus equipos.

La vocación de Schindler es ofrecer la máxima calidad y adaptarse a las necesidades de los clientes en cualquier lugar.



Schindler pone a disposición de sus clientes la plataforma *ActionBoard*

Más cerca de ti que nunca
Para seguir ofreciéndote el mejor servicio

En **Schindler** siempre hemos estado a tu lado, ofreciendo un **servicio personalizado y de calidad en Andalucía** para que puedas contar con el respaldo de toda nuestra **experiencia y profesionalidad.**

¿Por qué millones de personas confían cada día en nosotros?

- Centro de atención **900 400 272**
- **Conexión directa** con el ascensor
- **Mantenimiento predictivo y a medida**
- **Reducción de huella de carbono**
- **Monitorización remota** de tu equipo
- **Repuestos originales**

Schindler Sevilla
Astronomía 1, Torre 5, Locales 110-114. 41015 Sevilla.
Tel. 954 298 180

www.schindler.es

We Elevate

Schindler

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
PARA LA FORMACIÓN EN EL EMPLEO

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

KODAK PORTA 400
CENA ANUAL de COLEGIADOS 2022
GRACIAS A LOS PATROCINADORES

Junta de Andalucía
CENA ANUAL de COLEGIADOS 2022
GRACIAS A LOS PATROCINADORES
KODAK PORTA 400
Colegio
Administradores de
Huelva
LA PIEDRA
CNAF 2022 MLG
CONECTAMOS
CON EL FUTURO

TKE
TKE
TKE
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

CONSULTAS

INSTALACIÓN DEL ASCENSOR

¿Se podrá privar de voto a los locales?

SP/CONS/93320

La duda en el presente supuesto se plantea ante la imposibilidad de que determinados propietarios puedan utilizar este servicio común, es decir, al tratarse de locales pie de calle, nunca harán uso de este, sin embargo, ¿deben participar en las votaciones?

Sin duda, estos propietarios deberán ser convocados a Junta y tendrá derecho de voto, pues hay que tener en cuenta que, la privación de este derecho solo está prevista en el artículo 15.2 de la LPH para los comuneros que no se encuentren al corriente de pago de todas las deudas vencidas con la Comunidad, sin que tal sanción pueda aplicarse al resto de supuestos.

Así, aunque se trate de acuerdos que no repercutan o afectan a algunos de los propietarios, o incluso si estos estuviesen exonerados de los gastos de aquello que se somete a votación, no existe la posibilidad de dejar a estos comuneros fuera de la misma.

Ahora bien, está claro que el voto de los citados propietarios será en contra, en este caso, de la instalación del ascensor que no pueden utilizar y que, además, al no estar exonerados, deberán pagar, por lo que, nuestro criterio es que, la Junta intente exonerarles de los gastos que se generarían para, de este modo, poder alcanzar el acuerdo, pues así, suponemos que, al no tener que participar, votaran a favor de la repetida instalación.

Este acuerdo de exoneración puede adoptarse por el mismo quorum que la decisión principal, que en el presente supuesto será el de creación de este nuevo servicio de ascensor. En este sentido se han pronunciado, entre otras, las sentencias del TS, Sala Primera, de lo Civil, 197/2021, de 12 de abril (SP/SENT/1094937), la 804/2011, de 7 de noviembre de 2011 (SP/SENT/650552) y la 2029/2006 de 13 de septiembre de 2010 (SP/SENT/524328).

Por lo expuesto, hay que concluir que, salvo que los propietarios de locales no se encontrasen al corriente de pago de los gastos comunes, la Comunidad no podrá exonerarles nunca del derecho de voto.

editorial jurídica sepin

SENTENCIAS

editorial jurídica sepin

GASTOS COMUNES

Pese a que, durante años, se han venido repartiendo los gastos comunes de forma distinta a la fijada en el Título, para volver al sistema inicial sólo es necesaria la mayoría simple .

TS, Sala Primera, de lo Civil, 791/2022, de 18 de noviembre
Recurso 737/2019. Ponente: FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS.
SP/SENT/1164624

"... Infracción del artículo 17 en relación con los artículos 5 y 9.1 e) todos ellos de la LPH, al negarse por la sentencia recurrida, la aplicabilidad de la regla especial de distribución de gastos individualizables por portales recogida e instaurada en la escritura de obra nueva y división horizontal de 15 de julio de 1974, que viene utilizando la Comunidad de Propietarios desde su constitución y que tras el año 2003 volvió a aplicar, hechos que han sido reconocido por los demandantes apelantes y por las diferentes secciones de la Audiencia Provincial de Madrid que ya han conocido de este tema por ser hecho probado, no precisando para dicha vuelta al sistema inicial de reparto más que voto mayoritario y existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo: sentencias de fecha 7 de marzo de 2013, 22 de mayo de 2008 y 16 de noviembre de 2004, que señalan que la vuelta al sistema de distribución de gastos instaurada por el título constitutivo no requiere la unanimidad de todos los propietarios para la adopción del mismo sino mayoría.

NOVENO.- Decisión de la sala. Reinstauración del sistema de aprobación de gastos establecido en el título constitutivo.
Se estima el motivo.

Como hemos referido la vida de la Comunidad ha sido de 39 años (s.e.u.o), durante los cuales la Comunidad ha aceptado el reparto por escaleras, que establecía el título constitutivo, salvo desde 1999 a 2003 que se distribuía por cuotas participación.

En base a ello y habiendo aceptado esta sala que el reparto por escaleras era el recogido en el título constitutivo, el retorno al mismo a partir de 2004 no requería de unanimidad sino de simple mayoría, pues se trataba de retomar el sistema inicial del título constitutivo que nunca se modificó (sentencia 184/2013, de 7 de marzo). ..."

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal/responsabilidad civil y seguro

Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas

www.cafincas.org

Mantente informado
Síguenos en nuestras redes sociales

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