



# ADMINISTRANDO ANDALUCÍA

REVISTA DEL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

Entrevista a Alicia Martínez, secretaria general de vivienda de la  
Consejería de Fomento, articulación del territorio y vivienda

## “Los Administradores de Fincas son nuestros ojos y nuestros oídos en las comunidades de propietarios

NÚMERO 98

REVISTA DIGITAL INTERACTIVA



Los Administradores de Fincas andaluces prevén un “efecto dominó” en el veto de las comunidades a los pisos turísticos tras la sentencia del TS

Página 6-7

Entrevista a la secretaria general de vivienda de la Consejería de Fomento, articulación del territorio y vivienda de la Junta de Andalucía, Alicia Martínez

Página 12-13

El Colegio de Administradores de Fincas de Granada celebra su 53 aniversario con una numerosa representación institucional y profesional

Página 32-35



# MURPROTEC®

Tratamientos definitivos contra la humedad

## CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS

**65**  
AÑOS  
DE EXPERIENCIA

**30**  
AÑOS  
GARANTÍA



[www.murprotec.es](http://www.murprotec.es)



Condensación



Capilaridad



Infiltraciones

Delegaciones Murprotec en:

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



ANDALUCÍA OCCIDENTAL

**900 60 70 80**

[andalucia@murprotec.es](mailto:andalucia@murprotec.es)

ANDALUCÍA ORIENTAL

**900 108 109**

[administracion.malaga@murprotec.es](mailto:administracion.malaga@murprotec.es)



## FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

Delegación Andalucía Occidental: Polígono Industrial Nuevo Calonge C/ Pínel, 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



Préstamo Eficiencia Energética Comunidades de Propietarios

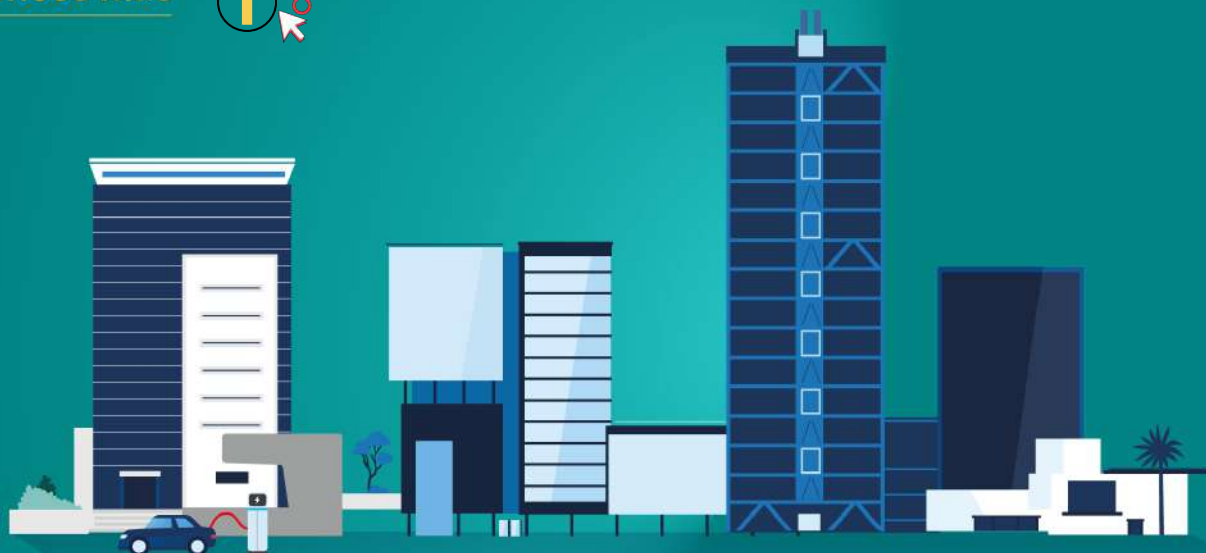
# Cuenta con nosotros para mejorar la eficiencia energética de tus comunidades

En BBVA acompañamos a profesionales como tú, con **soluciones de financiación** especializadas para que las comunidades de propietarios puedan poner en marcha sus proyectos de mejora energética.

- Financiación hasta el 100% sin esperar al plazo de resolución de subvenciones.
- Hasta 1.000.000€.
- Condiciones personalizadas.

Y además, para que todo sea más fácil, tus comunidades contarán con un servicio integral de **información y gestión de subvenciones**, a través de la empresa especializada Minsait.

Conoce más



# ÍNDICE

|       |                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01    | PORTADA                                                                                                                                                   |
| 04-05 | ÍNDICE Y STAFF                                                                                                                                            |
| 06-07 | ACTUALIDAD CAFINCAS                                                                                                                                       |
| 10-11 | ACTUALIDAD CAFINCAS                                                                                                                                       |
| 12-13 | ENTREVISTA ALICIA MARTÍNEZ<br>Secretaría general de vivienda de la Consejería de Fomento, articulación del territorio y vivienda de la Junta de Andalucía |
| 18-21 | CAF ALMERÍA                                                                                                                                               |
| 22-25 | CAF CÁDIZ                                                                                                                                                 |
| 26-27 | CAF CÓRDOBA                                                                                                                                               |
| 30-31 | CAF GRANADA                                                                                                                                               |
| 32-35 | ESPECIAL 53 ANIVERSARIO CAF GRANADA                                                                                                                       |
| 38-41 | COAF HUELVA                                                                                                                                               |
| 42-45 | CAF JAÉN                                                                                                                                                  |
| 46-49 | CAF MÁLAGA                                                                                                                                                |
| 50-53 | CAF SEVILLA                                                                                                                                               |







Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas



# • STAFF •

## 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

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

[www.cafincas.org](http://www.cafincas.org)



# LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS ANDALUCES PREVEN UN “EFECTO DOMINÓ” EN EL VETO DE LAS COMUNIDADES A LOS PISOS TURÍSTICOS TRAS LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

- El Tribunal Supremo da la razón a dos comunidades de vecinos que prohibían en sus estatutos la explotación económica de sus viviendas



En la imagen, de izquierda a derecha, la vicepresidenta de CAFINCAS, Mercedes Romero, el Presidente José Feria y el secretario Manuel Jiménez

[El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas](#) -CAFINCAS- augura un “efecto dominó” en el veto a los pisos turísticos por parte de la comunidades de vecinos, tras la sentencia del Tribunal Supremo que da la razón a dos de ellas cuyos estatutos prohibían expresamente sus uso para ejercer una actividad económica. El Supremo ha concluido que el alquiler de vivienda con fines turísticos es una actividad económica y da así la razón a dos comunidades de vecinos, una en San Sebastián y la otra en Oviedo.

En las dos sentencias, la Sala de lo Civil del citado tribunal ha dejado claro que no se está aplicando la nueva normativa de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece que cualquier acuerdo para limitar o condicionar la actividad de alquiler turístico requerirá el voto favorable de tres quintas partes de todos los propietarios. Se está analizando en estos momentos si en los estatutos de la comunidad hay una prohibición específica de utilizar las viviendas con fines turísticos.



El pleno del Consejo Andaluz celebrado en Sevilla con la presencia de los presidentes de los 8 Colegios Territoriales de Administradores de Fincas Colegidos, ha analizado esta situación y ha concluido que estas sentencias pueden sentar precedente y "servir de modelo" a otras comunidades de vecinos que vienen solicitando desde hace años una regulación específica para el alquiler turístico, especialmente las provincias que cuentan con más pisos de este tipo que son Sevilla, Málaga y Granada. Así, el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, José Fera ha señalado que "el Tribunal Supremo lo que viene a decir es que el alquiler de una vivienda para uso turístico puede ser una actividad incluida en la prohibición estatutaria y eso es una actividad económica. Es decir, los estatutos de una comunidad hay que aprobarlos por unanimidad y hay estatutos en los que está expresamente prohibido que esa vivienda se pueda dedicar a una actividad económica. Eso puede vetar el alquiler turístico. Esta sentencia puede provocar un efecto dominó en todas aquellas comunidades en los que está expresamente prohibido que las viviendas se puedan dedicar a una actividad económica."

La regulación de los pisos turísticos es una de las principales problemáticas a la que se vienen enfrentando los administradores de fincas en los últimos años. "La comunidades de vecinos reclaman una regulación que ordene esta actividad porque se ven de manos atadas cuando hay algún problema. En este sentido, sentencias como las de San Sebastián y Oviedo nos facilitan nuestro trabajo".



watium 

La energía que nos mueve

**Contacta con nosotros:**

**900 264 691**

**info@watium.es**

**www.watium.es**



## Expertos en electricidad para comunidades de propietarios

Más de 10 años trabajando con administradores de fincas, ofreciendo las mejores tarifas y el mejor servicio: **gestor personal, factura única (sólo un factura, el mismo día todos los meses), oficina virtual.**

Llámanos y organizamos una visita para presentaros nuestras ventajas, o si lo prefieres, remítenos una factura y te hacemos un estudio gratuito.

Watium forma parte de Grupo Visalia, comprometidos con la sostenibilidad energética de tu comunidad.



GRUPO  
**visalia**





# ¿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 atravesarse 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.

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.



*Ejemplo de humedad por condensación*



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 bebés 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](http://www.murprotec.es) o en los teléfonos gratuitos 900 60 70 80 (Andalucía Occidental) / 900.108.109 (Andalucía Oriental).



# EL CONSEJO ANDALUZ ANIMA A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS A PEDIR LAS AYUDAS DE LA JUNTA PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES Y MEJORAS DE ACCESIBILIDAD

- **Más de 4000 pisos cárceles dejarán de serlo gracias a la convocatoria de ayudas de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía que se abrirá en febrero de 2024.**

El **Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas** (CAFINCAS) anima a las Comunidades de Propietarios a presentar sus proyectos a la convocatoria de ayudas para la instalación de ascensores y otras mejoras de accesibilidad en edificios y viviendas que la la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda abrirá el próximo mes de febrero y que podrá sufragar hasta el 60 por ciento del coste de las obras de accesibilidad.

Un total de 4.254 viviendas andaluzas podrán beneficiarse de esta convocatoria de ayudas que cuenta con una dotación de más de 30 millones de euros de los que 24.718.600 euros están destinados a las comunidades de propietarios. Estas ayudas están financiadas a través del Plan Vive En Andalucía de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Junta de Andalucía y el Plan Estatal de Vivienda. La convocatoria se abrirá a las 9 horas de la mañana del 5 de febrero y permanecerá abierta hasta el 4 de marzo. Según datos del Defensor del Pueblo Andaluz, en Andalucía, el 50,29 por de las viviendas situadas en edificios de 3 o más plantas carecen de ascensor lo que supone que 580.761 viviendas carecen de estas instalaciones. Si consideramos que el promedio de ocupación de las viviendas en Andalucía es de 3,04 personas, un total de 1.765.513 personas viven en estos inmuebles, denominados pisos cárceles. **"La accesibilidad de los edificios de viviendas es una de las principales problemáticas que tienen las comunidades de vecinos en Andalucía, dado que nuestra comunidad tiene un importante parque de vivienda que se construyó hace décadas sin ascensores ni rampas"**, señala el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, José Feria.







El presidente del Consejo Andaluz se muestra especialmente preocupado por el creciente número de comunidades en la que los vecinos se encuentran con el grave problema de no poder salir de casa, sobre todo cuando son mayores o personas con movilidad reducida. En este sentido, el presidente de CAFINCAS anima a "todas las comunidades de vecinos que lo necesiten a aprovechar esta convocatoria de ayudas de la Junta de Andalucía".

**"La accesibilidad de los edificios de viviendas es una de las principales problemáticas que tienen las comunidades de vecinos en Andalucía, dado que nuestra comunidad tiene un importante parque de vivienda que se construyó hace décadas sin ascensores ni rampas"**

Estas subvenciones se pueden solicitar para la instalación de distintos mecanismos de accesibilidad, desde ascensos a salvaescaleras u otros automatismos para la apertura de puertas. Además, la convocatoria contempla también la incorporación de señales luminosas, visuales y vibrotáctiles que permitan orientarse en el interior de las viviendas así como la instalación de domótica para favorecer la autonomía y productos de apoyo a la audición o videoporteros.





La secretaria general de vivienda de la Consejería de Fomento, articulación del territorio y vivienda

# “LOS ADMINISTRADORES DE Y OÍDOS EN LAS COMUNIDADES



## ¿Cómo valora la JA el trabajo que realizan las oficinas de rehabilitación habilitadas por el consejo en Sevilla y Málaga?

Lo valoramos de forma muy positiva, realmente creo que es una buena iniciativa que además va en beneficio de los ciudadanos porque significa, ofrecer mayor información a todas las comunidades de propietarios que tienen necesidades de rehabilitar sus edificios, de instalar ascensores por ejemplo, para mejorar la accesibilidad, obras de conservación y mantenimiento., por lo tanto la Junta de Andalucía a través de estas oficinas lo que hace es difundir todavía más pues todas las ayudas disponibles para la ciudadanos y creo que es un papel importantísimo el que se desarrolla.

## ¿Qué papel juegan los AA.FF Colegiados en la gestión de esos fondos?

Los Administradores de Fincas son un colectivo profesional fundamental, muy importante. A mí me gusta decir que son nuestros ojos y nuestros oídos en las comunidades de propietarios, son unos interlocutores absolutamente privilegiados porque ellos escuchan a los vecinos cuáles son las necesidades en sus edificios y a su vez les trasladan toda la ofertas posibles de ayuda, les ponen en contacto con los técnicos... En definitiva pues nos parece absolutamente fundamental el trabajo que desarrollan.



de la Junta de Andalucía Alicia Martínez, visita la oficina occidental de rehabilitación del Consejo Andaluz

# FINCAS SON NUESTROS OJOS DE PROPIETARIOS

## ¿Cuáles son las principales ventajas de esos fondos para las Comunidades de propietarios?

Son unos fondos que sin duda constituyen una oportunidad porque sin duda el sector residencial, los edificios tendrán que hacer esa transición energética, esa transición que Europa pide para que tengamos menos consumo de energía, para que además la energía que consuma sea más eficiente sean energías renovables y por lo tanto desde Europa ahora hay unas subvenciones muy importantes, unos incentivos que lo que hacen es pues abaratar el coste de estas obras que sin duda son beneficiosas para los ciudadanos. Y todo ello unido también a la política de desgravación fiscal, pues significa que en este momento el hacer una obra en los edificios para la eficiencia energética pues es una situación ventajosa y eso unido al final a que la factura energética, bajará de forma muy importante en beneficio de los ciudadanos.

## En general, ¿Qué papel desempeñan en su opinión los AA.FF Colegiados en asuntos comunes a la consejería de Fomento, vivienda y rehabilitación?

Bueno, los administradores de Fincas siempre han sido un aliado de la política de vivienda en Andalucía. Insisto, que ellos son nuestros interlocutores con los ciudadanos... Son los que tienen más cerca los problemas y por lo tanto nos trasladan cuáles son esas realidades. Además, el futuro de la rehabilitación creo que es importante y por lo tanto ese trabajo que se desarrolla de conservación, de mantenimiento, de actualización, de elaboración de los libros de los edificios, de inspecciones técnicas... Todo ello va a ser fundamental si queremos conservar nuestras ciudades y llevarlas hacia esa dinámica de regeneración y de rehabilitación urbana que ha empezado pero llega para quedarse. Tenemos muchas barriadas que necesitan de rehabilitación... Muchos edificios que lógicamente tienen años de antigüedad y tenemos que llevar esa cultura de la rehabilitación, de la conservación y del mantenimiento por el beneficio de los ciudadanos, por la seguridad de todo y también por la mejora de nuestras ciudades.



# AUTOCONSUMO COLECTIVO EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Ya no hace falta tener una cubierta o un tejado particular para disfrutar del autoconsumo en tu hogar. Las comunidades solares son una realidad.

Tu comunidad puede producir su propia energía 100% renovable y ahorrar cada mes en la factura de la luz gracias al sol.

España tiene unas condiciones privilegiadas para producir energía solar fotovoltaica en comparación con otros países de la Unión Europea y tenemos un marco normativo propicio que favorece el autoconsumo solar alineado con los compromisos de reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>. Además, las ayudas, subvenciones y bonificaciones fiscales promovidas por las comunidades autónomas y los municipios facilitan dar el salto y disfrutar de la energía del sol.

El 65% de la población española vive en bloque de pisos y comunidades de vecinos donde no se dispone de tejado particular, por lo que este nuevo contexto es especialmente atractivo. Para todos ellos, el autoconsumo ya es una realidad a través del autoconsumo colectivo y en Iberdrola te ayudamos a convertirte en una Comunidad Solar Smart.

Los vecinos pueden decidir qué consumos se adhieren a la Comunidad Solar, tanto los suministros comunes como los de las viviendas particulares, mediante la asignación de unos coeficientes de reparto definidos por la comunidad.

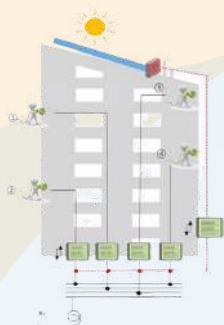
La comunidad de vecinos será la propietaria de la instalación, y los vecinos se beneficiarán directamente de los ahorros por el autoconsumo y por los excedentes de la energía que genere su instalación.

En el caso que no se utilice toda la energía que produce la instalación, esta energía excedente se vierte a la red y se genera una compensación económica que se verá reflejada en la próxima factura de la luz.

Para aprobar una instalación destinada a los suministros comunes hace falta una mayoría simple en la junta de vecinos, es decir, más del 50% de los vecinos que asistan a la junta y tengan capacidad de voto. Para las viviendas (parte privativa), adicionalmente, es necesario que lo aprueben al menos un tercio de todos los vecinos de la comunidad (que representen a su vez un tercio del número total de las cuotas de participación).

Es el momento de dar el paso y que tu comunidad de vecinos disfrute de todas las ventajas de la energía solar. Con la tranquilidad de saber que Iberdrola se encarga de todo:

- **Estudio personalizado sin compromiso. Instalación a medida.**
- **Gestión administrativa, legalización y solicitud de subvenciones. Monitorización y mantenimiento de la instalación.**
- **Además, con la tarifa de luz del Plan Solar podrás disfrutar de una tarifa adaptada a clientes con autoconsumo con un precio ventajoso para la energía que consumas en las horas sin luz solar.**



En ese sentido, además, cada usuario podrá monitorizar desde su teléfono y en tiempo real cuánta energía producen sus paneles, cuánto está consumiendo su vivienda, cuánto se autoconsume directamente y cuáles son sus excedentes.





## ALQUILAR LA CUBIERTA DE TU EDIFICIO

En caso de que la comunidad de propietarios no quiera realizar la inversión, Iberdrola puede hacerlo en su lugar. La comunidad puede ceder su tejado en régimen de alquiler e Iberdrola se encarga de todo, desde el estudio de viabilidad a todas las gestiones administrativas, el proceso de instalación y su mantenimiento.

Los vecinos de la comunidad podrán participar preferentemente de la instalación como autoconsumidores sin ningún tipo de inversión inicial, mediante el pago de un canon mensual por la potencia asignada. El precio por acceder a la planta será siempre inferior a los ahorros que aporta la planta solar.

En caso de que la instalación disponga de más potencia que la asignada a los vecinos de la comunidad se podrán acoger nuevos vecinos ubicados en un radio de 2 km a la redonda.



Para más información pueden contactar con nosotros en [canales.sur@iberdrola.es](mailto:canales.sur@iberdrola.es)



En el teléfono 900110011



En nuestra nuestra página web  
<https://www.iberdrola.es/comunidades/smart-solar>.

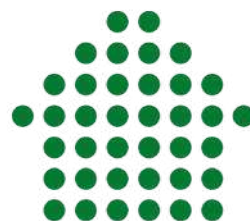


Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas

**Mantente informado**  
**Síguenos en nuestras redes sociales**



[www.cafincas.org](http://www.cafincas.org)



# sev!cam

**tu asesor de seguridad** ⓘ

Especialistas en Instalaciones – Reparaciones y  
Mantenimientos de Cámaras de Videovigilancia

## OFERTA

SI CONTRATAS NUESTRO  
MANTENIMIENTO DE  
VIDEOVIGILANCIA POR  
UN AÑO,  
**TE REALIZAMOS UNA  
REVISIÓN SIN COSTES  
Y NO PAGAS LOS TRES  
PRIMEROS MESES**



[www.sevicam.com](http://www.sevicam.com)

**Torneo Parque Empresarial** Calle Acústica, 17 - 41015 Sevilla  
Tfnos. 955 432 678 - [info@sevicam.com](mailto:info@sevicam.com)



# ¿Ser tranquilo o estar tranquilo?

Deja de estar en alerta  
**Servicio de CAF Premium**



Emisión rápida de  
certificados sin  
desplazamiento



Servicio de vigilancia de  
notificaciones electrónicas  
y aviso de las mismas



Disfruta de tu tiempo  
mientras nuestros  
operadores se encargan  
de todo



**96 100 22 85**

[gestion@cafirma.com](mailto:gestion@cafirma.com)

[www.cafirma.com](http://www.cafirma.com) 

# SALUDA DEL PRESIDENTE

En estos días nuestros caminos acortan las distancias para estar más con la familia, y este año, sin duda, muy especial para mí, quiero compartir con mi familia de **CAF Almería** y resto de Colegios Andaluces, la ilusión de mis primeros cuarenta años de Administrador de Fincas Colegiado.

Cuarenta años de profesión, con mil vivencias, historias que se repiten en todas las Juntas, pero con matices que las hacen únicas y sólo el paso del tiempo, todos, sí todos, hemos conseguido que los Administradores de fincas seamos esenciales a pesar de esa Ley de Propiedad Horizontal que no cumple años o bien que los disimula con esos retoques normativos más allá de maquillar una realidad muy por detrás de lo rápido que pasa el tiempo.

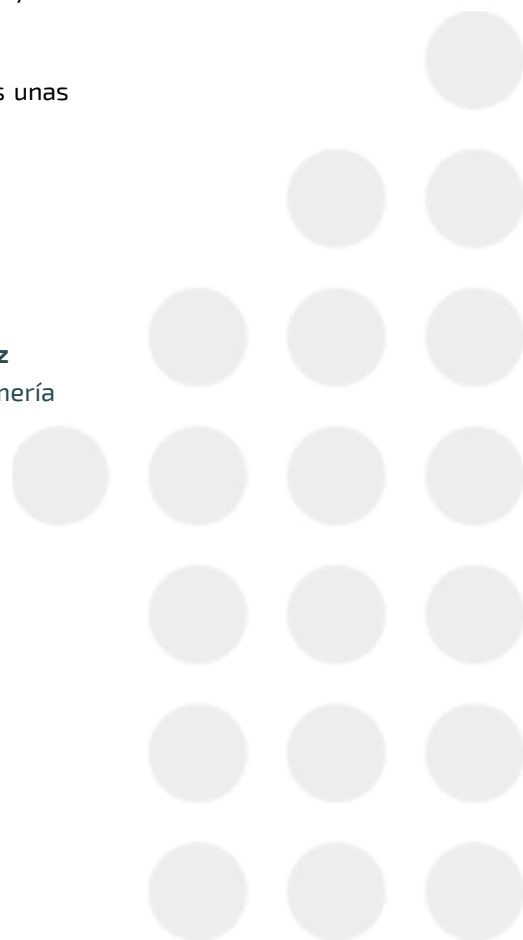
Este año quiero transmitirlos toda esa fuerza y experiencia que los años me han dado, que unido a la ilusión y luz de estos días, para hacer de CAF Almería ese referente en formación, con la Tercera Edición del Curso de Habilitados y, cómo no, andar bajo el manto de nuestra Patrona, la Virgen de la Paz.

Con mis más sinceros deseos, quiero deseáros unas Felices Pascuas y un Próspero Año Nuevo.

**Gabriel Oyonarte Luiz**

Presidente CAF de Almería

CAF ALMERÍA





# 500 AÑOS DE HISTORIA FUERON TESTIGOS DEL PLENO DEL CONSEJO ANDALUZ EN ALMERÍA



**CAF Almería**, el pasado 24 de noviembre fue el anfitrión elegido para celebrar el Pleno del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, que desplazó hasta la Ciudad Indaliana a representantes de todos los Colegios Andaluces.

Antes de comenzar el Pleno del Consejo Andaluz, el Presidente de **CAF Almería**, D. Gabriel Oyonarte, tenía preparada una sorpresa a todos los consejeros, una visita para conocer esos 500 años de la Catedral de Almería, visita guiada por el Dean de la Catedral, D. Juan José Martín Campos, quien a través de un extenso recorrido mostró con detalle las maravillas que alberga nuestra Catedral.

Terminada la visita, con una puntualidad propia del lugar, la Sala Capitular de la Catedral, con sus impresionantes reliquias, desconocidas por su restringido acceso, fue testigo de los asuntos a los que fueron llamados todos los Consejeros Andaluces a debatir y tomar las mejores decisiones de una profesión en alza.

LA  
ERA  
DE

# FincSaas

## Administración de Fincas

HORIZONTAL VERTICAL INCIDENCIAS JUNTAS MOROSIDAD GESTION IVA  
NOTIFICACIONES CERTIFICADAS



Cualquier software de Administración de Fincas  
con nosotros, EN LA NUBE



ESPECIALISTAS EN ESCRITORIO VIRTUAL DESDE  
HACE MÁS DE 10 AÑOS



### adaptabilidad

Trabaja desde cualquier lugar  
o dispositivo.



### comodidad

No importa el tamaño  
de su negocio.



### seguridad

Mayor seguridad, y un  
significativo ahorro.

**[www.tuempresaenlanube.info](http://www.tuempresaenlanube.info)**

T. 972 114 111 · [info@tuempresaenlanube.info](mailto:info@tuempresaenlanube.info)





# A EXAMEN LOS FUTUROS OFICIALES HABILITADOS DE DESPACHO



Cuando estamos a las puertas de la celebración de la Festividad en honor de Nuestra Señora de la Paz, la Junta de Gobierno de la Ilustre Hermandad del Niño Jesús del Remedio y Cofradía de Nuestro Padre Jesús de la Victoria en su entrada triunfal en Jerusalén y Nuestra Señora de la Paz, con su nuevo Hermano Mayor, D. Jesús Giménez, ha tomado la decisión de nombrar al Ilustre **Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Almería** como Hermano de Honor de la Hermandad. Este nombramiento supone un reconocimiento a la devoción y vínculo a la Señora de la Paz, Patrona de los Administradores de Fincas.

Este reconocimiento se hizo público el pasado 23 de enero dentro de los actos centrales del solemne Triduo y Santa Misa que se celebraron en la Iglesia Parroquial del Espíritu Santo de Almería, con predicación a cargo del Ilte. Sr. D. Ramón Garrido Domene, Canónigo de la S.A.I. Catedral de la Encarnación de Almería.

Durante la ceremonia de nombramiento, el Presidente de CAF Almería, D. Gabriel Oyonarte Luiz, acompañado por su Junta de Gobierno, se encargó de hacer una ofrenda floral a la Señora de la Paz en nombre de todos los Administradores de Fincas Colegiados de Almería "para que nos bendiga, ya que con tanta fe se lo pedimos siempre a ti excelsa Patrona, derrama en todos nosotros, tu pureza celestial, que a manos llenas esperamos, de tu infinita bondad, oh Virgen de la Paz."

# CAF ALMERÍA HERMANO DE HONOR DE NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ



Las instalaciones de **CAF Almería** acogieron, y ya es la tercera vez, a la "III Promoción de Oficiales habilitados de despacho" para examinarse de un durísimo ejercicio tipo test con 100 preguntas que restaban los contestadas mal, con un tiempo máximo de dos horas.

El Presidente de CAF Almería, D. Gabriel Oyonarte, después de darles la bienvenida de nuevo al Colegio, les pidió a todos ese último esfuerzo del curso, a fin de que, sin nervios, contestasen a todas las preguntas ya que le constaba, por los profesores que han impartido el curso, que han sido unos alumnos excelentes y muy participativos en esas cuatro sesiones.

Sesiones que han abarcado todas las materias que ven a diario en sus despachos y ahora pondrán en práctica en las Juntas de Propietarios.





# SALUDA DEL PRESIDENTE

Durante este año 2023, el **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** han apostado un año más por el perfeccionamiento de la profesión, realizando jornadas de formación, ya sean presenciales o telemáticas, durante todo el ejercicio, para que los colegiados estén lo más actualizado posible de todo lo que va surgiendo: digitalización, normativas...

Además, los Administradores de Fincas Aolegiados han tenido que ir adaptándose a todo lo que iba saliendo nuevo de normativa, aunque que volveremos a hacer en un 2024 que viene con expectativas.

Como pasa cada vez que llega un año nuevo, no sabemos la reglamentación que van a ir cambiando, pero sí que es cierto que para inicios de 2024, en Andalucía, tenemos las subvenciones a las que se podrán acoger las comunidades para la supresión de barreras arquitectónicas en las comunidades de propietarios.

Esperemos que vayan saliendo nuevas normativas que vengan en beneficio de la ciudadanía, ya que entendemos que lo prioritario es adaptar las comunidades a las mejores condiciones posibles.

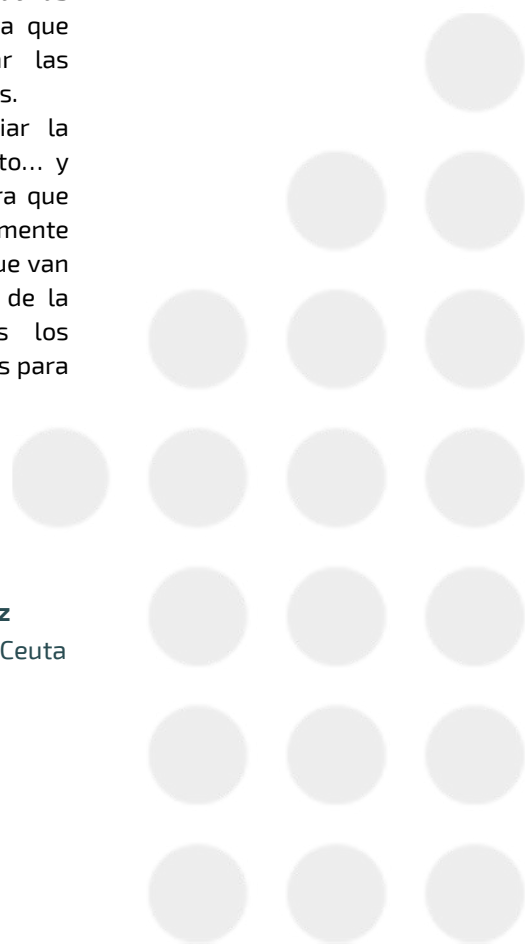
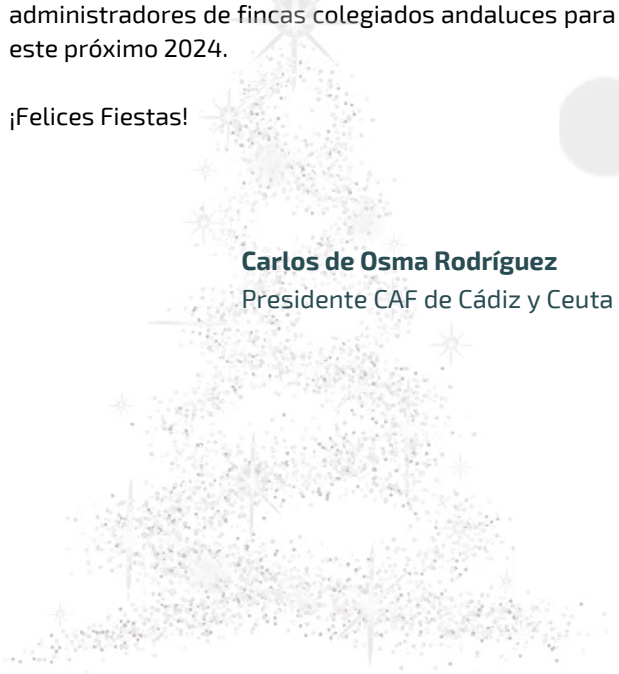
Recordamos que nuestro trabajo es conciliar la gestión diaria de conservación, mantenimiento... y ser un poco psicólogos entre propietarios para que todas las comunidades vayan perfectamente gestionadas y actualizadas a las normativas que van saliendo. En definitiva, que haya paz dentro de la comunidad, algo que deseamos a todos los administradores de fincas colegiados andaluces para este próximo 2024.

¡Felices Fiestas!

**Carlos de Osma Rodríguez**

Presidente CAF de Cádiz y Ceuta

CAF  
CÁDIZ





# CONVENIO DE COLABORACIÓN DEL CAF DE CÁDIZ Y CEUTA CON LA EMPRESA ENINTER ASCENSORES



La sede del **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta** ha servido de escenario de la firma del convenio de colaboración entre nuestra corporación y la empresa *ENINTER Mantenimiento de ascensores multimarca*.

Carlos de Osma, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, junto a Javier Soria, Responsable Comercial de Área de ENINTER, han rubricado el convenio por el que nuestros colegiados podrán obtener diversos beneficios en los distintos servicios que ofrece la empresa colaboradora.

*ENINTER Mantenimiento de ascensores multimarca*, lleva más de 51 años como empresa líder prestando servicios de mantenimiento de ascensores multimarca para comunidades de vecinos, viviendas y edificios públicos.

La empresa colaboradora ofrece servicios de mantenimiento y reparación de ascensores de todas las marcas y modelos con una experiencia de 51 años. Además, realiza proyectos a medida y destaca por su rapidez en el servicio. Cuentan con un equipo de ingenieros especializados en desarrollar productos orientados a la eficiencia energética, el confort y la seguridad de los usuarios.



# CASA IESA

*Contigo desde 1985*



## *La receta perfecta de la automatización*

- 50 ml de agregador financiero
- Email integrado en Gesfincas
- 10 ml de integración Outlook
- 45 ml de Gesfacturas
- Intégralo todo bien con centralita y CRM

## *Acompáñalo con estas delicatessen*

- DigitalOffice
- Cuadro de mando
- Cumplimiento normativo



## *Nuestro menú más innovador*

### *Primeros*

- Tu App para los vecinos
- Gestión digital de incidencias
- Gestión digital de juntas

### *Segundos*

- Financiación para CCPP
- Apertura digital garajes y portales
- Marketing Center



*¿Quieres saber más sobre  
CASA IESA?*



*Escanea este QR  
y conoce nuestra propuesta  
de temporada*



# ÉXITO EN EL V CURSO DE FORMACIÓN 'PACO GIL' EN CEUTA



Los **Administradores de Fincas Colegiados de Cádiz y Ceuta** no faltaron al V Curso de Formación y Perfeccionamiento de la Profesión 'Paco Gil', una cita formativa esencial para los administradores de fincas colegiados y que en esta edición se celebró durante dos días en Ceuta. Con el tema 'Productividad e Innovación tecnológica en la administración de fincas', el evento tuvo lugar en la ciudad autónoma los pasados días 20 y 21 de octubre. Una cita que constó de dos jornadas en las que los profesionales colegiados de la administración de fincas disfrutaron de ponencias de especial interés para el sector.

Con el patrocinio de *LAE Homes* y *Pulso Energía*, el viernes 20 de octubre los administradores de fincas colegiados aprendieron sobre 'Centralitas virtuales', de la mano de Alfonso Gómez Martínez, administrador de fincas colegiado, en una jornada que abrió Alejandro Ramírez Hurtado, Consejero de Fomento, Medio Ambiente y Servicios Urbanos de la Ciudad Autónoma de Ceuta. La jornada del sábado 21 de octubre arrancó con la ponencia 'Inteligencia Artificial como ayudante en el despacho', ofrecida por Víctor Arenas (AAFF y CEO de Fynkus). Tras un descanso, Fran Martínez, AAFF y CEO de "Fincas Cholo", habló de los Hábitos del administrador de fincas de alto rendimiento.

Además, la cita formativa contó también con un programa paralelo, en el que AAFF y acompañantes conocieron mejor Ceuta. Visita guiada a la Puerta Califal o al Monte Hacho, cena, guía por la ciudad... el evento sirvió también para descubrir todos los encantos de la ciudad autónoma.

# CAF CÁDIZ CELEBRA SU TRADICIONAL COMIDA DE NAVIDAD



El pasado sábado 2 de diciembre celebramos en Algeciras la tradicional Comida de Navidad del **CAF de Cádiz y Ceuta**. Un encuentro de confraternidad que contó con la presencia de Pablo Abascal, Presidente del CGCAFE, José Fera, Presidente de CAFINCAS y representantes del CAF Madrid, junto a colegiados y empresas colaboradoras. Se entregaron medallas a aquellos colegiados que cumplieron los 10, 20 y 30 años de profesión. Carlos de Osma, Presidente de nuestro Colegio, recibió la Medalla a los 40 años de Colegiación y profesión, un acto cargado de emotividad en el que, además, se llevó a cabo el homenaje y la entrega de distinciones a algunos de nuestros colegiados.

## JORNADA BBVA

La sede de CAF Cádiz y Ceuta ha sido el escenario de una jornada Informativa de BBVA sobre Energía y Sostenibilidad. Javier Rosa y María Jesús Bastera, de BBVA, han sido los encargados de informarnos sobre las diversas medidas de eficiencia energética en bloques de viviendas, contribuyendo a un cambio general del sector inmobiliario hacia el desarrollo sostenible. Este mismo año, BBVA llegó a un acuerdo con el Consejo General de Administradores de Fincas, con el objetivo de colaborar para mejorar la eficiencia energética del parque inmobiliario en España -que cuenta con aproximadamente 2.000.000 de viviendas en mal estado de conservación.



# SALUDA DE LA PRESIDENTA

Queridos compañeros y compañeras:

Quiero aprovechar estas fiestas tan especiales para en primer lugar agradecer a todos los componentes de este **Colegio de AA.FF. de Córdoba**, su dedicación, vocación de servicio y compromiso social, valores que hacen que día a día continuemos con nuestro trabajo, cada vez más reconocido como esencial.

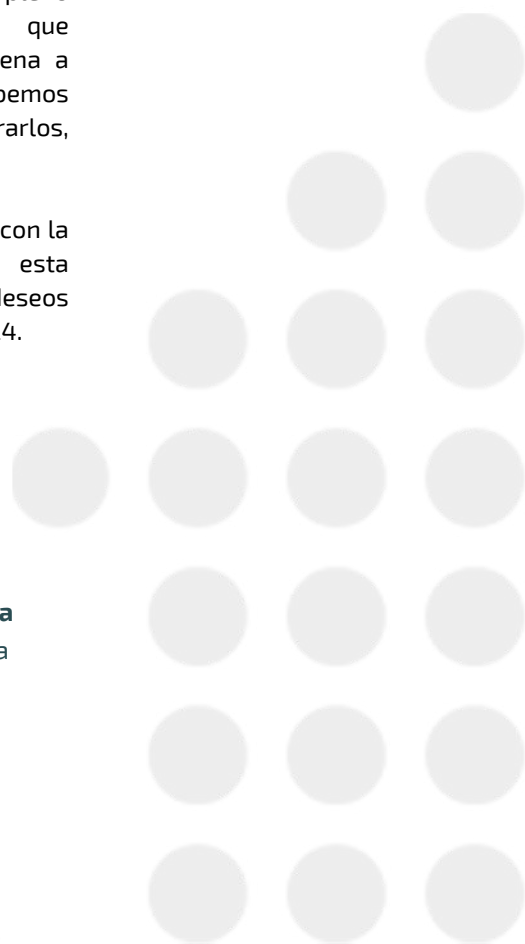
Estamos a punto de finalizar un año intenso, de mucha actividad, en la quiero destacar la celebración en Córdoba, con gran brillantez, de las XXX Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas, que han contribuido a potenciar, aun más el prestigio de nuestra ciudad, con su historia y su patrimonio. Nos ha permitido contar con grandes ponentes, e intercambiar experiencias con compañeros y compañeras, no solo de nuestra comunidad autónoma andaluza, sino de toda España.

Acontecimientos como este, alientan a esta Junta de Gobierno a continuar trabajando para el pleno reconocimiento de esta profesión, a la que dedicamos nuestras vidas y que no esta ajena a ciertos sin sabores, pero ante los que debemos mantener una motivación diaria para superarlos, ilusionándonos con un futuro mejor .

Pero ahora son fechas para disfrutar, reunirse con la familia y revivir tradiciones, celebremos esta Navidad llenos de amor y esperanza y con los deseos de salud y prosperidad para el próximo año 2024.



**Mercedes Romero Balsera**  
Presidente CAF de Córdoba





# ACUERDO DE COLABORACIÓN DEL CAF DE CÓRDOBA CON LA CAJA RURAL DEL SUR



La presidenta del **Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba**, Mercedes Romero firmó el pasado 21 de noviembre un acuerdo de colaboración con **CAJA RURAL DEL SUR**.

Gracias a dicho acuerdo, todos los colegiados y colegiadas podrán beneficiarse de una serie de productos y servicios financieros para las comunidades de propietarios que estén administradas por un colegiado/a en condiciones ventajosas, entre ellas la exención de comisiones de operativa o préstamo, y ventajas en los casos de transferencias o emisión de recibos. Además, la entidad bancaria ofrece a las Comunidades de Propietarios un 20% de descuento en la contratación Seguro de Responsabilidad Civil de la Comunidad, destinado a cubrir los daños que se le ocasionen a terceros en la misma.

Adicionalmente, se ofrece un 20% de descuento por la contratación de un Seguro del Hogar destinado a garantizar la estabilidad y la seguridad de las viviendas de la Comunidad y sus pertenencias de riesgos inesperados.

Caja Rural del Sur pone además a disposición de las Comunidades de Propietarios de más de 20 viviendas gestionadas por administradores colegiados en el Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba una serie de condiciones especiales de financiación.



**LAEHOMES**  
*Premium Agency*

La **inmobiliaria** de, por y para  
los Administradores de Fincas  
Colegiados.



*Juntos llegaremos más lejos.*

**MARBELLA**

Av. Antonio Belón, 3  
29602 Marbella, Málaga  
marbella@laehomes.com  
(34) 952 000 631

**MÁLAGA**

Alameda de Colón nº 16  
29001 Málaga  
malaga@laehomes.com  
(34) 952 000 641

**SEVILLA**

Avda. Menéndez Pelayo nº 46  
41003 Sevilla  
sevilla@laehomes.com  
(34) 955 134 344



# SEGURO DE SALUD

## DESDE 38,70€/MES

Oferta exclusiva para Colegiados Andaluces

Adeslas



**brokalia.com**

FINCAS SEGURAS



Consejo Andaluz de  
Administradores  
de Fincas



[www.brokalia.me/salud](http://www.brokalia.me/salud)

 635 358 351

Para Administradores de Fincas Colegiados  
pertenecientes a los Colegios Territoriales del Consejo Andaluz



# SALUDA DEL PRESIDENTE

Estimados lectores:

Quiero aprovechar la oportunidad que nos ofrece la revista "ADMINISTRANDO ANDALUCIA" para informaros que, durante el año 2023, el **Colegio de Administradores de Fincas de Granada**, ha continuado desarrollando sus actividades centradas en tres objetivos:

**CONVENIOS DE COLABORACIÓN:** Seguimos ampliando las empresas que colaboran con el colegio y mantenemos los altos estándares de profesionalidad y calidad de las mismas.

**FORMACIÓN Y PROFESIONALIZACIÓN DE LOS DESPACHOS:** Nos hemos centrado en la digitalización de los despachos y la automatización de los procesos. No podremos atender a nuestros clientes ni ser competitivos si no entendemos la necesidad que tenemos de actualizar los procesos administrativos ni la operativa diaria de nuestros despachos.

**RELACIONES INSTITUCIONALES:** Seguimos participando activamente con las instituciones en cuantos proyectos requieren de nuestra ayuda y redundan en beneficio de nuestros administrados.

Por otro lado, quiero destacar que en este año 2023, hemos celebrado el **53 aniversario de nuestro colegio** con un evento que ha sido referente para nuestra profesión en cuanto a asistencia de colegiados, autoridades, presidentes y miembros de juntas de gobierno de colegios territoriales, así como de empresas colaboradoras sin las cuales sería imposible realizar nada. Desde aquí quiero dar las Gracias a todos.

Indicar y resaltar que uno de los actos desarrollados durante el desarrollo de la jornada, consistió en la presentación de la **GUIA DE SERVICIOS DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO**, herramienta que pretende poner en valor nuestro trabajo. Para desarrollarla celebraremos durante el año 2024 varias jornadas prácticas. Para este año que comienza espero y deseo que el Colegio sea la casa de todos los administradores de fincas colegiados para lo cual tanto la junta de gobierno como yo mismo nos ponemos a vuestra disposición.

Para terminar, deseo en mi nombre y en el de la junta de gobierno que presido que tengamos una Feliz Navidad y un Próspero Año 2024.

**Rafael Martín-Ambel Gómez**  
Presidente CAF de Granada

CAF  
GRANADA





# INTENSA AGENDA DE ACTOS INSTITUCIONALES DEL CAF GRANADA EN EL ÚLTIMO TRIMESTRE DEL AÑO



Este último trimestre del año, hemos mantenido una interesante agenda de actos y eventos institucionales

A comienzos de octubre tuvimos el placer de formar parte de la Presentación del Ayuntamiento de Granada en la Campaña de Recogida de Muebles y Enseres, con la presencia de la Alcaldesa de Granada, Dña. Marifrán Carazo. Con motivo de la festividad de la Virgen del Pilar, nuestro Presidente D. Rafael Martín-Ambel Gómez tuvo el honor de asistir al evento especial celebrado en la Comandancia de la Guardia Civil.

En noviembre, estuvimos presentes en el Reconocimiento Andalúz a La Ex Rectora de la Universidad de Granada, Dña. Pilar Aranda. Nuestro Presidente, D. Rafael Martín Ambel-Gómez, acudió también al Acto Institucional sobre la Constitución de Pleno Elección de Presidencia y Comité Ejecutivo, con D. Gerardo Cuerva Valdivia, reelegido como Presidente de la institución.

Asistimos a los 25º Premios Galatino, un evento donde se reconoce la labor y el apoyo a la Hostelería y al Turismo de Granada de diferentes Empresas, Instituciones, Organismos y Personalidades. Así mismo, nuestro Presidente D. Rafael Martín Ambel-Gómez tuvo el placer de acudir al acto de celebración del 20 Aniversario de Unión Profesional de Granada presidida por D. Gerardo Sánchez Capilla.



“53 años de historia y un



# CAF GRANADA



*Cincuenta y tres años repletos de historia. Y de éxitos, avance, trabajo, dedicación y compromiso tanto con los propios clientes, en este caso Comunidades de Propietarios, pero también con nuestras empresas colaboradoras e Instituciones y con la sociedad en general.*

*El año 2020 hubiese sido un año de celebración redonda, el de los 50 años de nuestra Institución. Desgraciadamente no pudimos celebrarlo, ya que la pandemia aunque nos consideró profesionales esenciales, al cuidar de manera más especial que nunca a nuestras Comunidades y a toda la sociedad que permaneció en casa, por causa del COVID 19, alertando de todas las diferentes situaciones e informando y propiciando todas las medidas sanitarias de prevención en el entorno más seguro de nuestro hogar.*

*Ahora, tres años después, desde **CAF GRANADA** hemos querido rememorar nuestro aniversario, reconocer especialmente la labor de todos los Administradores de Fincas Colegiados que velaron en todo momento en pandemia por el cuidado de las personas en sus hogares, y lo siguen haciendo con ímpetu día a día y celebrar, juntarnos, reunirnos con nuestros compañeros de toda la geografía nacional y darle el reconocimiento merecido a nuestra Institución, nuestro Colegio Profesional, y a todos los que a él pertenecemos.*

*Aunque la pandemia pasada no respetó nada, nuestra celebración el pasado 17 de noviembre de 2023 tomó “su revancha” y nos puso a nuestro favor un día espléndido, soleado, con una temperatura increíble y muchas ganas e ilusión de celebrar.*



gran día para compartirlo juntos”

# CUMPLE 53 AÑOS

Desde las 13h comenzaron a llegar, con sus mejores galas y la mayor sonrisa e ilusión, todos nuestros invitados y amigos, compañeros de profesión y colaboradores, instituciones y autoridades. Nuestra junta de gobierno al completo, representada en la presidencia por D. Rafael Martín-Ambel Gómez, y vicepresidentes D. Francisco Sánchez Rodríguez y D. Diego Ruiz Linares, así como Tesorero, Secretario y resto de vocales, recibían a todos los asistentes con gran entusiasmo, se realizaron fotos con todos ellos y les convocaban a pasar un día repleto de cariño, acogida, novedades y diversión.



Nos acompañaron en este día tan importante todos los Presidentes de los Colegios Profesionales de las diferentes ciudades de Andalucía, así como los Presidentes del Consejo General y Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, y otros presidentes de todo el territorio nacional: Barcelona, Aragón, Guipúzcoa y Álava, Valencia, Tarragona, Alicante, Albacete, Galicia y Murcia. Tuvimos el honor de contar con la asistencia de la Alcaldesa de nuestra Ciudad, Dña. Marifrán Carazo, acompañada del Concejal de Urbanismo D. Enrique Catalina. Un verdadero placer contar con la presencia de todos ellos para disfrutar de nuestro gran día. Y por supuesto, la asistencia de todas nuestras empresas colaboradoras y gran parte de nuestros 250 miembros colegiados que acudieron con sus acompañantes. Tras disfrutar de una copa de bienvenida y un delicioso almuerzo, comenzaron los actos de tarde. Dichos actos comenzaron con los discursos de bienvenida y acogida de nuestra Alcaldesa, Dña. Marifrán Carazo, así como los presidentes del Consejo General de AAF de España y del Consejo Andaluz, seguidos por el de nuestro Presidente. D. Rafael Martín-Ambel quien hizo un repaso por la historia de nuestra Institución.

Tras la apertura del acto por las diferentes autoridades tuvo lugar la entrega de diplomas a los colegiados recién incorporados en este 2023, y posteriormente el reconocimiento a aquellos otros que ya llevan 5, 10, 15 y 25 años en el Colegio, y un homenaje especial a 5 de los colegiados por el trabajo realizado durante sus años como miembros de la Junta de Gobierno.

Nuestro Vicepresidente 2º, D. Francisco Sánchez presentó la nueva Guía de Servicios del Administrador de Fincas Colegiado, una herramienta práctica y en la que el Colegio lleva trabajando durante mucho tiempo para que sea una guía de consulta ágil y operativa en el día a día de esta profesión.

La vocal 2ª del Colegio, Mª del Mar Contreras Rodríguez agradeció especialmente la colaboración de todas las empresas que a día de hoy mantienen convenio de colaboración con nuestra Institución, empresas de diferentes sectores de actividad que pasan unos estándares necesarios de calidad en la prestación de servicios para nuestros Administradores y Comunidades de Propietarios.







# Coordinación Actividades Empresariales Prevención de Riesgos Laborales

Contrata ahora y aprovecha nuestra oferta exclusiva

85€\*

en la  
contratación

75€\*

en periodos  
sucesivos

\*Las tarifas no incluyen impuestos indirectos. Precios orientativos sujetos a posibles modificaciones.

Benefíciate de nuestros precios pack



Protección de datos



Certificados digitales

## Comunidades de Propietarios

[www.kdosconsulting.com](http://www.kdosconsulting.com) · [info@kdosconsulting.com](mailto:info@kdosconsulting.com)

962 147 576 - 622 345 554 - 633 541 017 - 633 646 236







D. Diego Ruiz Linares, Vicepresidente 3º presentó la agenda anual del Colegio, que se entregó a todos los Administradores de Fincas Colegiados, y dio un repaso a la memoria anual del Colegio, nombrando los principales actos celebrados durante el año.

Magia, ilusión, risas y sorpresa. Por supuesto estuvieron presentes gracias a la genial actuación del mago Martín Delgado, que nos dejó boquiabiertos a todos los asistentes con asombrosos trucos que realizó y para los que contó con la colaboración del público asistente, así como por parte de la genial y locuaz Sara Escudero, conocida humorista de Zapeando, que nos hizo pasar un muy buen rato con su monólogo repleto de humor, chispa y simpatía.

El evento culminó con una copa de vino español y cóctel, así como un baile, en el que los asistentes ya pusieron el broche de oro a un día especial, inolvidable para todos los que formamos la marca Colegio y entrañable y especial para todos los asistentes.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Granada nos sentimos enormemente agradecidos por la asistencia, la entrega, la ilusión, el compromiso y la disposición de todos los asistentes durante el día, y no podemos más que finalizar esta discreción con estas palabras: Gracias, de todo corazón.



*¡Seguiremos celebrando muchos éxitos y logros de forma cordial, amena, muy cercana y por supuesto compartida!. Porque Juntos, llegamos más lejos y juntos llegaremos siempre mejor. Un verdadero placer.*







# ¿Quién no quiere entrar en un ascensor en el que nunca estás solo?

## eView™

Una ventana que te conectará con el exterior y con una supervisión continua y en tiempo real de tu ascensor, permitiéndote ver y oír a la persona que te atiende desde nuestro centro de Servicio 24 horas.

También disponible para montacamas y montacamillas.

Accesibilidad, seguridad, tecnología.



**SIEMPRE PROTEGIDO, SIEMPRE SEGURO.**  
#OtisAlliDondeEstes

Facilidades de financiación. Pregúntanos.

Ascensores OTIS  
Tel.: 924 92 50 24  
[www.digitalizacionotis.com](http://www.digitalizacionotis.com)



# EVENTOS CORPORATIVOS Y ACTIVIDADES CON EMPRESAS DEL CAF DE GRANADA

Desde **CAF Granada** nos complace compartir parte de nuestros eventos corporativos y con de este último trimestre de 2023.

Comenzamos con la asistencia a las I Jornadas Jurídicas "Antonio Bravo Antolín" en Melilla y organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Un placer poder acudir.

Asimismo, acudimos a la inauguración del retablo de finales del siglo XVII del Señor de la Meditación y María Santísima de los Remedios, en la Iglesia de San Justo y Pastor.

En la sede del Colegio, celebramos una presentación de BBVA sobre energía y sostenibilidad.

Cadena Cope entrevistó a nuestro Presidente D. Rafael Martín-Ambel durante la cual pudimos conocer mejor la labor que realiza Nedgia y la relación que existe con los Administradores de Fincas.

En materia de acuerdos de colaboración, firmamos con Costblue Constructora.

Hemos podido asistir al XXXII Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión Francisco Liñán, organizado por el Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Tuvimos el honor de acudir a la Gala Quién es Quién, organizada por IDEAL y San Telmo Business School, anunciando su revista, con el análisis más detallado sobre el tejido empresarial de nuestra ciudad.

Asistimos a la Jornada sobre Requisitos, actuaciones subvencionables y procedimiento para la concesión de subvenciones para la mejora de accesibilidad en viviendas y edificios celebrada por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada.

Y finalizamos el trimestre con la presentación de nuestra nueva rotulación exterior del Colegio, recién inaugurada, junto a la que nuestro equipo se immortalizó con una imagen, aprovechando nuestra última Junta de Gobierno de este 2023.



# SALUDA DEL PRESIDENTE

Quiero expresar mi profundo orgullo y honor al representar a la recién nombrada junta de gobierno del colegio de administradores de fincas de Huelva, que ha celebrado recientemente su 19 aniversario y dedicar unas palabras al colectivo andaluz.

El **Colegio de Administradores de Fincas de Huelva** ha crecido y se ha fortalecido gracias a la dedicación conjunta de diferentes compañeros que han colaborado incansablemente para posicionar a nuestro colegio en el lugar que merece dentro de las instituciones y en nuestra sociedad, con el fin de realzar nuestra profesión. Deseo agradecer especialmente al que fuera impulsor y presidente de la Corporación durante más de tres lustros, David Toscano, por haberme dado la oportunidad hace una década de pertenecer a esta Junta de Gobierno. Debo reconocer también la gran acogida y ayuda que me han brindado los presidentes de los colegios de Andalucía, desde que llegue al pleno del consejo, quienes han demostrado que la unión fortalece al Consejo Andaluz, consiguiendo ser un ejemplo nacional. La Junta de gobierno que presido se ha marcado unos objetivos claros: fortalecer el colegio como un centro innovador y útil, proporcionando servicios de calidad, por lo que nos enfocaremos en la formación continua, el trabajo en equipo y el intercambio de conocimientos, y donde la pasión debe ser la base para lograr todas las metas.

Buscamos realzar la figura del administrador de fincas, garantizar la calidad de los servicios y obtener el reconocimiento que merecemos, porque nuestro propósito es conseguir un colegio regido por la excelencia, la transparencia, la eficacia y la ética.

Mirando hacia el futuro y el nuevo año 2024, enfrentamos desafíos y oportunidades como auténticos agentes de cambio, esenciales para nuestras comunidades de propietarios y el bienestar de quienes depositan su confianza en nosotros.

En estas fechas emotivas quiero aprovechar para agradecer a mi familia, amigos y compañeras de despacho su apoyo fundamental para que yo pueda acometer los retos y responsabilidades de representar a este colectivo provincial. Quiero hacer también especial mención a nuestra secretaria técnica, Rocío Navarro, por contribuir al mejor servicio a nuestros colegiados desde la institución.

Gracias a todos los colegiados, instituciones y empresas colaboradoras por la confianza depositada en un Colegio al que queremos liderar hacia un futuro prometedor. Mis mejores deseos para que el próximo año venga cargado de éxitos y realizaciones para todos y todas los que integramos este colectivo profesional en Andalucía.

**José Antonio Oria Cordero**  
Presidente COAF Huelva

GOAF  
HUELVA





# LA NUEVA JUNTA DE GOBIERNO OFICIALIZÓ SU TOMA DE POSESIÓN ANTE LA SOCIEDAD



El Centro de Recepción y Documentación de las Cocheras del Puerto fue el escenario donde el **Colegio Oficial de Administradores de Fincas** (COAF) de Huelva presentó a los miembros de la nueva Junta de Gobierno, que comienza mandato con José Antonio Oria Cordero como presidente.

Oria es Administrador de Fincas colegiado desde hace 15 años, natural de Lepe y con 37 años de edad. Había ostentado la vicepresidencia entre otros cargos, y se ha convertido en el pdte. de colegio de AA.FF. más joven de España. "Esto da buena muestra del empuje y la constancia que pone en el trabajo y en los objetivos que se marca, que irán, sin duda, en beneficio de los compañeros de una profesión que gestiona la principal posesión del 80% de ciudadanos que residen en régimen de propiedad horizontal", destacó el presidente del Consejo Andaluz de AA.FF. (CAAF) José Fera.

El presidente y su nueva Junta de Gobierno estuvieron arropados en la toma de posesión por AA.FF. colegiados de Huelva y Andalucía, representantes de colegios onubenses como el de Ingenieros Técnicos Industriales, Arquitectos Técnicos y Aparejadores o Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, así como el presidente del Puerto de Huelva, Alberto Santana, como anfitrión



# OTIS

## ASCENSORES SIEMPRE DISPONIBLES

Hoy en día los ascensores son esenciales en cualquier tipo de edificio. A veces son la única alternativa de transporte vertical efectiva, especialmente cuando hay inquilinos, usuarios o visitantes con problemas de movilidad.

Esto implica que deben funcionar correctamente y estar siempre disponibles. Por esta razón es imprescindible elegir correctamente el producto más adecuado, así como el servicio de mantenimiento que garantice su correcto funcionamiento en todo momento.

### Seguridad y mantenimiento predictivo

Todos los ascensores, por ley, deben estar conectados a través un sistema de comunicación bidireccional con un centro de atención 24 horas. Pero en Otis han ido más allá.

Otis cuenta con el **sistema "eView"** que no es un mero sistema de comunicación bidireccional, ya que se trata de una tecnología que monitoriza de forma permanente el funcionamiento del ascensor. El "eView" recoge los datos de los principales parámetros de funcionamiento de la unidad y los envía a la nube, donde, utilizando algoritmos de big data, son analizados y puestos a disposición de los técnicos e ingenieros de Otis. De esta manera se ha creado un verdadero eco-sistema digital que conecta usuarios, ascensores y técnicos, posibilitando llevar a cabo un mantenimiento no solo preventivo, sino predictivo.

Este sistema permite adelantarse a las averías antes de que se produzcan, proporcionando a los técnicos un diagnóstico por adelantado, con lo que, en las labores de mantenimiento o reparación, acuden con las piezas y herramientas necesarias, razón por la cual su intervención es mucho más rápida, incrementando una vez más el tiempo de disponibilidad de la unidad y minimizando la interrupción del servicio.

El sistema "eView" también permite la resolución de ciertas averías en remoto, con lo que, en estos casos, el tiempo en el que el ascensor no está disponible es mínimo. Incluso, en algunas ocasiones, el usuario ni siquiera percibirá la avería.

Además, el "eView" está equipado con una pantalla de alta resolución a través de la cual, en caso de emergencia, la persona o personas que estén en el interior de la cabina en ese momento, no solo podrán comunicarse con el agente del centro de atención 24 horas vía voz, sino que también podrán verle (sin que el agente pueda verles a ellos). Este hecho es mucho más tranquilizador para los pasajeros y hace que sea un sistema de comunicación bidireccional accesible para todos, incluidas personas con discapacidad auditiva.

Asimismo, el sistema, a través de su pantalla, emite información general para los pasajeros, como noticias, predicción meteorológica, etc., o información personalizada en función de las necesidades de la instalación, como avisos o mensajes que el gerente del edificio necesite transmitir.

De este modo, gracias al sistema "eView", Otis ofrece una fiabilidad y un tiempo de disponibilidad operativa sin precedentes.



# OTIS



## NUEVOS CANALES DE COMUNICACIÓN CON AYTOS.



Una delegación de colegiados de la costa, encabezada por el presidente del **COAF** José Antonio Oria, se reunió con el Ayuntamiento de Lepe con el fin de profundizar en la relación profesional que se mantiene.

"Se trata de una iniciativa que se quiere implantar en todos los ayuntamientos que lo deseen", aseguró el presidente, quien destacó que se abordaron muchas preocupaciones del colectivo de AA.FF. tratando de encontrar soluciones y el propósito común de "fortalecer la colaboración y abordar los problemas diarios de los administradores, siempre en pro de mejorar la calidad de vida en las comunidades de propietarios".

Como ocurrió en la reunión entre el alcalde de Isla Cristina, Jenaro Orta, y la vocal de la Junta Ana Villegas, el abrir un cauce de comunicación institucional más directo entre los consistorios y los colegiados fue uno de los temas principales y, por ello, se solicitó en ambos casos facilitar a cada ayuntamiento una base de datos con los/as AF Colegiados /as.

Unas Mesas de Trabajo harán el seguimiento de los temas "para agilizar la interacción con los vecinos en asuntos de interés general, incluyendo fiestas, turismo, números de interés, basuras, agua, seguridad, mantenimiento o playas, entre otros asuntos", concluyó Oria.

## CENA DEL XIX ANIVERSARIO DEL COAF DE HUELVA



Colegidos, compañeros de despacho y de empresas brindaron por 19 años de éxitos y un futuro aún más brillante en una **Cena de XIX Aniversario del Colegio** convertida en una velada llena de camaradería, donde el nuevo pdte. José Antonio Oria estuvo arropado por compañeros de toda Andalucía. Celebrada en el Centro de Recepción y Documentación de las Cocheras del Puerto, hubo tiempo para departir e inmortalizar la jornada con colegas de profesión y empresas colaboradoras de distintos puntos de España. Oria, presidente más joven de España, ya había destacado en el acto institucional previo "el compromiso y unidad de la nueva Junta para lograr mejoras significativas en nuestra profesión".

## JORNADA EN TORNO AL GOLF GRACIAS A OTIS

El área de Formación del **COAF de Huelva** y el colegiado Rafael Galindo diseñaron una interesante jornada sobre nuevas tecnologías de elevadores organizada por la empresa OTIS, junto a un divertido aprendizaje deportivo centrado en el golf. El delegado de esta firma líder en su sector, Rafael Moreno invitó a los AFColegiados de Huelva a una Jornada de Convivencia que, por primera vez en los 19 años del Colegio, se celebraba en torno al golf en el histórico Club de Golf de Bellavista (Aljaraque). El profesor de golf David Blanco, preparó actividades de iniciación en el campo de prácticas y se sortearon una serie de obsequios, como los de la empresa amiga Renueva Integral.



# SALUDA DEL PRESIDENTE

Desde el **Colegio de Administradores de Fincas de Jaén** queremos valorar este año 2023, que pronto despediremos y que nos deja un balance muy positivo. Empezaremos por recalcar, en destacado lugar, la adquisición por parte de este colegio de la nueva sede del mismo, en una ubicación privilegiada de nuestra ciudad, Jaén, y que viene a servir de punto de encuentro de administradores y administradoras de la provincia, a engrosar nuestro patrimonio y a convertirse en una sede viva al servicio de nuestra profesión y nuestros profesionales.

La formación de nuestro gremio, objetivo prioritario de esta junta, ha sido uno de los ejes de acción que más ocupados nos han tenido, siendo numerosas las propuestas llevadas a cabo en esta línea, buscando siempre el enriquecimiento profesional de todos los participantes, el contacto directo entre compañeros y proveedores y la convivencia e intercambio que siempre se deriva de estos encuentros.

Buscando dar un mejor servicio a nuestros colegiados y compañeros y posibilitar una mayor garantía y profesionalidad de nuestra labor diaria, este año hemos sumado seis convenios de colaboración: Ascensores Eninter, Ascensores Otis, Conversia, Grupo Lae y Pulso Energía, empresas de reconocido prestigio todas ellas, que han apostado por nuestro colegio para ofrecer sus servicios tanto a nuestros administrados como a nuestra profesión.

Igualmente, hemos promovido incansablemente la presencia y posicionamiento de nuestro humilde colegio en el mapa nacional de la Administración de Fincas, participando en congresos y jornadas que se han venido desarrollando a lo largo de este año, mención destacada del curso de perfeccionamiento de la profesión Francisco Liñán que se celebró en nuestra tierra, concretamente en la ciudad de Úbeda. Punto aparte, merece mi agradecimiento personal a la Junta Directiva del Colegio de Administradores de Jaén, sin la cual la consecución de todos estos logros hubiese sido inalcanzable.

Os hacemos llegar desde la Junta de Gobierno nuestros mejores deseos de justicia, paz y bienestar para el año 2024 que viene lleno de nuevos proyectos.

Felices fiestas y salud para todos.

**Javier María Barajas Martínez.**  
Presidente CAF de Jaén

CAF JAÉN





# INAUGURADA LA NUEVA SEDE DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE JAÉN



El pasado 19 de mayo se llevó a cabo la inauguración de la nueva sede del **Colegio de Administradores de Fincas de Jaén** en el Paseo de la Estación, 12 - 1ªA. Durante el evento, el colegio jiennense rindió homenaje y otorgó el título de Presidente de Honor a D. Juan José de la Torre Santano por su destacada trayectoria y dedicación como anterior presidente.

Este fue un acto solemne y lleno de emociones, el cual contó con la presencia de representantes del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y presidentes de otras provincias, quienes se unieron para reconocer la labor y trayectoria de D. Juan José de la Torre Santano. Durante el evento, también tuvimos la oportunidad de compartir anécdotas y momentos inolvidables con invitados, colegiados y colaboradores de nuestro colegio.

Consecuentemente, queremos recalcar que la nueva sede del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén se encuentra en uno de los lugares más emblemáticos de la ciudad, lo que demuestra el compromiso de la junta directiva en aumentar la visibilidad y reconocimiento de nuestra profesión a nivel local.

Esperamos que esta nueva sede sea aprovechada por nuestros colegiados y colaboradores como un espacio de encuentro que fomente la creación de sinergias, la realización de diferentes formaciones y la colaboración entre profesionales dentro de nuestro sector.

# Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas



## La Colegiación es Garantía de Calidad

COLEGIACIÓN  
OBLIGATORIA

**SÍ**

GRACIAS



# INTERESANTE JORNADA DE INFORMACIÓN Y NETWORKING



El pasado 30 de Noviembre, el **Colegio de Administradores de Fincas de Jaén** fue el epicentro de un interesante encuentro, donde nos sumergimos en una fascinante jornada llena de información y networking.

**NEDGIA** compartió sus conocimientos sobre el gas renovable, mientras que **AR REHABILITACIÓN** nos inspiró con un caso de éxito. La presentación de **NEDGIA** sobre la contribución del gas renovable a la rehabilitación energética y el estudio de caso presentado por **AR REHABILITACIÓN** en torno a "La Pajarita" sirvieron como pilares fundamentales para entender las tendencias y desafíos en cuanto a la eficiencia energética.

La velada no estuvo completa sin la destacada participación de **BBVA**, presentando una propuesta financiera con condiciones especiales para préstamos destinados a comunidades de propietarios, impulsando así la eficiencia energética en nuestras comunidades. Dicha propuesta se destacó como un catalizador crucial para impulsar proyectos de eficiencia energética en nuestras comunidades.

Más allá de la información técnica, estos encuentros ofrecen una oportunidad para la creación de contactos y el networking entre los profesionales del sector. La interacción entre colegiados, empresas colaboradoras y representantes de entidades financieras como **BBVA** fortalece los lazos profesionales, fomentando un ambiente propicio para el intercambio de ideas y experiencias.

Este evento no solo fue una plataforma informativa, sino un espacio donde la formalidad se entrelazó con la posibilidad de establecer conexiones duraderas. El brindis ofrecido por **BBVA** al cierre del evento encapsuló la importancia de estos encuentros, construyendo una red de colaboración que trasciende lo puramente profesional.

# XXXII CURSO DE LA PROFESIÓN FRANCISCO LIÑÁN



El CAF de Málaga y Melilla, con la Colaboración del **Colegio de Administradores de Fincas de Jaén**, celebraron el XXXII Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán, los días 10 y 11 de Noviembre en la ciudad de Úbeda (JAÉN), Patrimonio Histórico de la Humanidad, donde se reunieron Colegiados de diferentes ciudades, compartiendo sus conocimientos.

En ese mismo evento, se entregó un obsequio a D. Francisco Liñán López por parte de nuestro Presidente, D. Javier María Barajas Martínez, por su dedicación y compromiso a nuestra profesión.

## CONVENIO CON UNIÓN ENERGÉTICA

Informamos, que hemos establecido un convenio de colaboración con **Unión Energética**, una destacada empresa especializada en el asesoramiento energético. Con amplia experiencia en la búsqueda de precios competitivos y herramientas eficientes, donde analizarán las facturas de comunidades y darán las tarifas más adaptadas a su consumo.

Igualmente, asesorarán sobre sus servicios de instalaciones fotovoltaica y eficiencia energética. Esta Colaboración brindará a nuestros Colegiados acceso a ventajas exclusivas.

# SALUDA DEL PRESIDENTE

El año 2023 que ahora termina deja importantes avances para el **CAF de Málaga y Melilla**. Nuestro compromiso con los colegiados nos ha llevado a ofrecer nuevos servicios que facilitan su labor diaria. Entre otras cuestiones, hemos incrementado el número de asesorías para resolver consultas y se ha habilitado la posibilidad de que los despachos emitan certificados digitales a terceros, tanto de personas físicas como jurídicas. Se ha empezado a enriquecer nuestra plataforma de formación online con contenidos de calidad y hemos avanzado en el lanzamiento del servicio de notificaciones online, que verá la luz en los primeros meses de 2024. También en este próximo año podremos presentar el primer gran estudio socio económico vinculado a la profesión y que está realizando la cátedra de estudios que pusimos en marcha con la Universidad de Málaga, y sobre esta base podremos poner en marcha nuevas estrategias para formar sobre los modelos de empresas que se pueden aplicar a los despachos. En el ejercicio que ahora termina se ha culminado el borrador de los nuevos estatutos que se presentará en pocas semanas a todos los colegiados, y hemos consolidado nuevos espacios de encuentro y convivencia con nuestros compañeros y compañeras, como los coloquios que organizamos periódicamente. En el ámbito formativo, se ha dado un paso más con la modernización de nuestro Salón de Actos 'Jesús Luque', para impartir formación online, y hemos creado un nuevo curso para que los colegiado/as aprovechen las nuevas tecnologías en su actividad profesional y que agotó las 100 plazas disponibles en pocas semanas: *el Innovacaf*.

Pero no todo han sido alegrías. También hemos tenido que afrontar retos difíciles, como las restricciones por la grave sequía que sufre la provincia y que afecta a nuestra actividad en las comunidades de propietarios. Pero, sobre todo, hemos sentido la pérdida de un gran amigo y compañero de la Junta de Gobierno: Antonio José Bravo Antolín, que nos dejó inesperadamente de forma repentina en marzo. A él le rendimos un sentido homenaje con su familia en el pasado Día del Administrador y con su recuerdo quiero desearos mucha salud y felicidad para estas navidades, junto a vuestros seres queridos, y que el año 2024 nos traiga prosperidad y esperanza.

**Manuel Jiménez**

Presidente CAF Málaga y Melilla

CAF  
MÁLAGA





# MÁS DE 400 PERSONAS PARTICIPAN EN LAS ACCIONES FORMATIVAS DEL CAF MÁLAGA



El **Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla** cierra el 2023 con más de 20 formaciones, entre sesiones online y coloquios. No obstante, en este periodo destacan fundamentalmente cuatro cursos que han congregado, en su conjunto a más de 400 personas de todos los puntos de España.

El primero de ellos ha sido una de las novedades de este año. En febrero se celebró la primera edición del Innovacaf. Un centenar de personas conocieron las principales herramientas tecnológicas para hacer más sencillo el trabajo en el día a día.

La otra gran novedad del año fueron las I Jornada de Administradoras de Fincas de España. Celebradas en el Hotel Vincci Málaga permitieron analizar cuestiones relacionadas con la brecha de género en la profesión de la administración de fincas.

Ya es veterano el Curso de Oficial Habilitado y de Iniciación pero este año ha marcado un antes y un después, toda vez que gracias a la modernización del Salón e Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial se ha emitido online. Ello ha permitido que alumnos de toda la provincia y de Melilla se hayan conectado alcanzado casi el medio centenar de inscritos.

Y el año se ha cerrado con el XXXII Curso Francisco Liñán. Su trigésimo segunda edición nos ha llevado hasta Úbeda (Jaén) con 120 inscritos representando a todas comunidades de la Península Ibérica.



## CONSULTAS

### ELIMINACIÓN DE LA CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

*¿deben votar los  
propietarios exonerados  
del pago?*

SP/CONS/93314



Hay que tener en cuenta que, la privación del derecho de voto solo está prevista en el artículo 15.2 de la LPH para los propietarios que tienen deudas vencidas con la Comunidad, sin que tal sanción pueda aplicarse al resto de supuestos, como señala la sentencia de la AP Palencia, Sec. 1.ª, 339/2006, de 12 de diciembre (SP/SENT/128497).

Así, en el caso consultado, los propietarios de locales podrán votar en el acuerdo de supresión de la calefacción y agua caliente aunque no tengan este servicio comunitario, aunque lo lógico en este caso es que no voten o se abstengan de un asunto ajeno a sus intereses, pero lo que la Comunidad debe tener claro es que no se les podrá prohibir el repetido derecho de voto.

Es decir, aunque pueda resultar un contrasentido, lo cierto es que solo se puede privar del derecho de voto a los propietarios morosos a tenor de lo dispuesto en el art. 15.2 de la LPH, de tal forma que, nuestro criterio es que, los locales y cualquier otro propietario deberán ser convocados a la Junta y tendrán derecho de voto con independencia de si están o no exonerados de los gastos de un determinado elemento o servicio común que es el objeto del acuerdo.

No obstante, si asisten y votan y cualquier otro propietario considera que el acuerdo adoptado con estos votos de los propietarios exonerados del pago se puede encuadrar en alguno de los supuestos del art. 18 de la LPH podrá impugnar, debiendo hacerlo en la forma y plazos que señala el citado precepto legal.



editorial jurídica  
**sepín**





# ÚBEDA ALBERGA EL XXXII CURSO FRANCISCO LIÑÁN



Unos 120 profesionales de la administración de fincas se dieron cita en la ciudad de Úbeda, declarada Patrimonio Histórico de la Humanidad, para participar en el 'XXXII Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán', que se celebró los días 10 y 11 de noviembre.

El curso, que lleva el nombre del Presidente de Honor del **CAF Málaga**, Francisco Liñán, ofreció un programa formativo de alto nivel, con ponencias sobre la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, la ciberseguridad en los despachos, los ruegos y preguntas en las reuniones de comunidad y la comunicación no verbal con los vecinos.

Además, el curso tuvo un carácter cultural y emotivo, ya que se aprovechó para homenajear a Francisco Liñán por su 90 cumpleaños y para visitar las ciudades renacentistas de Úbeda y Baeza, acompañados de guías expertos.

El curso contó con la presencia de representantes del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, del Consejo General y del Consejo Andaluz, así como de otros colegios profesionales de toda España.

El evento fue clausurado por Francisco Liñán, quien agradeció el apoyo y el cariño de todos los asistentes y destacó la importancia de la formación continua para el ejercicio de la profesión.

# CAF MÁLAGA CELEBRA EL DÍA DEL ADMINISTRADOR



El 1 de diciembre el **Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla** celebró un año más el evento más señalado para homenajear la profesión: el Día del Administrador. El 2023 ha traído consigo muchas novedades, como la fecha del encuentro en diciembre, que siempre había sido en primavera.

La apuesta fue todo un éxito, ya que congregó a 200 administradores de fincas para disfrutar de los compañeros y reconocer la profesión. La cita fue en el Parador de Málaga Golf Club Guadalmar.

El momento en el que se rindió homenaje a Antonio Bravo Antolín, miembro de la Junta de Gobierno recientemente fallecido, fue uno de los más emotivos. Para recordar siempre su figura se ha constituido el 'Premio a la Excelencia Profesional. Antonio Bravo Antolín', que este año fue para Pepe Gutiérrez (Colegio de Administradores de Fincas de Alicante), y que entregó José Fera.

Además, y como es habitual, el acto tuvo su parte central en la bienvenida de los nuevos colegiados, pero también en los que cumplían 25 años como colegiados. Por primera vez, además, se reconocía a aquellos que han alcanzado los 40 años de colegiación.

El acto incluyó la entrega de la medalla corporativa como miembros de la Junta de Gobierno a las últimas incorporaciones: Susana Pastor Mora, Roberto Díaz Rodríguez e Isabel Carrasco García.

# SALUDA DEL PRESIDENTE

Estimados compañeros y compañeras:

Aprovecho esta recta final del año para expresar mi satisfacción personal por el trabajo realizado desde el **CAF de Sevilla**. Hemos tenido un 2023 muy intenso, donde a nivel municipal nuestro colectivo ha participado activamente en mesas de trabajo junto al Ayuntamiento de Sevilla, para tratar de abordar y solucionar los problemas que afectan al día a día de las Comunidades de Propietarios derivados, entre otros, de los ruidos, movilidad, limpieza, veladores y apartamentos turísticos. De este último asunto acabamos de firmar un importante convenio de colaboración para aunar esfuerzos y combatir de manera conjunta con el Ayuntamiento, los problemas que causan las viviendas de uso turístico en nuestra ciudad. Asimismo colaboramos estrechamente con las distintas empresas municipales, Emasesa para concienciar a los ciudadanos sobre el consumo responsable del agua debido a la sequía que padecemos, Emvisesa donde informamos sobre los "pisos cárceles" que provocan el aislamiento de personas con movilidad reducida, Centro de Coordinación Operativa (CECOP) para informar de las incidencias de obras en las vías públicas y cortes de las mismas, Gerencia de Urbanismo, activando las inspecciones técnicas de los edificios, etc.

Por tanto podemos decir alto y claro que los AFC seguimos jugando un papel fundamental en la sociedad, siendo el nexo de unión por excelencia, entre los organismos públicos y los propios ciudadanos. Esto hace que nuestra profesión sea esencial y nos permita seguir trabajando con el único objetivo de mejorar la calidad de vida de nuestros clientes, lo cual nos hace cada vez más necesarios. La formación continua es absolutamente prioritaria y para ello desde el Colegio ponemos todos los medios a nuestro alcance para celebrar jornadas y cursos durante todo el año, seleccionando asuntos y temas de actualidad, que nos permiten que estar perfectamente informados de cualquier novedad.

Desde el Consejo Andaluz de Colegios también estamos desde los ocho Colegios Territoriales colaborando con la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio en proyectos como la creación de Oficinas de Rehabilitación para facilitar las ayudas de los fondos europeos Next Generation a las CCPP, participamos en la mesa de expertos para la redacción del anteproyecto de la futura Ley de Vivienda de Andalucía, hemos enviado alegaciones para la Ley de Simplificación Administrativa, estamos a la espera de firmar un convenio con el Instituto Andaluz de la Mujer que contribuya a la prevención de la violencia de género en las CCPP, y también tenemos en proyecto con la Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación de la Junta de Andalucía un convenio para fomentar la ayuda y combatir la soledad de las personas mayores en las CCPP.

En definitiva compañeros y compañeras, contamos con un magnífico y prometedor escenario profesional tanto a nivel territorial como autonómico, y por ello tenemos que mirar al futuro con ilusión, porque lo mejor está por llegar, que no os quepa la menor duda.

*Deseo que paséis una Feliz Navidad con vuestras familias, y que el año 2024 venga cargado de salud, esperanza y prosperidad para todos.*

**José Feria Moro**

Presidente del Consejo Andaluz  
de Administradores de Fincas y  
Presidente CAF de Sevilla

CAF  
SEVILLA





# EL AYUNTAMIENTO Y EL CAF DE SEVILLA SE UNEN EN EL CONTROL DE LOS PISOS TURÍSTICOS



El consistorio y el **CAF de Sevilla** han firmado un Convenio de Colaboración, Protocolo General de Actuación para articular mecanismos que erradiquen las posibles problemáticas surgidas en viviendas de uso turístico. Este Convenio que ha pasado por la Junta de Gobierno Local tiene como objetivo establecer un marco de colaboración para potenciar y facilitar los mecanismos que erradiquen las posibles problemáticas surgidas en viviendas de uso turístico. Además, el CAF de Sevilla se compromete a remitir a través de sus colegiados, cuando así se le requiera por el Consistorio, el listado de aquellas comunidades de propietarios que lo deseen y que hayan presentado denuncia por molestias ocasionadas por estas viviendas.

También se ha tratado la firma del Convenio suscrito entre ambas instituciones para solventar la convivencia de las viviendas de uso turístico en CC.PP y se ha valorado el encargo de un estudio que permita conocer el alcance de la oferta de viviendas de usos turísticos en Sevilla, tanto legales, como clandestinas, y se mantendrá una reunión de seguimiento bimensual.

De otro lado, se ha acordado implementar en los alojamientos turísticos el distintivo Compromiso de Calidad Turística, Sicted, promovido por la Secretaría de Estado de Turismo (SETUR), con el apoyo de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), con el objetivo último de mejorar la experiencia y satisfacción del turista. Este distintivo reconoce el esfuerzo y el compromiso con la calidad y la mejora continua, a la vez que distingue al servicio turístico frente a la competencia.

## OBRAS EN LA FACHADA

# SENTENCIAS

*La obra ejecutada en la fachada no está avalada por los estatutos, ya que estos permiten realizar las necesarias para el ejercicio de una actividad comercial y el demandado, no da uso comercial al local sino privativo como garaje.*

TS, Sala Primera, de lo Civil, 1428/2023, de 17 de octubre  
SP/SENT/1198344

"... en un proceso sumario y de cognición limitada al perjuicio causado por la obra nueva, que deja siempre a salvo el derecho de las partes a promover un juicio declarativo posterior para dirimir definitivamente las cuestiones controvertidas, no cabe atribuir virtualidad a la alegación del art. 10 de los estatutos de la comunidad, como título legitimador de la obra realizada, apoyándose en la doctrina de la sala sobre la realización por los titulares de locales comerciales de obras de alteración en la fachada del edificio cuando la aplicación de dicha doctrina carece de nitidez o, aún más, cuando lo nítido es lo contrario, esto es, que no cabe servirse de ella, que es, precisamente, lo que ocurre en el presente caso, ya que la misma no está pensada para que el titular de un local comercial pueda realizar una obra alterando la fachada, sin contar con la autorización de la comunidad, con la única finalidad de destinarlo a un uso privado como garaje, sino, como hemos dicho muy recientemente en la sentencia 861/2023, de 5 de junio, para que la aplicación rigurosa de las exigencias normativas de la LPH en materia de mayorías no impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa o desarrollar su actividad. Circunstancia considerada por la sentencia de primera instancia, y, por lo tanto, por la de apelación, que asume sus argumentos, al declarar que las obras recogidas en el art. 10 de los estatutos "[e]stán referidas a obras necesarias en el ejercicio de una actividad comercial y el demandado, con la obra iniciada, no da un uso comercial al local de su propiedad sino un uso privado como garaje."

2.4 A todo cuanto se suma la realidad del perjuicio para la comunidad que se produce cuando uno de los comuneros coposeedores decide por sí mismo, sin contar con la voluntad de los demás, y al margen por completo de lo establecido en la LPH, alterar de forma sustancial y por propia autoridad un elemento común como es la fachada del edificio. Lo que conlleva el menoscabo del estado posesorio y de las facultades de aquellos (el resto de los comuneros coposeedores), a los que no resulta legítimo imponer a la fuerza una situación posesoria nueva y no consentida por la actuación unilateral y decisión exclusiva de uno solo de ellos ( arts. 3, 7, 14 y 17 LPH y 394, 397, 398 y 446 CC). ..."



# CAF SEVILLA REÚNE A MÁS DE 400 ASISTENTES EN SU CENA ANUAL Y DE NAVIDAD DEL PLENO DEL CGCAFE



El pasado 15 de diciembre de 2023 el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla celebró su cena anual de colegiados en la Hacienda Azahares (Espartinas, Sevilla).

Del mismo modo, tuvo lugar la Cena de Navidad del pleno del **Consejo General de Colegios Administradores de Fincas de España (CGCAFE)**.

Una velada que llegó a congregar a más de 400 asistentes (colegiados) y que transcurrió con numerosos reconocimientos a profesionales del sector.

Un éxito en organización y convocatoria que pone el "broche de oro" a un año de trabajo y logros colectivos.

Una noche mágica que disfrutamos junto a nuestros colegiados y a los patrocinadores. ¡Muchas gracias a todos por vuestra asistencia!



Pinche para visualizar vídeo resumen de la cena anual

TKE



## EOX, EL NUEVO ASCENSOR DE TK ELEVATOR YA ES UNA REALIDAD

Un ascensor eco-eficiente y digital  
que añade valor a tu edificio.

DESCÚBRELO  
#EOXbyTKElevator



[eox.tkelevator.com](http://eox.tkelevator.com)

MOVE BEYOND