

# Administrando **ANDALUCÍA**



Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas



## EL CONSEJO ANDALUZ EXPLICA CÓMO ACTUAR EN CASO DE OKUPACIÓN DE LA VIVIENDA

**En un reportaje publicado por el diario ABC, el presidente del Consejo Andaluz José Feria, advierte de que el tiempo juega en contra de los propietarios y a favor de los ocupas.**

Uno de los riesgos a los que se enfrentan los propietarios de un inmueble cuando se marchan de vacaciones es precisamente que su vivienda sea okupada aprovechando esa ausencia. El [Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas](#) explica en un reportaje publicado por el diario ABC, que los dos días posteriores a la okupación son «clave».

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Andalucía, José Feria, advierte de que el tiempo juega en contra de los propietarios y a favor de los ocupas. «Hay que tener en cuenta que las actuaciones individuales de los vecinos, sin mediar con el Presidente o el AFC puede hacer que el problema se agrave por el desconocimiento de saber tratarlo» añade Feria. El primer paso que debe dar quien vea su casa invadida por extraños es la de denunciar ante la Policía. Y, para eso, «hay que reunir todos los datos que sea posible», señalan. Los ocupas, indican, «se saben las leyes y pueden ser muy listos» a la hora de zafarse de la normativa para quedarse en la vivienda que han usurpado. «Hay que ser muy cautos en estos casos», recomienda Feria. Las primeras 48 horas son de vital importancia, ya que si la Policía presencia la ocupación, y logran actuar con rapidez antes de que haya sido cambiada la cerradura de la puerta, pueden desalojar a los ocupas sin una orden judicial, porque el acto se calificaría como un allanamiento de morada. Ahora bien, pasado ese marco temporal y si, además, se cambia la cerradura, la cosa se complica bastante para los propietarios y vecinos de la casa ocupada. En ese caso, señala Feria, hay que iniciar un proceso judicial, una demanda civil de desahucio, que puede durar entre nueve meses y dos años, con el evidente perjuicio para el propietario. Los administradores



recomiendan mantener actividad en las viviendas siempre para evitar que lleguen los okupas. Durante todo el proceso, incluso antes del mismo, el administrador de fincas nunca recomendará cortar los suministros de la propiedad en la que se encuentran los okupas. Si esto hubiera sucedido, la vivienda se consideraría no habitable, por lo tanto, la denuncia que se haya puesto por ocupación ilegal de vivienda se desestimaría. Así, aunque pueda resultar tentador, es una acción que no se debe hacer. Además, los suministros los debe pagar el propietario de la vivienda y no los okupas. Pues, si estos realizan el pago de la comunidad, el agua o cualquier otro recibo, puede haber problemas durante el juicio, reconoce el presidente de los administradores andaluces. Tampoco en el caso de que sean los okupas los que tienen el agua o la luz a su nombre se deben cortar. Eso penalizará ante el juez, que es quien debe decidir en última instancia qué pasa con la vivienda, avisa Feria, añadiendo que hay quienes no solo pagan las facturas sino que se empadronan e, incluso «llevan a sus hijos a colegios cercanos al domicilio». Además de los propietarios, los vecinos son fundamentales, señalan los admi-



# Actualidad Cafincas

-nistradores, ya que son los primeros en percatarse de las molestias de un piso okupado: «Cualquier ruido o problema, hay que comunicarlo a la Policía de manera urgente, y así mermar el tiempo de reacción del okupa, indica Feria.

## MÁS EN LA COSTA

Las ocupaciones son más frecuentes en las zonas costeras en los meses de frío. Aunque los administradores andaluces aseguran que no tienen datos concretos sobre esta realidad, sí notan que, cuando llega el invierno, hay más denuncias en zonas como Cádiz, la Costa del Sol o Huelva. Es una actividad que baja en la época de verano porque en las urbanizaciones suele haber personal de mantenimiento o seguridad y eso es un factor para evitar la ocupación.

## "Hay organizaciones que buscan pisos vacíos para ofrecerlos para okupar"

Feria advierte de que las ocupaciones no siempre son hechos aislados de familias sin recursos. Asegura que «hay organizaciones que buscan pisos vacíos con el objeto de ofrecerlos para okupar». Por eso recomienda "mantener actividad en las viviendas", y a ser posible ir de vez en cuando para abrir las dependencias, y mantener la luz y el agua con consumo. Además de las zonas de costa, en invierno los okupas, indica Feria se inclinan para actuar preferentemente en los barrios más humildes.



**grupolae**  
COORDINACIÓN ACTIVIDADES EMPRESARIALES

943 211 151  
laefincas.net  
info@laefincas.net

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



# Actualidad Cafincas



# ALMERÍA



## CAF ALMERÍA EXPLICA EN LA SER LAS MEDIDAS ANTIMOROSIDAD

*Colegio de Administradores de Fincas de Almería*

El Vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Almería, D. Félix José Rodríguez París, ha participado en el programa "Hoy por Hoy" de la Cadena Ser en Almería explicando las nuevas medidas disuasorias que recoge la Ley 10/2022, de 14 de junio para hacer frente a la morosidad las comunidades de propietarios, medidas, como la privación temporal del uso de las piscinas u otras instalaciones comunitarias, modificando de esta forma el régimen del impago de los gastos comunes recogido en la Ley de Propiedad Horizontal.





# Actualidad Cafincas



# CÁDIZ

**ENTIDADES** más influyentes en Administración de Fincas



@CAFMadrid



@CoafaAlicante



@CAFSevilla



@CAFMalagaES



@cafaron



@ConsejoAndAAFF



@CAFValencia



@AAFFCadiz



@CafCantabria



@consellCAF

## EL CAF DE CÁDIZ ENTRA EN EL ÍNDICE DE INFLUENCIA GRUPO MUTUA

*Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta*

En el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta hemos tenido siempre muy clara la importancia de la comunicación con y para nuestros colegiados. En pleno siglo XXI, los canales digitales tienen un peso importante en la comunicación diaria, por lo que ha sido necesario aumentar su uso. Para nosotros es todo un honor estar por primera vez en el V Índice de Influencia Grupo Mutua Propietarios, como una de las entidades más influyentes en Twitter dentro del sector de la Administración de Fincas. Este Índice distingue entre cuentas gestionadas por entidades y cuentas personales, y señala cuáles son los perfiles imprescindibles para seguir la actualidad en la red social entre las que figuran la cuenta de nuestro colegio. Para determinar el nivel de notoriedad de estos perfiles, se analizaron todas las conversaciones en Twitter, a través de una herramienta de escucha social, correspondientes a aquellas cuentas activas que incluyesen términos conectados a “Administración de Fincas”. Una vez analizados, se establecieron filtros teniendo en cuenta distintos parámetros: número de seguidores; Golden Ratio –proporción entre seguidores y perfiles seguidos–; nivel de interacción de los tuits – “me gusta”, “retuits” y respuestas – y menciones en la red social. Además, se preguntó previamente en Twitter a los AA.FF y mediadores de seguros sobre los perfiles y cuentas que consideraban imprescindibles para seguir la actualidad del sector en la red social, siendo estos votos un filtro más para tener en cuenta en la elaboración de este índice.



Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas



# Actualidad Cafincas



# CÓRDOBA



“La gran oportunidad para la Rehabilitación Energética de edificios a través de las Fondos Next Generation. Soluciones técnicas, administrativas y de financiación”

PARTICIPAN:

**Pedro Silva** (Jefe de Sección Rehabilitación, Deleg. de Fomento, Junta de Andalucía)

**Jose-A Aguilera** (Director de Negocio Estratégico en A.C. Deutsche Bank)

**Víctor Bayo** (Prescriptor en Rockwool)

**Pablo Díaz** (Responsable de prescripción en Grupo Puma)

**Te esperamos:**

el jueves 7 de julio, a las 12.00h, en el COACo.

## JORNADAS SOBRE LOS FONDOS NEXT GENERATION

*Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba*

El Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba como miembro fundador de RECO (Rehabilita Córdoba) participó el pasado mes de Julio en la presentación de unas jornadas cuyo objetivo era aclarar el papel que desempeñan los Administradores de Fincas Colegiados en la tramitación de los fondos procedentes de la Unión Europeo conocidos como fondos Next Generation.

En dicha presentación estuvieron presentes una serie de técnicos y por los que, de acuerdo con el trabajo que desempeñan y porque así se contempla, tendrá el correspondiente abono de honorarios por esta específica gestión.

La mencionada presentación se desarrolló en en el Colegio de Arquitectos de Córdoba el día 7 de Julio.



Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas



# Actualidad Cafincas



# GRANADA



## JORNADAS “FONDOS NEXT GENERATION, ENCUENTRO DIGITAL

*Colegio de Administradores de Fincas de Granada*

El pasado día 13 de Julio, el Colegio de Administradores de Fincas de Granada, junto con Deutsche Bank realizó una interesante Jornada Informativa con el título: “Fondos Next Generation: oportunidad para la rehabilitación energética de edificios residenciales. Financiación Pública y Privada. Soluciones Técnicas y Administrativas”. Durante este encuentro digital, se presentaron los programas de ayudas Next Generation en materia de rehabilitación edificatoria, se destacó la relevancia de la figura del AF Colegiado, junto al Arquitecto y Arquitecto Técnico o Aparejador, como pilares básicos para una gestión exitosa, y se presentó una línea de financiación para las Comunidades de Propietarios.

Fue todo un honor poder contar con las ponencias de D. Rafael Martín-Ambel Gómez, Presidente de CAF Granada, D. Antonio J. Granados García, Delegado Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación de la Junta de Andalucía, D. José Antonio Aguilera, Director de negocio estratégico e Instituciones de Avanza Credit Deutshe Bank, D. Luis Alberto Martínez Cañas, Decano Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, Dña. María Paz García García, Presidenta Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada y D. Francisco Martínez Cañavate, Presidente de FADECO y de la Asociación de Constructores y Promotores de Granada. Muchas gracias a todos los asistentes a este evento de gran interés y actualidad en nuestro sector.

Deutsche Bank

Avanza Credit  
Encuentro digital

Fecha: Miércoles, 13 de julio de 2022  
Hora: 9.30h

Fondos Next Generation:  
oportunidad para la rehabilitación  
energética de edificios  
residenciales .Financiación pública  
y Privada. Soluciones técnicas y  
administrativas.

#DBconecta

Colegio  
Administradores de Fincas  
Granada



Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas



# Actualidad Cafincas



# HUELVA



## COAF HUELVA Y APAREJADORES PREPARAN LOS NEXT GENERATION

*Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva*

El presidente del COAF, Alejandro Chamorro y el del Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores, Rafael Luna, mantuvieron un encuentro, fruto de la relación estrecha entre ambos colegios para abordar la colaboración de cara a la inminente llegada de los fondos europeos Next Generation y la organización de las futuras Oficinas de Rehabilitación.

Es una colaboración "que va a ser vital para que el reparto y aprovechamiento de los fondos europeos sea integral", explicó el presidente del COAF, ante la próxima apertura de las oficinas provinciales para la gestión de esos fondos en los colegios vinculados a los mismos, como son los colegios Administradores de Fincas, Aparejadores y Arquitectos Técnicos, y Arquitectos.

Estas subvenciones "son una gran oportunidad para que edificios antiguos, que en el 80 o 90% de los casos no reúnen los requisitos energéticos que hoy demandan desde Europa, se adapten en su envolvente, así como en accesibilidad, habitabilidad y en prestaciones que repercutan en la salud de las personas, además de en el ahorro y en el medioambiente", explicó el presidente del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Huelva, quien estuvo acompañado por el Tesorero Carlos Javier Rodríguez y el gerente Jesús Orta Zayas.



Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas



# Actualidad Cafincas



# JAÉN



## NUEVO CONVENIO ENTRE TK ELEVADORES Y CAF DE JAÉN

*Colegio de Administradores de Fincas de Jaén*

El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, en su afán por conseguir más ventajas 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

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



# Actualidad Cafincas



# MÁLAGA



## TECNOLOGÍA CONTRA EL RUIDO EN ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

*Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla*

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla valora positivamente el anuncio de la Asociación de Profesionales de Viviendas y Apartamentos Turísticos de Andalucía (AVVAPro) de instalar medidores de ruido y servicio de conserje nocturno en los alojamientos turísticos del centro de la capital como parte del Código de buenas prácticas para este tipo de viviendas. Manuel Jiménez, presidente del CAF Málaga, señala que “todo lo que sea ayudar a controlar aquellos elementos que ocasionan molestias a los residentes vecinos de alojamientos turísticos es bienvenido, y está claro que uno de los fenómenos que más problemas ocasionan son los ruidos”.

Por su parte, Carlos Pérez-Lanzac, presidente de AVVAPro, indicó que estos dispositivos, que ya están operativos en otras ciudades españolas, “también ayudarán a los gestores de este tipo de inmuebles de la ciudad de Málaga a tener un mayor control de sus apartamentos y viviendas turísticas y de sus huéspedes”.

La tecnología de monitorización de ruido permite anticipar cualquier incidencia por exceso de ruidos y asegurar una buena convivencia con la comunidad, ya que, “en la mayoría de los casos, los viajeros no son conscientes que pueden estar generando pequeñas molestias y responden de manera muy responsable cuando se les avisa”.



Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas



# Actualidad Cafincas



# SEVILLA



## EL CAF DE SEVILLA Y EMASESA, JUNTOS POR EL AHORRO DE AGUA

*Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla*

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla es una de las entidades participantes en Objetivo 90, la campaña de concienciación sobre ahorro de agua que ha impulsado EMASESA, la empresa municipal de agua de Sevilla. Este plan tiene como objetivo la reducción del consumo de agua potable hasta los 90 litros por habitante y día ante las sequías cada vez más recurrentes que padecemos y que supondría casi un 25% de ahorro. José Fera, presidente del CAFS, agradeció a EMASESA contar con la institución como firmante del convenio, reivindicando el papel de los AA.FF colegiados como pieza clave para transmitir a las Comunidades de Propietarios estas medidas para un uso más eficiente del agua al prestar nuestros servicios al 80% del parque inmobiliario de la ciudad.

### Convenio con la UPO

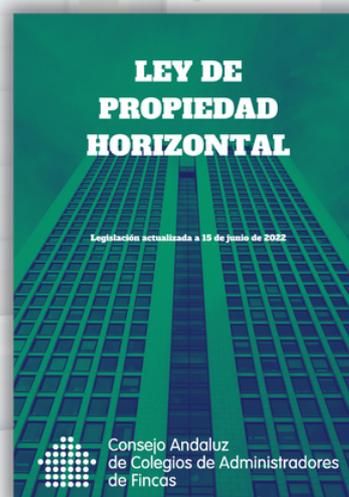
En el marco de esta colaboración, nuestro presidente asistió también a la firma del convenio entre EMASESA y la Universidad Pablo de Olavide para impulsar el estudio de medidas para frenar la sequía en Sevilla. El proyecto monitorizará doscientos hogares del área metropolitana hispalense para extraer datos sobre su consumo de agua e implementar soluciones al despilfarro que se detecte.



Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas

# EL CONSEJO EDITA DOS GUÍAS CON LAS ACTUALIZACIONES DE LA L.A.U Y LA L.P.H

Las publicaciones en formato digital se han distribuido entre los AAFF Colegiados y están disponibles para su descarga en el apartado legislación de la web de la institución colegial



# brokalia.com

FINCAS SEGURAS



**Disfruta del verano y deja tus seguros en buenas manos**



Consejo Andaluz de  
Administradores  
de Fincas



App móvil



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



Chat online



669 152 349

# EL CONSEJO ANDALUZ SEÑALA EL AUMENTO DE LA MOROSIDAD EN LAS PRIMERAS RESIDENCIAS Y EN LAS COMUNIDADES MÁS ANTIGUAS

**El presidente del Consejo Andaluz José Feria, explica en el diario la Razón Andalucía la causas del aumento de la morosidad en las comunidades de propietarios**

El aumento de la morosidad en las comunidades de propietarios en Andalucía ya es una realidad. Y todo esto no se debe solo a un único factor, sino que se trata de un caldo de cultivo provocado por la subida del IPC, la elevada inflación o la subida de precios en materiales y suministros. Así, desde que comenzó la pandemia del coronavirus, la sociedad española ha entrado en una fase de recesión económica que no mejora con la actual coyuntura económica.

Según el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, José Feria, "la morosidad en todas las provincias andaluzas se sitúa entre un 15 y un 18 por ciento", unos datos que se pueden extrapolar al año 2021 y al primer semestre de 2022, momento en el que han subido el IPC, la inflación y los costes de la energía, combustibles y materiales, un extremo que dificulta hacer obras y reformas en los inmuebles.

Preguntado por si ha notado ese aumento de impagos en las nuevas comunidades de vecinos, Feria indica que no, ya que normalmente son muchos vecinos y las cuotas son más bajas. "Más bien se nota en comunidades con cierta antigüedad, con personas mayores o casadas con hijos a los que la cesta de la compra les ha subido un 10% y que lo último que pagan es la comunidad". Apunta a que estas comunidades necesitan reparaciones y tienen siempre derramas extraordinarias por imprevistos que surgen.

Desde el CAF, que administra más del 80% del parking inmobiliario de Andalucía en total, aseguran que "este aumento de morosidad se suele dar en las primeras residencias y la cifra suele fluctuar algo entre barrios con menor y mayor capacidad adquisitiva, pero la media es esa".

Feria explica que en casi todas las comunidades de vecinos de la región en donde operan se están convocando juntas extraordinarias para hacer frente a la situación y, en la mayoría de los casos, tal y como ha avanzado, "o bien aplazan las

obras de reparación porque no tienen presupuestos o aprueban derramas extraordinarias para hacerles frente e incluso se suprimen algunas reformas que no son tan necesarias". Para paliar esta situación deficitaria, Feria detalla que existe un fondo de reserva que es preceptivo por ley y que se corresponde con el 10% de los presupuestos ordinarios anuales. "De ahí estamos tirando para paliar esos desfases presupuestarios hasta que nos podamos reunir tras el verano o la comunidad lo intente paliar con derramas extraordinarias. Eso es lo que nos está salvando", afirma.



El presidente señala que “en la zona norte -País Vasco, Madrid o Cataluña- la morosidad está en un porcentaje menor y, aunque no hay mucha diferencia, en las regiones que son un poco más modestas, como Extremadura, Andalucía, Murcia o Castilla-La Mancha, la morosidad ronda por ahí”. No obstante, en muchas comunidades del norte han tenido que cortar suministros por la subida del gas y gasóleo, algo que no ha afectado tanto a Andalucía.

### **Subida de hasta un 30% en materiales de obra**

Sobre la subida de los materiales de obra, el representante de los administradores de fincas detalla cómo estos materiales han subido un 25 o 30%, “por lo que los presupuestos aceptados hace seis meses ya no tienen validez porque han subido un 20%”. Así, dice que “el problema es que en una reunión apruebas una cuota y ahora tienes que recaudar más dinero, lo que nos está suponiendo un trabajo añadido muy importante”.

En vísperas del otoño, desde el Consejo señalan que “esto pinta mal” porque sigue la guerra y un montón de factores que influyen, por lo que no saben “dónde vamos a llegar”. No obstante, están en permanente contacto con el Ministerio y han dirigido un escrito para que en la tarifa de las comunidades de vecinos se apliquen las bonificaciones para los hogares, ya que esto es una problemática que afecta a nivel nacional.





Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas

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



Diseño y Edición: Chema García  
Señor Grudejol Comunicación S.L.  
Comunicacion@cafincas.org