

ADMINISTRANDO ANDALUCÍA

REVISTA DEL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

La Junta de Andalucía suma a los Administradores de Fincas como aliados contra la violencia de género gracias a la campaña "ilumina su oscuridad"

NÚMERO 99
REVISTA DIGITAL INTERACTIVA



El Consejo Andaluz tiene la mano a los Ayuntamientos para desarrollar el decreto de regulación de viviendas turísticas en sus municipios

Entrevistamos a la consejera de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad de la Junta de Andalucía, Loles López

Artículo sobre la modificación de los artículos de la Ley de Propiedad Horizontal a cargo de Juan Luis del Moral Cambil del CAF de Granada

Hablamos con la nueva presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Almería, Charo Oyonarte

MURPROTEC®

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS

65
AÑOS
DE EXPERIENCIA

30
AÑOS
GARANTÍA



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

ANDALUCÍA ORIENTAL
900 108 109

administracion.malaga@murprotec.es



FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

Delegación Andalucía Occidental: Polígono Industrial Nuevo Calonge C/ Pincel, 29 - 41007 Sevilla - Tfno. 954 67 31 62

Delegación Andalucía Oriental: Polígono Industrial Guadalhorce C/ Esteban Salazar Chapela, 91-93 - 29004 Málaga - Tfno. 951 95 45 85

REHABILITA TU CASA CON UNA FINANCIACIÓN MUY COMPETITIVA



Servicio integral
de rehabilitación.



Ahorro en tus
facturas de luz y gas.



Revalorización
de tu inmueble.



Gestión de
subvenciones.

ALGÚN DÍA TODAS LAS CASAS SERÁN EFFIC



WINNER EUROPE PROPTech
INNOVATION
CHALLENGE 2023
ULI EUROPE

Captura este QR
e infórmate



EFFIC
Expertos en Eficiencia Energética
900 813 425 | effic.es

ÍNDICE

01	PORTADA
04-05	ÍNDICE Y STAFF
06-07	ACTUALIDAD CAFINCAS
10-11	ACTUALIDAD CAFINCAS
12-13	ENTREVISTA LOLES LÓPEZ Consejera de Inclusión Social, Juventud, Familias de Igualdad de la Junta de Andalucía
14-15	CAF ALMERÍA
18-21	CAF CÁDIZ
22-23	CAF CÓRDOBA
26-29	CAF GRANADA
30-33	JUAN LUIS DEL MORAL CAMBIL Artículo sobre la modificación de la L.P.H
36-39	COAF HUELVA
40-41	CAF JAÉN
42-45	CAF MÁLAGA
46-49	CAF SEVILLA
50-51	ENTREVISTA CHARO OYONARTE Presidenta CAF Almería
52-53	SEPIN



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

EL CONSEJO ANDALUZ TIENDE LA MANO A LOS AYUNTAMIENTOS PARA DESARROLLAR EL DECRETO DE REGULACIÓN DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN SUS MUNICIPIOS

- El Consejo Andaluz de Administradores de Fincas anima a los Ayuntamientos a aplicar la norma autonómica, como ha ocurrido en la capital hispalense.



El consejero de Turismo, Cultura y deporte de la Junta de Andalucía Arturo Bernal y el Presidente de CAFINCAS José Feria

[El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas](#) -CAFINCAS- tiende la mano a los ayuntamientos andaluces para colaborar en el desarrollo del decreto de la Junta de Andalucía que regula las viviendas turísticas, después de que el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla haya aprobado la limitación de las viviendas de uso turístico en la ciudad hispalense. Sevilla se convertirá así en el primer municipio de toda Andalucía que aplique el nuevo decreto de la Junta y

regule las viviendas turísticas en las zonas más tensionadas. El gobierno municipal de Sevilla no concederá más licencias de este tipo en un total de once barrios de la capital como el Casco Antiguo y Triana, en los que el porcentaje de este tipo de alojamientos supera en más de un 10 por ciento el total de las plazas residenciales disponibles. El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas celebra esta medida que significa "dar una respuesta a una demanda que muchos vecinos vienen

CONSEJO ANDALUZ

solicitando desde hace años, y un primer paso para solucionar los problemas de convivencia y gentrificación que se han generado en algunas provincias andaluzas”, en palabras de su presidente José Feria.

"Es fundamental que los distintos municipios andaluces empiecen a aplicar este decreto que viene a mejorar la convivencia y a solucionar problemas para los que antes no existía regulación"

El presidente de CAFINCAS anima a los ayuntamientos del resto de Andalucía a aplicar y desarrollar el decreto de la Junta para regular las viviendas turísticas, como ya ha hecho el consistorio hispalense.

“Es fundamental que los distintos municipios andaluces empiecen a aplicar este decreto que viene a mejorar la convivencia y a solucionar problemas para los que antes no existía regulación”.

Así, Feria tiende la mano a los consistorios andaluces en la aplicación del decreto: “Somos el nexo de unión entre la ciudadanía y las instituciones, entendiendo que nuestra labor pasa por apoyar a las administraciones en el desarrollo y cumplimiento de las normas, y a su vez preservar los intereses de las Comunidades de Propietarios”.

En el caso de Sevilla, el Ayuntamiento pedirá al Colegio de Administradores de Fincas de la capital, que les faciliten las denuncias más recurrentes de las que tengan conocimiento por parte de las comunidades de propietarios, por molestias que generan las viviendas y alojamientos de este tipo gracias a un convenio de colaboración firmado entre ambas instituciones para la correcta aplicación de la norma autonómica.

REHABILITACIÓN DE COMUNIDADES

- FACHADAS
- CUBIERTAS
- ZONAS COMUNES
- GARAJES
- IMPERMEABILIZACIÓN JARDINERAS
- FILTRACIONES
- TRABAJOS VERTICALES
- PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS



www.revestimientoscwt.com

info@revestimientoscwt.com



GARANTIZADA

INFORME TÉCNICO
SEGUIMIENTO EN OBRA
FINANCIACIÓN + SUBVENCIÓN

+34 604 423 714



¿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.



Ejemplo de humedad por condensación

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

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

Lo que está claro es que las humedades estructurales hay que solucionarlas independientemente de a quien le corresponda la responsabilidad, porque son una patología crónica que no desaparecerá si se trata con soluciones de albañilería tradicional y, lo más importante, afecta a la salud de las personas que conviven con ellas, y más si hay 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 360° dirigido a los administradores de fincas. Este Plan Integral engloba un conjunto de soluciones y servicios diseñados para ahorrar tiempo, esfuerzo y dinero, delegando todos los trámites y el seguimiento de los trabajos en profesionales y consultores de la compañía.

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

Soporte a los administradores según el tipo de humedad:

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

Problemas de salud asociados que se deben tener en cuenta

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

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

LA JUNTA DE ANDALUCÍA SUMA A LAS COMUNIDADES DE VECINOS COMO ALIADOS CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO GRACIAS A LA CAMPAÑA “ILUMINA SU OSCURIDAD”

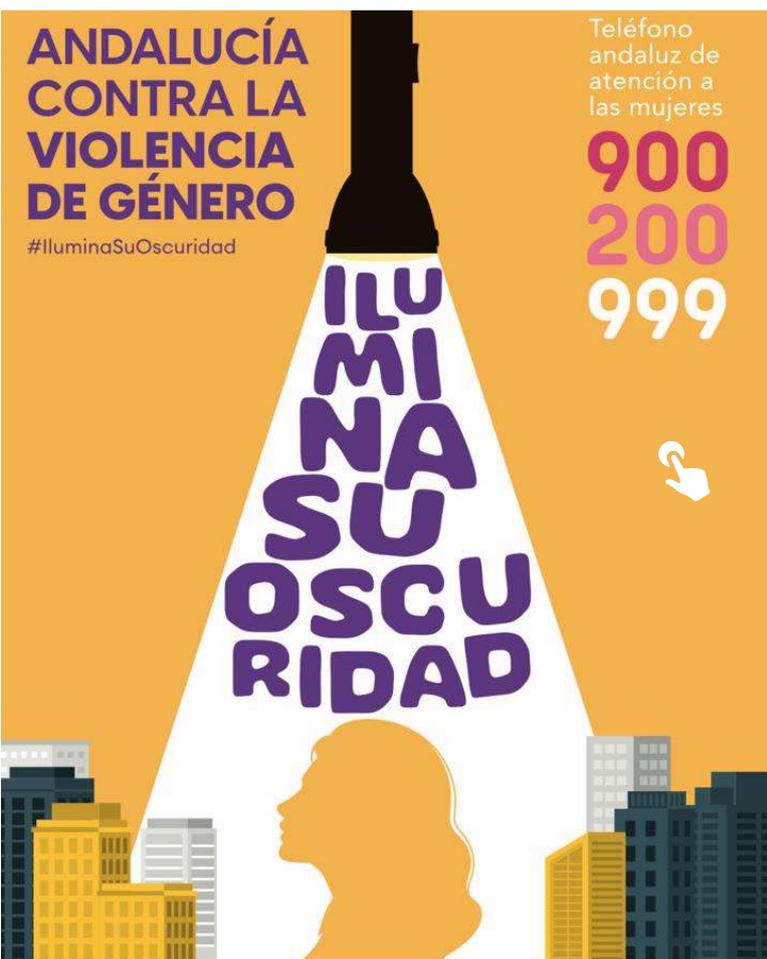
- La consejera de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad, Loles López, presenta la campaña 'Ilumina su oscuridad' en colaboración con el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad de la Junta de Andalucía, han firmado un convenio de colaboración con el objeto de implicar al entorno más cercano a las víctimas de violencia de género; en este caso, los vecinos y vecinas, en la concienciación, sensibilización y erradicación de esta lacra social que afecta a miles de mujeres. La primera iniciativa fruto de este acuerdo es la difusión de la campaña 'Ilumina su oscuridad', que anima a las comunidades de propietarios a ser aliados y “no hacer oídos sordos” ante las situaciones de violencia hacia las mujeres. Los ocho Colegios Oficiales de Administradores de Fincas gestionan más del 80% de estas comunidades.

Esta campaña cuenta con cartelería, vídeo, cuña de radio y diferentes piezas para redes sociales. Su difusión se realizará esencialmente a través del Consejo Andaluz y de los Colegios Oficiales de Administradores de Fincas de las ocho provincias andaluzas, así como de los centros provinciales y municipales de la mujer.

López ha agradecido la “implicación y sensibilidad” de este colectivo y ha subrayado que “cuando se maltrata a una mujer, se maltrata a toda la sociedad. Al igual que cuando asesinan a una mujer, fallamos toda la sociedad. Por eso es fundamental la implicación de toda la ciudadanía”. Así, ha explicado que “con este convenio nuestra intención es llevar la prevención y detección a cada comunidad de vecino”. En esta línea, ha señalado que “en muchas ocasiones las vecinas y vecinos son testigos silenciosos de situaciones de violencia de género. Y se mira para otro





Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas

Junta de Andalucía

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE IGUALDAD
Pacto de Estado

lado. Pero los silencios cuestan vidas y eso es lo que queremos romper con esta campaña y este convenio". Así, ha insistido en que "cuando se escuchen golpes, insultos o gritos, se llame al teléfono de atención a las mujeres andaluzas 900 200 999 que está operativo las 24 y los 365 días. El personal técnico que atiende esta línea ofrece información y asesoramiento sobre cómo actuar ante este tipo de situaciones y, en caso, de tratarse de una emergencia contacta inmediatamente con los servicios de emergencias de Andalucía a través del 112.

La máxima responsable de las políticas de igualdad en Andalucía ha hecho un llamamiento a la unidad: "No me cansaré de decirlo, para acabar con esta lacra toda la sociedad debe estar unida. Administraciones, instituciones, organizaciones, asociaciones, entidades, agentes sociales y económicos, pero también todos y todas a nivel personal". López ha apuntado que "se trata de seguir tejiendo y ampliando una tupida red de atención y acompañamiento a las víctimas de violencia de género".

Mientras tanto, el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, José Feria, ha destacado que "tal y como expresamos en el lema de la campaña, nuestro objetivo no es otro que utilizar todos los recursos a nuestro alcance para arrojar la luz necesaria sobre la oscuridad que por desgracia padecen muchas víctimas en este problema social. Pedimos a las vecinas y vecinos para los que trabajamos a diario que abran sus ojos y presten atención ante cualquier ruido o situación que pudiera ocultar un caso de maltrato. Confíen en su administrador de fincas colegiado porque entre todos seguro que contribuiremos a ganar esta batalla. No debemos olvidar que una sola llamada de teléfono puede evitar una agresión o incluso salvar una vida".

El convenio que ya ha entrado en vigor compromete al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, junto con los ocho colegios provinciales, a difundir el contenido de las actuaciones diseñadas por el Instituto Andaluz de la Mujer mediante sus herramientas de comunicación (jornadas-congresos organizados por los ocho colegios territoriales o el propio consejo andaluz, circulares, redes sociales, anuncios cartelería, web, etc.). El documento también prevé la constitución de una comisión de seguimiento que coordinará y evaluará el conjunto de actuaciones que se desarrollen en este convenio.

Loles López, consejera de Inclusión Social, Juventud,

“EL VECINO LLAMA A SU ADMINISTRADOR PORQUE TIENEN CONFIANZA DESDE HACE MUCHÍSIMOS AÑOS”

¿EN QUÉ CONSISTE LA CAMPAÑA “ILUMINA SU OSCURIDAD”?

Yo primero quiero dar las gracias al Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas por su implicación y por su sensibilidad. La campaña lleva cartelería, vídeos, web. Queremos que las comunidades de vecinos se impliquen en este caso que es la lucha contra la violencia de género.

Luchamos por formar y acercarnos a los vecinos para hacer crecer esa red en contra de esta lacra. Esta colaboración con los Administradores de Fincas Colegiados comenzó en la pandemia, se hizo una campaña en este mismo sentido, y ahora lo que queremos es continuarla. El convenio no es solo para esta campaña sino para que todas las acciones, todas las campañas, todas las actuaciones que lleva a cabo el Instituto Andaluz de la Mujer, sean comunicadas y se les facilite el material a los Administradores de Fincas para que puedan hacerlo llegar a las comunidades de vecinos. Es como un vínculo permanente en el tiempo, no solo para una cuestión concreta.

¿CUÁL ES EL PAPEL QUE VAN A DESEMPEÑAR LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS EN EL DESARROLLO DE ESA CAMPAÑA?

Los Administradores tendrán toda la información y el material y serán ellos los que lo hagan llegar a las distintas comunidades de vecinos que gestionan porque

me ha contado algo muy importante del presidente del Consejo Andaluz, y es que a veces el vecino no quiere llamar a las fuerzas de seguridad o al 900 200 999 que está operativo las 24 y los 365 días, las 24 horas. Pero sí llaman a la Administrador/a de Fincas, porque es alguien que conoce, con los que tienen confianza, desde hace muchísimos años. Eso también nos vale, lo que queremos es que participen todos en esta lucha que es común.

“Este convenio con el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas es como un vínculo permanente en el tiempo, no solo para una cuestión concreta”

¿HAY OTRAS MATERIAS EN LAS QUE SE PUEDE COLABORAR CON EL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS?

Se abre una línea de trabajo con el Consejo en absolutamente todo. Yo ya se lo he dicho a la directora del Instituto Andaluz de la Mujer (IAM), Olga Carrión, en todas las cuestiones que saquemos, no solo de campaña, sino de otro tipo de herramienta, en la formación. Estamos dispuestos a formar a unos 6.600 profesionales para los Administradores de Fincas, porque lo importante es prevenir y detectar, y ellos están todos los días con los vecinos.

Familias de Igualdad de la Junta de Andalucía





EL CAF DE ALMERÍA ORGANIZA LA JORNADA DE FORMACIÓN “TALLER DE GESTIÓN DEL ESTRÉS”

El pasado 6 de marzo, la sala de formación de **CAF Almería** volvió a reunir un gran número de colegiados ansiosos de dar soluciones a los malos ratos tan estresantes de esta profesión.

Rocío Rentero, coach experta en el tema, preparó una relajante sesión de formación para demostrar a los administradores que el estrés se puede controlar, permitiendo desarrollar las cualidades profesionales que llevan dentro de la mejor forma.

Asimismo, la presidenta D^a. Rosario Oyonarte Cuadra agradeció especialmente a los asistentes su participación en este primer acto de formación en su etapa de presidenta.



CAF ALMERÍA



JORNADA SOBRE INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE ALMERÍA



En la Cámara de Comercio De Almería, el pasado 15 de marzo, el **Colegio de Administradores de Fincas de Almería** preparó una intensa y productiva jornada sobre asuntos tan de moda y tan solicitados por los Administradores de Fincas Colegiados como la Inteligencia Artificial.

La presidenta de CAF Almería D^a. Rosario Oyonarte Cuadra, al inicio de esta Jornada Formativa, manifestó a los asistentes que uno de los pilares que presidirán su mandato es la formación continua con temas de actualidad.



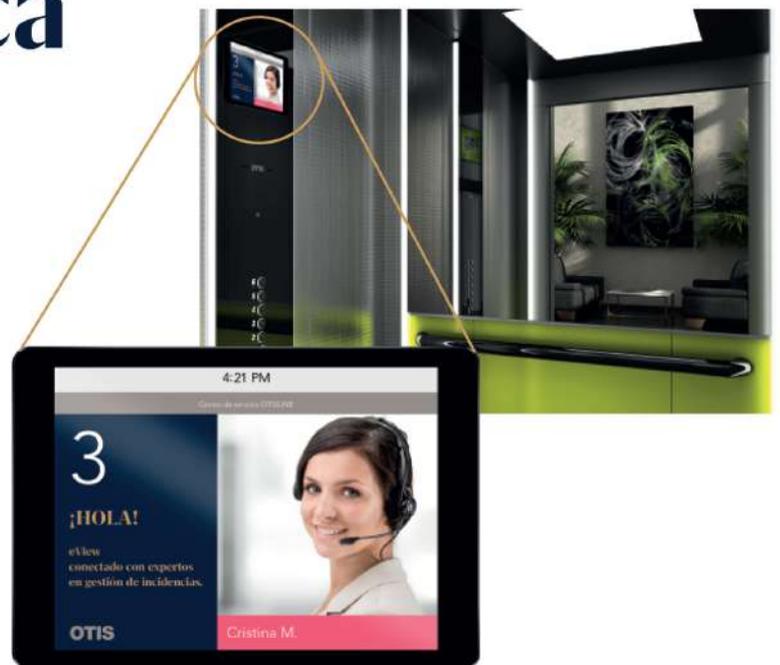
¿Quién no quiere entrar en un ascensor en el que nunca estás solo?

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

Financiación BBVA para comunidades de propietarios

La solución para que tus comunidades avancen

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: reformas energéticas, rehabilitaciones, autoconsumo, etc.

Financiación hasta el **100 %** del proyecto

► En actuaciones sostenibles

(Mejoras de eficiencia energética, autoconsumo, accesibilidad, etc.):

- Hasta 3.000.000 €.
- Amortización hasta 15 años (180 meses).
- Posibilidad de carencia de hasta 24 meses.
- Posibilidad de disposiciones parciales.

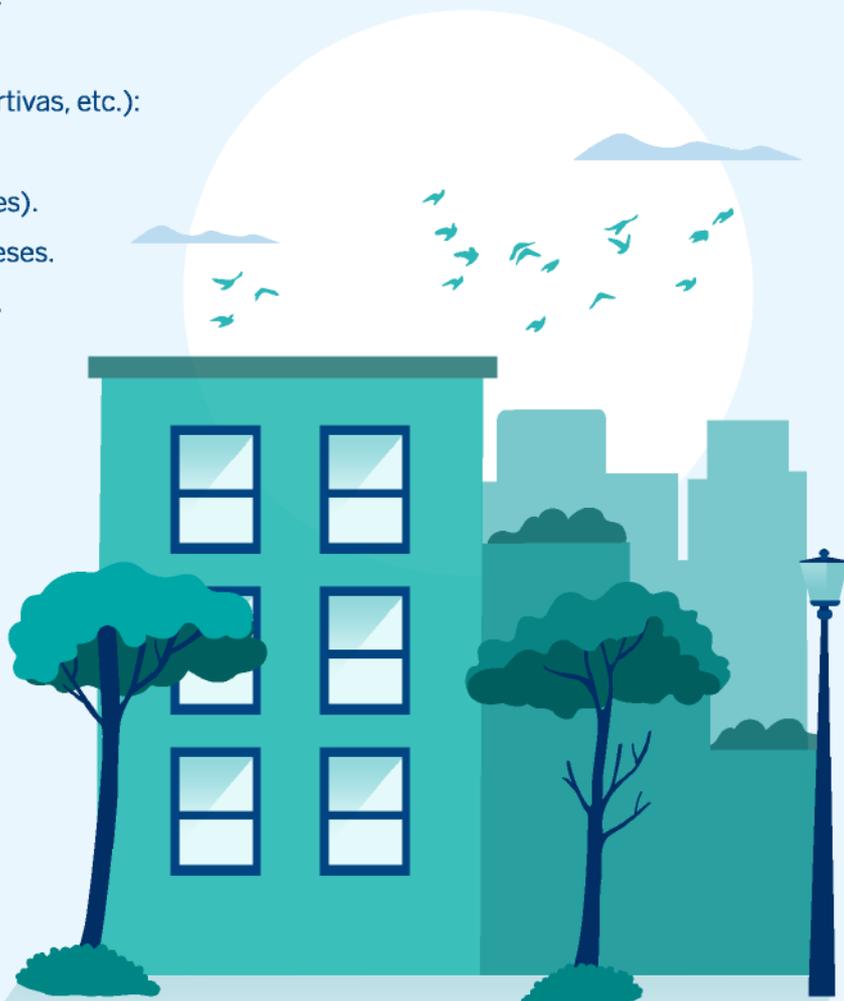
► Otro tipo de actuaciones

(Reformas generales, instalaciones deportivas, etc.):

- Hasta 425.000 €.
- Amortización hasta 12 años (144 meses).
- Posibilidad de carencia de hasta 12 meses.
- Posibilidad de disposiciones parciales.

Para otros importes, consulta condiciones en cualquier Oficina BBVA.

Descubre tu oficina más cercana



INTENSA JORNADA DE FORMACIÓN PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CÁDIZ Y CEUTA

Los **Administradores de Fincas Colegiados de Cádiz y Ceuta** pudieron disfrutar de una intensa jornada de formación patrocinada por Amisur, retirada y gestión de amianto. El *Hotel Jerez Centro Affiliated By Meliá* albergó un día formativo en el que nuestros colegiados conocieron con más detalle algunos de los asuntos más importantes para el sector.

Para empezar, José María Rodríguez Coronilla, Jefe de Informática Tributaria en la Delegación de la A.E.A.T. de Jerez de la Frontera, impartió una interesante ponencia sobre 'Facturación electrónica y libros de registro en formato digital', resolviendo muchas dudas de nuestros colegiados y abriendo un interesante debate. Posteriormente, Vanesa Serrano junto a Patricia del Nido y Pilar Torres, de Amisur, nos hablaron sobre 'El amianto en Comunidades de Propietarios', una charla interesante para concienciar sobre la peligrosidad de este elemento nocivo para la salud y el medioambiente.



LÍMITES DE LA EMPATÍA Y ESTRÉS EMOCIONAL EN EL TRATO CON LOS PROPIETARIOS EN LAS COMUNIDADES



La Casa de Iberoamérica de Cádiz albergó este pasado viernes 26 de enero una nueva jornada de formación para los miembros del **Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta**. Silvia Elena García García, experta en temas de neuro-lingüística y Técnicas de Comunicación y Gestión del Estrés, y consultora a nivel nacional e internacional, nos habló de los Límites de la Empatía y Estrés Emocional en el trato con los Propietarios en una jornada muy práctica y divertida, adaptada a la realidad del administrador de fincas.

Durante la sesión, los presentes pudieron aprender a no caer en la trampa de sobredimensionar la empatía, dando una perspectiva distinta al tema y unas recomendaciones y conocimientos de gran ayuda en el ámbito profesional y personal con el fin de ser productivos sin fundirse o quemarse emocionalmente en nuestro trabajo.

La jornada que contó con el patrocinio de la empresa de ascensores *Otis*, representada por José Manuel Guerrero, sirvió para apreciar en su justa medida el grado de empatía que se debe aplicar con los clientes, así como saber cómo se generan las emociones en la mente para transformar el carácter reactivo en una conducta más consciente de la propia emoción. Una exitosa jornada que incluyó ejercicios y dinámicas de grupo motivadoras para asimilar conocimientos claves y que contó con la participación de un buen número de administradores de fincas colegiados.

¿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



RENOVADO EL CONVENIO DE COLABORACIÓN CON CONCENTRA CENTRAL DE COMPRAS Y SERVICIOS

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 Concentra Central de Compras y Servicios.

Carlos de Osma, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, junto a David Domínguez, Delegado Comercial en Andalucía de Concentra Central de Compras y Servicios, han rubricado el convenio por el que nuestros colegiados podrán obtener diversos beneficios en los distintos servicios que ofrece la empresa colaboradora.

Concentra es el mayor canal de Endesa a nivel nacional en el segmento de administradores de fincas y desarrolla desde el año 2006 su actividad en el sector de la energía como Punto de Servicio Endesa. Además, se adapta a las necesidades de su Comunidad de Propietarios para maximizar el ahorro en su factura.



CONVENIO DE COLABORACIÓN CON NOVALUZ ENERGÍA

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 Novaluz Energía.

Carlos de Osma, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, junto a Ismael García, Responsable de Canal de Administradores de Fincas de Novaluz Energía, han rubricado el convenio por el que nuestros colegiados podrán obtener diversos beneficios en los distintos servicios que ofrece la empresa colaboradora.

Novaluz es una empresa de energía y de servicios de representación especializada en pymes y autónomos.



Una compañía que acompaña a sus clientes con un trato personalizado y un servicio integral que atiende todas las necesidades derivadas del consumo energético y facilita cualquier gestión que les permita centrarse en lo verdaderamente importante: impulsar su negocio.

Además, la meta de Novaluz es convertirse en el aliado de las empresas, y no únicamente para que los clientes ahorren en la factura de la luz y optimicen los costes de sus negocios, sino también para que formen parte del movimiento sostenible, ya que la electricidad que reciben procede únicamente de energías 100% limpias. Gracias a ello, Novaluz ha ahorrado más de 40.000 toneladas de carbón desde su creación.

PRESENTADA EN CÓRDOBA LA CAMPAÑA "ILUMINA SU OSCURIDAD" CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO

Para implementar en Córdoba el acuerdo de colaboración entre el Consejo Andaluz de Colegios de AA.FF. y el Instituto Andaluz de la Mujer, el pasado día 19 de marzo, la Presidenta del **Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba** Mercedes Romero, mantuvo una cordial reunión con la Directora del Instituto de la Mujer en Córdoba Rosario Alarcón, en la que se preparó la presentación en la capital del mencionado acuerdo y una pegada de carteles "ILUMINA SU OSCURIDAD" con presencia de medios de comunicación.

En este sentido el Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba con motivo del Día Mundial de la Mujer el Colegio publicó en el Diario *El Día de Córdoba* el Cartel en una página a todo color como muestra de la colaboración e implicación con la firma del acuerdo.



CONVENIO DE CAF CÓRDOBA CON NOVALUZ



El Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba y la empresa de energía Novaluz han firmado un acuerdo de colaboración por el cual los colegiados disfrutarán de importantes ventajas en los distintos servicios de esta empresa. En la imagen la presidenta del colegio Mercedes Romero y el Responsable de Canal de Administradores de Fincas, Ismael García Montoro.



PRESENTACIÓN EN CÓRDOBA DE LA OFICINA DE REHABILITACIÓN DEL CONSEJO ANDALUZ



La presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba, Mercedes Romero asistió a la presentación de la Oficina de Rehabilitación de Córdoba, junto con el Ayuntamiento de Córdoba en Jornada Informativa sobre Subvenciones para la Rehabilitación Energética

La jornada sirvió para informar sobre la rehabilitación energética de los edificios y viviendas sobre las líneas de ayudas contenidas en la convocatoria de subvenciones del Plan Ecovivienda en materia de rehabilitación energética residencial.

La Oficina de Rehabilitación de Córdoba es un instrumento al servicio de las administraciones locales, de los profesionales y del conjunto de la ciudadanía para facilitar la gestión de ayudas destinadas a la rehabilitación de viviendas y regeneración de barrios y optimizar la ejecución de proyectos con el fin de que el mayor número de familias se beneficie de los fondos y puedan mejorar su calidad de vida.



LAEHOMES

Premium Agency

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



GRUPOLAE



Juntos llegaremos más lejos.

MARBELLA

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

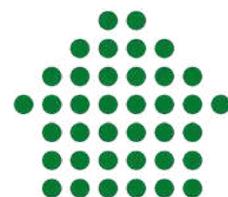
MÁLAGA

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

Mantente informado
Síguenos en nuestras redes sociales



B Sabadell
 Professional



PRO de PROfesional

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

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

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

Te estamos esperando

PUBLICIDAD



sabadellprofesional.com



900 500 170

INTENSA AGENDA INSTITUCIONAL CON ACTOS Y REUNIONES DE GRAN RELEVANCIA DEL CAF DE GRANADA

CAF GRANADA

Desde el **Colegio de Administradores de Fincas de Granada** hemos tenido oportunidad de asistir y participar activamente un diferentes actos y reuniones institucionales de gran relevancia para nuestro sector de actividad durante este primer trimestre de 2024.

Durante el mes de enero tuvimos una fructífera reunión con el Delegado Territorial de fomento, articulación del territorio y vivienda de Granada, D. Antonio Ayllón Moreno. Un encuentro muy interesante a la que acudió nuestro Presidente D. Rafael Martín-Ambel, junto a miembros de la Junta de Gobierno de CAF Granada.

Del mismo modo, hemos tenido en este tiempo varios encuentros con nuestra Alcaldesa, Dña. Marifran Carazo Villalonga y parte de su equipo de Gobierno y Gestión de la ciudad de Granada, en la que hemos tratado diferentes y muy interesantes cuestiones que integran el conocimiento profesional de nuestro día a día y que favorecerán y nos beneficiarán en el trabajo conjunto y en el de nuestra Ciudad. Tareas en materia de Limpieza y Mantenimiento de la Ciudad, o asuntos relacionados con el Avance del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) son algunos de los contenidos tratados. Os seguiremos informando de todos los avances en breve. Nuestro Presidente, D. Rafael Martín-Ambel ha tenido también la oportunidad de asistir a algunos eventos sociales, entre los que destacamos el almuerzo solidario organizado por Proyecto Hombre, que desde 1984 acompaña a miles de personas en el tratamiento, rehabilitación y reinserción sociolaboral con el objetivo de ayudarles a recuperar sus vida. Una importante misión en la que no podíamos faltar.

Por último, y no menos importante, por supuesto, os informamos a todos que ya estamos ultimando todos los detalles para las XXXI Jornadas Andaluzas, que tenemos el honor de acoger este año 2024 en nuestra Ciudad de Granada. Estamos muy ilusionados y preparando todo lo mejor para que esta edición sea inolvidable para todos los participantes, tanto Colegiados y sus acompañantes como empresas, colaboradores, Organismos e Instituciones Colaboradoras. Pronto os contaremos más, pero entretanto anotad bien esta fecha en vuestras agendas: 27 y 28 de Septiembre de 2024. ¡No podéis faltar!.



INTERESANTÍSIMA AGENDA DE FORMACIÓN DEL CAF GRANADA EN EL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO



Este primer trimestre de 2024 ha estado repleto de interesantes eventos de formación.

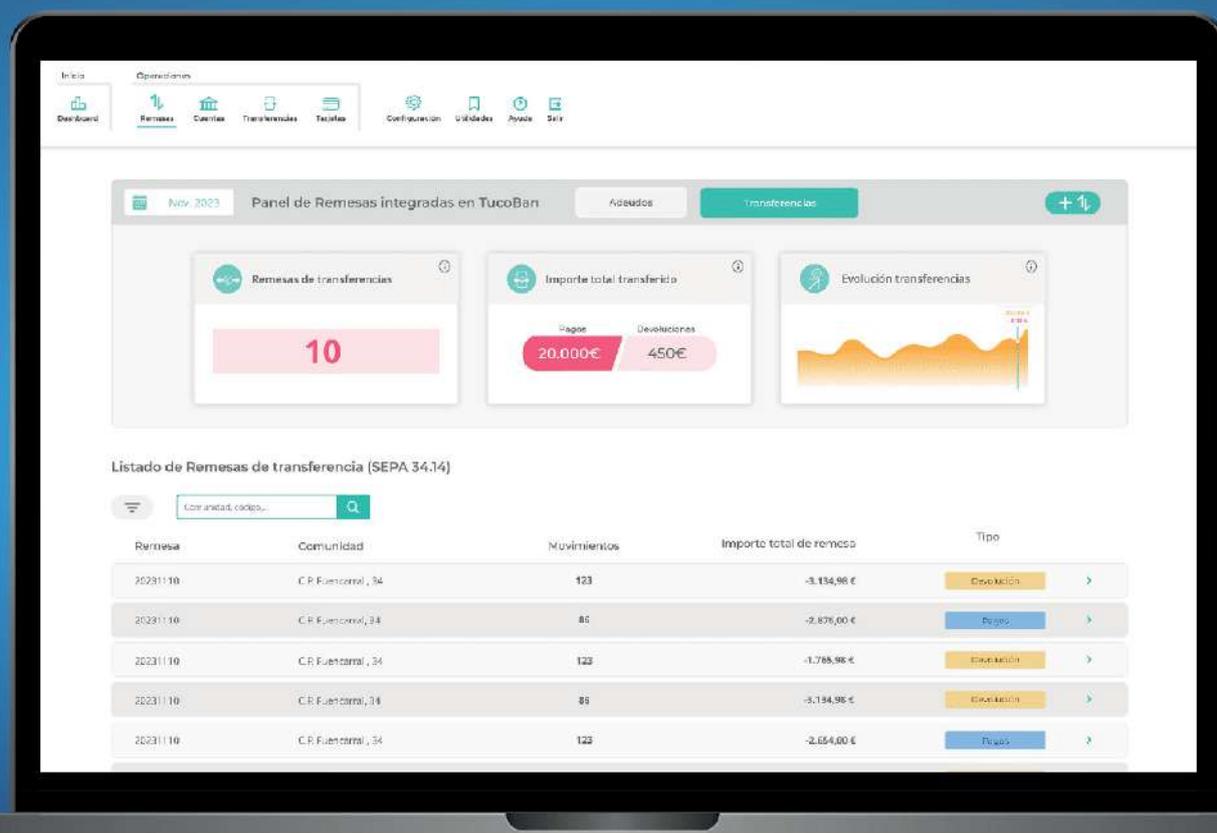
Bajo el título: "Cálculo de costes y de precio para el servicio de administración de una comunidad. Estrategias Efectivas para la Gestión y Defensa de Honorarios en Administración de Fincas", nuestro Vicepresidente 2º, Francisco J. Sánchez Rodríguez, impartió un curso muy especial, completo y útil para nuestra actividad diaria. El curso, cuya base es la Guía de Servicios del Administrador de Fincas Colegiado, presentada por nuestro Colegio de Granada y con una fabulosa acogida a nivel nacional, se ha enfocado en la ayuda para la fijación de precios adecuados a nuestros servicios como Administradores de Fincas Colegiados y a defender de manera eficaz las ofertas económicas temerarias de muchos de nuestros competidores.

Una gran afluencia junto a una valoración excelente de estos contenidos nos ha movido a preparar ya en pocas semanas una nueva sesión aún más práctica si cabe de trabajo que celebraremos en pocas semanas. Del mismo modo, y por su excelente acogida y relevancia, en breve realizaremos esta formación en diferentes ciudades de Andalucía y España.

Durante este periodo, hemos participado además en la difusión y divulgación de diferentes Jornadas acerca de las Subvenciones para la Rehabilitación Energética y su tramitación administrativa organizada por la Oficina de Rehabilitación junto a la Junta de Andalucía y Eco Vivienda.



La primera Cuenta Digital para comunidades de propietarios 100% integrada en Gesfincas ¡ya está aquí!



Descubre todo sobre este nuevo producto
en www.tucoban.com

NUEVOS CONVENIOS Y ACUERDOS DE COLABORACIÓN FIRMADOS POR EL CAF DE GRANADA

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Granada nos sentimos muy orgullosos de seguir creciendo gracias a la colaboración y confianza de tantas empresas que confían en nosotros. Y por supuesto, también por seguir ofreciendo valor a nuestros Colegiados y a todas las Comunidades de Propietarios que éstos gestionan.

Durante el periodo, empresas tan relevantes en el sector de la consultoría energética como son *Nobe Energía* o *Grupo Cabrera Smith*, se han sumado a nuestra lista especial de acuerdos de colaboración, junto a *Stechome* expertos también en consultoría energética y de gestión y *Techem*, expertos en la optimización de las emisiones de CO2 en edificios y barrios para sus clientes.

Hemos mantenido también interesantes reuniones con diferentes empresas como *Lual Force*, *Ads Solutions* o *El Corte Inglés*, de las que pronto tendréis noticias.

One Telecom, único distribuidor de *Orange* que cuenta con un servicio propio de atención al cliente Premium, franquicias propias en todo el territorio nacional y 48 tiendas dirigidas al cliente residencial se ha sumado a nuestro Club de Ventajas.

Gracias a todos por seguir aportando lo mejor a nuestro trabajo diario y a nuestras Comunidades de Propietarios. Gracias por confiar en nosotros.

Juntos llegamos más lejos y llegamos mejor.

Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas



Colegio Administradores de Fincas Granada

01 Cálculo de costes y de precio para el servicio de Administración de una Comunidad.

02 Estrategias Efectivas para la Gestión y Defensa de Honorarios en Administración de Fincas

ÚLTIMAS PLAZAS

★★★★★
CURSO RECOMENDADO

5 de Marzo de 2024
De 18 a 21 h
Sede CAF Granada

Colegio Administradores de Fincas Granada

★★★★★

**EL IMPRESCINDIBLE
CURSO RECOMENDADO**

Solo 15€ Inscr. antes 31 enero
Plazas Limitadas. ¡Apúntate ya!

01 Cálculo de costes y de precio para el servicio de Administración de una Comunidad.

02 Estrategias Efectivas para la Gestión y Defensa de Honorarios en Administración de Fincas

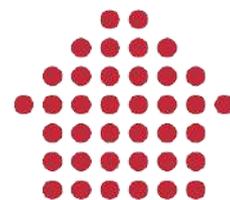
Imparte: **D. Francisco J. Sánchez Rodríguez**, un profesional con más de 30 años de experiencia en la administración de fincas.

5 de Marzo de 2024
De 18 a 21 h
Sede CAF Granada

GUÍA DE SERVICIOS DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO.

Ley 49/1960, de 21 de julio

Juan Luis Del Moral Cambil - Abogado-Administrador de Fincas
Asesor Jurídico del Colegio de AA.FF de Granada



MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Se ha producido recientemente una modificación de la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960) , de 21 de julio, en concreto de los artículos 10.3.b) y 17 reglas 2 y 4, en virtud del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, a través de la Disposición final quinta, que entró en vigor el pasado 29/12/2023 .

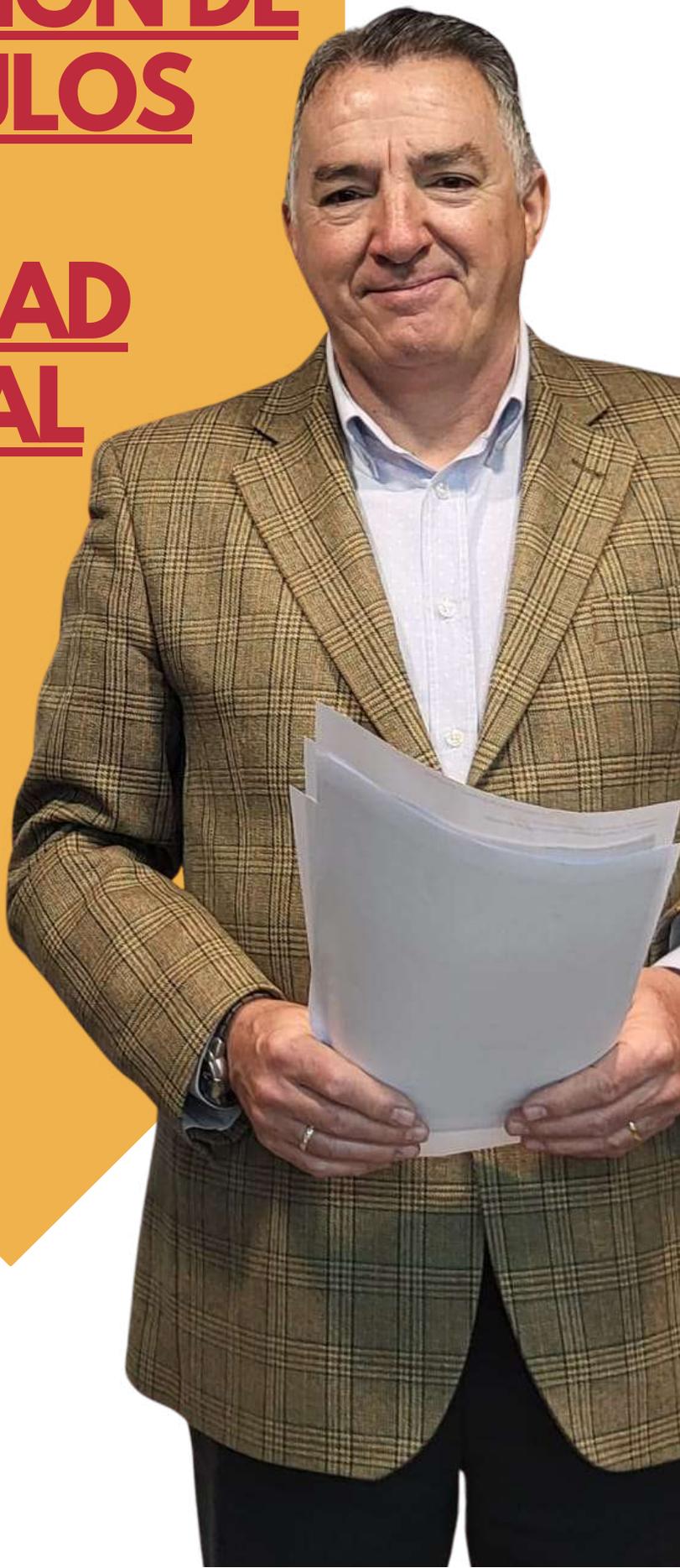
Como consecuencia de lo anterior, la redacción del artículo 10 de la actual Ley de Propiedad Horizontal queda como sigue:

Artículo 10

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, presten



personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

e) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

3. Estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y según la mayoría de los propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.

La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.»



Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas

Artículo 17

1. Los acuerdos tomados en la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo.

No obstante, si con posterioridad solicitas en el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes

La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, incluyendo en su caso la modificación de la envolvente del edificio, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.»

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

4. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, estarán sujetas al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas o la modificación de las cosas comunes.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.»

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

9. Los acuerdos que fueran válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

10. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

11. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afecta al pago de dichas mejoras.

12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos."





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.

Beneficiate de nuestros precios pack



Protección de datos



Certificados digitales

Comunidades de Propietarios

www.kdosconsulting.com · info@kdosconsulting.com

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



¿Harto de gestiones eternas con los seguros?

Estás a un click
de encontrar la solución



brokalia.com

FINCAS SEGURAS



App móvil



www.brokalia.com



Chat online



918 372 025

ESTRECHAMOS LAZOS CON URBANISMO DE HUELVA PARA AGILIZAR LAS LICENCIAS DE OBRAS

El **Colegio de Administradores de Fincas de Huelva** y el Ayuntamiento de Huelva fomentan sus sinergias para, entre otras cosas, agilizar la tramitación de las licencias de obras, centrándose en las dedicadas a los saneamientos de fachadas.

Tras el encuentro entre la Junta de Gobierno del COAF y el teniente de alcalde de Urbanismo y Medio Ambiente, Felipe Arias, una de las principales medidas que se tomarán será la de optimizar el sistema de notificaciones electrónicas para este tipo de proyectos, donde estarán implicados la propia Gerencia de Urbanismo (GMU), el Colegio y el conjunto de los/as colegiados/as, trabajando coordinadamente.

Se acordó también establecer un canal directo entre ambas partes, que gestionará Esther Vélez, coordinadora de Urbanismo de la GMU, quien será enlace directo con los colegiados. A este respecto, se puso también en valor la colegiación, y que este canal únicamente esté al servicio de los colegiados y las colegiadas, y no al de cualquiera que opere desde la 'irregularidad'.

El presidente del COAF, José Antonio Oria, destacó lo positivo de la reunión "pues todo lo abordado ha sido para dar soluciones necesarias y demandadas", resaltó al agradecer la disposición del Ayuntamiento y de Arias para una reunión a la que acudió acompañado de los vocales de la Junta de Gobierno Jaime Fernández y David Toscano.



GRAN ACOGIDA A LAS FORMACIONES DEL COAF DE FEBRERO Y MARZO EN LA FUNDACIÓN CAJASOL



Las últimas formaciones del Colegio, celebradas en la *Fundación Cajasol*, han sido un éxito rotundo, tanto por la acogida, como por el contenido práctico, muy enfocado a labores cotidianas de cualquier despacho de AFColegiado, no exentas de continuas particularidades.

La formación sobre 'Morosidad en las comunidades de propietarios', llenó en la sala con más de 30 participantes, que evidenciaron su gran interés por abordar esta problemática. Los expertos Ángel Vasallo, Contador-Censor del Colegio, y Sergio Gómez, de la empresa conveniada *Sinmorosos.com*, ofrecieron una visión completa de los procesos de morosidad, incluyendo las actuaciones y soluciones aplicables a la tarea de los despachos.

Días después, se abordó la "Inspección reglamentaria en comunidades" en una sesión dirigida por Carmelo Cairón, responsable de SCI Control e inspección, organismo de control (Oficinas de Acreditación) de referencia para un taller impartido en exclusiva para el COAF.

Asimismo, el letrado de *Belgavi Abogados*, Pablo Bellver, impartió una interesante ponencia sobre la Coordinación de Actividades Económicas y la Prevención de Riesgos Laborales en las comunidades de propietarios, con sus principales particularidades legislativas mientras que, finalmente, el Jefe de la Unidad de Información de la delegación territorial de la Agencia Estatal de Atención Tributaria, José Ramón Pérez, brindó una sesión muy completa y amena sobre las 'Novedades de la Renta 2023 y los Modelos 038, 111, 115, 180, 184, 190 y 347'.



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

1ª EDICIÓN DEL CURSO DE OFICIAL HABILITADO



El COAF de Huelva ha llegado a un acuerdo con el Colegio de Málaga y Melilla mediante el cual, por primera vez en la historia de la entidad, se va a ofrecer a todos los trabajadores de los despachos la oportunidad de acceder al título de 'Oficial Habilitado' por el colegio.

Se trata de una formación "muy demandada por los propios administradores de fincas colegiados, así como por los trabajadores de los despachos que, de esta manera, se encontrarán habilitados para representar y ejercer en nombre del titular del despacho y del colegiado/a o que reúne las acreditaciones, titulaciones y el aval de su colegio profesional provincial y los consejos andaluces y nacionales", destacó el presidente José Antonio Oria, muy agradecido al Colegio de Málaga y Melilla por compartir esta formación y titulación cualificada y tremendamente especializada, e impartida por profesionales de mucha experiencia en cada ámbito, como puede comprobarse en el programa de contenidos.

Desde la Junta de Gobierno están muy satisfechos de poner en marcha esta vieja aspiración y esperan que sea todo un éxito para consolidar a muchos de los trabajadores de los despachos, además de servir de estímulo a futuros colegiados, como un primer paso a seguir avanzando en la profesión formar parte – tras aprobar el curso y abonarse al colegio de manera muy ventajosa- al cien por cien de la familia del COAF.

LA EMPRESA THE ARTY SUN ASESORARÁ AL COAF



El COAF va a colaborar con la empresa andaluza *The Arty Sun* - especializada en la transformación energética y premio europeo a La Calidad Empresarial- para aportar soluciones y un asesoramiento a los colegiados que consiga ahorro energético en las comunidades, pero con un menor impacto ambiental y estético en el parque de viviendas onubense. Desde Arty Sun, desarrollan proyectos "independientes, ni estandarizados, ni repetidos, fruto de un estudio exigente y detallado de las necesidades personales, técnicas, arquitectónicas y medioambientales de cada proyecto", explicó el fundador de la compañía José Miguel Bago.

Tanto el presidente del COAF José Antonio Oria, como la vicepresidenta Rocío Pérez, mostraron su deseo de que este tipo de nuevos proyectos se traduzca en mejoras en la calidad de vida de los comuneros: "Es muy positivo que quieran implantarse aquí empresas innovadoras que apuesten por hacer las cosas de manera diferente y más ágil, porque eso nos facilita la labor a los colegiados cuando una Junta de Propietarios quiera adoptar esta decisión y tiene dudas".

En Arty Sun colaborarán estrechamente con los colegiados para asesorarles en instalaciones fotovoltaicas, siempre en función de las necesidades energéticas reales de los clientes y a través de "soluciones que suponen siempre una revalorización para los inmuebles, cuidando no solo la eficiencia energética, sino también la integración armoniosa con lo que la rodea".



RENOVADO EL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE OTIS Y EL COLEGIO DE JAÉN

El pasado 6 de marzo de 2024 se renovó el convenio de colaboración entre OTIS y el **Colegio de Administradores de Fincas de Jaén**, cuya firma se realizó en nuestra sede oficial. En esta ocasión, el convenio fue firmado con el representante Roberto Carlos López Encina; Técnico comercial, junto a nuestro presidente Javier María Barajas Martínez. Este convenio se traduce en una amplia gama de servicios y ventajas que nuestros colegiados podrán aprovechar para mejorar sus prestaciones: Estudios previos sin conste, Instalación de nuevas máquinas de accesibilidad, ascensores, salva escaleras, asesoramiento técnico gratuito, etc.

Entre otras muchas ventajas. Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén seguiremos trabajando para ofrecer a nuestros colegiados más formación y nuevos convenios que les facilite su labor y mejoren sus servicios como profesionales.



CAFE JAÉN



JORNADA FORMATIVA SOBRE SEGUROS E INSPECCIONES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



El pasado jueves 14 de marzo se celebró en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén (CAF Jaén) una nueva Jornada Formativa en la que se abordaron dos temas cruciales para las comunidades de propietarios.

La primera parte del evento se centró en los "Seguros de Comunidades de Propietarios", con la destacada participación de AON, quienes proporcionaron información valiosa en este ámbito. Los asistentes tuvieron la oportunidad de profundizar en las complejidades y beneficios de los seguros de propiedades comunitarias.

En la segunda parte, se exploraron las "Normativas en Inspecciones Reglamentarias OCAS" específicas para comunidades de propietarios, incluyendo aspectos clave como extintores, calderas, puntos de recarga e instalaciones eléctricas, con la colaboración de EUROCONTROL.

La jornada se llevó a cabo el 14 de marzo de 2024, a las 17:00H, en la sede del Colegio (Paseo de la Estación, 12-1ºA). Fue una oportunidad única para adquirir conocimientos esenciales y mantenerse actualizado en la gestión de comunidades de propietarios.



CAF MÁLAGA Y KONE ELEVADORES FIRMAN UN CONVENIO DE COLABORACIÓN

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y KONE Elevadores han firmado recientemente un acuerdo de colaboración en beneficio de los colegiados de la provincia y la Ciudad Autónoma.

El acuerdo, que fue firmado entre Manuel Jiménez, Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, y Sergio Álvarez, Director de Marketing de KONE Elevadores, garantiza condiciones especiales en todos los servicios que los contraten los colegiados, para ellos o sus clientes.

Además, los administradores colegiados dispondrán de un correo electrónico de uso exclusivo para sus comunicaciones con KONE (cafmalaga@kone.com), así como atención personalizada por parte de las distintas Delegaciones y del personal comercial de KONE.

Los servicios de la empresa abarcan tanto el suministro como la instalación, mantenimiento, modernización y rehabilitación de ascensores, escaleras mecánicas y puertas automáticas.

KONE, que ya participó en el pasado Curso Francisco Liñán será patrocinador principal del próximo torneo de pádel Spring KONE Padel Cup 2024. El torneo, que se celebrará el próximo 11 de mayo, incluirá, entre otras cosas, un cóctel y premios exclusivos para los participantes. Está abierto a todos los colegiados de Málaga y Melilla, así como a miembros de despacho. pasado 6 de marzo de 2024 se renovó el convenio de Entre otras muchas ventajas. Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén seguiremos trabajando para ofrecer a nuestros colegiados más formación y nuevos convenios que les facilite su labor y mejoren sus servicios como profesionales.



CAF MÁLAGA



NUEVAS AYUDAS EN MÁLAGA PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS CON 3 MILLONES DE EUROS



El 20 de marzo, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez, acompañó al concejal de Vivienda y Regeneración Urbana del *Ayuntamiento de Málaga*, Francisco Pomares, en la presentación de la nueva convocatoria de ayudas a la rehabilitación, adecuación y reparación de edificios del *Instituto Municipal de la Vivienda (IMV)*.

Esta convocatoria destinará 3 millones de euros a estas subvenciones, e incluirá: edificios del centro histórico con comunidades de propietarios, inmuebles de los distritos de mayor antigüedad fuera del centro histórico, edificios que certifiquen daños estructurales, edificios institucionales o históricos, viviendas en zona ZAS para mejorar el aislamiento acústico, y rehabilitación para propietarios que opten por alquilar su vivienda a un precio no superior a los 7,5 euros el metro cuadrado.

En lo que se refiere a la rehabilitación de comunidades de propietarios, las subvenciones también disponen de un 2% del total de la actuación que se destinará a los administradores de fincas por la gestión de las subvenciones.

Desde que se iniciaron estas convocatorias de subvenciones en 2009 se han aprobado unos 1.000 expedientes. En cuanto al último ejercicio, se agotó casi la totalidad de los tres millones de euros presupuestados, alcanzando el 99% de ejecución.

Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas



La Colegiación es
Garantía de Calidad

COLEGIACIÓN
OBLIGATORIA

SÍ

GRACIAS

INNOVACAF 2024, UNA REFERENCIA PARA LOS AA.FF



En su segunda edición, *Innovacaf 2024* se ha consolidado definitivamente como el evento formativo y práctico para la profesión en materia de innovación. La jornada, que se celebra una vez al año, está dirigida a profesionales de la administración de fincas que apuestan por mejorar, con herramientas informáticas vinculadas a la automatización y la inteligencia artificial, los métodos de trabajo en sus despachos profesionales y las relaciones con las comunidades de propietarios que administran. Cada vez se hace más necesario que los AA.FF mantengan actualizados sus despachos y sus funciones diarias con nuevas tecnologías, y con herramientas y sistemas de trabajo innovadores. Para ello, esta jornada que organiza anualmente el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, está orientada a la formación, eminentemente práctica, de los administradores de fincas en esta materia.

InnovaCAF 2024 fue punto de encuentro de administradores llegados de todos los puntos del país para asistir a ponencias y talleres, de temáticas y herramientas innovadoras como la Inteligencia Artificial. La cita fue el 23 de febrero en el Hotel Vincci Posada del Patio y, además de las formaciones, incluyó una agenda paralela de ocio y networking como un almuerzo-cóctel, un café de bienvenida, el momento del Coffee-break y hasta una cena en la emblemática bodega El Pimpi, especialmente pensada para acoger a todos los visitantes.

ACUERDO ENTRE EL CAF DE MÁLAGA Y GRUPO KONS



Recientemente, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y Grupo KONS han firmado un acuerdo para ofrecer a los colegiados y sus clientes condiciones especiales en todos los servicios.

El convenio fue firmado entre Manuel Jiménez, presidente de CAF Málaga, y Félix Naranjo, Gerente de Grupo KONS, en la sede colegial.

Grupo KONS está especializado en la gestión integral de proyectos de construcción y rehabilitación de edificios, y ofrece múltiples servicios a las comunidades y administradores colegiados, como reformar una vivienda, rehabilitar un edificio o reformar un local.

Sus servicios abarcan la realización de proyectos, ejecución y equipamiento, cuya adecuada resolución marcará el carácter y la personalidad deseados.

Además, Grupo Kons, empresa homologada por el Ayuntamiento de Málaga, cuenta con una dilatada experiencia en la conservación y rehabilitación de edificios protegidos PEPR, centro histórico de Málaga.

Entre sus múltiples servicios a las comunidades se incluyen la accesibilidad y portales, fachadas y cubiertas, rehabilitación y mejora de la eficiencia energética, instalaciones, proyectos de autoconsumo, piscinas, parkings, gestión del amianto y rehabilitación integral de bajantes.



CONTINÚA LA FORMACIÓN PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS DE SEVILLA

El **Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla** sigue apostando por la excelencia profesional con dos nuevas formaciones dirigidas a sus colegiados. En primer lugar, el curso "CAE, firma digital y LOPD: Obligaciones de las comunidades de propietarios", impartido por la experta Alicia Esteve. Esta formación abordó aspectos cruciales de la gestión digital y legal en el ámbito de las comunidades de propietarios.

Además, el Colegio ha llevado a cabo un taller enfocado en potenciar la productividad de los administradores de fincas, dirigido por el destacado profesional José Luis González Rodríguez. Ambos eventos contaron con gran participación de público, evidenciando el interés y compromiso de los administradores de fincas con su formación continua. Este compromiso del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla reafirma su objetivo de mantener a sus colegiados actualizados y preparados para enfrentar los retos del sector.



CAE
SEVILLA



CAF SEVILLA Y AYTO. REALIZAN UN SIMULACRO DE INCENDIO EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla se ha unido al Ayuntamiento de Sevilla en una iniciativa colaborativa destinada a abordar la preparación y respuesta ante incendios en comunidades de propietarios. En un ejercicio práctico coordinado entre la Policía Local y los Bomberos, se pusieron a prueba los protocolos y procedimientos a seguir en situaciones de emergencia de este tipo.

El evento contó con la participación del alcalde de Sevilla, José Luis Sanz, junto con el presidente del Colegio, José Fera, y la vicepresidenta segunda, María Dolores García. La presencia activa del colegio, representado por varios de sus colegiados, así como la colaboración de vecinos, enriqueció la actividad, brindando una oportunidad para aprender y mejorar la capacidad de respuesta ante desastres.

Este ejercicio conjunto subraya el compromiso tanto de las autoridades locales como de los profesionales del sector de la administración de fincas en garantizar la seguridad y el bienestar de las comunidades de propietarios ante posibles eventualidades como incendios.



GRUPO MUTUA PROPIETARIOS

Más Protección

Vamos más allá de los seguros, para facilitarte la gestión de la propiedad inmobiliaria de tus clientes

Descubre nuestro Planeta Propietario



934 873 020 • 918 264 004
www.mtuadepropietarios.es



NUEVO CONVENIO PARA EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS



En un paso significativo hacia la estabilidad laboral en el sector de administración de fincas urbanas en Sevilla, se han cerrado las negociaciones entre los sindicatos UGT y CCOO y los representantes del gremio. Este acuerdo, que abarca los años 2024 y 2025, establece las condiciones y beneficios para los empleados de este sector crucial en la gestión de comunidades residenciales.

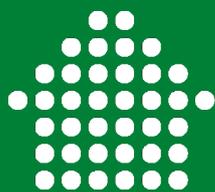
Los colegiados de Administradores de Fincas de Sevilla, se beneficiarán de una completa asesoría laboral para comprender los detalles y las implicaciones del nuevo convenio. Esta información será proporcionada directamente desde la entidad colegiada, asegurando que todos los profesionales estén debidamente informados y preparados para cumplir con las disposiciones del acuerdo.

CAF SEVILLA CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO



En un esfuerzo por combatir la violencia de género desde la esfera comunitaria, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla (CAF Sevilla) se reunió con Mercedes Soriano, Coordinadora Provincial del Instituto Andaluz de la Mujer. El propósito de este encuentro fue la difusión de la campaña 'Ilumina su oscuridad' en las comunidades de propietarios.

La campaña, promovida por el Instituto Andaluz de la Mujer, insta a las comunidades a convertirse en aliados activos en la lucha contra la violencia hacia las mujeres, haciendo un llamado a "no hacer oídos sordos" ante estas situaciones. El CAF Sevilla se comprometió a colaborar activamente en la difusión de la campaña entre sus colegiados y a fomentar la implementación de medidas que contribuyan a crear entornos seguros y libres de violencia de género en las comunidades.



Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas

HABLAMOS CON LA NUEVA PRESIDENTA DEL CAF ALMERÍA
CHARO OYONARTE

"TENGO LA RESPONSABILIDAD DE FORJAR MI PROPIO CAMINO"

Ha desarrollado su carrera profesional en el sector bancario, donde ha adquirido una sólida experiencia en finanzas y gestión de activos. Posteriormente, se especializó en la gestión de Administraciones de Fincas, un campo que le ha permitido comprender profundamente las dinámicas y necesidades del sector inmobiliario.

Su trayectoria en el Colegio de Administradores de Fincas ha estado marcada por su compromiso con la innovación y la mejora continua, lo que la ha llevado a ocupar la presidencia del CAF de Almería.

Su visión estratégica y capacidad de liderazgo son pilares fundamentales en su enfoque para enfrentar los desafíos actuales del sector.



1

¿Cómo afronta la presidencia del CAF Almería?

Asumo la presidencia del CAF Almería con un compromiso firme hacia la innovación y la excelencia en el servicio. Mi objetivo es fortalecer la relación entre los Administradores de Fincas y las comunidades que gestionamos, promoviendo prácticas transparentes y eficientes. Estoy decidida a implementar herramientas digitales que faciliten la gestión diaria y a fomentar la formación continua de nuestros colegiados para que puedan adaptarse a los cambios del mercado y las nuevas regulaciones.

3

¿Qué directrices tiene pensado plantear durante su mandato?

Durante mi mandato, me centraré en tres ejes principales fundamentalmente que son la digitalización, la formación y la unión.

La digitalización de procesos nos permitirá ser más eficientes y mejorar la calidad del servicio que prestamos. La formación continua garantizará que nuestros colegiados estén siempre al día en temas legales, técnicos y de gestión. Y la unión entre los colegiados y el colegio sea más fuerte.



**COLEGIO DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS ALMERIA**



2

Es usted la hija del presidente saliente, ¿Supone eso una ventaja o un reto? ¿Por qué?

Ser la hija del presidente saliente representa tanto una ventaja como un reto. La ventaja radica en mi familiaridad con los valores y la cultura del colegio, así como en la comprensión de los desafíos que hemos enfrentado en el pasado. Sin embargo, también es un reto, ya que tengo la responsabilidad de forjar mi propio camino, manteniendo el legado de excelencia y al mismo tiempo introduciendo cambios innovadores que respondan a las necesidades actuales del sector y de nuestros colegiados.

4

¿Cuáles son los retos del Colegio de Almería para el presente año?

Los principales retos que afronta el CAF Almería este año incluyen la adaptación a las nuevas normativas en materia de propiedad horizontal y alquileres, la necesidad de integrar soluciones tecnológicas para mejorar la gestión de fincas, y el fomento de la sostenibilidad en nuestras prácticas diarias. Además, debemos continuar trabajando en la formación de nuestros colegiados para que estén preparados para responder a las demandas de un mercado en constante evolución.



CONSULTAS

CALIFICACIÓN DE UN CUARTO QUE NO APARECE EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO

*¿Se consolida el uso
privativo?*

SP/CONS/94749



En principio, si en la escritura de división horizontal no figura como privada esta zona, se podría considerar como común. En este sentido se han pronunciado, entre otras, las sentencias del TS, Sala Primera, de lo Civil, 419/2007, de 30 de marzo. Recurso 1916/2000 (SP/SENT/108615) o de las Audiencias Provinciales de Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3.ª, 50/2023, de 13 de febrero. Recurso 678/2021 (SP/SENT/1179343), y de Málaga, Sec. 4.ª, 419/2021, de 2 de julio. Recurso 971/2019 (SP/SENT/1130550).

Ahora bien, habrá de estarse al supuesto específico y ver las escrituras individuales de compraventa y, por otra parte, a la situación concreta, es decir, si el propietario ha estado utilizando durante años este elemento común y la Comunidad lo ha estado admitiendo, pese a no poder usucapir un elemento común, sí se puede haber adquirido el uso privativo y, la situación podría ser inatacable por el consentimiento tácito de la Comunidad, que ha dejado transcurrir los plazos de prescripción de la acción.

De este modo, aunque la propiedad no se consigue nunca en elementos comunes por muchos años que se venga utilizando, el criterio mantenido por sepín es que pasados los 30 años que señala el art. 1959 del CC, se ha consolidado el uso privativo, mucho más habiendo contado con el citado consentimiento de la Comunidad, que no deja de ser, por otra parte, un acto propio que le vincula, en este sentido se ha pronunciado, entre otras, la AP Madrid, Sec. 25.ª, 672/2005, de 20 de diciembre. Recurso 183/2005 (SP/SENT/81956).

S editorial jurídica
sepín



SENTENCIAS

ACUERDOS ABUSIVOS

No se considera abusivo el acuerdo por el que no se permite la apertura de nuevas puertas al local segregado

*TS, Sala Primera, de lo Civil, 89/2024, de 24 de enero.
Recurso 5085/2018
SP/SENT/1208707*

"...Pues bien, en el presente caso, el acuerdo adoptado por la comunidad no puede considerarse abusivo, ya que el interés de la comunidad en preservar un elemento común evitando una alteración de indudable significación y relevancia en la configuración y disposición original de la planta NUM004 que conllevaría abrir en ella dos nuevas puertas para conseguir un acceso privativo donde hasta ahora no había ninguno en beneficio exclusivo de los recurridos y sin ventaja alguna para la comunidad no puede considerarse, incluso asumiendo que no le ocasione un daño efectivo y actual, un interés excesivo o anormal, sino un interés serio y legítimo. No pudiendo acusarse a la recurrente de haber adoptado el acuerdo con simple mala fe o sin una razón justificada.

Como observa en este punto la sentencia de primera instancia con acertado criterio, al margen las quejas de algún vecino directamente afectado por residir en el piso NUM003, se trata de no sentar un precedente y, en todo caso, de evitar el riesgo y no alentar la idea de que, al autorizarse la apertura de las dos puertas, la comunidad puede verse obligada a asumir en el futuro y en beneficio exclusivo de alguno o algunos de los comuneros otras posibles alteraciones de los elementos comunes al no sufrir perjuicio por no verse afectada la seguridad ni la estructura ni la estabilidad del inmueble.

Y también se trata de que el criterio de actuación de la comunidad no prime ni haga prevalecer el interés individual y exclusivo de un comunero sobre el interés colectivo y el beneficio general de la comunidad, ya que, tratándose de la alteración de los elementos comunes y no existiendo concordancia entre aquellos intereses ni concierto entre el comunero y la comunidad, la regla general debe ser la

contraria en razón de primarios deberes de convivencia y elementales reglas democráticas con reflejo en las que se establecen en el art. 17 para la adopción de acuerdos, lo que no excluye, aunque en el presente caso no ocurra, que puedan concurrir razones cumplidas y justificadas para exceptuarla.

Además, que el acuerdo perjudique a los recurridos no supone, tampoco, que se haya adoptado con intención de perjudicarlos ni que la comunidad tenga que obrar en contra de su voluntad y renunciar a su capacidad de control para dar salida a una situación a la que no se habría llegado si la obra de transformación del local original en las dos viviendas actuales no se hubiera llevado a cabo hasta obtener el consentimiento de aquella para la apertura de las dos puertas de acceso por el interior del edificio o haber contado, en su caso, con una decisión judicial que respaldará tal posibilidad. De ahí que la sentencia de primera instancia observe, también con acierto, que el perjuicio no es imputable a la comunidad, sino a la propia actuación de los demandantes que son los que decidieron acometer una obra de cambio de destino y comenzar su ejecución sin contar con la previa autorización de la comunidad para alterar un elemento común.

Finalmente, tampoco cabe sustentar que el acuerdo ha sido adoptado con abuso de derecho por vulnerar el principio de igualdad o dispensar a los recurridos un trato discriminatorio, ya que no consta que con anterioridad la comunidad recurrente haya autorizado a algún otro copropietario una actuación igual (ni siquiera semejante o similar) a la que dicho acuerdo deniega. En consecuencia, procede estimar el recurso y casar la sentencia, y, por las mismas razones, desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia. ..."



editorial jurídica
sepín



Mark Eaves Fernández, director de Financiación
Comunidades de Propietarios de BBVA en España



“LAS COMUNIDADES QUE INVIERTAN EN EFICIENCIA ENERGÉTICA TENDRÁN MAYOR AHORRO Y CONFORT EN EL HOGAR”

De todos es conocido que el parque inmobiliario español es de los más obsoletos de Europa y tiene mucho recorrido para llegar a ser más eficiente energéticamente. Por ello resulta importante abordar ciertas mejoras en los edificios gestionados por Comunidades de Propietarios. Entrevistamos a Mark Eaves Fernández, director de Financiación de Comunidades de Propietarios de BBVA en España, para conocer qué actuaciones pueden llevar a cabo, qué ahorro se puede obtener, qué subvenciones existen o cómo financiar esas mejoras.

Mark, ¿por qué es tan importante mejorar la eficiencia energética de los edificios?

En primer lugar, la rehabilitación energética de los hogares, y en concreto de los edificios de Comunidades de Propietarios, es importante para encaminarnos hacia una economía y una actividad descarbonizada. Para 2050, la normativa europea establece que todos los edificios deben ser de cero emisiones. Hacer que los edificios del parque inmobiliario sean más eficientes contribuye a mitigar nuestro impacto ambiental, es contribuir en la lucha contra el cambio climático.

Pero otro de los motivos más importantes es el ahorro económico que conlleva aplicar medidas para ser más eficientes. Cuanto más eficiente es un edificio, menos consumo genera y por lo tanto, mayor ahorro. Solo un ejemplo, un edificio que aisle bien térmicamente no necesitará consumir tanto sistema de frío-calor como otro que no esté bien aislado. Y eso se nota en la factura. Al generar un menor consumo energético, tenemos un menor coste económico.

Por tener una referencia, una vivienda con la mejor calificación en eficiencia energética (A) consume hasta un 90% menos de energía que otra con el nivel más bajo (G), una de clase B en torno al 70% y la clase C, un 35%.

Además, la rehabilitación para mejorar las condiciones de nuestros edificios supone una ganancia de confort en el hogar. Las mejoras de aislamiento, accesibilidad, contribuyen enormemente a ello. Y con ello ganamos en calidad de vida. Así, las comunidades que inviertan en eficiencia energética tendrán mayor ahorro y confort en el hogar. Sin olvidar la revalorización que supone para la vivienda tener una mejora en la calificación energética.



¿Y es buen momento el actual para acometer esas rehabilitaciones?

Es el mejor momento. Las subvenciones como los Fondos Europeos Next Generation EU son un gran incentivo para decidir acometer estas inversiones. Por ejemplo, si la rehabilitación logra reducir un 60% el consumo energético, estas ayudas pueden alcanzar hasta el 80% del coste. Además, también existen incentivos fiscales como deducciones en el IRPF de hasta un 60% por rehabilitación de vivienda habitual.

Pero para llevar a cabo esta mejora ¿por dónde podemos empezar?

Los proyectos pueden ser muy variados. Lo ideal es realizar un proyecto integral que mejore todos los aspectos. Las rehabilitaciones más habituales son las relacionadas con la mejora del envolvente del edificio. Es decir, con todos los elementos que se exponen al exterior. Ahí entraría el aislamiento térmico y la impermeabilización de tejados, terrados, fachada, paredes, el cambio de puertas y de ventanas, por ejemplo.

También la instalación de paneles solares, el cambio de calderas centrales por otras de biomasa o aerotermia, el cambio de la iluminación en las zonas comunes por LED o la instalación de puntos de recarga en el parking del edificio. Y no podemos olvidarnos de todo lo referente a la accesibilidad, tanto la instalación del ascensor, como las rampas o salvaescaleras.

"Es el mejor momento para acometer las rehabilitaciones gracias a subvenciones como los Fondos Europeos Next Generation EU y a los incentivos fiscales"

¿Cuál es la labor de las entidades financieras como BBVA?

Las entidades financieras tenemos un papel clave. Además de aportar la financiación necesaria y adaptada a cada proyecto, en BBVA queremos acompañar en todo el proceso de rehabilitación. Hacer que la tarea para la comunidad de vecinos sea la mínima imprescindible, así como para los administradores que gestionan esas comunidades y que les dan apoyo. Para ello les ofrecemos ese acompañamiento, con proyectos a medida y las mejores soluciones.

¿Nos puede concretar algo más sobre las soluciones que ofrecen, principalmente en materia de financiación?

Este tipo de actuaciones, por los elevados importes y la cantidad de vecinos que intervienen, son difíciles de acometer sin la ayuda de una entidad financiera. En este sentido, en BBVA acompañamos y ofrecemos a las comunidades de propietarios una solución a medida que les permita acometer las actuaciones necesarias.



ANDALUCÍA CONTRA LA VIOLENCIA DE GÉNERO

#IluminaSuOscuridad

Teléfono
andaluz de
atención a
las mujeres

900

200

999

ILU
MI
NA
SU
OSCU
RIDAD



Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas



Junta de Andalucía



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE IGUALDAD



Pacto de Estado
contra la violencia de género