



# el administrador

REVISTA DEL ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

número 67 • marzo 2016

## NUEVO DECRETO LEY SOBRE VIVIENDAS TURÍSTICAS Y VACACIONALES



**ENTREVISTA**  
**FELIPE LÓPEZ**  
CONSEJERO DE FOMENTO Y  
VIVIENDA DE LA JUNTA DE  
ANDALUCÍA



**PRESENTACIÓN  
DEL CONGRESO  
EN SEVILLA**



## ¿Subes o bajas? Tú decides

Rehabilitaciones, modernizaciones, instalaciones, mantenimiento... sea cual sea tu necesidad, elige seguridad. Schindler, compañía líder en soluciones de transporte vertical, pone a tu servicio más de 138 años de experiencia, la garantía de que las piezas y recambios utilizados son originales, y un servicio de mantenimiento integral 24 horas al día, los 365 días del año. Para Schindler la seguridad de tu familia, tus amigos, tus vecinos y de los más de 1000 millones de personas que transportamos cada día es lo más importante.

**¿Te subes?**





**MUTUA DE PROPIETARIOS**

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

**¿Quieres aumentar  
un 50% los beneficios  
de tu negocio?**

Especialistas en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria

Llámanos y te explicaremos como hemos  
ayudado a compañeros tuyos a conseguirlo

**93 487 30 20 / 91 826 40 04**

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



# CNAF2016: UNA VENTANA AL MUNDO

En junio en Sevilla una ventana al mundo se abre, una profesión se despliega como un atlas y nos muestra todas sus facetas, todo su ser, toda su valía. Una profesión que día a día gana en credibilidad, solvencia y necesidad; una profesión que hemos hecho entre todos y que dignificamos con nuestra tarea profesional.

Sevilla, Puerta de América, ha sido elegida para iniciar esta nueva singladura profesional, esta refundación, este reverdecer de conceptos, maneras y modos de acometer la relación Administrador de Fincas Colegiado -Comunero y Administrador de Fincas Colegiado- Instituciones.

Todo ello rodeado de nuestros fieles cooperadores, los proveedores, que nos demostrarán lo mejor de su tecnología, los últimos avances en gestión profesional, eficiencia energética, ascensores, domótica, jardinería, control de plagas, etc. En definitiva, un mundo de materias que el administrador dirige y dirige en su quehacer diario y que hace continua su necesidad de formación.

Sevilla os espera y no defraudará. La ciudad está preparando lo mejor de su gastronomía, sus afamadas tiendas y sus no menos famosos monumentos y todo ello aderezado con el mejor de los cicerones: el sevillano.

Así que saca billete, inscríbete y disponte a vivir una aventura de ocio y saber a partes iguales en el mejor escenario del mundo: SEVILLA.

**RAFAEL DEL OLMO GARRUDO**

*Presidente CAF Sevilla. Secretario Consejo Andaluz.  
Secretario Consejo General*



---

## staff

---

### CONSEJO EDITORIAL

Rafael Trujillo Marlasca (Cádiz), Rafael del Olmo Garrudo (Sevilla), Fernando Pastor García (Málaga), Gabriel Oyonarte Luiz (Almería), Mercedes Romero Balsera (Córdoba), David Toscano Limón (Huelva), Jesús Cañavate Carmona (Granada), Juan José de la Torre Santano (Jaén)

### COORDINACIÓN EDITORIAL

Nieves Martín Calero

### COLABORADORES

Belén González Franco, Juan Romero Otero

### EDICIÓN

Ilustre Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas  
e-mail: secretaria@afincas.com

### SEDE COLEGIAL

Carlos Cañal, 22 • 41001 Sevilla  
Telf.: 954 22 99 87  
Fax: 954 56 16 67

Déposito Legal: SE-1034-97



### PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN:

IBERSPONSOR, Consultores de Comunicación  
Virgen del Valle, 91 • 41011 Sevilla  
Telf.: 954 28 44 72  
e-mail: nmartin@ibersponsor.com  
www.ibersponsor.com

### PUBLICIDAD E INSCRIPCIONES

IBERSPONSOR, Consultores de Comunicación  
e-mail: nmartin@ibersponsor.com



A través de este Código QR puede descargarse el pdf con la lista actualizada de todos los Administradores de Fincas Colegiados de Andalucía.

---

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

---

# ¿Adminstras más de 100 comunidades?

## Te podemos ayudar

Tus necesidades y las de tus clientes son muy especiales y necesitan la solución que Mussap te puede ofrecer

## Tenemos la fórmula

Además contarás con:

- . Asesoramiento
- . Los mejores productos (comunidades, hogar, protección de alquiler)
- . Atención personalizada continuada
- . Formación
- . Viaje de incentivos a destinos atractivos

Todo con la **garantía de Mussap**, Mutua de Seguros y Reaseguros con una trayectoria de más de 80 años en el sector.

Contáctanos y te explicamos cómo



# EL CONSEJO REALIZA UNA CAMPAÑA DE DIFUSIÓN DEL MODELO 347



Con la finalidad de advertir a la sociedad del plazo que las comunidades de propietarios tienen para llevar a cabo el cumplimiento del modelo 347, para informar a Hacienda sobre sus operaciones con terceras personas (albañiles, fontaneros, electricistas, empresas de ascensores, etc.) que superen

los 3.005,06 euros al año, el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas ha realizado una campaña durante el mes de febrero.

Se han emitido cuñas de radio en Canal Sur Radio Andalucía durante 15 días, señalando la obligatoriedad de cumplir dicho trámite, de lo contrario, se arriesgan a una sanción fiscal, indicando de esta forma la importancia de contar con un administrador de fincas colegiado.

Por su parte, algunos colegios territoriales, como Cádiz, Sevilla y Granada, han realizado acciones al respecto, a través de publicidad en prensa, radio y, como el caso de Sevilla, también en el canal de televisión de los autobuses urbanos de Tusam, canal Bussi.

Desde el Consejo estiman que el 30% de las comunidades de propietarios en Andalucía, unos 604.403 edificios, no gestionadas por profesionales Administradores de Fincas colegiados, tienen posibilidad de sanción si no realizan dicho trámite, bien por desconocimiento o por cumplimentar erróneamente el documento.

De no presentar la documentación, las sanciones consisten en multas de 20 euros por cada proveedor que no se haya reflejado en el modelo

## TEXTO CUÑA RADIO

¿Cumple su comunidad de vecinos con sus obligaciones fiscales?

El 29 de febrero finaliza el plazo para presentar el modelo 347 en la agencia tributaria por operaciones con terceros en 2015.

Esto hace recomendable que la administración de su comunidad la realice un administrador de fincas colegiado, que cumplirá el trámite, o se arriesgan a una sanción fiscal.

Aún está a tiempo!!

Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas. Una Garantía.

347, con un mínimo de 300 euros y un máximo de 20.000 euros.

La nueva obligación tributaria se recoge en el Real Decreto 828/2013, publicado en el BOE el 26/10/13, y establece que con efectos 1 de enero de 2014, las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal están obligadas a presentar la declaración de operaciones con terceras personas –modelo 347-. Esta obligación tributaria se extiende, por tanto, a aquellas Comunidades de Propietarios que no desarrollen ningún tipo de actividad empresarial, pero que sí realicen operaciones con terceros superando la cifra citada anteriormente.

#### **DATOS A TENER EN CUENTA:**

##### **Compras:**

Las Comunidades de Propietarios no están obligadas a declarar los suministros de energía eléctrica y combustibles que se usen para consumo comunitario. Tampoco han de hacerlo por los suministros de agua y los seguros que tengan por finalidad el aseguramiento de bienes de zonas y elementos comunes.

##### **Ventas:**

Las comunidades de propietarios que han alquilado alguna vivienda, no están obligadas a reflejar estos ingresos en el modelo 347, porque están exentas de IVA.

Sí están obligadas a su presentación, además de las declaraciones de IVA pertinentes y la cumplimiento del Modelo 184 –declaración informativa anual con la que se imputa el rendimiento neto a cada copropietario-, aquellas que desarrollen actividades empresariales o profesionales acorde con la normativa del IVA –alquiler de elementos comunitarios como locales, fachadas o cubiertas, entre otros.

**DE NO PRESENTAR LA DOCUMENTACIÓN, LAS SANCIONES CONSISTEN EN MULTAS DE 20 EUROS POR CADA PROVEEDOR QUE NO SE HAYA REFLEJADO EN EL MODELO 347, CON UN MÍNIMO DE 300 EUROS Y UN MÁXIMO DE 20.000 EUROS.**



## **CAMPAÑA DE DIFUSIÓN DEL MODELO 347 EN CÁDIZ**

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz puso, a lo largo del pasado mes de febrero, una intensa e importante Campaña de Comunicación sobre el Modelo 347 y la necesidad de que las Comunidades de Propietarios pusieran en manos de un administrador de fincas colegiado la realización del trámite correspondiente ante la Agencia Tributaria antes del 29 de febrero para no enfrentarse a una sanción fiscal.

Dicha Campaña de Comunicación tuvo varios frentes. Por un lado, del 8 al 22 de febrero, se emitieron más 150 cuñas en Onda Cero, Cadena SER y COPE, repartidas estratégicamente entre las tres emisoras y en aquellos horarios y programas de mayor audiencia.

Por otro lado, coincidiendo con el mismo período de campaña, el Grupo Joly en Cádiz ha llevado a cabo una campaña de faldones publicitarios en sus tres cabeceras de la provincia, Diario de Cádiz, Diario de Jerez y Europa Sur.

## **CAMPAÑA DE DIFUSIÓN DEL MODELO 347 EN SEVILLA**

CAFSevilla se sumó el pasado mes de febrero a campaña de difusión a la sociedad del Modelo 347. En esta ocasión, y junto a la publicidad en Canal Sur Radio Andalucía emitida desde el Consejo, proyectaron cuñas de radio también en Onda Cero, así como publicidad en el canal de televisión de los autobuses urbanos de Tussam, canal Bussi.



LA JUNTA DE ANDALUCÍA APRUEBA DICHA NORMATIVA PARA  
REGULAR LA ACTIVIDAD DE ESTE TIPO DE ALOJAMIENTOS

# NUEVO DECRETO LEY SOBRE VIVIENDAS TURÍSTICAS Y VACACIONALES

Los propietarios de viviendas turísticas de Andalucía tienen hasta el próximo 11 de mayo de 2016 para censar sus inmuebles.



“La Comunidad Autónoma de Andalucía tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de turismo en el artículo 71 del Estatuto de Autonomía, y en el artículo 37.1.14 se considera un principio rector de las políticas públicas de la Comunidad Autónoma el fomento del sector turístico como elemento económico estratégico de Andalucía. Conforme al artículo 28.1.a) de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, tiene la consideración de servicio turístico el alojamiento cuando se facilite hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos”.

Con este texto comienza el decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, que el pasado 11 de febrero publicó la Consejería de Turismo y Deporte en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA).

A través de esta norma, se pretende cubrir el vacío legal en el que se encontraban aproximadamente los 80.000 inmuebles turísticos (unas 400.000 plazas) que hay en Andalucía, datos que aporta el sector y que desde el Gobierno andaluz reconoce que no son oficiales debido a la dificultad de cuantificar el “mercado negro”, los propietarios de viviendas turísticas de Andalucía tienen tres meses para censar sus inmuebles.

Hasta el 11 de mayo de 2016 los propietarios de viviendas turísticas en Andalucía podrán inscribirse en el Registro de Turismo de Andalucía para censar sus inmuebles y regular así la situación existente, evitando el fraude, la clandestinidad y la competencia desleal que se estaba dando hasta ahora. De esta forma, se garantiza además los derechos de los usuarios. Los inmuebles que no estén censados, serán considerados como clandestinos.

#### **¿A QUÉ VIVIENDAS TURÍSTICAS SE REFIERE?**

A las viviendas turísticas que se refiere dicho decreto son todas aquellas que estén ubicadas en suelo de

## ■ actualidad

uso residencial, donde se ofrece mediante un determinado precio, un servicio de alojamiento con un fin turístico, además de promociones a través de varias ofertas.

### SANCIONES

Otro dato a destacar son las sanciones que pueden aparecer si no se cumple la normativa que se especifica. Estas sanciones rondan hasta 18.000 euros en el caso de las graves y hasta 150.000 euros para las muy graves. La Junta confía en “tener la máxima eficiencia con la plantilla de inspectores que hay en la actualidad” para detectar infracciones, sin que se contemple un aumento de dichos profesionales.

### LOS AGENTES TURÍSTICOS ALABAN EL DECRETO

La Asociación de Viviendas Turísticas y Vacacionales de Andalucía (Apartsur), se ha mostrado muy favorable con respecto al decreto publicado. Hilario Echevarría, presidente de dicha asociación, asegura estar “muy contento de que por fin haya un marco regulador”, después de estar “tres años luchando para que se tenga en cuenta este tipo de oferta”. Está seguro de que gracias a este decreto el mercado se va a “equilibrar”.

Por otro lado, la Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA), califican la medida como “necesaria para tratar de aflorar una actividad que se viene ofertando de forma ilegal en toda Andalucía, generando una importante competencia desleal”.

### VOCES EN CONTRA

También hay que destacar que no toda las reaccio-

## A TRAVÉS DE ESTA NORMA, SE PRETENDE CUBRIR EL VACÍO LEGAL EN EL QUE SE ENCONTRABAN APROXIMADAMENTE LOS 80.000 INMUEBLES TURÍSTICOS

nes han sido a favor del decreto. Hay dueños de estas viviendas vacacionales que están luchando para impugnarlo, queriendo recurrir a los tribunales. La Federación de Viviendas Turísticas de España (FEVITUR), que agrupa a 125.000 apartamentos de este tipo en todo el país, señala que el decreto “va a tener graves consecuencias para toda la oferta alojativa, con mayor impacto en zonas de nuestra comunidad como cascos históricos o la Costa del Sol”. El punto de disensión con la nueva normativa es el referido al artículo 1 punto d, donde se advierte a todos los propietarios y gestores que exploten más de dos viviendas en un radio de un kilómetro, que tendrán que regularse bajo la normativa de Apartamento Turístico. “ Esto implica que aún los Apartamentos Turísticos del tipo Conjuntos, donde se permite un uso mixto de un inmueble, seguirán estando obligados a realizar el cambio de uso de suelo residencial a terciario, según se establece para establecimientos hoteleros”.

Los propietarios de dichas viviendas no comparten que se cambie su consideración legal si tienen más de dos apartamentos en una misma zona.

El presidente de Fahat (Federación Andaluza de Hoteles y Alojamientos Turísticos), Antonio Aranda, tampoco esta muy de acuerdo con todos los cambios del decreto. Aclara que ve algunas lagunas en la contratación y cree conveniente que solo se hagan las modificaciones oportunas en el decreto.



### REUNIÓN CONSEJO ANDALUZ-CONSEJERÍA DE TURISMO

El secretario del Consejo Andaluz, Rafael del Olmo, ha mantenido una reunión con el viceconsejero de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía, Diego Ramos, para tratar la posibilidad de una futura firma de convenio entre ambos colectivos para que los administradores de fincas colegiados actúen como intermediarios en la nueva normativa sobre viviendas turísticas y vacacionales.

# OLVIDATE DE LAS HUMEDADES

Visita y Diagnóstico

**GRATUITOS**

**CAPILARIDAD  
INFILTRACIONES  
CONDENSACIÓN**

**900 60 70 80**

**GARANTÍA**  
de hasta 30 años

**MURPROTEC**

DELEGACIONES EN: *La Solución Profesional Contra La Humedad*

FRANCIA

BELGICA

HOLANDA

LUXEMBURGO

ITALIA



**TRATAMIENTOS DEFINITIVOS CONTRA LA HUMEDAD  
DESDE 1954**

## REFLEXIÓN Y ANÁLISIS DEL DECRETO DE VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS EN ANDALUCÍA

La aprobación del reciente Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos en Andalucía, ha despertado el interés y las dudas de una gran cantidad de propietarios de inmuebles que, como muchos, suelen alquilar sus viviendas para periodos vacacionales o que, a modo de inversión, los ponen en manos de empresas intermediarias que gestionan estos alquileres.

Este nuevo decreto de la Junta de Andalucía, regula una nueva figura de alojamiento turístico, encubierto hasta ahora bajo la forma de alquiler, y que llevamos viendo hace tiempo en nuestras comunidades de propietarios. Se trata de un alquiler por días y publicitado en web y aplicaciones móviles de reservas turísticas.

Lejos del concepto americano de propietario-anfitrión, nuestro nuevo decreto hace una exhaustiva delimitación, aclarando las diferencias con otras de similar índole.

Por lo pronto, no es un decreto que venga a regular el clásico, esporádico y puntual “alquiler de verano”, sino, más bien regula un tipo de alojamiento que denomina “Vivienda con fines turísticos” (VFT). Se trata de un tipo de alojamiento turístico que ha ido proliferando durante los últimos años, basado principalmente en su comercialización por los nuevos canales que ofrecen las tecnologías (App, Internet, portales,...).

Si bien, la definición más exacta corresponde a la del inmueble, situado en suelo residencial, ofrecido a cambio de precio y contratadas por tiempo inferior a dos meses, son las circunstancias de habitualidad y de finalidad turística las que marcan la mayor diferencia.

Se considera finalidad turística y habitualidad cuando la vivienda se promociona o comercializa (es decir, se publicita/se da a conocer, o se alquila/reserva/paga efectivamente) en canales de oferta turística. Y el propio decreto aclara que son canales de oferta turística, las “agencias de viaje, empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento”.

Por lo tanto, es irrefutable el carácter de VFT cuando la página web o aplicación de la empresa intermediaria, permita reservar, por días alternos, e incluso pagar. De la misma forma, si esa

misma mediadora, utiliza otros canales clásicos del sector turístico.

Desde luego, no es lo mismo el inmueble tipo residencial, en el que se alquila aisladamente una vivienda bajo este tipo de alojamiento turístico, que aquella urbanización de costa en donde los propietarios compran, precisamente estos inmuebles, para darlos en alquiler y que sean gestionados por una entidad.

Otra de las dudas es con respecto a su número. El decreto entiende que se trata de VFT cuando un mismo explotador/propietario tiene 1 ó 2 viviendas ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, ¿Y si tiene varias viviendas en el centro de la ciudad? Desde luego, esta figura no se crea para dar cobertura a figuras ya reguladas, como son los apartamentos turísticos, en donde se posea 3 ó más viviendas. La regulación de la VFT está dirigida a aquellas per-



**SE TRATA DE UN TIPO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO QUE HA IDO PROLIFERANDO DURANTE LOS ÚLTIMOS AÑOS, BASADO PRINCIPALMENTE EN SU COMERCIALIZACIÓN POR LOS NUEVOS CANALES QUE OFRECEN LAS TECNOLOGÍAS (APP, INTERNET, PORTALES,...).**

sonas o explotadores de perfil básico, empresarial o no, que ofrezcan alojamiento turístico. Sin embargo, el decreto no especifica la posibilidad de que el propietario/explotador pueda tener más de 2 inmuebles en zonas geográficas distintas (p.e. dos en Málaga y dos en Almería).

En todo caso, salvo que al legalizar nuestra vivienda se identifique la entidad explotadora, será el propietario el responsable último. Pero ¿A qué se refiere el decreto como “entidad explotadora”? ¿Y si mi vivienda se la entrego a una agencia para que se encargue de todo, gestión, promoción y comercialización? El decreto especifica que será mediante la figura de la “declaración responsable” por la que se identifique quién es el responsable de la vivienda. Así pues, dependerá del acuerdo al que se llegue entre propietario y agencia. Si está claro que deberá entregarse un título habilitante (contrato, alquiler,...). Pero entonces, ¿Podrá una entidad explotadora representar a varios propietarios y dar de alta a más de 2 inmuebles? Todo indica a que no. Deberá el propietario dar de alta el inmueble como VFT y posteriormente, contratar con la agencia/administrador para los distintos servicios (gestión, promoción y comercialización), sin que ello se exima su responsabilidad última.

¿Y factura? Aunque cada caso es distinto, la Ley 37/1992 del IVA, en el artículo 20.1 apartado 23º exime del IVA las operaciones de constitución y transmisión de derechos reales, de goce y disfrute que recaigan sobre edificaciones destinadas a viviendas. Por lo tanto, el alquiler y cesión de viviendas queda, en principio, exento de IVA. Es por ello que el decreto de VFT, exige que los propietarios emitan un “justificante de pago”, que no tiene por qué ser una factura.

Por otro lado, el decreto hace especial hincapié en que el responsable (propietario o entidad explotadora) informe a sus clientes de las normas de la Comunidad (artículo 7). Un guiño a la armonía inter-vecinal con el que se pretende lograr la mejor convivencia entre residentes habituales y clientes, permitiendo a los propietarios/explotadores la expulsión de los clientes que transgredan las normas establecidas por la Comunidad de Proprietarios.

Aunque pueda pensarse que el decreto pide una gran cantidad de requisitos, lo cierto y verdad es que no son demasiados, y tan solo puede ser más complicado el hecho de instalar aparatos fijos de aire acondicionado y calefacción (según tempora-

das) en salones y habitaciones. Aunque el sector es tajante con respecto a esto y en dar la mayor calidad, seña de identidad de nuestro turismo.

Así también, el decreto destaca la necesidad de llevar los registros de policía que establece la legislación, por lo que deberá atenerse a lo establecido para ello (Puede visitar el enlace: <http://www.interior.gob.es/web/servicios-al-ciudadano/seguridad/libro-registro-de-viajeros/partes-de-entrada-y-libro-registro>).

Respecto a sus trámites, es necesario presentar la respectiva declaración responsable (figura emanada de la Directiva 2006/123/CE para la simplificación administrativa y la dinamización de la economía), acompañada de la Licencia de Ocupación de la Vivienda (aunque parece que no será preceptiva entregarla en este momento de inscripción, en base a la citada Directiva). La licencia de ocupación, trámite legal, y que a veces es de gran dificultad conseguirla, dependerá en todo caso de los trámites de cada Ayuntamiento.

Si bien el decreto ha sido ya publicado, se ha dado un plazo a propietarios, entidades explotadoras y la propia administración para poner al día sus viviendas y uniformar los procedimientos establecidos para legalizarlas, incorporándose al registro de turismo con una numeración unívoca, que de deberá publicitarse siempre en cualquier medio en el que se promoció, pudiendo ser sancionada, tanto la entidad explotadora o propietario, como el canal que lo publicite sin identificar el número.

No cabe la menor duda que el decreto va a reducir las indeterminaciones y alegaridad en las que se encontraban estos nuevos productos derivados de las tecnologías y que va a permitir disminuir los casos de competencia desleal. Con todas sus deficiencias e imperfecciones, pensamos que este paso era necesario, ahora tocará interpretarlo y adaptarlo a las realidades, haciendo un marco legal, más lógico, íntegro y sobretodo objetivo.

**IGNACIO MONTOJO  
DE VEGA**

*Profesor de Derecho  
Administrativo del Turismo y  
Calidad Integrada.  
Escuela de Turismo EUSA.  
Universidad de Sevilla.*



## DIEGO RAMOS

Viceconsejero de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía

# “A LOS AAFF LES AFECTA ESTE NUEVO DECRETO EN AQUELLAS VIVIENDAS QUE GESTIONEN FUERA DEL ÁMBITO DE LA LAU”

**¿Cuáles han sido sus impresiones sobre la repercusión que ha tenido la aprobación del nuevo decreto que regula la actividad de las viviendas turísticas desde su publicación en BOJA el pasado martes 11 de febrero?**

Mis impresiones son muy positivas. Es una norma que viene a dar respuesta a una gran demanda del sector turístico y que otorga cobertura legal a una importante oferta existente que actuaba sin el amparo de ninguna regulación. El Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, se ha elaborado con el consenso de los agentes económicos y sociales, y nos ha permitido identificar una actividad económica -antes desarrollada bajo el paraguas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)- como servicio turístico, y que por tanto exigirá unos requisitos mínimos de calidad y una mejora en la protección de los turistas. Actualmente, tanto la propia consejería como las delegaciones territoriales, estamos en el proceso de desarrollo de un importante despliegue de información dirigida a los futuros prestadores de este servicio turístico. Esta actividad de difusión, comunicación y aclaración de posibles dudas ante las casuísticas particulares es una labor fundamental que vamos a desempeñar desde la aprobación del decreto hasta su entrada en vigor, fijada a los tres meses de su publicación, es decir, el próximo 11 de mayo.

**¿Cuáles son los objetivos más relevantes que la Junta pretende con dicho Decreto?**

El objetivo principal del gobierno andaluz con esta norma es normalizar la prestación de un servicio turístico que se estaba dando de hecho, aunque bajo la fórmula de arrendamiento por temporada. Además, este decreto nos permitirá, entre otras cosas, conocer este tipo de alojamiento a efectos estadísticos, su oferta, así como su posible inclusión y consideración en la actividad de planificación, control, promoción y difusión regulada.

**¿De qué forma repercute esta nueva normativa en la seguridad de las comunidades de vecinos?**

En este ámbito prevalece lo que explícitamente esté reco-

gido en los Estatutos de cada comunidad y en las normas de uso y disfrute, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, que como saben es normativa Estatal y por tanto fuera del alcance de la competencia autonómica.

**¿Qué le parecen las declaraciones de los dueños de las viviendas vacacionales, que estudian impugnar dicho decreto?**

Como ya he comentado anteriormente, esta norma se ha elaborado con el consenso de todos los agentes económicos y sociales. Con la entrada en vigor de este decreto, y la modificación del de apartamentos turísticos, ningún operador va a quedar excluido del mercado. Creo, por tanto, que a medida que se conozca bien se irán disipando definitivamente las dudas de aquellos que en los primeros días anunciaron una posible impugnación. Se trata de un decreto que viene a dar garantías jurídicas tanto a propietarios como a clientes.

**¿Cree conveniente realizar una campaña para la difusión de dicha normativa entre la sociedad y así dejar claro con que fin se ha creado este nuevo decreto?**

Efectivamente, en este momento es nuestro principal ob-

## BIOGRAFÍA

Diego Ramos Sánchez, nacido en Sevilla en 1968, es licenciado en Historia y DEA en Historia Contemporánea por la Universidad Hispalense, máster en Derecho Urbanístico por el Instituto de Estudios Cajasol, y diplomado en Alta Dirección de Instituciones Sociales por el Instituto Internacional San Telmo. Desde febrero de 2014 desempeñaba el cargo de director general de Participación y Equidad de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte. Anteriormente, Diego Ramos ocupó el puesto de gerente provincial en Sevilla del Ente Público Andaluz de Infraestructuras y Servicios Educativos (2012-2014). El nuevo viceconsejero ha sido también desde 2003 concejal y teniente de alcalde del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y ha ocupado puestos de responsabilidad en los gabinetes de las extintas consejerías de Vivienda y Ordenación del Territorio y de Obras Públicas y Vivienda.



jetivo: informar a la sociedad de esta nueva regulación y resolver las múltiples dudas que, lógicamente, puede suscitar. Por eso desde la Consejería de Turismo y Deporte estamos ya inmersos en el lanzamiento de una próxima campaña de difusión en los medios, así como organizando con las delegaciones territoriales jornadas de difusión, aclarando dudas en persona, por teléfono, por correo electrónico, etc. En la web de la consejería hemos dispuesto además un espacio de información con acceso a la norma y a las preguntas más frecuentes, espacio que se va actualizando constantemente. En definitiva, se trata de acercar el decreto al ciudadano, para que se conozca y cobre sentido.

**¿Qué papel cree que pueden jugar los Administradores de Fincas colegiados en este asunto, ya que gestionan aproximadamente un 80% del parque de viviendas en Andalucía?**

Les afecta en aquellas viviendas que gestionen fuera del ámbito de la LAU, de acuerdo con la definición de vivienda con fines turísticos. Si algún Administrador de Fincas quisiera actuar como canal de oferta turístico, no como empresa explotadora de la vivienda, y por tanto permitiera reserva de este tipo de alojamiento, deberá comprobar que la vivienda esté inscrita en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA) y publicitar el nº de registro de la misma, tal y con establece el Decreto

**Como bien sabe, la principal competencia de estos alojamientos turísticos ha sido el sector hotelero, ¿Les ha influido esto a la hora de tomar una decisión para crear este nuevo decreto? ¿Cree que han sido uno de los impulsores para que el Gobierno andaluz de este paso?**

En todo caso, si hubo posibles grupos de presión, fueron los que consiguieron que se modificara la LAU. El gobierno andaluz tuvo claro desde el principio que había que dotar de un marco normativo a esta nueva realidad de alojamientos. En este sentido, las posiciones en el Consejo Andaluz del Turismo fueron derivando desde las iniciales divergencias a la búsqueda del consenso en el que hoy todos nos sentimos representados y cómodos.

**Independientemente del tema que nos ocupa, nos gustaría conocer su faceta, ¿Tiene usted alguna experiencia de vida en comunidad?, si es así, ¿Nos podría contar una anécdota interesante?**

La anécdota más interesante fue que durante tres años me presenté de manera voluntaria a la presidencia de mi comunidad de vecinos en un momento de dificultad, siendo reelegido en todos los casos. Pasado este trance, y siempre con la ayuda de nuestro administrador, pudimos encauzar los problemas.

## REQUISITOS DE LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA, VALIDEZ E IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS

Con gusto acepto la invitación del Consejo Andaluz y voy a hacer una somera exposición de los puntos esenciales a tener en cuenta para las convocatorias y los acuerdos de la Junta de Propietarios, quizás con excesiva brevedad, pero con la esperanza de que la propia síntesis valga para una mejor comprensión de los lectores, de lo que no tengo duda teniendo en cuenta la competencia y experiencia de los Administradores.

Pues bien, es claro que la Junta de Propietarios es el órgano director de la Comunidad, conforme el art. 14 de la Ley de Propiedad Horizontal y es donde se adoptan las decisiones buenas, malas o regulares para las Comunidades. En la convocatoria y en los acuerdos es donde yo quiero aclarar conceptos, pues de las muchas consultas que recibo y en las propias charlas en Colegios de Abogados y Administradores, veo que estas cuestiones no están lo suficientemente clara a los efectos de actuación de los propietarios y especialmente de los profesionales. Pues bien, a tal fin se hace constar lo siguiente:

**CONVOCATORIA.-** El art. 16 faculta al Presidente para convocar Junta, pero también lo hace a favor de la cuarta parte de los propietarios o del 25% de las cuotas. Y es importante señalar que estos últimos no están sujetos al permiso previo del primero, lo harán con o sin su consentimiento y con plena validez, eso sí, acreditando que suman los porcentajes antes señalados. Al respecto la doctrina es clara y existe jurisprudencia al respecto, pues en otro caso la normativa citada no tendría eficacia alguna si se necesitara la probación del Presidente.

Por lo tanto, el Secretario (habitualmente el Administrador) no tiene facultades para negarse ni poner inconvenientes en colaborar, pues es el único que dispone de los datos de todos los propietarios y que, como es habitual, es quien convoca o tiene que facilitar los mismos. No puede, no debe, negarse si el escrito tiene la firma del número de comuneros o coeficientes que la Ley establece, indicando en la convocatoria (incluso adjuntando el

escrito) que lo hace en nombre de los propietarios que suman los porcentajes que la Ley establece, esté o no de acuerdo el Presidente. Se hace constar que el dueño único de varios pisos o locales solo suma una unidad (igual que en las votaciones del art. 15), pero sí que suma el total de cuotas que tenga de todas las propiedades.

Si no se cumplen todos los requisitos, se puede decir que existen defectos y exigir lo que corresponda, cuestión que se indica al final de este trabajo.

### **POSIBLES INFRACCIONES LEGALES DE LA CONVOCATORIA Y DE LOS ACUERDOS:**

Que se pueden producir en la misma convocatoria o en la adopción de acuerdos con mayorías insuficientes, con independencia de quien la haya convocado, pero (y esto es muy importante) no lleva consigo que por algunos, incluso por el propio Secretario-Administrador, se diga que la Junta es NULA y que no vale lo que ha acordado, que ocurre sobre sí el Presidente y este profesional han sido cesados y la convocatoria fue hecha por los copropietarios. Esta declaración de posible "nulidad" solo lo puede determinar un Juez y de ahí que no resulte coherente que, sobre todo los profesionales, hagan estas manifestaciones, pues la designación de cargos, la aprobación de obras, etc. etc., se ejecutarán plenamente, pues la simple postura negativa, aunque sea correcta, no es suficiente para dejar sin efecto los acuerdos adoptados.

Naturalmente el Secretario Administrador, en todo caso, si han contado con él para la convocatoria



y asiste a la Junta, debe asesorar e indicar que los acuerdos de la Junta necesitan de unos requisitos de mayorías o unanimidad, según cada uno de los supuestos, pero de ahí no puede pasar si la Junta decide algo distinto, sea o no correcto desde el punto de vista legal.

#### **ACTUACIONES PARA ANULAR O RECTIFICAR LOS ACUERDOS.**

Hay dos maneras de actuar:

Conseguir por los interesados que están en contra la convocatoria de una nueva Junta, bien sea a través del Presidente que lo sea después de la Junta o si esto no es posible debido a negativa del mismo, por el número de propietarios o coeficientes que se indica al principio, a tenor del art. 16y de la LPH, con un Orden del Día apropiado para volver a tratar aquellos asuntos que se consideran fuera de lugar y cualquier otro.

Que por uno o varios propietarios, que haya votado en contra o no haya asistido a la Junta, se impugne judicialmente conforme los requisitos del art. 18 de la Ley, incluso pidiendo la suspensión cautelar que previene el punto 4 de dicho precepto, norma que ratifica la obligación de cumplir con los acuerdos en todo caso. Un problema que esto lleva consigo es hay que estar al corriente de pago y, aparte de cumplir los plazos, la acción solo cabe a través del juicio ordinario, el de mayor nivel procesal, con Abogado y Procurador, gastos inherentes,

a tenor de lo previsto en el art. 249.1.8 de la Ley Enjuiciamiento Civil, lo que lleva a que esas manifestaciones de palabra de “impugno” o “no estoy de acuerdo”, etc., no tiene eficacia alguna, salvo que cuenten con la mayoría necesaria en cada caso del resto de los propietarios, pero entonces el acuerdo no tendría lugar.

**RESUMEN.-** Cada una de las cuestiones que se han indicado necesitarían de varias páginas, con explicaciones más detalladas, incluso señalando jurisprudencia, pero sí puedo asegurar que lo que se indica es lo correcto legalmente y, además, que está ratificado por los Tribunales.

De ahí que, lo reitero, no es suficiente con que el Presidente saliente, el Administrador cesado, o los propietarios no estén conformes con los acuerdos y que hasta señalen, que se ha actuado fuera de la Ley. Tengan o no razón, las decisiones de la Junta son válidas en principio y los cambios de personas, las obras decididas, etc., se llevarán a cabo, salvo que se actúe en la forma que se indica en el apartado anterior.

**DANIEL LOSCERTALES  
FUERTES**

*Abogado. Presidente  
Editorial Jurídica SEPIN*





Nos vamos al Congreso...

**¿ESTÁS PREPARADO?**

## JORNADAS PRESENTACIÓN CNAF2016

El pasado viernes 5 de febrero tuvo lugar en la Fundación Cajasol la presentación a Sevilla del 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas, un acto que contó con la presencia de numerosos compañeros colegiados, autoridades locales, proveedores y amigos.

Comenzaron las jornadas con la ponencia de Óscar Fernández, abogado y socio-director de León&Olarte Abogados y de Daniel Loscertales, abogado y director de la revista jurídica SEPIN.

Posteriormente se recepcionó a las autoridades y demás invitados que no quisieron perderse la presentación oficial del CNAF2016, desde la teniente de Alcalde del Ayuntamiento hispalense, Carmen Castreño, al presidente de la CES, Miguel Rus; el presidente de la Cámara de Comercio, Francisco Herrero; representantes de los distintos partidos políticos, como Juan Ignacio Zoido y Gregorio Serrano (PP), parlamentarios y diputados andaluces como Amalia

Rodríguez y Carmen Cuello (PSOE) y Alicia Martínez y Jaime Raynaud (PP), así como representantes de otros colegios profesionales como Abogados, Procuradores, Ingenieros de Caminos, APIs, entre otros.

En representación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas asistió su presidente, Salvador Díez, así como el representante del colectivo en Andalucía, Rafael Trujillo, y los presidentes de los distintos colegios territoriales andaluces.



## Cambie a iluminación **LED** con **GARANTÍAS**

OTIS le facilita el cambio a Iluminación LED de sus instalaciones.

Conseguirá:

- Ahorros en la factura eléctrica (en los consumos de iluminación) superiores al 60%.
- Olvidarse de comprar y reponer tubos fluorescentes en los próximos 5 años (circuito fijo: 24 horas encendidos) o 10 años (resto de tubos).
- Una financiación (sin intereses) adaptada a sus necesidades.

En relación con el cambio a iluminación LED y teniendo en cuenta la “avalancha” de productos LED que ahora hay en el mercado, OTIS con la colaboración de minusWAT, sólo le ofrece productos de máxima **CALIDAD, GARANTÍA y CERTIFICACIÓN.**



Parking



Oficinas



Edificios y Zonas Comunes



Comercios



**minusWAT**<sup>®</sup>  
su proveedor **LED** de **CONFIANZA**

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



Nos vamos al Congreso...

**¿ESTÁS PREPARADO?**



## SU MAJESTAD EL REY, PRESIDENTE DEL COMITÉ DE HONOR DEL CNAF2016

Desde el CNAF2016 estamos de enhorabuena. Su Majestad el Rey, Felipe VI, ha aceptado la Presidencia del Comité de Honor del “XX Congreso Nacional e Internacional de Administradores de Fincas”. Una gran noticia para nuestro colectivo que nos llena de ilusión y de ganas para seguir trabajando y ofrecer lo mejor a todos los Congresistas que acudirán a dicha cita.

# PROGRAMA PROVISIONAL

## MIÉRCOLES 1 DE JUNIO 2016

**18.30 h.** Encuentro con D. Vicente Magro Servet, Excmo. Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, sobre las “*Funciones y responsabilidad del presidente de la comunidad de propietarios*”. A esta ponencia asistirán Presidentes de Comunidades de Propietarios de Sevilla y Provincia.  
**20.00 h.** Copa de vino.

## JUEVES 2 DE JUNIO 2016

**08.00 h.** Apertura de la secretaría.  
**08.45 h.** Recogida de los participantes en los hoteles oficiales.  
**09.30-10.45 h.** 1ª ponencia: “*La cátedra de la vivienda: experiencias y conocimientos*”. Miembros de la Universidad Rovira i Virgili. Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de Derecho Civil, Director de la Cátedra de Vivienda. Título: La situación de la vivienda en España en un contexto europeo. Dr. Héctor Simón Moreno, Profesor de Derecho Civil, Cátedra de Vivienda. Título: Dos nuevas formas de acceso a la vivienda: propiedad compartida y propiedad temporal. Dª. Gemma Caballé Fabra, Investigadora predoctoral, Cátedra de Vivienda. Título: Los condohoteles.  
**10.45-11.15 h.** Coffee break.  
**11.15-11.45 h.** Inauguración oficial.  
**11.45-13.00 h.** 2ª ponencia: “*Los ciudadanos merecen una nueva ley de propiedad horizontal: el proyecto del consejo general*”  
**13.00-14.15 h.** 3ª ponencia: “*La grandeza del Administrador de Fincas*” D. Óscar Fernández León (abogado, experto en organización de despachos profesionales y habilidades profesionales).  
**14.30-16.00 h.** Almuerzo de trabajo.  
**16.00-17.00 h.** Desfile de moda flamenca  
**21.00 h.** Crucero por el Guadalquivir y cóctel de bienvenida en el Casino de la Exposición.

## VIERNES 3 DE JUNIO 2016 (DÍA INTERNACIONAL DEL CONGRESO)

**08.00 h.** Apertura de la secretaría.  
**08.30 h.** Recogida de los participantes en los hoteles oficiales.  
**09.15-10.45 h.** 4ª ponencia: “*Regulación del Administrador de Fincas en el ámbito de la UE*”. Coordinador: D. Luis de Prado Fernández. Copresidente CEAB/CEI (Confederación Europea de Administradores de Fincas). D. Jens Ulrich Kiessling. Presidente de CEPI-CI - Alemania. D. Jari Porthen. Expresidente de FREMF (Federación Finlandesa de Administradores) -Finlandia. Miembro representante del colectivo de Francia.

**10.45-12.15 h.** 5ª ponencia: “*La Administración de Fincas en los cinco continentes*”. Coordinador D. Pepe Gutiérrez Ezquerdo, Administrador de Fincas de Alicante. Moderadora: Dª Alicia Creagh Zorrilla, Tesorera CAF Sevilla. D. Salvador Díez Lloris, Presidente CGCAFE. Dª Georgia Cook, Administradora ACE B.C.M. - Australia. D. Jeevan J D'Mello, Administrador del edificio mas alto del mundo- EMAAR.- Dubai. D. Jeef Gilmour, Presidente ARC - Sudáfrica. D. Pedro Wahmann, Presidente SECOVI-RIO - Brasil.  
**12.15-12.45 h.** Coffee break.  
**12.45-14.00 h.** 6ª ponencia: “*Del cero al infinito*”. Coordinador: D. Pepe Gutiérrez Ezquerdo. Moderador: Shiomí Noriaki, Japan Property Management Association. D. Utena Osano, Presidente de NIHON HOUSING CO. LTD - La empresa administradora más grande del mundo.  
**14.00-15.30 h.** Almuerzo de trabajo.  
**16.00-18.00 h.** Foro Internacional de Administradores de Fincas.  
**21.00 h.** Cena de Gala.

## SÁBADO 4 DE JUNIO 2016

**08.30 h.** Apertura de la secretaría.  
**08.45 h.** Recogida de los participantes en los hoteles oficiales  
**09.30-10.45 h.** 7ª ponencia: “*La Administración de Fincas del futuro*”. D. Enrique Sánchez Bermúdez, Ingeniero Industrial (especialidad electrónica). Cargos ocupados: Director de tecnología de Cap Gemini. Director de desarrollo de Matchmind. Director General de telvent Global Service. Director General de Keyland (Grupo Antolin). Director General de operaciones de Vector ITGROUP (Grupo Santander).  
**10.45-11.00 h.** Acto solidario con la Fundación Vicente Ferrer.  
**11.00-11.30 h.** Coffee break.  
**11.30-12.45 h.** 8ª ponencia: “*La administración de fincas, una profesión de riesgo psicológico y familiar*”. Dra. Guadalupe Andrada Daza. Licenciada en Psicología por la Universidad de Salamanca. Psicoterapeuta Familiar y de Pareja, con más de 30 años de experiencia.  
**12.45-13.45 h.** 9ª ponencia: “*Una Visión sarcástica del Administrador de Fincas*”.  
**13.45-14.00 h.** Presentación Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas a celebrar en ALBACETE en 2017. Representantes del CAF Albacete-Cuenca.  
**14.00 h.** Acto de clausura.  
**14.15-15.30 h.** Almuerzo de trabajo y final del Congreso.  
**21.00 h.** Cena con ambientación de “Feria de Abril” en cortijo sevillano.



**cnaf2016**  
20º CONGRESO NACIONAL Y 1º INTERNACIONAL  
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

# Sevilla te espera

**DEL 2 AL 4 DE JUNIO  
DE 2016**

 Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas  
España

**INSCRÍBETE YA**  
[www.sevilla2016cnaf.com](http://www.sevilla2016cnaf.com)

**"DEFENDEMOS TUS DERECHOS,  
SOLUCIONAMOS TUS PROBLEMAS"**

Síguenos en:





Nos vamos al Congreso...

**¿ESTÁS PREPARADO?**

## PRESENTACIONES

El comité organizador de CNAF2016 continúa llevando el Congreso a todos los rincones de la geografía española. En estos últimos meses Valencia, Valladolid y Madrid han sido algunas de las ciudades en las que se han realizado las presentaciones del CNAF2016 a todos sus colegiados.



Madrid.



Valladolid.



Valencia.



# REFLEXIONES EN TORNO AL CONGRESO DE SEVILLA 2016

**¿Qué es un congreso?** Desde mi punto de vista, mi óptica de más de veinte congresos y mi edad, lo que me permite ver el tema desde la atalaya que da el tiempo y la madurez, creo que no se ha dado por el Consejo General una visión clara y concluyente de lo que es un CONGRESO.

A la vista de las asistencias anteriores, entre el 3 y 5% de nuestro cuerpo social, nacional (15.000 colegiados) se deja a la organización de los colegios territoriales, los temas del evento, y comprobamos que los porcentajes de asistencias tampoco son para sentirse satisfecho, del 10 al 15% del total de administradores locales.

**En Sevilla pretendemos duplicar dicho porcentaje.** Por lo tanto, algo no se hace bien y no se llega a ilusionar al cuerpo social de las ventajas que te ofrece asistir a este tipo de congresos.

Reflexiono: ¿Puede ser lo económico? ¿el contenido? ¿que no se expongan bien los fines? ¿que la ciudad donde se organice no tango tirón? ¿que las formas no sean atractivas? ¿que creas que el despacho, sin ti no va a funcionar? Se abre una serie de preguntar cuyas respuestas son dignas de un análisis a fondo, que no estoy facultado para realizar, ni por el tiempo, ni por el espacio, no obstante: ¿Quién es responsable de estos eventos? ¿Por qué se deja todo al colegio territorial? ¿Por qué no se establecen unos protocolos, ofreciendo de esta forma a los colegios la parte lúdica y un par de temas más?

Contestándome algunas de las interrogantes: **¿Puedes ser lo económico?** En parte sí, para el que viene de fuera. El último congreso al que asistí, en Santander, me costó 1.000 euros. De fuera tenemos en estas fechas más de 400 asistencias nacionales, y más de 119 asistencias de extranjeros, sin contar acompañantes ni sevillanos. Y los sevillanos ¿asistirán? ¿usarán la oportunidad de saber lo que es el congreso de Sevilla y lo que éste les ofrece?

Me permito informarte de los costes para los de fuera de Sevilla. El titular entre 800 y 1.500 euros, cantidad importante para algunos. Pero esta cifra para los de la ciudad organizadora no es correcta; la inscripción en Sevilla es de 250 euros para los principiantes y 395 euros para los “adultos”, donde van a disfrutar de nueve opciones de trabajos diferentes para mejorar, así como de tres desayunos, tres almuerzos y tres cenas de cierta relevancia, más desplazamientos interiores, etc. La organización está haciendo un esfuerzo en los costes y por lo tanto considero que no es un escollo insalvable el económico para los sevillanos, ya que se acompañan con diferentes modalidades de asistencias al congreso, con diferentes precios, todos asequibles y con fa-

cilidades de pago, mediante préstamos del Banco Sabadell al 6% con financiación hasta en 24 meses; esta forma de financiación también es para nuestros compañeros del resto de España.

**¿Puede ser el contenido?** Y aquí sí se dan una serie de contradicciones por parte de nuestros compañeros, ¿creen algunos que vienen al congreso a que se les hable de la Ley de Propiedad Horizontal, de las sentencias jurídicas que afectan el día a día a las comunidades, de las contabilidades de las mismas y la del propio despacho, los impuestos que tenemos que pagar, etc? Están equivocados, no, compañeros, a un congreso no se viene a eso, esas materias las está dando ya los colegios territoriales en las muchísimas horas que dedicamos a formación durante el año. A un congreso se viene a intentar mejorar nuestra existencia mediante el conocimiento que se recibe de compañeros de otros lugares, de la empatía que se establece entre personas de diferentes lugares, y lo que se aprende en esos momentos de relajamiento, entre comidas y conferencias.

En Sevilla vamos a conocer de compañeros de otros países como actúan profesionalmente; los que nos vienen de Europa, las normativas que nos afectarán, y que nos vienen afectando; la posibilidad poder conocer a un señor que tiene 8.500 comunidades ¿cómo ha podido llegado a esa meta? El resto de las conferencias están orientadas a mejorar nuestro día a día. Pretendemos que nuestros conocimientos después del congreso, sean poder dedicale, mediante la organización personal, más tiempo a la familia, al ocio, a no tener que trabajar mañana, tarde y noche, algunos sábados y domingos, eso pretendemos en Sevilla, reflexionar sobre lo que produce el estrés por tantas horas de trabajo.

**¿Y de dejar los despachos?** eso es otro mito. Nos creemos imprescindibles y no es así, ni porque tenga pocas o muchas comunidades, la excusa de no poder asistir al congreso por este motivo no tiene base. Recordamos que desde las 4 a 8 de la tarde hay tiempo libre, y con los medios técnicos actuales (móviles, tablets, portátiles etc.) podemos estar conectados con el despacho o con los clientes en tiempo real.

Podría seguir, pero no quiero ser pesado, creo que es mejor que asista y compruebe. Con una nueva visión de nuestra profesión, no dudo que puedas mejorar. Os esperamos.

**MANUEL PÉREZ RAMOS**  
Colegiado 22.015



## FELIPE LÓPEZ

Consejero de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía

# “LOS AAFP COLEGIADOS SON UN ALIADO PARA EL DESARROLLO DE NUESTRAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA”

### ¿Cuál es el panorama actual que está viviendo como Consejero de Fomento y Vivienda?

La dificultad del panorama actual es todo un reto para afrontar la responsabilidad que vengo desempeñando al frente de este departamento clave para el impulso de áreas tan estratégicas para el desarrollo social y económico de Andalucía como son las infraestructuras y la vivienda. Estamos realizando un gran esfuerzo para retomar los grandes proyectos que fueron en su día reprogramados por la crisis y que se quedaron a medias con el objetivo de culminarlos aprovechando su avanzado estado de ejecución. Es, por tanto, prioritario ahora acabar lo que ya teníamos iniciado con el propósito de buscar la máxima rentabilidad social y económica a lo ya invertido.

A pesar de que la prioridad máxima en estos tiempos para este Gobierno, comprometido firmemente con la igualdad, es sostenimiento de los pilares básicos de lo que entendemos debe ser una sociedad decente como son la salud, la educación, la protección social y la dependencia, estamos también apostando por la inversión en infraestructuras y vivienda porque sabemos de su productividad y de la importancia que tiene para el desarrollo socioeconómico, un esfuerzo que queda reflejado claramente en el crecimiento de nuestro presupuesto con una subida este año de un 6,4% , un incremento que está por encima de la media de las cuentas generales de la Junta.

### ¿Cuáles son sus objetivos en materia de Vivienda?

La vivienda está en la primera línea de la agenda social de este Gobierno porque somos conscientes de su valor estratégico para promover la igualdad, un valor que ha sufrido un feroz ataque en las última legislatura con las políticas y recortes promovidos por el Gobierno del Estado, provocando la insolvencia económica de numerosas familias o la merma de sus recursos para poder afrontar el sostenimiento de sus viviendas. Por tanto, nuestra prioridad es facilitar el acceso a una vivienda y evitar su

pérdida a estos sectores de la ciudadanía más desfavorecidos y que se han visto golpeados con más virulencia por la crisis y las políticas regresivas del ejecutivo central.

### ¿Tomarán medidas para seguir fomentando el alquiler?

Por supuesto, abogando por un alquiler justo y asequible que se adapte a la situación económica de los demandantes. Será, además, uno de los ejes estratégicos en el futuro plan de vivienda en el que estamos trabajando. El alquiler es una fórmula que se adapta a las necesidades y recursos de la ciudadanía en la actualidad y por ello vamos incentivar este modo de acceso a la vivienda. Para ello vamos a potenciar las actuales líneas de ayudas



al alquiler, mejorando sus mecanismos y criterios para que su distribución sea más justa y equitativa y priorizando el apoyo a las familias con menos recursos y con mayor dificultad para afrontar el sostenimiento de una vivienda.

Una apuesta por el alquiler que acompañaremos también con el apoyo al acceso en propiedad con fórmulas como el alquiler con opción a compra o la promoción de viviendas también para su adquisición, contando también para ello con la implicación del Gobierno del Estado para implementar estas políticas que puedan dar respuesta con la máxima eficacia a las necesidades de vivienda existentes en Andalucía.

### **¿Y en cuanto a rehabilitación?**

Es otro de los pilares básicos del próximo plan de vivienda, ya que consideramos que es una necesidad en Andalucía y al mismo tiempo una oportunidad para la reactivación de un motor importante de nuestra economía como es el sector de la construcción. La rehabilitación tiene un gran potencial de actividad y empleo, capaz de generar hasta el doble de puestos de trabajo que la nueva construcción.

Por tanto, consideramos una necesidad avanzar en la mejora de la ciudad ya existente para consolidarla con mejores parámetros y condiciones de calidad, habitabilidad, eficiencia y sostenibilidad, todo ello encaminado a incrementar el bienestar de sus residentes.

Nuestro parque público de viviendas, compuesto por

más de 84.000 pisos que cumplen una función social de primer orden, así como gran parte de los inmuebles privados, necesitan de un importante y ambicioso esfuerzo de modernización y puesta al día que queremos afrontar en el horizonte temporal del nuevo plan, que nos llevará hasta el año 2020, de tal manera que vamos a emprender la mayor actuación en rehabilitación que se haya hecho en toda la historia autonómica.

Esta ambiciosa apuesta por la rehabilitación girará en torno a dos ejes principales: la mejora de la accesibilidad y la mejora de la eficiencia energética. De este modo, vamos a impulsar actuaciones para la eliminación de barreras o la instalación de ascensores y también para mejorar la eficiencia y sostenibilidad, energética de los edificios, acciones con un claro beneficio medioambiental y una contribución directa a la lucha contra el cambio climático en la que todos debemos estar, no solo preocupados, sino ocupados.

### **¿Qué solución propone respecto al tema de los desahucios?**

Este gobierno está firmemente comprometido con evitar que cualquier familia andaluza pueda perder su vivienda como consecuencia de un desahucio y, en consecuencia, estamos adoptando medidas legislativas y económicas encaminadas a la consecución de este objetivo. En ese camino se sitúa la nueva ley de retracto que se aprobará próximamente, que permitirá a la Junta el ejercicio del derecho de compra preferente de los in-





muebles incluidos en procesos de ejecución hipotecaria garantizando que los ciudadanos puedan permanecer en sus hogares, una norma que nos permitirá actuar en estos casos tras la paralización por parte del Gobierno del PP de la anterior ley de función social de la vivienda.

También destacar la nueva Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías en la Contratación Hipotecaria sobre la Vivienda que, entre otras medidas, creará el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de desahucios, un instrumento a disposición de la ciudadanía para la información y el asesoramiento relacionado con el derecho a una vivienda digna.

Otra de las herramientas de gran utilidad para luchar contra los desahucios es el Programa Andaluz de Defensa de la Vivienda, con oficinas de apoyo y asesoramiento en todas las provincias para las personas afectadas por estos procesos. Y también estamos incrementando los recursos económicos destinados a apoyar a estas personas, con ayudas para el pago del alquiler a las familias desahuciadas, una partida que hemos ampliado hasta los 3,8 millones de euros y que ha beneficiado hasta la fecha a 273 familias. A ellas se suman las ayudas a las personas en situación de especial vulnerabilidad, con una dotación de más de 4 millones, o las destinadas a las personas con ingresos limitados con más de 15 millones.

Además, estamos trabajando en el impulso de una serie de medidas que nos van a permitir afrontar de forma transversal una solución más efectiva a este drama y poder articular así un plan integral en el que participarán todos los departamentos del Gobierno andaluz que pueden aportar recursos y actuaciones en esta lucha.

### **La Junta tiene previsto concluir el nuevo Plan de Vivienda para el primer trimestre de 2016, ¿cuáles son los criterios principales de dicho Plan?**

El plan se ha gestado teniendo en cuenta las circunstancias no solo económicas y financieras actuales, sino también sociales que son radicalmente distintas de las de planes precedentes. Como he mencionado anteriormente, el fomento del alquiler y la rehabilitación serán los dos motores principales de esta nueva planificación que será ambiciosa y realista y que contará además con un respaldo cercano a los 750 millones hasta 2020. En líneas generales, el plan persigue facilitar el acceso en alquiler a la vivienda en condiciones asequibles y evitar la exclusión social; impedir la pérdida de la vivienda por motivos económicos; incentivar la rehabilitación y la mejora de la accesibilidad de las viviendas y, por último, facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad

más sostenible impulsando actuaciones para la eficiencia energética.

En su elaboración, que ya estamos ultimando tras superar el periodo de exposición pública y de presentación de alegaciones, hemos fomentado la participación a través del Observatorio Andaluz de la Vivienda porque queremos que sea una herramienta compartida y respaldada al máximo por todos los sectores y agentes vinculados al sector, que han aportado sus propuestas para enriquecer el texto inicial. Vamos a enviar próximamente al Consejo Económico y Social el citado plan que prevemos sea aprobado por el Consejo de Gobierno para esta primavera.

### **¿Qué opinión le merece el colectivo de los Administradores de Fincas colegiados, que gestionan el 80% de los inmuebles de Andalucía, y de su papel colaborador y mediador entre la Administración y la ciudadanía?**

Creo que el ejercicio efectivo de una política pública de vivienda requiere siempre de la colaboración y participación de todos los agentes y profesionales que desempeñan su labor en este sector, sin ellos la labor de la Administración Pública resultaría incompleta e insuficiente. En ese escenario resulta de un gran valor el papel que juegan los administradores de fincas, especialmente en beneficio de las comunidades.

Una labor que cobra mayor relevancia y utilidad, si cabe, en su tarea de intermediación entre Administración y ciudadanía, ya que en numerosas ocasiones el apoyo de este colectivo para hacer llegar a las comunidades las convocatorias de ayudas, especialmente en materia de rehabilitación, ha sido fundamental. Por tanto, los administradores son un aliado más para el desarrollo de nuestras políticas públicas de vivienda, asesorando y ayudando a los propietarios y es de agradecer la tarea que desempeñan estos profesionales, especialmente, en su apoyo en la tramitación y gestiones administrativas a veces difíciles que tienen que asumir los ciudadanos.

Buena muestra de esta inestimable colaboración ha sido la última convocatoria de ayudas a la rehabilitación edificatoria, donde estos profesionales han dejado patente su compromiso y vocación de servicio a la hora de incentivar a muchas comunidades a concurrir a este programa de apoyo público para la mejora de sus inmuebles.

gas**confort**

gasNatural  
fenosa 

Si un administrador de fincas consigue un ahorro así, creerán que no es de este planeta

Gas Natural Fenosa te ofrece **Gasconfort**, un servicio que te permite **renovar la caldera de tu comunidad** por otra de alta eficiencia y disfrutar, año tras año, de hasta un

**45%\*** de ahorro.

Los vecinos solo tendrán que preocuparse de **disfrutar de la calefacción y el agua caliente.**

> Para ti



Facilidad de trámites.



Un único interlocutor.

> Para tu comunidad



Hasta 100% de financiación.



Ahorro desde el primer día.



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

**900 40 20 20**

[www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades](http://www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades)  
[eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com](mailto:eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com)

\* Porcentaje de ahorro calculado en base a la mejora del rendimiento de la renovación de la caldera y el ahorro en el precio del combustible debido al cambio de gasóleo por gas natural. El porcentaje de ahorro final dependerá de la situación actual de la instalación del cliente.

## UNA NUEVA VISIÓN DEL MODERNO ADMINISTRADOR DE FINCAS: IDEAS Y HERRAMIENTAS PARA LA MEJORA DEL SERVICIO AL CLIENTE (Y II)

**5.- Implantar una cultura de servicio al cliente:** En materia de atención al cliente, la cultura de servicio se identifica con aquel conjunto de creencias, actitudes y valores compartidos por todos los miembros del despacho que influyen en el desarrollo del servicio suministrado a los clientes, y que genera en éstos confianza y valor añadido. La cultura de servicio hace que toda la organización y sus procesos de funcionamiento se vean impregnados de tal modo que el objetivo de todos los que trabajan en el despacho busquen la mejora continua y permanente del servicio.

Fomentar e implementar una cultura de servicio en el despacho es garantía de satisfacción del cliente.

**6.- Relacionarnos, relacionarnos, relacionarnos...:** La profesión de administrador de fincas requiere establecer lazos de comunicación permanentes con terceras personas, pues del nivel cuantitativo y cualitativo de estas relaciones dependerá el aumento de nuestra influencia, integración en la comunidad, mayor productividad y, en definitiva, incremento de la cartera de clientes. Efectivamente, hoy en día, ni el talento, ni los conocimientos técnicos o experiencia van a ser suficientes para crecer, pues para ello necesitamos relacionarnos y comunicarnos eficazmente.

Para ello, el administrador de fincas deberá salir del despacho de forma periódica con el fin de asistir a lugares en los que sabemos que podremos interactuar con potenciales clientes. La finalidad es, sencillamente, que nos conozcan y nos vean.

**7.- La competencia, nuestra “mejor amiga”:** Conocer a la competencia es fundamental, ya que nos permitirá tomar decisiones o diseñar estrategias que permitan competir con ella de la mejor forma posible; además, nos ayudará a estar prevenidos ante sus nuevos movimientos y aprovechar sus debilidades, bloquear o hacer frente a sus virtudes o fortalezas, y tomar como referencia servicios que les estén dando buenos resultados.

**8.- La tecnología, esa gran aliada:** Durante es-

tas tres décadas, son muchos los cambios que se han producido. El boom de Internet, la revolución de los dispositivos móviles o el estallido de las redes sociales... son sólo algunos de los elementos que se han instalado en nuestro día a día. Vivimos rodeados de nuevos avances a los que cualquiera puede dar uso y para las nuevas generaciones, estos forman parte de su ADN y de su estilo de vida.

A la vista de esta nueva realidad que continúa imparable, los administradores de fincas han de adaptarse al cambio constante de la tecnología a fin de proporcionar un valor añadido, ser proactivos y ahorrar tiempo y dinero

**9.- Tener un alma joven y estar siempre creciendo:** Las start up son empresas que se caracterizan por sus hábitos de ilusión, pasión, iniciativa, creatividad y flexibilidad. De este modo, son un espejo en el que pueden mirarse los administradores a fin de adoptar el espíritu de este tipo de empresas: entender que el negocio cambia, porque los usuarios se transforman

Todo esto nos lleva a pensar en la necesidad de que hay que trabajar de forma muy distinta. La cuestión es cómo hacerlo, y aquí entra en juego la mentalidad start up.

**10.- El administrador de fincas: ser persona:** Al final, la profesión de administrador de fincas converge en la persona, y como personas que somos y con las que interactuamos, el profesional debe buscar a través de su trabajo satisfacer sus necesidades humanas de todo tipo. En la medida y que lo hagamos y seamos felices con nuestro trabajo, mejor servicio daremos a quienes nos rodean. Hay que buscar, por tanto, el crecimiento como personas a través de nuestro trabajo.

**ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN**

*Abogado-Socio director  
leonolarte.com*



# PORTIS

Grupo Zardoya Otis

## PORTIS LE ABRE LAS PUERTAS A SU TRANQUILIDAD

MÁS DE 30 AÑOS LÍDERES EN EL MERCADO

Le aseguramos un asesoramiento personalizado sobre el tipo de puerta que mejor se adapte a sus necesidades, una instalación profesional y un mantenimiento realizado por los técnicos más cualificados y experimentados.

901 512 213  
[www.portis.es](http://www.portis.es)

## EL LLAMADO “DESAHUCIO EXPRESS”

Vamos a tratar de explicar de una manera clara y sucinta qué podemos hacer cuando somos propietarios de una vivienda o local en alquiler y nuestro arrendatario o inquilino además de no abonarnos la renta, y cualquier otro gasto análogo, no abandona la vivienda por voluntad propia.

Como sabemos la obligación principal del inquilino o arrendatario en un contrato de alquiler es el abono de la renta. Ante este incumplimiento el propietario o arrendador puede instar un procedimiento judicial para desahuciar al inquilino, el llamado “desahucio express”. Este procedimiento no se regula como muchos puedan pensar en la Ley de arrendamientos urbanos, LAU, pero si en la Ley de Enjuiciamiento Civil LEC.

¿Qué puedo hacer ante el impago? Se puede interponer la demanda de desahucio sin enviar ningún tipo de requerimiento al inquilino solicitando que pague lo que debe (como un burofax), aunque es aconsejable hacerlo por dos motivos. Primero, para demostrar nuestra buena fe, y segundo, para evitar la enervación del inquilino, es decir, si mandamos un requerimiento le vamos a conceder un plazo añadido de un mes para que pague, pero él ya no podrá paralizar el futuro juicio pagando lo que debe, lo cual es muy frecuente. Esto se llama enervar la acción.

En ningún caso se deben tomar medidas coercitivas como pueden ser, cambiar la cerradura o cortar los suministros (luz, agua, etc.), pues daría derecho a interponer una denuncia por el arrendatario al arrendador por coacciones y entonces todo el proceso se alargaría muchísimo en el tiempo, además de las posibles consecuencias en el orden penal.

El procedimiento Judicial que se inicia con la Demanda del arrendador. Para ello es preceptivo un abogado y procurador, siempre que las cantidades por la anualidad de la renta sean mayores de 2.000,00 euros. En la mencionada demanda podemos “acumular” dos acciones, aparte de la solitud de abandono de la vivienda del arrendatario moroso, el abono de las cantidades no abonadas y las que se puedan ir generando hasta el abandono efectivo de la vivienda o local. El procedimiento seguirá por el llamado juicio Verbal.

Como anécdota, ya no existen las tasas judiciales para las personas físicas que inicien este procedimiento, si bien si el arrendador es persona jurídica, sí tendrá que abonarlas.

Una vez iniciado el proceso judicial ante el órgano donde radique la finca y el juzgado tenga por bien admitir la demanda, se emitirá un Decreto en él se comunicaran las siguientes cuestiones.

- 1.- REQUERIR a la/s parte/s demandadas para que en el plazo de 10 DÍASDESALOJE el inmueble y PAGUE la totalidad de la deuda reclamada. Así como de las que en lo sucesivo se devenguen hasta la resolución del contrato. Suministros, IBI, comunidad, etc., que deba el inquilino
- 2.- Formule OPOSICIÓN, alegando sucintamente las razones

por las que entiende no procede el desahucio, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada.

3.- Comunicar a la parte demandada que tiene derecho a ENERVAR la acción de desahucio si paga al actor o pone a su disposición notarialmente o en la cuenta de este juzgado la totalidad de la deuda reclamada así como las rentas debidas hasta el día en que efectúe el pago. Si como hemos comentado no se había hecho con anterioridad

4.- CITAR a los litigantes a la celebración del JUICIO VERBAL sólo para el caso de que se formule oposición. Si no se les puede notificar por ilocalizables se editarán en el tablón del juzgado la demanda interpuesta, esto alarga bastante los pazos. Es aconsejable antes de suscribir cualquier contrato de este tipo, saber que la persona arrendataria en caso de controversia podemos localizarla en, casas familiares, trabajo, segunda vivienda, etc.

5.- SEÑALAR para la práctica del LANZAMIENTO de la parte arrendataria, tanto para el caso de que no desaloje la finca voluntariamente ni se oponga a la demanda, como para el caso de que oponiéndose y celebrado juicio recaiga sentencia condenatoria que no se recurra, sin hacerle más notificación que la de la presente resolución.

Esto conlleva cierto riesgo, porque en la práctica nos encontramos con muchos arrendatarios que conocen mediante el Decreto de admisión de la demanda el días que pueden abandonar la finca. Permaneciendo en ella hasta dicha fecha. Por ello recomendamos que siempre se realice un estudio de solvencia del inquilino y además de posibles fiadores o avalistas.

Pasados veinte días desde la firmeza de la Sentencia o Decreto que ponen fin al proceso de desahucio por impago, se tiene un plazo de cinco años para solicitar su ejecución, es decir, para embargar bienes al inquilino condenado a pagar las deudas debidas.

El lanzamiento, que es la toma de posesión de nuevo de la finca de manera forzosa se realiza con el auxilio judicial el día señalado en el decreto de admisión y es necesario en muchas ocasiones el auxilio de un cerrajero para acceder al inmueble. La Comisión Judicial levantará acta de lo ocurrido, así como del estado de conservación del inmueble, puesto que si hay daños el arrendador podrá actuar judicialmente contra el inquilino en vía civil o, incluso, en vía penal.

El tiempo que puede durar el procedimiento depende de muchos factores, aunque el legislador ha querido que sea ágil y claro, los juzgados tienen medios limitados y es por ello que existe media de entre 3 y 5 meses desde la demanda al lanzamiento.



**FAUSTO RODRÍGUEZ  
JARAQUEMADA**

*Abogado. Human&Partners*

# ¿Problemas de **HUMEDAD**?

• por **capilaridad**

• por **condensación**

• por **filtraciones**



Tratamientos garantizados, información y presupuestos gratuitos

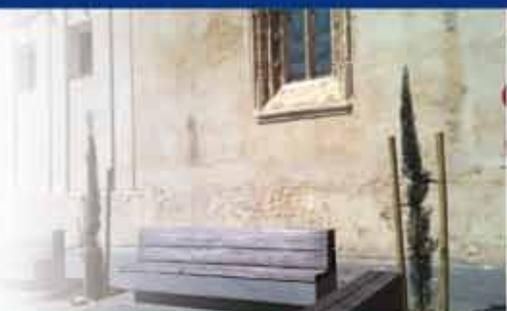


Impermeabilizaciones de **TERRAZAS**

Rehabilitación de **FACHADAS**

Concesionario de mortero transpirable **DRAINING**

Antes



Después



Capilla Puerta de Jerez, Sevilla

**COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**   **VIVIENDAS PRIVADAS**   **EDIFICIOS PÚBLICOS**   **MONUMENTOS HISTÓRICOS**

Últimas actuaciones realizadas en edificios singulares:

## SEVILLA

Reales Alcázares  
Capilla de Sta. María, Puerta de Jerez  
Palacio Marqués de la Motilla  
Consejería de Agricultura  
O.C.A. de CANTILLANA  
Iglesia Colegial, OSUNA  
Juzgado de Paz, ARAHAL

## MÁLAGA

Corralón Santa Sofía  
Museo Carmen Thyssen

## GRANADA

Palacio de la Madraza  
Palacio de Bibataubín

## ALMERÍA

Palacio Arzobispal  
Iglesia Parroquia de LUCAINENA  
Iglesia de la Encarnación, VERA

## JAÉN

Agencia Tributaria, Plaza de Sta. María

## CÁDIZ

Iglesia de San Mateo, JEREZ

 **ALECSA**  
desde 1984

 Número Gratuito  
**900 834 500**

alecsa@alecsa.com  
www.alecsa.com

Concesionario exclusivo de Humicontrol en Andalucía y Extremadura

## FIRMA DE CONVENIO DE USO DE LA IMAGEN PROFESIONAL

Recientemente ha tenido lugar la firma de un convenio de uso de la imagen profesional del Administrador de Fincas colegiado entre el presidente del Cgcafe España, Salvador Díez Lloris, y el presidente de CAF Cádiz, Rafael Trujillo Marlasca.



## NUEVA JUNTA DE GOBIERNO DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CÁDIZ

El pasado 18 de diciembre, el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz acogió elecciones para renovar los cargos de la Junta de Gobierno. Tras un elevado índice de participación por parte de los administradores de fincas colegiados, y una vez realizado el recuento de votos, la composición de la nueva Junta de Gobierno quedó de la siguiente forma:

Presidente: Rafael Trujillo Marlasca

Vicepresidente 1º: Carlos de Osma Rodríguez

Vicepresidente 2º: Francisco Gil Rojas

Vicepresidente 3º: Sebastián Montaldo Puerto

Secretario: Juan Antonio Fernández Estudillo

Tesorero: Carlos Roca Jiménez

Contador-censor: Antonio Mera Marín

Asesor Jurídico: Luis Ruiz Giménez

Vocales: Emilio Trigueros Serrano

José Piñatel Ochoa

Enrique Soriano Palacios

Leticia Castilla Arocha

Juan José del Río Ortega

Begoña Puentes Sallago

Ignacio Pérez de Vargas Sansalvador



## JORNADAS CON LA ASOCIACIÓN INTERDISCIPLINAR DE MEDIACIÓN

En el salón de actos de la Confederación de Empresario de Córdoba, el pasado miércoles 16 de diciembre de 2015, se organizaron unas Jornadas gratuitas para todo aquel que quisiera asistir, con el objetivo de conocer qué es la mediación y sus técnicas y herramientas, descubrir cuál es el papel del Administrador de Fincas ante la gestión del conflicto y potenciar las habilidades y la gestión comunicacional que nos llevará al éxito a la hora de gestionar los conflictos.

Las Jornadas fueron presentadas por la presidenta del colegio de Administradores de Fincas de Córdoba, Mercedes Romero Balsera; Pilar Calatayud Pérez, directora-gerente de la Fundación Mediara, y la presidenta de la Asociación Intermedia, Paloma Rubio García.

A continuación, varios ponentes defendieron los temas expuestos para dichas Jornadas. Estos fueron; Esther García Sánchez (delegada de



la Asociación Intermedia), Andrés Vázquez Flaquer (abogado, mediador, Coach PCC), Rosario Rodríguez García (trabajadora social, funcionaria de Justicia, mediadora) y por último Inmaculada Vázquez Flaquer (abogada, mediadora, directora y docente universitaria).

## FIRMA CONVENIO MEDIACIÓN

En estos tiempos de crisis, todo deja de funcionar como antes, por ello hay que buscar alternativas válidas y eficientes para solucionarlo. Es por esto, que el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Córdoba, ha abierto una nueva oportunidad para avanzar, innovar

e intentar que todo mejore. El recurso que ha llevado a cabo, ha sido la firma de un convenio con Intermedia Asociación Interdisciplinaria de mediación, intentando dotar a nuestro colectivo de herramientas que le sean de utilidad en su complicada función cotidiana.

## JORNADAS SOBRE EL INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS (IEE)

El pasado 28 de enero se celebraron unas jornadas, organizadas por los colegios oficiales de Administradores de Fincas y de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba. Esta tuvo lugar en el salón de actos del Centro de Formación, Iniciativa y Apoyo a la Actividad Empresarial (CECO).

Para la presentación acudió Mercedes Romero, presidenta del Colegio Oficial de Administradores de Fincas, José Alberto Sánchez del Castillo, presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y

Arquitectos Técnicos. Además de los ponentes que informaron sobre diferentes temas; Carlos Jaén Toscano (asesor técnico de Infraestructuras en la delegación del Gobierno, Consejería de Justicia e Interior); Manuel Gómez del Castillo y Gómez (asesor jurídico del Consejo Andaluz de Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Huelva) y José Luis Luque Ruiz, presidente del COATCO, que fue quién habló sobre el informe de evaluación del edificio (IEE).





## PRIMER TORNEO DE PADEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE CÓRDOBA – OTIS CÓRDOBA

El Torneo tuvo lugar en el Club de Padel Sierra Morena, el sábado 3 de octubre. El evento estuvo organizado por diferentes categorías con diferen-

tes niveles de juegos. Además, para los no iniciados en este deporte, hubo un clinic de dos horas con monitor profesional.

■ noticias **GRANADA**

## FIRMA CONVENIO CON LA EMPRESA INTELEC INGENIERÍA ENERGÉTICA

El Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Granada, el día 12 de enero, firmó un convenio con la empresa Intelec Ingeniería Energética. A través de dicho convenio se ofrecen unos servicios de ingeniería, biomasa (energías renovables que te pueden ahorrar un 50-60 € en el consumo de combustible), facturación eléctrica y eficiencia energética (optimiza el consumo y reduce costes).



## FIRMA DE CONVENIO CON LA EMPRESA COPYSEGRA S.L.

El 2 de febrero tuvo lugar la firma del convenio con la empresa Copysegra S.L, especializada en el tratamiento de documentos, impresión, copia y digitalización. Mediante su servicio técnico, especializado en los equipos Kyocera, ofrecerán a los colegiados que lo soliciten un servicio rápido, cercano y de calidad.

## PRESENTACIÓN MEMORIA 2015

En el Auditorio de Caja Rural de Granada, el pasado 18 de diciembre, se celebró la presentación de Memoria de 2015, a la que asistieron un gran número de colegiados y de empresas colaboradoras con el Colegio. Tras finalizar el acto, se sirvió un aperitivo para todos los asistentes.



# sev!cam

tu **asesor** energético

GARANTÍA  
**2**  
AÑOS

reforma integral de  
iluminación y electricidad  
precios atractivos

cámaras de circuito cerrado



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



## FIRMA DE COLABORACIÓN CON LA ENTIDAD PH CONSULTAS

El Colegio de AAFF de Huelva ha firmado un convenio de colaboración con PH Consultas, entidad dedicada al estudio e investigación de la Propiedad Horizontal en España para mejorar el desarrollo de su actividad diaria y facilitar su trabajo, mediante la

sucesión de todas las preguntas y respuestas que se le suelen plantear al profesional de la administración de fincas, así como la elaboración de protocolos, esquemas, formularios y legislación con su aplicación a través de la web [www.phconsultas.com](http://www.phconsultas.com).



## CONVENIO CON FAG, SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS S.L.

El Colegio de AAFF de Huelva, el día 20 de enero, llegó a un acuerdo de colaboración con la entidad FAG, dedicada al mantenimiento e instalaciones de sistemas contra incendios.

## CONVENIO CON ELECTRÓNICA ANDALUZA (ELALUZA)

Otro de los convenios firmados por COAF Huelva ha sido con la entidad ELALUZA, compañía destinada a cubrir los aspectos de accesibilidad en propiedad horizontal, instalación y mantenimiento de aparatos elevadores, así como el mantenimiento de puertas automáticas en garajes.



## JORNADA FORMATIVA A.E.A.T.

La Agencia Tributaria convocó a los colegiados de Huelva, con motivo de la Sesión informativa sobre cambios normativos en la confección y presentación del modelo 190/2015 y de otras declaraciones informativas, a realizar en la delegación de la AEAT de Huelva. Dicho acto, tuvo lugar el pasado día 13 de enero en el Salón de actos de su Delegación, sito en el Paseo de Santa Fe.



## FIRMA DE CONVENIO CON WCONSULTORES, ASESORÍA E INGENIERÍA ENERGÉTICA

El presidente de los AAFF de Huelva, David Toscano, ha firmado un convenio de colaboración con la entidad WConsultores. Se trata de una compañía destinada a proyectos de consultoría y asesoría energética, además de gestionar cursos específicos de formación a través de la formación tripartita. Así mismo, se dedica a la instalación de luminaria LED, batería de condensadores y calderas de gas natural.

## ■ noticias **HUELVA**

### **COLABORACIÓN CON iENERGY Y SISTEMAS, S.L.**

El Colegio de AAFF de Huelva ha firmado un convenio de colaboración con iEnergy, entidad privada dirigida al desarrollo de proyectos de I+D+i referentes a la mejora y conservación de la edificación, soportado mediante software informático (patologías, mantenimiento, confort, monitorización, eficiencia energética y medio ambiental) para prestación de servicios a las empresas profesionales del sector. Sus objetivos principales son el análisis, mejora y mantenimiento de los edificios y de sus instalaciones, tanto del sector residencial como terciario.



### **FIRMA DE CONVENIO CON LISEMA, SERVICIOS AUXILIARES S.L.**

Otro de los convenios firmados ha sido con LISEMA, Servicios Auxiliares S.L., compañía que presta servicios a las comunidades de propietarios, tales como servicios de limpieza, mantenimiento de instalaciones, jardinería, conserjes y personal de servicios auxiliares.

## ■ noticias **JAÉN**

### **CONVENIO DE COLABORACIÓN CON iENERGY**

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Jaén se ha sumado al convenio de colaboración suscrito a nivel nacional entre el Consejo General de Administradores de Fincas de España y la empresa iEnergy, con la firma del convenio provincial con esta entidad.

iEnergy es una entidad privada dirigida al desarrollo de proyectos de I+D+i referentes a la mejora y conservación de la edificación soportado mediante software informático (patologías, mantenimiento, confort, monitorización, eficiencia ener-

gética y medio ambiental) para prestación de servicios a las empresas y profesionales del sector, teniendo como objetivo el análisis, mejora y mantenimiento de los edificios y de sus instalaciones, tanto del sector residencial como terciario.

iEnergy ofrecerá a los Administradores de Fincas Colegiados de Jaén y su Provincia, el soporte técnico necesario por medio de una plataforma a la que se podrá acceder desde la web del Colegio, para el mantenimiento de los edificios que administran.

### **CONVENIO DE COLABORACIÓN CON TECHEM ENERGY SERVICES**

Recientemente, el Colegio de AAFF de Jaén ha firmado un convenio de colaboración con la empresa Techem Energy Services S.L.U.

A través de este convenio, dicha empresa, facilitará a los Administradores de Fincas Colegiados de Jaén y su provincia información y asesoramiento sobre todo lo relacionado con las normas, que serán de obligado cumplimiento respecto a la

contabilización individualizada de los consumos energéticos, para las comunidades administradas por dichos colegiados.



## EL XXV CURSO FRANCISCO LIÑÁN GRAN PROTAGONISTA DEL CALENDARIO FORMATIVO DEL CAF MÁLAGA EN 2016

Melilla ha aprobado el calendario de eventos formativos de la institución para el año 2016. En este ejercicio el gran protagonista será el Curso Francisco Liñán, para el que se está preparando un gran evento que permita conmemorar su 25 aniversario. A falta de cerrar algunos detalles es más que probable que la fecha de 'XXV Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán', el decano de los cursos para Administradores de Fincas Colegiados en España, se celebrará el 29 de octubre al 1 de noviembre. De esta forma, el IV Curso CAFMálaga Dospuntocero se adelanta a la fecha que venía ocupando tradicionalmente y será el 16 y 17 de septiembre.

Por otro lado, ya se conocen las fechas para el Curso de Oficial Habilitado. Tendrá lugar los días 29 y 30 de abril, y los días 6, 7, 13, 14, 20 y 21 de mayo en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Las sesiones de los viernes serán en horario de tarde, y la de los sábados en horario de mañana. El precio de la matrícula será de 360 euros y los inscriptos deberán estar trabajando con un Administrador de Fincas Colegiado.

El Curso Técnico está previsto para el 22 de abril; el XI Curso Práctico tendrá lugar los días 12, 19 y 27 de mayo, mientras que el 17 de junio se celebrará una nueva edición del Curso Laboral.

En cuanto al otoño, la principal novedad es el 'XXV Curso de Perfeccionamiento de la Profesión. Francisco Liñán'. Coincidiendo con esta efeméride este evento formativo se traslada de fechas y se celebrará del 29 de octubre al 1 de noviembre en Málaga capital. Asimismo, junto al programa científico, se or-



ganizarán actividades paralelas para todos los asistentes y sus acompañantes. Por su parte, el IV Curso CAFMálaga Dospuntocero tendrá lugar los días 16 y 17 de septiembre, dos semanas antes de lo habitual.

Al mismo tiempo, se aprobó establecer otras sesiones formativas en distintos puntos de la provincia de Málaga aunque las fechas y la temática se definirán en las próximas semanas.

Tras aprobarse este programa, el presidente de la Comisión de Formación del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Miguel Muñoz, destacó "la apuesta que realiza el CAF Málaga por la formación continua como uno de los pilares fundamentales para mantener actualizados los conocimientos, circunstancia que permiten a los profesionales prestar sus servicios con todas las garantías a los ciudadanos".

## INFORMACIÓN EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN SOBRE LAS RECLAMACIONES TRAS EL TERREMOTO DE MELILLA

Los Administradores de Fincas Colegiados están preparados para responder ante sus clientes en caso de producirse una catástrofe natural. Tras el terremoto que el lunes 25 de enero afectó a Melilla, aunque también se dejó sentir con fuerza en la provincia de Málaga y en distintos municipios andaluces, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla intervino en los medios de comunicación de ambas capitales para explicar los principales procesos que deben

ejecutarse para tener derecho a las indemnizaciones de las compañías de seguro.

Así, Pastor fue entrevistado en Cadena SER Málaga y Radio Melilla de la Cadena SER, Diario SUR y La Opinión de Málaga. En todos los medios defendió la figura de los Administradores de Fincas Colegiados para realizar estas gestiones y advirtió que un 20 por ciento de edificios no están asegurados, por lo que no podrán cobrar del Consorcio de Seguros.



## **RUEDA DE PRENSA EN CAF SEVILLA**

Como cada año, desde CAFSevilla se ha organizado una rueda de prensa para ofrecer a los medios de comunicación información sobre la situación de morosidad en las comunidades de propietarios, así como del modelo 347 y de las novedades del CNAF2016.

En dicho encuentro, al que acudió el presidente y vicepresidente de CAFSevilla, Rafael del Olmo y José Feria, pudimos contar con la presencia de periodistas de radio y prensa escrita, que tanto ese día como al día siguiente se hicieron eco de dichas noticias en sus propios medios.

La morosidad en las comunidades de vecinos de Sevilla se mantiene tras 3 años de crecimiento y alcanza los 52 millones de euros

Un año más, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, a través de su presidente, Rafael del Olmo y su vicepresidente, José Feria, han presentado en su sede un avance del balance de la situación de la vivienda administrada en Sevilla durante el 2015.

Según los datos provisionales que maneja el Colegio, hasta que salga el 5º Estudio Global sobre la morosidad en Comunidades de Propietarios en



España en el mes de junio, la morosidad en Sevilla se ha mantenido durante 2015, tras tres años de crecimiento, con un descenso mínimo que alcanza los 52 millones de euros, un 3% menos con respecto a 2014 (53,81 millones de euros). A nivel andaluz se ha experimentado el mismo descenso, alcanzando los 345 millones de euros.

En cuanto a la morosidad bancaria, sí se ha notado un descenso importante, de un 60%, llegando a los 6 millones de deuda, un dato positivo después del aumento que experimentó en 2014, cuya cifra alcanzó los 14 millones.

Dichos datos confirman que las entidades financieras se están haciendo cargo de los inmuebles que se adjudicaban, poniéndose al día de las cuotas de comunidad y atendiendo dichos pagos.



## **EXÁMENES DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS**

Nuestra Sede acogió el pasado mes de febrero, a los alumnos del Curso Superior de Estudios Inmobiliarios de la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos, para la realización de sus exámenes, cuya titulación da derecho al acceso directo a la colegiación y al ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas Colegiado.

## FORMACIÓN EN EQUIPOS DE CONTROL DE ACCESOS

Estar sensibilizados por mejorar la accesibilidad y usabilidad de todos los entornos a todo tipo de personas es o deber ser una preocupación en el sector de las telecomunicaciones, y especialmente de las empresas encargadas de la integración de sistemas, ya que ellas en última instancia son las encargadas de hacer útiles y viables los servicios, equipos e infraestructuras con las que se dota una ubicación. Y ello ha de hacerse pensando en todo tipo de personas que puedan emplearlas.

Con ese deseo, con el de aportarle el conocimiento sobre ayudas económicas que están disponibles para que personas con discapacidad puedan modernizar aspectos de accesibilidad a sus viviendas, el pasado 13 de enero se celebraron en el Club Antares unas jornadas, organizadas por Faitel, en colaboración de la firma Portelalia, en la que se expusieron con detalle la existencia de ayudas económicas para aquellos usuarios (indi-



viduales o comunidades) que deseen renovar y/o adaptar sus viviendas y edificios con equipos de control de accesos (porteros y videoporteros) que mejoren la accesibilidad a personas con algún tipo de discapacidad.

## PROTECCIÓN DE DATOS VS VIDEOVIGILANCIA EN COMUNIDADES Y URBANIZACIONES

Retomamos las sesiones prácticas para aclarar aquellas dudas derivadas de la legislación en Protección de Datos. A continuación, te informamos de la jornada organizada sobre “Videovigilancia en las comunidades de propietarios” - Regulación de la videovigilancia en la vía pública Ley Orgánica 4/1997 - Como afecta la normativa de la AGPD.

- Obligaciones y Procedimientos a seguir por el Administrador de Fincas. - Guía de Videovigilancia de la AGPD completa.

- Resolución de cuestiones planteadas por los asistentes.

Día: Lunes 18 de Enero de 2016

Horario: 11:00 h (en el receso se realizará una breve presentación de MUSSAP) Lugar de celebración: Salón de actos CAFS

Ponentes: D. Casimiro Galán, abogado y componente de la Asesoría LOPD del CAFS.

D. Domingo Cabrera, Inspector del Cuerpo Nacional de Policía, Jefe de la Unidad Territorial de Seguridad Privada.

## REUNIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DE LA GMU PARA TERRAZAS Y VELADORES

El contador censor de CAFSevilla, Juan Luis Reina, participó el pasado 24 de febrero en la reunión, que tuvo lugar en la Gerencia Municipal de Urbanismo, de la Comisión de seguimiento en la Gerencia Municipal de Urbanismo para las terrazas y veladores de nuestra ciudad.

El Colegio es miembro de dicha Comisión desde hace varios años.



# Las innovaciones de thyssenkrupp y su contribución a la mejora de las ciudades

La urbanización es una moda imparable y la cantidad de desplazamientos de personas hacia las ciudades han redefinido las necesidades de construcción e infraestructuras para mantener el ritmo de crecimiento de la población urbana. La movilidad eficiente en los edificios ya no es un lujo, sino una absoluta necesidad. Cualquier megaciudad se paralizaría si sus ascensores de repente dejaran de moverse, por lo que se hace cada vez más imprescindible hacer mejoras en la forma en que las personas se desplazan de una planta a otra.

Los ascensores, escaleras mecánicas y pasillos rodantes son actualmente tan sofisticados como cualquier otro dispositivo de alta tecnología y una de las principales contribuciones de los avances en este campo es reducir el espacio ocupado por los ascensores. Según el tamaño del edificio, la huella del ascensor-escalera mecánica ocupa entre el 25% y el 50% de la superficie del suelo del edificio, lo que resta de manera significativa la superficie útil y los ingresos del alquiler.

Las nuevas tecnologías, tales como los ascensores TWIN de thyssenkrupp, con dos cabinas que operan de manera independiente en el mismo hueco, mejoran la eficiencia en general y la duración del recorrido, y pueden reducir en hasta un 30% la superficie del suelo anteriormente ocupada por los ascensores.

STUDIO, el ascensor que permite un 50% más de capacidad en el mismo hueco y un mayor aprovechamiento del espacio existente; MULTI, el primer ascensor sin cables



del mundo, que podrá desplazarse tanto vertical como horizontalmente a través de la utilización de motores lineales de corriente magnética; o ACCEL, un pasillo rodante que reduce hasta en un 66% los tiempos de tránsito y que puede trasladar hasta 7.300 pasajeros por hora y sentido, son los últimos desarrollos en sistemas de transporte de pasajeros de thyssenkrupp para afrontar los desafíos de la urbanización mundial.

La compañía también ha presentado recientemente MAX, una pionera solución tecnológica de servicio predictivo y preventivo que mejora las capacidades de seguimiento remoto e incrementa significativamente los niveles de disponibilidad de los ascensores, tanto de los existentes como de los nuevos.

## Siempre a su servicio

Infórmese sobre las modernizaciones y soluciones para edificios sin ascensor en nuestra delegación más cercana.  
[www.thyssenkruppelevadores.es](http://www.thyssenkruppelevadores.es)

C/ Argentinita, 82  
04007 Almería · T: 950 25 07 27  
[almeria.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:almeria.tkees@thyssenkrupp.com)

Ctra. Nacional, 340 Edificio Aurora I  
11204 Algeciras · T: 956 66 49 20  
[algeciras.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:algeciras.tkees@thyssenkrupp.com)

C/ Alcalá de los Gazules, 11 Parque Emp.  
Levante, 11011 Cádiz · T: 956 25 60 52  
[cadiz.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:cadiz.tkees@thyssenkrupp.com)

C/ Real, 90 Bajo Trasero  
51001 Ceuta · T: 956 66 49 20  
[cadiz.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:cadiz.tkees@thyssenkrupp.com)

Avda. de la Igualdad, 2  
14007 Córdoba · T: 957 23 30 47  
[cordoba.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:cordoba.tkees@thyssenkrupp.com)

C/ Jimena, 15  
18014 Granada · T: 958 27 24 72  
[granada.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:granada.tkees@thyssenkrupp.com)

Avda. Alemania, 48  
21002 Huelva · T: 959 28 43 69  
[huelva.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:huelva.tkees@thyssenkrupp.com)

C/ Obispo Alonso Suárez, 5-7  
23008 Jaén · T: 953 22 24 24  
[jaen.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:jaen.tkees@thyssenkrupp.com)

C/ Bodegueros, 21  
Portal 3 local 7-8 Edif. Luxfor  
29006 Málaga · T: 952 34 13 23  
[malagacomercial.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:malagacomercial.tkees@thyssenkrupp.com)

C/ Mar Chica, 54  
52006 Melilla · T: 952 67 69 81  
[malagacomercial.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:malagacomercial.tkees@thyssenkrupp.com)

C/ Luis Fuentes Bejarano, 60  
Local B-2 Edif. Nudo Norte,  
41020 Sevilla · T: 954 51 59 77  
[sevillaeste.tkees@thyssenkrupp.com](mailto:sevillaeste.tkees@thyssenkrupp.com)

## Soluciones Accesibles

La compañía cuenta con una amplia gama de ascensores equipados con las últimas tecnologías y avances, así como con ascensores de dimensiones normalizadas que permiten un cómodo acceso y utilización por usuarios de sillas de ruedas.

En aquellos casos en los que la colocación de ascensores con cabinas de dimensiones estándar no es posible, **Otis** cuenta con modelos que se adaptan a las mínimas exigencias de espacio, siendo posible incluso la instalación de estructuras autoportantes para maximizar el hueco disponible.

**Otis** también comercializa plataformas y sillas salvaescaleras que representan una solución óptima para superar distintos niveles de altura. Además, su fácil instalación permite su adaptación en cualquier desnivel, ya sean tramos rectos de escaleras o escaleras con curvas.

Otro producto adecuado para la supresión de las barreras arquitectónicas son las plataformas de elevación verticales. Diseñadas especialmente para personas con movilidad reducida, cuentan con botón de pulsación constante y una velocidad máxima de 0,15 m/s. Dadas sus especiales características es recomendable su instalación en viviendas unifamiliares y edificios con escaso tráfico vertical.



### Asesoramiento técnico y servicio de mantenimiento

**Otis** dispone de un Departamento de Accesibilidad, dedicado exclusivamente a estudiar y desarrollar soluciones elevadoras que eliminen las barreras arquitectónicas.

Cuentan con personal técnico especializado que ofrece asesoramiento gratuito sobre la posibilidad de instalar dispositivos elevadores, cuál es el más adecuado en función de las características personales y de infraestructura, y el servicio necesario para su mantenimiento.

# ¡Siéntase libre!



Que la movilidad reducida o una silla de ruedas no le impida subir, salir, o acceder a donde usted quiera. Siéntase libre y muévase con nosotros.

OTIS dispone de una amplia gama de productos para facilitar la supresión de barreras arquitectónicas, tanto plataformas como sillas salva-escaleras para tramos rectos o curvos. Estudiamos y desarrollamos soluciones que facilitan la movilidad de las personas, y ofrecemos asesoramiento gratuito para la instalación de equipos elevadores.

Llámenos e infórmese.

**OTIS**  
United Technologies  
**ACCESIBILIDAD**

**Teléfono: 901 24 00 24**



**PLATAFORMAS SALVAESCALERAS - ELEVADORES - SOLUCIONES DE ACCESIBILIDAD**

# Un pequeño gran viaje



Modernizaciones y soluciones para edificios sin ascensor

Pequeños grandes viajes a bordo de los ascensores que thyssenkrupp diseña para hacernos la vida mejor y más fácil.  
Infórmese sin compromiso en nuestra delegación más cercana:  
[www.thyssenkruppelevadores.es](http://www.thyssenkruppelevadores.es)

engineering. tomorrow. together.



thyssenkrupp