



CATASTRO

COLABORACIÓN PARA LA MEJORA DE LAS
PRESTACIONES A LOS CIUDADANOS



Administrador
Fincas
Colegiado

NUEVA IMAGEN
PROFESIONAL



CONVENIO
CON EL
CONSEJO
GENERAL DE
NOTARIADO

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**

staff

CONSEJO EDITORIAL

Rafael Trujillo Marlasca (Cádiz), Rafael del Olmo Garrudo (Sevilla), Fernando Pastor García (Málaga), Gabriel Oyonarte Luiz (Almería), José E. Bravo García, Mercedes Romero Balsera (Córdoba), David Toscano Limón (Huelva), Juan Luis del Moral Cambil (Granada), Juan José de la Torre, Jose Tomás Olmedo (Jaén), Juan Antonio Fernández Medina (Sevilla)

COORDINACIÓN EDITORIAL

Nieves Martín Calero

COLABORADORES

María Ramírez Delgado

EDICIÓN

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

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: gmedina@ibersponsor.com

SEDE COLEGIAL

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

Déposito Legal: SE-1034-97

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.

LISTADO ACTUAL DE COLEGIADOS



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

4 editorial

5

Los AAFF colegiados logran la exención de las tasas judiciales para las comunidades de propietarios

6 opinión

Sistemática para el cálculo de los votos en los acuerdos que requieren de mayoría simple del Art. 17.7 LPH

VICENTE MAGRO SERVET

Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.
Doctor en derecho

9 el consejo informa

Pleno del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas en Córdoba

El Consejo Andaluz, en redes sociales

II Torneo de Pádel OTIS

11 actualidad

Las caras del nuevo Ejecutivo Andaluz

12 reportaje

Los Administradores de Fincas y Hacienda colaboran en la regulación del Catastro

Entrevista a Mariano Hervás Polo, Contador Censor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

Firmado Convenio de Colaboración con los notarios

Entrevista César Belda, Decano del Colegio Notarial de Valencia. Consejero delegado de Ancert

12 eventos

XIX Congreso Nacional de Administradores de Fincas en Santander

En marcha CNAF2016 en Sevilla

24 actualidad

Nueva imagen profesional de los AAFF Colegiados

26 noticias

¿ESTAMOS PREPARADOS PARA UNA CATASTROFE NATURAL?

Los Administradores de Fincas Colegiados tras varias jornadas de formación hemos llegado a la conclusión que debemos de preparar un plan de emergencias en el que se recojan medidas preventivas que deben tomarse en caso que se produzcan y haya que intervenir en cualquier catástrofe natural.

Debido a la situación geográfica de algunas poblaciones de Andalucía y ante los últimos Terremotos en el Mundo, y teniendo como referencia la experiencia de nuestros compañeros de Lorca, se han desarrollado jornadas de formación y orientación, a través de las cuales se han planteado diversas situaciones y reacciones que los Profesionales Administradores de los Edificios de Andalucía, tenemos que tener en cuenta.

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS SABEMOS QUE SOMOS EN ESTAS SITUACIONES, LOS COORDINADORES DE LA RECONSTRUCCIÓN PRIVADA DE LA CIUDAD, POR LO QUE SE ESTABLECE UN PROTOCOLO DE ACTUACIÓN

Si observamos los últimos terremotos en Andalucía, vemos que en algunas provincias, como es el caso concreto de Granada es la que más seísmos se producen con intensidad a lo largo de la historia, esto nos obliga a tener que estar preparados para cualquier emergencia que pudiera suceder, y la figura del Administrador de Fincas es importante en la solución de las consecuencias de cualquier catástrofe.

Uno de los objetivos es trabajar con los Organismos Públicos, en la redacción de un plan que recoja las líneas de actuación, además de los recursos humanos y materiales necesarios, para poder proporcionar un mecanismo que responda a cualquier adversidad.

Establecer puntos de información, desde las cuales se realicen las actuaciones de emergencia, y valoración de los Edificios afectados, coordinando

todas las reparaciones que precisen los Edificios en colaboración con las Concejalías de Urbanismo.

Los Administradores de Fincas sabemos que somos en estas situaciones, los coordinadores de la reconstrucción privada de la ciudad, por lo que se establece un protocolo de actuación.

Tenemos que tener previsto igualmente la importancia de las Pólizas de Seguros que generalmente tiene contratadas las Comunidades de Propietarios para cubrir a través del Consorcio de Seguros, estas reparaciones, por lo tanto es muy importante tener actualizados los Capitales del Continente asegurado, lectura de la letra pequeña, valor de tasación, Inhabilitación y pérdida de alquileres, daños estéticos y conocimiento de la ley del Contrato Seguro.

Del mismo modo se está fomentando el mantenimiento, la rehabilitación y realizando las Inspecciones Técnicas del Edificio, para construir y un parque urbanístico seguro.

Con la tranquilidad que en algunas ciudades la estructuras están calculadas para resistir una aceleración sísmica de 0.23 g, frente a la normativa municipal de Lorca que contemplaba 0.16 g, pero sin olvidar que el Terremoto de Lorca de fecha 11.05.11 llegó a una aceleración de 0.37 g. y donde hubo el 80% de los edificios afectados de cierta consideración en el casco urbano y más de un centenar de edificios en ruina.

Desde el Colegio de Administradores esperamos no tener que llevar a cabo ninguna actuación, pero lo que sí aseguramos que estamos preparados para resolver las posibles consecuencias de cualquier emergencia pudieran producirse en los Edificios que nuestros colegiados Administran, al tener la formación y apoyo de un colectivo muy sensibilizado en este tipo de actuaciones, resolviendo en el menor tiempo posible las reparaciones necesarias para la habitabilidad.

**JESÚS CAÑAVATE
CARMONA**

*Presidente Colegio
AAFF Granada*



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

SISTEMÁTICA PARA EL CÁLCULO DE LOS VOTOS EN LOS ACUERDOS QUE REQUIEREN DE MAYORÍA SIMPLE DEL ART. 17.7 LPH

Uno de los temas más polémicos que existen en la sistemática en la adopción de acuerdos es el relativo a cómo se lleva a cabo el recuento de votos en los casos en los que se requiere de mayoría simple del art. 17.7 LPH en la adopción de acuerdos.

Un tema, por otro lado, de gran relevancia, dado que al operar el art. 17.7 LPH como auténtico “cajón de sastre” en la adopción de acuerdos resultará que para aquellos supuestos en los que no está previsto claramente en los arts. 10.3 y 17 LPH cuál es el quórum el aplicable será el de mayoría simple. Pues bien, a la hora de decidir si los acuerdos que se someten a ese régimen se entienden aprobados o no resulta que es preciso valorar el alcance del valor que se le da a los comuneros que se abstienen y para ello hay que destacar cuál es la redacción del art. 17.7 LPH en cuanto señala que:

En primer lugar (convocatoria en primera) hace falta mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Es decir, que en ambos casos es preciso llegar a la mayoría en ambos casos que lo que supone es la mitad más uno tanto de propietarios como de cuotas y si no se alcanza esa mayoría doble el acuerdo no se puede tener por alcanzado. Pero el caballo de batalla gira sobre qué valor hay que darle a los que se abstienen porque de esta interpretación dependerá que el acuerdo se alcance o no. Y en este tema hay que recordar que dentro de las innumerables lagunas que existen en la LPH la más relevante es a la hora de llevar a cabo el recuento de votos válidos que deben ser tenidos en cuenta para tener por aprobado un acuerdo.

Nos referimos al valor que tienen las abstenciones como voto válidos de los presentes en la junta, es

decir, de aquellos comuneros que no desean votar a favor de que se adopte el acuerdo, pero que tampoco se oponen al mismo. Ahora bien, ¿qué sentido y alcance tiene este voto emitido, ya que como tal es un voto válido de los presentes en la junta?.

Pues bien, aunque existen opiniones que entienden que las abstenciones deben sumarse a la mayoría que vota a favor del acuerdo, la mayoría de la doctrina jurisprudencial se muestra partidaria de entender que la mayoría, en cualquiera de las modalidades que establece el art. 17.7 LPH, debe alcanzarse entre los que votan a favor, pero las abstenciones no se suman luego al resultado favorable, ya que ello solo puede ser predicable de los que estaban ausentes si no se oponen tras la comunicación del acta si no se oponen en 30 días en los acuerdos que permiten el voto presunto del ausente. En efecto, quien se abstiene en la junta no quiere que se adopte el acuerdo, pero tampoco se opone al mismo, por lo que para que se entienda alcanzado un acuerdo es preciso el voto positivo de presentes que voten afirmativamente, ya que quienes votan negativamente y quienes se abstienen no son votos válidos para alcanzar las mayorías exigidas en la LPH.

Ahora bien, ¿qué diferencia existe entre los que se abstienen y los ausentes? Pues que quien se abstiene no está legitimado para impugnar, (salvo que salve el voto en la junta según afirma el TS) según interpretamos del art. 18 LPH, mientras que los ausentes pueden impugnar aunque no se opongan como también ha resuelto el TS.

Pues bien, quien se abstiene renuncia voluntariamente a su derecho de votar a favor o en contra el día de la junta, sin que tengan la posibilidad de

■ opinión

discrepar o de impugnar, (salvo que salven el voto) pues han dispuesto de la oportunidad de hacerlo. Es rechazable la postura minoritaria que concede posibilidad de discrepar o impugnar a los propietarios que se han abstenido estando en la reunión, porque eso supondría conceder una ventaja excepcional en relación con el resto de comuneros. Cada uno tiene su momento de mostrar su disconformidad, concretamente los presentes en la propia Junta y los ausentes cuando reciben al acta.

En consecuencia, si el acuerdo requiere de mayoría simple y comparecen a la junta 45 comuneros y 20 votan a favor, 13 en contra y 12 se abstienen el acuerdo se entiende por no aprobado por la sencilla razón de que no han votado a favor la mayoría, sino solo 20. La mayoría serían 23 comuneros a favor y no 20, porque las abstenciones se tienen en cuenta por ser comuneros que están presentes y no votan a favor, por lo que no hay mayoría de propietarios con 20 votos a favor en este caso.

Interesante resulta, también, la importancia que tienen las abstenciones a la hora de entender si se ha alcanzado un acuerdo por unanimidad. Pues bien, en este caso con la redacción anterior a la Ley 8/2013 los votos absteniéndose no entrañaban un voto favorable al acuerdo, pero ello no impedía que se entendiera aprobado el acuerdo porque solo los votos negativos impedían la unanimidad, no las abstenciones que no impiden ni suman nada. Pero tras la reforma de la LPH el legislador sí ha querido reforzar el papel de la unanimidad, ya que la nueva redacción apunta que Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación. Y lo que se ha añadido es la palabra total, lo que quiere decir que una abstención en estos casos perjudica la adopción del acuerdo por unanimidad.

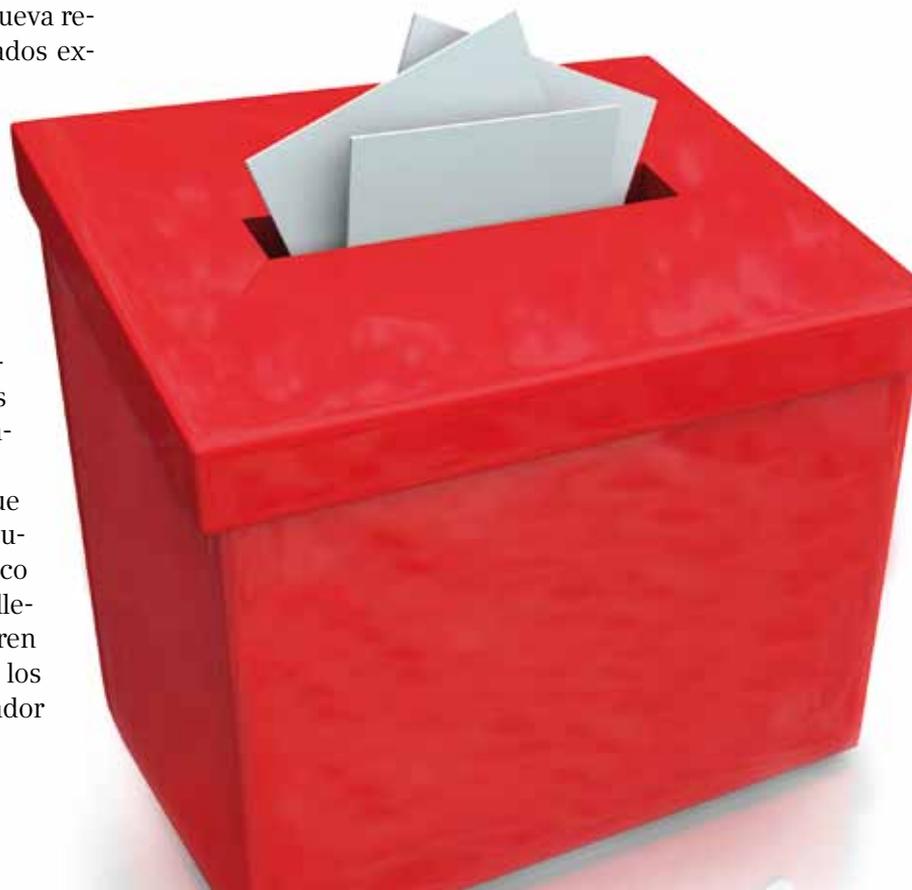
En consecuencia, ahora los acuerdos que exigen la unanimidad sí pueden verse perjudicados por quien se abstiene, pero tampoco podemos “tirar” de las abstenciones para llegar a entender que los acuerdos que requieren de mayoría simple, como son, por ejemplo, los nombramientos del presidente y administrador

QUIEN SE ABSTIENE RENUNCIA VOLUNTARIAMENTE A SU DERECHO DE VOTAR A FAVOR O EN CONTRA EL DÍA DE LA JUNTA, SIN QUE TENGAN LA POSIBILIDAD DE DISCREPAR O DE IMPUGNAR

de fincas y el cese de este, se alcanzarían con votos de abstenciones para sumarlos a los que votan a favor, o, simplemente, como entienden algunos, ignorarlos, porque estos votos existen y para entender la mayoría de propietarios quien se abstiene lo es, y quien se abstiene no quiere que se alcance el acuerdo en realidad porque no vota a favor, con lo que perjudica su abstención, igual que ahora perjudica cuando el tema a tratar requiera de unanimidad.

Por todo ello, las abstenciones no se pueden sumar al resultado de quienes han votado a favor para conseguir llegar al quórum exigido en los casos de mayorías cualificadas o simples, ya que la ley siempre está hablando de “votos favorables” para alcanzar los acuerdos. Por ello, la redacción literal, ahora, del art. 17.7 LPH no nos permite entender que las abstenciones se suman a la mayoría al hablar expresamente de votos favorables.

Por último, destacar que, pese a que las abstencio-



NUNCA UNA ABSTENCIÓN SE PUEDE AÑADIR A UN VOTO FAVORABLE AL OBJETO DE ALCANZAR LAS MAYORÍAS EXIGIDAS EN LA NORMA JURÍDICA, YA QUE SE ENTIENDE QUE LA INTERPRETACIÓN ES CLARA Y DIÁFANA AL REFERIRSE A VOTOS A FAVOR

nes no se suman a los que votan a favor, sin embargo, sí que pueden perjudicar la adopción de acuerdos, ya que en realidad no son votos inexistentes, ya que cuando la ley exige que se llegue a un determinado “quórum” los que se abstienen sí que perjudican la adopción del acuerdo en tanto en cuanto la mayoría tiene que alcanzarse de alguna manera entre presentes, pero, ciertamente, los que se abstienen pueden impedir que se alcance la mayoría porque no computan como votos favorables y, sin embargo, están en la junta y se computan su persona y cuota de participación.

Con respecto a los acuerdos en primera convocatoria del art. 17.7 LPH existiendo 8 asistentes si la junta se celebra en primera convocatoria se necesitarían cinco votos si representan la mayoría de las cuotas de participación, pues los asistentes son ocho y el computo es sobre propietarios y sean cualquiera los propietarios ausentes, pues no se precisa sumar el voto presunto positivo de los ausentes, dado que el supuesto no es de acuerdo de mayoría cualificada que permitiera aplicar el art 17-8 LPH, sino solo de mayoría simple. Si no se llega a cinco no hay acuerdo, es decir, la mayoría.

La mayoría jurisprudencial es clara en este tema y así, por ejemplo, la Audiencia Provincial de Asturias, Sección 7ª, Sentencia de 12 Jul. 2007, rec. 124/2006 señala que “al requerirse un determinado quórum de propietarios y de cuotas de participación, ese quórum solo puede obtenerse con los votos favorables, nunca con las abstenciones, y en el caso de los acuerdos que requieren mayoría cualificada, además, con los votos de los ausentes que no se oponen en el plazo de 30 días naturales como hemos visto. En este sentido, nunca una abstención se puede añadir a un voto favorable al objeto de alcanzar las mayorías exigidas en la norma jurídica, ya que se entiende que la interpretación es clara y diáfana al referirse a votos a favor.”

Del mismo criterio es la AP de Cantabria en sentencia de fecha 22 de abril de 2009 que señala que:

“El comunero presente en el acto de la votación debe ser considerado, sin duda, a los efectos de computo del quórum y de las mayorías necesarias, pues por definición no está ausente, su presencia no puede ser ignorada y no puede pretender beneficiarse del estatuto de éste último, además sólo previsto legalmente para los acuerdos que precisan de unanimidad; y a los efectos de la aprobación del acuerdo únicamente cuentan los votos favorables, pues evidentemente la mayoría exigida por la Ley solo se configura con esa clase de votos y quien no emite su voto es claro que no vota favorablemente. Tal es el criterio interpretativo del art. 17 de la LPH seguido, por ejemplo, en SS.A.P. de Valencia de 8 de Mayo de 2006 o de Asturias de 12 de Julio de 2007, diciéndose en esta última que “...la interpretación lógica de la norma jurídica es que la adopción de los acuerdos se obtiene con los que votan a favor, solo en los casos en que se requiere unanimidad para la adopción del acuerdo las abstenciones no entorpecerán la adopción del acuerdo, ya que para evitar que se adopte el acuerdo deben existir votos en contra en la junta, ya que las abstenciones no se equiparan a estos efectos como votos en contra. Ahora bien, respecto a los que requieren mayoría cualificada o mayoría simple la circunstancia interpretativa es distinta, ya que al requerirse un determinado quórum de propietarios y de cuotas de participación, ese quórum solo puede obtenerse con los votos favorables, nunca con las abstenciones, y en el caso de los acuerdos que requieren mayoría cualificada, además, con los votos de los ausentes que no se oponen en el plazo de 30 días naturales como hemos visto. En este sentido, nunca una abstención se puede añadir a un voto favorable al objeto de alcanzar las mayorías exigidas en la norma jurídica, ya que se entiende que la interpretación es clara y diáfana al referirse a votos a favor”. Nótese que el comentario respecto de la unanimidad es anterior a la Ley 8/2013 por lo que se le dio otra interpretación bajo el amparo de la ley anterior.

**VICENTE MAGRO
SERVET**

*Presidente de la
Audiencia Provincial de
Alicante.
Doctor en Derecho*



■ el consejo informa



PLENO DEL CONSEJO ANDALUZ DE ADMINISTRADORES DE FINCAS EN CÓRDOBA

Córdoba fue la sede del último Pleno del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, celebrado el pasado 12 de junio en el Hotel Córdoba Center. Entre otros asuntos, miembros de la Junta Directiva del Colegio de Administradores de Fincas de Huelva presentaron el borrador de las próximas Jorna-

das Andaluzas de Administradores de Fincas promovidas por el Consejo. Asimismo, el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla presentó el vídeo promocional del próximo Congreso de 2016. Dicho pleno culminó con una cena de convivencia entre los distintos representantes provinciales.



EL CONSEJO ANDALUZ, EN REDES SOCIALES

El Consejo Andaluz de Administradores de Fincas ha iniciado su andadura en Redes Sociales. Lleva aproximadamente cuatro meses presente en los medios online de forma continuada y con una evolución exitosa.

Inició con una primera fase en Facebook y Twitter, y, más adelante, puso en marcha su actividad en Google Plus.

El objetivo principal de su actividad en el entorno online es mantener una presencia diaria para que los Colegiados estén informados de todas las nove-

dades del sector, así como de los distintos Colegios territoriales de la provincia andaluza.

Su evolución ha sido muy positiva y dichas cuentas están a disposición de todos los Colegios de Administradores de Fincas provinciales de Andalucía para hacernos eco de sus noticias.

Síguenos en:

-  Consejo Andaluz de Administradores de Fincas
-  @ConsejoAndAAFF
-  Consejo Andaluz de Administradores de Fincas



II TORNEO DE PÁDEL OTIS-ROLLTORE PORTIS

El pasado sábado 13 de Junio, celebramos el II Torneo de Pádel OTIS, Rolltore Portis y el Ilustre Consejo Andaluz de Administradores de Fincas. La participación fue de 60 personas.

La jornada comenzó a las 9.00 horas con la recepción y el pack de bienvenida, junto con un coffee break, antes del inicio de los partidos a las 10.00 h.

A las 12:00 h. se realizó un clinic de iniciación al pádel con profesor, para aquellas personas que quisieron apuntarse, y finalmente terminó la jornada con las finales a las 13.00 h. y la posterior entrega de premios, sorteo de regalos y cocktail.

Los ganadores en las distintas categorías fueron:

1ª categoría: Miguel Burgos Cantos y Narciso Rodríguez Calero.

2ª categoría: José Mateos Ruiz y Marco Antonio Cánovas.

3ª categoría: Mario Moreno Rodríguez y José Luis de Miguel Abad.

4ª categoría: José Luis Carretero Jiménez y Manuel Mateos Veiga.

LAS CARAS DEL NUEVO EJECUTIVO ANDALUZ

La presidenta de la Junta de Andalucía, Susana Díaz, ha nombrado a los consejeros que integrarán el nuevo gobierno en la comunidad. El Ejecutivo contará con 13 consejerías, un gobierno con hombres de peso dentro del partido pero que incorpora como independientes a los rectores de las universidades de Sevilla y Málaga; además de contar con

la presencia de consejeros de todas las provincias. En palabras de la presidenta, “Un gobierno potente que demuestra que se puede ser político y técnico, con capacidad de innovar, con experiencia, juventud y talento”.

La estructura del gobierno y sus titulares es la siguiente:



**SUSANA DÍAZ
PACHCO**
Presidenta de la Junta de
Andalucía



**MANUEL JIMÉNEZ
BARRIOS**
Vicepresidencia
y Consejería de
la Presidencia y
Administración Local



**ANTONIO RAMÍREZ
DE ARELLANO
LÓPEZ**
Consejería de Economía y
Conocimiento



**MARÍA JESÚS
MONTERO
CUADRADO**
Consejería de Hacienda y
Administración Pública



**ADELAIDA DE LA
CALLE MARTÍN**
Consejería de
Educación



**AQUILINO ALONSO
MIRANDA**
Consejería de Salud



**MARÍA JOSÉ
SÁNCHEZ RUBIO**
Consejería de Igualdad y
Políticas Sociales



**JOSÉ SÁNCHEZ
MALDONADO**
Consejería de Empleo,
Empresa y Comercio



**FELIPE LÓPEZ
GARCÍA**
Consejería de Fomento y
Vivienda



**FCO. JAVIER
FERNÁNDEZ
HERNÁNDEZ**
Consejería de Turismo y
Deporte



**ROSA AGUILAR
RIVERO**
Consejería de Cultura



**EMILIO DE
LLERA SUÁREZ-
BÁRCENA**
Consejería de Justicia e
Interior



**MARÍA DEL
CARMEN ORTIZ
RIVAS**
Consejería de Agricultura,
Pesca y Desarrollo Rural



**JOSÉ GREGORIO
FISCAL LÓPEZ**
Consejería de Medio
Ambiente y Ordenación del
Territorio

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS Y HACIENDA COLABORAN EN LA REGULACIÓN DEL CATASTRO

La Dirección General del Catastro y el Consejo General de Administradores de Fincas de España han firmado un convenio de colaboración que puede ser suscrito por todos los Colegios Territoriales, asumiendo sus términos y condiciones.

Desde hace tiempo la lucha de Hacienda con el fraude en el Catastro se viene concretando en una serie de acciones que van más allá de la simple inspección rutinaria de los edificios. Las remodelaciones de edificios ya construidos y los de nueva planta que no se notifican son los principales problemas con los que la Dirección General del Catastro tiene que hacer frente.

En ocasiones esta omisión de datos es intencionada, con el consiguiente ahorro de impuestos como el IBI, las plusvalías o el IRPF, y suponiendo un fraude contra la Hacienda Pública. Sin embargo, en otras se incumple por desconocimiento de la obligación o del proceso de dicha notificación. En este punto es donde el administrador de fincas adquiere un papel trascendental como profesional que interviene en casi el 15 % de las transacciones inmobiliarias tanto en materia de arrendamiento como de compraventa.

Según el presidente del Consejo General de Administradores de Fincas de España, Salvador Díez Lloris, en torno al 20 % de las notificaciones re-

cibidas por los ciudadanos sobre la nueva valoración catastral contiene importantes errores que se refieren, sobre todo a aspectos esenciales a la hora de realizar cualquier gestión inmobiliaria, como la “ubicación, la superficie construida y útil o la titularidad”, entre otras cuestiones. En el momento en que el administrador de fincas detecta cualquier error, es su deber comunicarlo al Catastro, ya que “conviene recordar que el incumplimiento de esta obligación fiscal puede conllevar una sanción”, afirma Díez.

Por ese motivo, El CGCAFE y la Dirección General del Catastro han firmado un convenio de colaboración en pro de un beneficio común al ajustar la fiscalidad de los ciudadanos a la realidad patrimonial mediante el acceso y modificación a través del sistema de información electrónica a los datos catastrales protegidos. Con este convenio, los Colegios de Administradores de Fincas adquieren un doble compromiso, ya que tendrán que remitir periódicamente a la Gerencia del Catastro o al Ayuntamiento las incidencias en las transacciones inmobiliarias en las que intervengan sus colegiados de los obligados tributaros que así se lo encomienden bajo consentimiento expreso y escrito del titular catastral. Por otro lado, el Colegio que suscriba este convenio se compromete a potenciar la consignación de las referencias catastrales, así como a habilitar en su sede un Punto de Información Catastral, cuya gestión correrá a su cargo y en el que se podrá consultar y certificar de manera electrónica los datos catastrales.

El Convenio prevé la actualización de la Base de Datos del Catastro, ya que se remitirá una vez al mes la información sobre todas las discrepancias,



■ reportaje

los precios de oferta de las transacciones de compraventa y alquiler de inmuebles o las peritaciones en las que intervengan los colegiados. Estos, por su parte, adquieren el compromiso de notificar al Colegio la información antes citada y consignar la referencia catastral de los inmuebles de todos los contratos de compraventa, arras o alquiler en los que tomen parte.

El intercambio de información electrónica a través de la Oficina Virtual del Catastro garantiza la rapidez, eficacia y fiabilidad de las gestiones inmobiliarias y las dota de validez jurídica. Los colegiados podrán tramitar electrónicamente las declaraciones catastrales de los inmuebles en régimen de encomienda de gestión, previa verificación de los datos en el Colegio.

Es más, los mecanismos de control para garantizar la fiabilidad de los trámites pasan por la constitución en el Colegio, una vez adherido al Convenio, de una Comisión Mixta, que se encargará de velar por el correcto cumplimiento de sus términos y que estará formada por dos de sus miembros, el Gerente Territorial y un funcionario del Catastro.

POR UNA PARTE, EL COLEGIO DEBE REMITIR MENSUALMENTE LA INFORMACIÓN RECABADA POR SUS COLEGIADOS A LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO Y POR OTRA, ASUMIR LA GESTIÓN Y CONTROL DEL PUNTO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Con todo ello, la colaboración repercutirá directamente en la mejora del servicio al ciudadano, dotando a cualquier gestión inmobiliaria de una mayor agilidad y fiabilidad, al tiempo que favorece el cumplimiento de sus obligaciones tributarias. Con ello, se incorpora en el conjunto de medidas fundamentales en la lucha contra el fraude tributario, pero sobre todo, facilita considerablemente y respalda el trabajo del administrador de fincas.



MARIANO HERVÁS POLO

Contador Censor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

“EL CONVENIO FIRMADO CON EL CATASTRO ES UNA MEDIDA PARA MEJORAR LA TRANSPARENCIA”

¿Qué os lleva a firmar este convenio de colaboración con la Dirección General del Catastro?

La voluntad de ofrecer un servicio nuevo al Administrador de Fincas Colegiado, para ayudarle en su gestión diaria y para que el consumidor o usuario cuente con otro punto de información catastral sobre sus propiedades inmobiliarias.

¿Cuáles son los principales beneficios que aportará tanto para el ciudadano como para el Administrador de Fincas Colegiado?

El ciudadano tendrá otro Punto de Información Catastral (PIC), que estará ubicado en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de su ciudad, por lo que tendrá más opciones de consultar los datos catastrales y la cartografía de sus propiedades inmobiliarias y además podrá presentar modificaciones sobre éstas.

El Administrador de Fincas Colegiado podrá solicitar desde su despacho, por vía informática y a través de su respectivo Colegio Territorial, la información catastral de las propiedades de sus administrados, con lo cual ahorrará tiempo pues no tendrá que desplazarse a la Oficina del Catastro o al Ayuntamiento, si tiene competencias delegadas, y le podrá facilitar mucho antes a su cliente la información que le haya pedido.

Es una medida fundamental en la lucha contra el fraude tributario. De hecho, el Ministerio de Hacienda ha incorporado esta colaboración al grueso de medidas encaminadas a luchar contra dicho fraude. ¿Considera que tras este acuerdo disminuirán los casos de fraudes en las valoraciones en el sector inmobiliario?

El convenio no es ninguna medida contra el fraude, realmente es una medida para mejorar la transparencia, para que los ciudadanos y los clientes de los Administradores de Fincas puedan adecuar en el ca-



tastro la realidad física de sus inmuebles y para que el consumidor o usuario pueda tener datos estadísticos con alta fiabilidad, sobre el precio de venta y de alquiler de un inmueble en una zona concreta del territorio nacional, y pueda valorar mejor las ofertas que reciba en el mercado. Seguro que le ayudará a evitar situaciones meramente especulativas.

Esta nueva medida provoca un compromiso para los Colegios de Administradores de Fincas ya que, por un lado, deben remitir mensualmente la información recabada por sus colegiados a la Dirección General del Catastro, y por otro, asumir la gestión y control del Punto de Información Catastral. ¿Cree que se llevarán a cabo estas tareas por parte de los colegiados?

La información que deben remitir los colegios al Ca-

■ reportaje

catro, son los datos que les facilitan sus colegiados sobre las ventas y alquileres en los que han intervenido. Por lo tanto no son datos teóricos de estudios de mercado, en los que se marcan tendencias que muchas veces no se cumplen, sino datos reales que son los esenciales para hacer un informe estadístico objetivo que tras tabularlo, facilitara al consumidor o usuario los precios reales del mercado inmobiliario en su ciudad y en su distrito.

Los Colegios Territoriales pueden asumir la gestión y control del PIC, ya que el Catastro facilita la plataforma informática de consulta y los Colegios Territoriales están terminando de preparar un programa informático para enviar la información facilitada por los colegiados al Catastro. Todo estará muy automatizado.

Uno de los principales problemas con los que se encuentra la Dirección General del Catastro es la no notificación de las remodelaciones de edificios ya construidos y los de nueva planta. ¿Por qué considera que se dan estos hechos?

La mayoría de las veces se da por desconocimiento del consumidor, ya que aunque éste no lo notifique, el Catastro levanta planos parcelarios de todas las propiedades inmobiliarias, por lo que sabe las plantas que tienen los inmuebles, y las superficies de los solares y de las edificaciones, y con todos estos datos calcula el valor catastral del suelo y de la edificación. Es decir, aunque el consumidor no haya aportado los datos, el catastro los ha obtenido mediante el trabajo de su personal. El único dato que puede desconocer es el nombre del propietario actual y su dirección

Tenemos constancia de que en ocasiones esta omisión de datos es intencionada, pero en otras, sin embargo, se incumple por desconocimiento de la obligación o del proceso de dicha notificación. En este último caso, ¿qué medida propone para que no exista tal desconocimiento?, ¿Cuál es el papel que debe desempeñar en este sentido el administrador de fincas?

Realmente el problema no es tan grave como puede parecer, ya que la mayoría de modificaciones catastrales se producen ante un notario (compraventa, obra nueva, divisiones horizontales, segregaciones, etc.), y de acuerdo con la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, ésta determina en su artículo 55 que los Notarios y Registradores de la Propiedad

LA INFORMACIÓN QUE DEBEN REMITIR LOS COLEGIOS AL CATASTRO, SON LOS DATOS QUE LES FACILITAN SUS COLEGIADOS SOBRE LAS VENTAS Y ALQUILERES EN LOS QUE HAN INTERVENIDO. NO SON DATOS TEÓRICOS DE ESTUDIOS DE MERCADO, SINO DATOS REALES

remitirán a la Gerencia Territorial del Catastro de la provincia en que radique el inmueble, dentro de los veinte primeros días de cada mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o inscritos en el mes anterior, de los que se deriven alteraciones catastrales de cualquier orden. Y es más en la orden de 23 de junio de 1999 por la que se regula el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación establecida en la Ley 13/1996, en su artículo 1 se concreta además que serán todos los documentos “por los que se transmita el dominio de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se constituya o cancele el usufructo o el derecho de superficie sobre ellos o se produzca una alteración en su configuración física, tales como declaraciones de obra nueva, divisiones horizontales, agregaciones, segregaciones, divisiones y agrupaciones.”

Independientemente de lo anterior y en los casos en que el Administrador de Fincas Colegiado compruebe que en el Catastro hay un dato erróneo, se lo comunicará a su cliente para que adecue sus datos catastrales a la realidad, ya que el más interesado en que todo este correcto es el propio consumidor o usuario.

Si las notificaciones recibidas por parte de los ciudadanos sobre la nueva valoración catastral contiene errores, ¿Qué debe hacer el administrador de fincas colegiado para paliar este problema?

El Administrador de Fincas Colegiado, tras comprobar la notificación que ha recibido su cliente, puede encontrarse con dos posibles situaciones:

La notificación adjudica un valor catastral al inmueble, que tras comprobarlo se considera erróneo.

En este caso tiene un plazo de 30 días para presentar un recurso ante el mismo órgano que dicto la notificación, recurriendo el valor asignado.

La notificación contiene errores en cuanto a los metros cuadrados del inmueble o al coeficiente de propiedad que tiene asignado, etc.

En este caso el recurso no tiene plazo de presentación, y si es aceptado sus efectos se retrotraen a los cuatro años anteriores.

DAVID VALERO

Delegado de Ventas y Operaciones de Gas Natural Fenosa en Andalucía

“LOS SERVICIOS ENERGÉTICOS SON UNA OPORTUNIDAD DE AHORRO PARA LAS COMUNIDADES”

¿Cuál es la presencia de Gas Natural Fenosa en la comunidad? ¿Cuántos clientes tienen en la actualidad en Andalucía?

Gas Natural Fenosa cuenta ya en Andalucía con más de 310.000 clientes de gas natural, de los que 140 son comunidades de propietarios. Además, tenemos 135.000 clientes de electricidad, de los que 7.535 son también son comunidades de propietarios, a los que añadir más de 90.000 clientes de servicios de mantenimiento de instalaciones eléctricas y de gas.

Por otro lado contamos con más de 200 clientes de Servicios Energéticos de los que 60 son edificios de viviendas, con instalaciones reformadas de calefacción, climatización, agua caliente e iluminación.

¿Cómo facilita Gas Natural Fenosa el trabajo a los administradores de fincas? ¿En lo que a la gestión de los puntos de suministro se refiere, por ejemplo?

Gas Natural Fenosa presta una especial atención a las comunidades de propietarios y a sus administradores, a los que ofrece un acceso exclusivo a un servicio, con personal especialmente dedicado y cualificado, llamado Energy Class, que les ayuda a resolver todo tipo de dudas, aclaraciones, trámites y reclamaciones las 24 horas del día y 365 días del año.

Además Gas Natural Fenosa ha creado la herramienta Administrador de contratos, una oficina virtual en la que cada administrador tiene a su disposición toda la información de todas las comunidades de propietarios que administra, beneficiándose de una mayor agilidad, al agrupar y organizar la gestión de todos los puntos de suministros desde un mismo espacio.

¿Cómo pueden las comunidades de propietarios optimizar su factura energética?

Gas Natural Fenosa tiene diseñadas diferentes tarifas, que se adaptan a las necesidades de consumo de cada comunidad. Además, ofrece otras opciones como: optimización de potencia, que a través de un estudio personalizado ayuda a contratar la potencia que más se ajusta a sus hábitos de consumo y evitar penalizaciones; compensación de reactiva, eliminando los efectos negativos y el perjuicio económico, mediante la instalación de un equipo de batería de condensadores.

¿Qué otras opciones ofrece Gas Natural Fenosa?

Los servicios energéticos son una oportunidad de ahorro para las comunidades. Somos una de las primeras firmas catalogadas como empresa de servicios energéticos (ESE) en España y la primera por volumen de negocio en este sector, acumulando una experiencia de más de 20 años en todo tipo de clientes e instalaciones, desde el sector residencial hasta la gran industria.

¿Qué son exactamente las empresas de servicios energéticos?

Son aquellas que permiten que el cliente no tenga que preocuparse ni de la ejecución, ni del mantenimiento de sus instalaciones de agua caliente sanitaria, calefacción, climatización o iluminación. El usuario paga sólo por el uso real de las mismas. Toda la inversión la realiza la ESE, así como toda la gestión de mantenimiento y garantía de servicio, durante el periodo de contrato.

¿Y qué ventajas ofrecen las empresas de servicios energéticos para los administradores de fincas o las comunidades de propietarios?

Algunas de estas ventajas son que garantizan la eficiencia energética y económica de las instalaciones, mediante contratos que aseguran su rendimiento incluso por un periodo de 10 años o superior, evitándose recargos por ineficiencia de los equipos. Tan importante como un buen precio es que la instalación no consuma más de lo necesario.

¿Existen más ventajas?

Sí, claro. Las ventajas también pasan por el aumento de la eficiencia de las instalaciones, mediante la sustitución de las calderas existentes por otras nuevas de alto rendimiento de gas natural, lo que incrementará el rendimiento de la instalación y reducirá el coste y la emisión de contaminantes; así como por la gestión del mantenimiento y garantía de servicio, incluida la responsabilidad de cumplir con la normativa vigente.

También cabe destacar la telegestión y control informático central.



¿Qué opciones da Gas Natural Fenosa a una comunidad de vecinos para que pueda ahorrar en su factura energética?

Además de la transformación de las salas de calderas, hay otras opciones que permiten la reducción de la factura energética de una comunidad y que cuentan con el respaldo y garantía de Gas Natural Fenosa, como son:

El reparto de costes: A partir de 2017 debe aplicarse la normativa vigente que obliga al reparto individualizado del consumo de calefacción, por lo que las familias pagarán en función de la energía que realmente utilizan. De esta forma, se llegan a conseguir ahorros de hasta el 30%.

La iluminación eficiente, que puede suponer ahorros de hasta un 75% el consumo del alumbrado en zonas comunes, garajes y exteriores.

Y la mejora de la envolvente térmica de los edificios, que posibilita ahorros en la demanda energética de calefacción del 20%.

¿Existen subvenciones para renovar las instalaciones? ¿Gas Natural Fenosa se encarga de su tramitación?

De forma continua se publican órdenes y decretos de ayuda a la renovación de instalaciones que tienen como objetivo la mejora de la eficiencia energética.

Gas Natural Fenosa incorpora estas subvenciones en todos los productos y servicios que ofrece de forma totalmente transparente, lo que supone que en todo momento el cliente conoce el estado de tramitación, el importe concedido por la Administración Pública y su aplicación por completo a rebajar el importe de dichos productos, suministros o servicios.

¿Qué ofrece Gas Natural Fenosa a sus clientes y por lo tanto qué les diferencia de la competencia?

Gas Natural Fenosa pone a disposición de sus clientes productos que satisfacen todas las necesidades energéticas de todos los sectores y segmentos de población. Por ejemplo,

una comunidad de propietarios puede disponer del producto Finca Gas Natural Fenosa, que aplica a la vez a todas las necesidades energéticas del edificio, tanto a nivel doméstico individual como a nivel comunitario, los productos y servicios más completos de nuestra compañía a los precios más competitivos.

Esta es la misión en la que se embarca Gas Natural Fenosa: ser el proveedor global para todas las necesidades relacionadas con la energía que pueda tener cualquier cliente. Con Gas Natural Fenosa, el administrador puede tener la certeza de garantizar a sus clientes un buen precio de energía y el uso eficiente de sus instalaciones, además de todas las comodidades y el confort que le ofrecen los servicios y soluciones energéticas creados expresamente para ellos.

¿Qué hace Gas Natural Fenosa por el consumo eficiente del que tanto se oye hablar?

Como ya he indicado, Gas Natural Fenosa, además de ofrecer precios de energía muy competitivos, diseña productos y servicios encaminados a garantizar al cliente:

El correcto funcionamiento de sus instalaciones.

El funcionamiento eficiente de todos sus equipos.

El uso correcto de la cantidad de energía mínima necesaria para el confort térmico.

Un acertado diagnóstico de las patologías de una instalación y el diseño de la mejor de las opciones para su reforma.

La financiación de todas las reformas a acometer en régimen de garantía de resultados de funcionamiento ofrecidos.

Contratos en los que Gas Natural Fenosa está dispuesta a garantizar el funcionamiento de las instalaciones y la garantía de servicio incluso por 10 años.

Preocupados principalmente por el uso de la energía, Gas Natural Fenosa publica todos los años un índice de Eficiencia Energética con el que toma el pulso de la calle en esta materia y le permite adaptar sus políticas de producto a las necesidades reales de cada cliente.

FIRMADO CONVENIO DE COLABORACIÓN CON LOS NOTARIOS

Los notarios y los administradores de fincas colegiados conectarán sus plataformas tecnológicas para consultar las deudas de las comunidades de propietarios.

El presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, Salvador Díez LLoris, y el vicepresidente del Consejo General del Notariado, Salvador Torres Ruiz, han firmado hoy un Convenio Marco de Colaboración para desarrollar, conjuntamente, acciones que redunden en una mayor agilidad y seguridad de los procesos de compraventa de viviendas, mediante la conexión

de las plataformas tecnológicas de ambas corporaciones.

En base a este acuerdo, y teniendo en cuenta que el notario es quién garantiza que el negocio jurídico recogido en una escritura pública es conforme con la legalidad, se implementará un nuevo servicio telemático que permitirá certificar mediante accesos seguros, la existencia o no de deudas con



la comunidad de propietarios y, en su caso, liquidarlas previamente al otorgamiento de la escritura.

Para ello se utilizará la plataforma tecnológica del Notariado, desarrollada por la Agencia Notarial de Certificación, S.L.U., empresa informática del Consejo General del Notariado), en conexión con la plataforma de los administradores de finca.

El procedimiento a seguir podrá realizarse de dos modos:

- Mediante la consulta telemática directa por el notario, previa aceptación del vendedor, para certificar el estado de las cuentas del propietario con su comunidad.
- Dirigiéndose el vendedor directamente al administrador de fincas colegiado para solicitarle dicho certificado, tras la petición del comprador. El certificado será remitido a la plataforma telemática del Notariado para su posterior descarga.

Los notarios y administradores de fincas colegiados potenciarán el uso de este procedimiento por ser una alternativa rápida y segura tanto para

LOS NOTARIOS Y ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS POTENCIARÁN EL USO DE ESTE PROCEDIMIENTO POR SER UNA ALTERNATIVA RÁPIDA Y SEGURA TANTO PARA EL ADQUIRENTE DE UN INMUEBLE COMO PARA LA COMUNIDAD DE VECINOS

el adquirente de un inmueble como para la comunidad de vecinos. Asimismo, estudiarán otras posibles vías de colaboración que permitan desarrollar nuevos proyectos que redunden en beneficio de los consumidores y usuarios en materia de vivienda.

CÉSAR BELDA

Decano del Colegio Notarial de Valencia. Consejero delegado de Ancert

“EL OBJETIVO DE LA COLABORACIÓN ES PROTEGER A LOS ADQUIRIENTES DE VIVIENDAS”

¿Cómo surge esta iniciativa de colaboración con el Consejo General de Colegio de Administradores de Fincas? ¿Es la primera entre ambos colectivos?

Efectivamente es la primera colaboración entre ambos colectivos. Y la iniciativa de colaboración surge de la necesidad de proteger a los adquirentes de viviendas con un mecanismo ágil y seguro, aprovechando las sinergias de nuestros dos colectivos y haciendo los trámites más sencillos.

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, al exigir la incorporación del certificado de deudas de comunidad de propietarios a las escrituras ha supuesto indudablemente, un importante avance. Pero la realidad y la necesidad económica ya lo han superado. Piense Vd. que la preferencia por deudas de la Comunidad se extiende a tres años -4 en Cataluña- y al importe vencido de la anualidad



corriente. Con ese riesgo, a un comprador, especialmente si es extranjero, no le podemos decir que hace falta traer un papel que firmará el Secretario, que normalmente será el administrador, y que luego el Presidente tendrá que dar el visto



EL ACUERDO APORTARÁ SEGURIDAD PARA LOS COMPRADORES PERO TAMBIÉN PARA TERCEROS -ENTIDADES FINANCIERAS QUE VAYAN A HIPOTECAR, ADJUDICATARIOS DE BIENES, ETC...- QUE TIENEN NECESIDAD DE CONOCER CUÁL ES LA SITUACIÓN DE DEUDAS DE LO QUE COBRAN

bueno, para que pueda estar tranquilo. No parece serio. Había que encontrar un sistema que por la vía telemática, proporcionara lo mismo, pero de forma más inmediata y operativa. Creo que lo hemos conseguido.

¿Qué considera que aportará el hecho de conectar ambas plataformas tecnológicas?

En primer lugar seguridad para los compradores. Pero también para terceros –entidades financieras que vayan a hipotecar, adjudicatarios de bienes,

etc...- que tienen necesidad de conocer cuál es la situación de deudas de lo que cobran. Y que deben conocerlo como elemento determinante para fijar las condiciones de una compraventa. Por otro lado, además de reforzar la imagen de servicio por los notarios, indudablemente va a colocar al Colegio de Administradores como uno de los agentes importantes a la hora de dar seguridad en las transmisiones de los pisos.

¿Quiénes serán los principales beneficiados de este Convenio de Colaboración?

Desde luego los adquirentes. Pero también los propios vendedores, que en algunos casos ni siquiera conocen la situación de deudas pendientes.

Calificáis las plataformas tecnológicas como herramientas rápidas y seguras tanto para el que adquiere el inmueble como para la comunidad de vecinos. ¿En qué se basa este argumento, ¿podría existir algún tipo de riesgo?

No veo que vaya a existir ningún tipo de riesgo. Al contrario. La utilización de la plataforma elimina el riesgo. Pues aunque la certificación que se expide no es exactamente la que marca la Ley, dado que falta el visto bueno del Presidente, el hecho de que las comunicaciones tengan que ir firmadas digitalmente por el administrador, que el sistema garantice la confidencialidad al utilizar como canal único de comunicación una plataforma encriptada, y que la administración de todo el sistema se residence exclusivamente en el Colegio de Administradores de Fincas y la Agencia Notarial de Certificación aporta un plus de seguridad del que hasta este momento no disponíamos. Tan es así que ya nos han preguntado por nuestro sistema desde otros notariados.

Tenemos constancia de que ambas corporaciones estudiaréis otras posibles vías de colaboración que permitan desarrollar nuevos proyectos que redunden en beneficios para los consumidores y usuarios, ¿Hay ya algún proyecto concreto en mente?

Todavía es un poco pronto para hablar de otros proyectos. En este momento los dos colectivos debemos incidir en una labor didáctica de lo que ya tenemos, haciendo que se generalice, y que los particulares perciban el servicio que con ello se les proporciona. Una vez asentado su uso estaremos en condiciones de emprender nuevas metas.

El 70% de los propietarios valoran positivamente al **Administrador de fincas** como mediador de la póliza de Comunidades.*

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos sin salir de la oficina

Mutua de Propietarios, especialista en seguros de edificios, te ayudará a convertirte en **mediador profesional** de pólizas de comunidades, hogar e Impago de alquileres.

MÁS
INFORMACIÓN
901 400 041



Formación continuada
Apoyo de toda nuestra
entidad.



Teléfono de solución
de problemas referentes
a la contratación y gestión
de los seguros.

Especialista en el seguro de edificios



**Mutua de
Propietarios**

* Estudio de opinión con Presidentes de Comunidad.
Celebración: Julio 2013.

www.mutuadepropietarios.es

admin@administradordefincas@mutuadepropietarios.es

XIX CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS EN SANTANDER

El Congreso acuerda impulsar una modificación del Estatuto de los Trabajadores que haga que la asistencia a juntas de propietarios se incluya entre las actividades de permiso retribuido.

Con la presencia del subsecretario de Fomento, Mario Garcés, finalizó el pasado 16 de mayo el XIX Congreso Nacional de Administradores de Fincas celebrado en Santander. “Éste ha sido un congreso nacional que ha hecho historia en nuestra profesión”. Con estas palabras, el presidente del XIX Congreso Nacional y del Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria, Alberto Ruiz-Capillas, quiso resumir lo que han supuesto para el colectivo profesional estos tres días de trabajo en Santander.

Ruiz-Capillas, así como el presidente del CGCAF, Salvador Díez, han insistido en la importancia de esta nueva etapa, representada por la nueva imagen profesional única de los AAFP colegiados de España, pero también por la constatación de que la mediación inmobiliaria es parte cada vez más protagonista del trabajo del administrador, y por la certeza de que los administradores de fincas son una pieza importante para que el país se introduzca en la cultura del edificio inteligente.

CONCLUSIONES

El Congreso ha finalizado con unas conclusiones, entre las cuales destacan las siguientes:

1. Las nuevas tecnologías juegan un papel clave para conseguir viviendas inteligentes, en la línea de lo que significa el concepto smart cities.
2. La colaboración entre todos los profesionales colegiados es cada día más necesaria, así como la colegiación como una garantía frente el intrusismo en el sector.
3. La presentación de la nueva imagen profesional ha supuesto un momento clave para los administradores de fincas colegiados, ya que es una nueva herramienta de comunicación que representa a más de 15.000 profesionales colegiados.
4. La mediación inmobiliaria es una vía con mucho potencial, ya que conlleva beneficios para los administradores y para los propietarios, porque supone evitar la vía judicial, ahorros económicos, y situar al administrador como un agente mediador entre las partes en conflicto para que sean ellas mismas las que lleguen a un acuerdo.
5. Las redes sociales son una realidad que es necesario asumir para no quedarse fuera del mercado, porque los propietarios están en las redes. De este modo, los administradores deben tener un plan de redes sociales estructurado, con público y contenidos bien definidos.
6. En el ámbito de la conciliación profesional y familiar, el Congreso ha convenido potenciar medidas que conduzcan a adelantar la celebración de las juntas de propietarios.
7. El Congreso ha acordado que el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España impulse una propuesta de modificación del artículo 37.3 del Estatuto de los Trabajadores en materia de permisos retribuidos, para incluir la asistencia a juntas como una actividad incluida en este supuesto, ya que la celebración de juntas de propietarios es necesaria para el adecuado mantenimiento de los inmuebles y, por tanto, del parque de viviendas de España.





EN MARCHA CNAF2016 EN SEVILLA

Una vez finalizado el Congreso de Santander, el Colegio de AAF de Sevilla, junto con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, ya están trabajando para el Congreso del año que viene, que tendrá lugar en la capital andaluza del 2 al 4 de junio de 2016.

Durante el Congreso de Santander se colocó un stand de CNAF2016 y se consiguieron unas 400 preinscripciones, lo que demuestra el interés de los colegiados a nivel nacional por visitar nuestra ciudad el próximo año. Justo en la finalización del Congreso de se proyectó el video de presentación de CNAF2016, que ha tenido una gran aceptación entre el público. De igual forma, el nuevo alcalde de Sevilla, Juan Espadas, durante una visita al CAFSevilla, mostró también su apoyo al Congreso y a todo el colectivo de los AAF collegiados.



sev!cam

tu **asesor** energético



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



Administrador Fincas Colegiado

NUEVA IMAGEN PROFESIONAL DE LOS AAFF COLEGIADOS

Desde el pasado mes de mayo, los colegios de administradores de fincas de España cuentan con una imagen profesional única que identificará a todos los administradores de fincas colegiados.

La imagen, que presenta una referencia a una vivienda, pretende ser una marca que sirva como sello de calidad, y es el fruto del intenso trabajo de un comité creado para ello en el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

“Estamos ante un hito importante para la profesión de los administradores de fincas colegiados porque supone el inicio de una nueva etapa en la profesión”, se ha dicho en la presentación de la nueva imagen profesional de los administradores de fincas colegiados, que tuvo lugar durante la celebración de la primera jornada del XIX Congreso Nacional.

Desde el Consejo General quieren destacar que esta nueva imagen “ve la luz en un momento muy necesario, en el cual es clave reforzar la deontolo-

gía profesional, la eficacia y la garantía de un colectivo profesional de más de 15.000 colegiados agrupados en 38 colegios en toda España”.

Carles Medina, experto en marcas, ha explicado que “la nueva imagen profesional es una herramienta estratégica, con un concepto fuerte y un relato claro, que busca el máximo reconocimiento para dar respuesta a los retos presentes y futuros de la profesión”.

En este sentido, Medina ha explicado que “si no nos identifican, no nos pueden reconocer”, filosofía que ha inspirado la nueva imagen profesional única para los administradores de fincas de España.

Se trata de una imagen o marca “simple, única y fácil de recordar”, que va más allá de ser un logotipo.



¿Trabajamos juntos?

Con *Mussap* saldrás ganando

Completa el servicio y atención que proporcionas a tus clientes con el mejor producto asegurador y aumenta tus beneficios.

Te ofrecemos:

- Los mejores productos (comunidad de propietarios, hogar y alquiler)
- Atención personalizada
- Formación
- Posibilidad de crear cartera estable y consolidar ingresos fijos
- Viaje de incentivos anual a destinos muy atractivos

Todo con la *garantía de Mussap*, mutua de seguros y reaseguros con una trayectoria de más de 80 años en el sector.

¿Empezamos?



CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO DE JEREZ EN MATERIA DE FORMACIÓN EN URBANISMO, MOVILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

Recientemente, ha tenido lugar una reunión entre el Colegio de AA. FF. de Cádiz y la Delegación de Impulso Económico del Ayuntamiento de Jerez, en la sede de esta institución, para constituir una mesa de trabajo conjunta y negociar un convenio que permita el intercambio en materia formativa.

La mesa desarrollará todo tipo de acciones formativas y en materia de Urbanismo, Movilidad, Medio Ambiente, así como actividades de las demás delegaciones Municipales

Para comenzar, y en primer lugar, se ha organizado ya un encuentro de la Administración Local con estas delegaciones y los



Administradores de Parques Empresariales, Polígonos Industriales y Centros Comerciales, para poner encima de la mesa los

asuntos que ambas corporaciones compartan mutuamente para poder mejorar la actividad industrial en la ciudad.

I FORO SABADELL PROFESSIONAL EN CÁDIZ

Más de 30 colegios profesionales de Cádiz, entre los que se encontraba el Colegio de AA.FF., con su presidente, Rafael Trujillo, a la cabeza, han participado recientemente en el Foro Sabadell Professional, celebrado en el Hotel Parador Atlántico. En este encuentro, el Banco Sabadell analizó las necesidades e inquietudes de los profesionales liberales, propiciando un animado debate entre los asistentes sobre el futuro de estas organizaciones que tienen como objetivo la defensa de los intereses de las distintas profesiones.



PLACA Y CARNÉ PROFESIONALES PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS EJERCIENTES DE CÁDIZ Y PROVINCIA

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz lanza la Placa y el Carné Profesionales para Administradores de Fincas Colegiados Ejercientes.

En esta nuevas piezas corporativas, dirigidas a profesionales colegiados ejercientes de Cádiz y provincia, se incorpora ya el sistema de calidad que se otorga a los colegiados en base a su cualificación profesional, acreditándolos en función de créditos obtenidos mediante el logro de objetivos, como asistencia a cursos, titulación, masters, antigüedad, garantías financieras ampliadas, etc. Dicha acreditación oscila entre una y tres estrellas, que serán incorporadas en estos distintivos corporativos.

De esta forma, el Carné Profesional se realizará a todos los colegiados ejercientes, mientras que la Placa Profesional tan sólo se llevará a cabo para aquellos colegiados ejercientes que así lo soliciten.

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

Recientemente tuvo lugar la celebración de la Junta General Ordinaria de Colegiados, que contó con la presencia de un amplio número de asistentes. En ella se marcaron las líneas de actuación y objetivos para el presente ejercicio, revisión de cuentas del año finalizado, memoria anual de actividades, así como propuestas presentadas por la Junta de Gobierno para el año 2015.

Cabe destacar la aprobación para incorporación de este Colegio al servicio de la Agencia Notarial de certificación para consulta de las deudas con Comunidades de Propietarios, la adhesión al convenio estatal de la Dirección General del Catastro, en materia catastral, y la próxima organización de un curso de especialización jurídico-práctico, que se realizará en varias jornadas formativas para los colegiados, y que servirán para la valoración en grado de excelencia de las acreditaciones profesionales reglamentadas por esta Corporación.



Se aprobó definitivamente la puesta en marcha del sistema de acreditación y calificación de excelencia, que se pondrá en marcha en los próximos días, con la entrega de los nuevos carnet y placas corporativas.

Al finalizar la Junta General y de conformidad con los Estatutos del Colegio de Cádiz, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, Rafael Trujillo Marlasca, comenzó el acto de toma de juramento, entrega de carnet y títulos a los nuevos colegiados, siendo presidido el acto por Manuel Estrella Ruiz, presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz.



¿PROBLEMAS EN SU RED DE SANEAMIENTO?

- MALOS OLORES
- HUMEDADES
- RAÍCES-FILTRACIONES
- ROTURAS
- REHABILITACIÓN DE BAJANTES



REINSTECH TE DA LA SOLUCIÓN SIN NECESIDAD DE REALIZAR OBRAS



SOLUCIÓN RÁPIDA



SOLUCIÓN EFICAZ



SOLUCIÓN ECONÓMICA



SOLUCIÓN ECOLÓGICA

951 21 16 95 · 678 04 82 73

www.reinstec.es

- POSIBILIDAD DE FINANCIACIÓN. Consulte condiciones. -



CURSO DE RECICLAJE Y ADAPTACIÓN PROFESIONAL PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz puso en marcha el ‘Curso de Reciclaje y Adaptación Profesional’, que tuvo lugar a lo largo del mes de junio en varias jornadas y que se valoró como curso de especialización a efectos de baremo de acreditaciones si se completaban todas las sesiones.

De esta forma, el Curso, que tuvo lugar en Hotel TRYP de Jerez de la Frontera (Cádiz) en horario de mañana, se desarrolló en tres jornadas formativas durante los días 5, 11 y 19 de junio.

Así, la primera jornada, el viernes 5 de junio, comenzó con la ponencia “Expresión oral del Administrador de Fincas en la Junta de Propietarios”, que corrió a cargo de Silvia García García, consultora-experta en temas de comunicación oral-corporal persuasiva a nivel nacional e internacional. Por su parte, la segunda ponencia de este mismo día versó sobre la “Puesta en funcionamiento del servicio de consultas de deudas con las comunidades de propietarios por la agencia notarial de certificaciones” y fue ofrecida por Jesús Navarro Mora, vicepresidente del Colegio de Valencia, y coordinador de la plataforma por el Consejo General.

La segunda jornada, que se celebró el jueves 11 de junio, tuvo una duración de 9.00 a 14.30 h. y contó con tres ponencias. Inauguró el día Emilio Corbacho, presidente de FAEC, quien habló de ‘Situación actual de los planes de vivienda y rehabilitación’, junto con Francisco Martín Rubio, coordinador de la Zona Sur de Anerr.

“Accesibilidad en edificios con referencia a la instalación de nuevos ascensores” fue la segunda ponencia del jueves 11 y corrió a cargo de tres ponentes: Domingo Villero Carro, decano del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos de Cádiz; Manuel González Márquez, ingeniero técnico industrial y director Andalucía Occidental Fain-Mitsubichi

ascensores; y Álvaro Caro Olmo, ingeniero técnico industrial y delegado de zona de Eninter Ascensores. Asimismo, hubo una mesa redonda sobre “Problemas y Soluciones en Comunidades”.

La tercera ponencia del día estuvo presidida por Antonio Mera Marín, arquitecto técnico e ingeniero técnico de la edificación y miembro de la Junta de Andalucía, quien habló sobre “Nociones básicas sobre la patología en los edificios”, acompañado de Valentín Pardo, director gerente de la empresa Eqe.

Por último, la tercera jornada tuvo lugar el viernes 19 de junio, en la que se desarrollaron dos ponencias y una mesa redonda. La primera ponencia versó sobre “Problemas y soluciones que surgen en la celebración y desarrollo de una junta de propietarios” y corrió a cargo del presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, Vicente Magro Servet.

Asimismo, Vicente Magro fue el que presidió la segunda ponencia del día, “El Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y el Régimen de Adopción de Acuerdos, el consentimiento del propietario afectado”.

Acto seguido, Alberto Sotos, responsable nacional de AA.FF de OTIS y Alberto Rubio, delegado OTIS Jerez, presentaron los Servicios Ascensores OTIS.

La jornada concluyó con una Mesa Redonda, coordinada por los miembros de la Junta de Gobierno de Caf Cádiz, y en la que se debatieron aspectos como la Constitución de una Comunidad, Confección de un Presupuesto, Convocatorias de Juntas, Actas, Notificaciones, etc, en definitiva, de todos los aspectos que implican el día a día de la profesión en la gestión y administración de fincas.

Finalmente, de 14.30 a 15.00 horas se llevó a cabo la clausura oficial del curso, acompañado de un aperitivo que favoreció un agradable momento de convivencia entre los asistentes.



Obras y
Reformas Integrales
Rehabilitación de Fachadas
Impermeabilizaciones
de cubiertas
Pinturas
Instalaciones
Trabajos verticales
Tratamientos en garajes:
filtraciones, humedades
Realización de ITES
e informes periciales



www.grupoceres.com

DELEGACIÓN ANDALUCÍA ORIENTAL

t. 952 217 763 | t. 951 77 00 11 | info@grupoceres.com

Avenida Príncipe, 11, 3º, 4 - 30011 Málaga

DELEGACIÓN ANDALUCÍA OCCIDENTAL

t. 954 634 133 | t. 954 635 579 | info@grupoceres.com

Avenida San Francisco Javier 9, Edificio Sevilla 2, Planta 2ª, módulo 10, 41018, Sevilla

PISCINAS CON LEY

La temporada de baño está a la vuelta de la esquina, y con ella, en la agenda de los administradores de fincas vuelven a ocupar un lugar primordial las cuestiones relativas a la recién normativa aplicable a todas las Piscinas de Comunidades de Propietarios. Con el RD 742/2013, de 27 de septiembre, el legislador nacional les ha concedido a estas instalaciones el lugar que merecen en el sector de la Salud Pública, pues la observancia de los criterios técnico-sanitarios de las piscinas en él establecidos, va de la mano de la promoción de la salud, la prevención de enfermedades y el progreso de un país.

Esta nueva norma entró en vigor a partir del 11 de diciembre de 2013, a los dos meses de su publicación en el BOE. Dentro de las Comunidades Autónomas, y concretamente en la Comunidad Valenciana, la autoridad competente de velar por su cumplimiento es la Conserjería de Salud.

Por otro lado, el responsable de cumplir lo dispuesto en el RD 742/2013, de 27 de septiembre es el titular de la instalación, y en nuestro ámbito de actividad, la Comunidad de Propietarios.

Esta nueva norma afecta a todo nuevo proyecto de construcción o modificación de una piscina que se inicie a partir de la entrada en vigor del RD que no ocupa; al tratamiento químico del agua, que salvo por causa justificada, no podrá realizarse directamente en el vaso; a los productos químicos utilizados, los cuales deberán con con el debido registro sanitario; a los criterios de calidad del agua,



la cual deberá estar libre de organismos patógenos en una concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana; a las situaciones de incidencia; y por último, pero no por ello menos importante, este RD señala la información que el titular de la piscina debe situar en un lugar accesible y visible, como los derechos y deberes de los bañistas, la información sobre la existencia o no de socorrista etc.

Así las cosas, nos encontramos ante una nueva era legislativa, que siguiendo las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud, dota al uso de estas piscinas de una importancia fundamental para la salud humana. Por ello no es baladí, que el personal dedicado al mantenimiento de las piscinas de sus comunidades cuente con la cualificación y experiencia que necesita el desempeño de una tarea de tanta responsabilidad.





ACUERDO DE COLABORACIÓN CON CODITEL

Nuestro Colegio ha firmado recientemente un Convenio de Colaboración con Coditel Telecomunicaciones S.L., empresa dedicada a la reparación, instalación y mantenimiento de Sistemas de Telecomunicaciones.

En este sentido, Coditel realizará un descuento de un 10% como mínimo en las intervenciones a comunidades que estén gestionadas por un administrador de fincas colegiado; estudiará cada nueva instalación para ofrecer la mejor relación calidad-precio; prestará asistencia técnica en un plazo de 24-

48 horas; aportará información a los colegiados para el conocimiento de sus productos; y colaborará en aquellos eventos que organice el Colegio contribuyendo en la preparación y ejecución de los mismos.

Asimismo, pone al servicio del Colegio su servicio de informes y publicaciones para el estudio conjunto de actualidad que resulte de interés por ambas partes y se compromete a facilitar toda la información necesaria para que todos los colegiados que lo deseen puedan contactar con ella y establecer directamente las relaciones oportunas.

COLABORACIÓN CON GAS NATURAL FENOSA

El pasado 3 de junio el Colegio firmó un acuerdo de colaboración con la empresa Gas Natural Fenosa de promoción de servicios en virtud del cual los miembros del Colegio obtendrán las ventajas comerciales ofrecidas por dicha empresa.

De esta forma, los miembros del Colegio podrán disfrutar del 30% de descuento en el término variable de la electricidad y de las mejores ofertas para tarifas domésticas. Asimismo, Gas Natural Fenosa pone a disposición del Colegio y sus asociados soluciones energéticas destinadas a mejorar la eficiencia energética de sus clientes con la tecnología más avanzada y la mejor gestión. Por ello ofrece a los asociados, Gasconfort, un servicio para la renovación y/o transformación de salas de calderas centralizadas para calefacción y ACS, de gasoil/GLP a gas natural, pudiendo asumir GNS total o parcialmente la inversión necesaria o facilitando la financiación para la misma, con un servicio integral

Esta colaboración permitirá poner a disposición de los asociados en condiciones ventajosas otras soluciones energéticas entre las que destacan Opción GNL, Climaconfort, Ledplus y Terraconfort.



CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL COLEGIO Y LA EMPRESA LUMPERLUX

El Colegio, en nombre de CAFCOR, asociación representativa de los Administradores de Fincas Colegiados de Córdoba, firmó un acuerdo de colaboración con la empresa LUMPERLUX el pasado 22 de abril, para poner en marcha el Programa de Ahorro de Energía y Cuidado del Medio Ambiente. LUMPERLUX es una empresa de ingeniería especializada en servicios energéticos y cuenta los medios suficientes para apoyar el convenio de colaboración con el CAFCOR.

Dicho convenio de colaboración tiene como objetivos reducir los gastos de las comunidades, renovar sus instalaciones y mejorar la competitividad de los administradores de fincas colegiados.



FIRMA CON COREMA SANIDAD AMBIENTAL

El pasado 19 de marzo el Colegio Territorial de Administradores de Fincas Turísticas y Urbanas de Córdoba firmó un acuerdo de colaboración con la empresa COREMA Sanidad Ambiental, una entidad mercantil cuyo objeto social se centra en la Desinsectación, Desratización, Desinfección; Tratamientos contra la Legionella; Control de Aves y Animales; y Tratamientos en Madera y Jardinería.

Mediante este acuerdo, la empresa COREMA Sanidad Ambiental oferta a las personas que integren el colectivo un 30% de descuento a las Comunidades de Propietarios y particulares. La entidad colaboradora se compromete a ofertar a los colegiados las mejores condiciones y ventajas que esta pueda tener en el mercado, y en su defecto igualarla.

Podrá acogerse a la oferta descrita, los colegiados que documentalmentemente demuestren serlo.





CURSO CONTABILIDAD BÁSICA MÁS MODELO 347

La empresa Ciax Informática, distribuidor oficial de IESA, impartió un curso de contabilidad el pasado mes de febrero con gran afluencia de colegiados. El objetivo del curso fue adquirir los conocimientos básicos y generales de la contabilidad adaptada a las comunidades de propietarios, con ejemplos prácticos para la comprensión y asimilación de los conceptos explicados.



CURSO DE LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN EN FINCAS URBANAS

La empresa Edefor organizó un curso de limpieza y desinfección en fincas urbanas el pasado 26 de febrero con una duración de 9:00 a 14:00 horas.

DESAYUNOS DE TRABAJO

Como viene siendo habitual, desde el Colegio celebramos desayunos de trabajo en los que abordamos diversos temas. El pasado 25 de febrero tuvo lugar un desayuno en el que se abordó el tema del modelo 347. “Mejoras para la profesión” fue otro de los temas tratados en el desayuno del 25 de marzo.

Asimismo, nuestra sede acogió el pasado 27 de mayo un desayuno de trabajo al cual asistió el inspector D. Daniel Roelas Cerezal de la Unidad Territorial de Seguridad Privada de la Policía Nacional.

Entre los temas que se trataron, destacó la seguridad y vigilancia en urbanizaciones, edificios, complejos y demás inmuebles; las funciones de los controladores de acceso, auxiliares de servicios, porteros, conserjes, personal de mantenimiento y demás figuras; las funciones del personal de seguridad privado conforme a la Ley de Seguridad Privada 5/2014, etc.

La jornada concluyó con una serie de casos prácticos, análisis de situaciones, dudas y preguntas.



CURSO LA ACTUACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS ANTE UNA CATÁSTROFE NATURAL

Iván Gea, compañero de Lorca, impartió el pasado 17 de abril un curso sobre la actuación de los administradores de fincas ante una catástrofe natural.



JORNADA DE ASCENSORES OTIS

Vicente Magro, magistrado y presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, estuvo presente en la Jornada de Ascensores Otis celebrada el pasado 28 de mayo. El Magistrado desarrolló una ponencia sobre los “Nuevos criterios del Tribunal Supremo en materia de Propiedad Horizontal, con especial referencia a los ascensores”.

ESTACIÓN DE PENITENCIA DE LA COFRADÍA UNIVERSITARIA

Nuestro presidente, D. David Toscano, junto con otro miembro de la Junta de Gobierno, acompañaron el pasado 1 de abril a la Cofradía Universitaria en su estación de penitencia.



CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON OCASO SEGUROS Y BROKALIA

Siguiendo la línea de firmas de convenio con distintas entidades relacionadas con el sector, el Colegio firmó el pasado mes de abril acuerdos de colaboración con Ocaso Seguros y Brokalia. Ambos convenios en beneficio de sus colegiados.

JORNADA SOBRE AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EL SECTOR RESIDENCIAL

Nuestro Colegio, junto con la empresa REMICA organizamos el pasado mes de marzo una jornada sobre ahorro y eficiencia energética en el sector residencial.

La factura energética es una de las principales partidas presupuestarias de un edificio residencial, de la que la calefacción y el agua caliente suponen el 90%. Un porcentaje representativo, especialmente en el contexto socioeconómico en que nos encontramos. Los usuarios buscan reducir gastos y el papel del Administrador de Fincas, como gestor del edificio, cobra especial relevancia.

A ello se suman las distintas iniciativas institucionales y legislativas que apuestan por la mejora de la eficiencia energética en el sector residencial, fundamentalmente basadas en la Directiva Europea de Eficiencia Energética 2012/27/UE.

En este sentido, desde el Colegio decidimos organizar esta jornada en la que, de la mano de ex-



pertos del sector, ofrecimos una visión práctica y económica sobre la aplicación de medidas de ahorro y eficiencia energética en comunidades de vecinos y edificios con un consumo intensivo de energía. Cómo contar con ahorros energéticos y económicos garantizados, a coste cero para los propietarios.



4º TORNEO DE PÁDEL

La Real Sociedad Hípica de Granada acogió el pasado 23 de mayo el 4º Torneo de Pádel del Colegio, organizado por Ascensores Cidesur y en el que colaboró Adeslas con un desayuno para los participantes. Posteriormente, celebramos un almuerzo entre los asistentes.



NUESTROS COLEGIADOS SE INFORMAN SOBRE LAS INSTALACIONES DE GAS NATURAL

Gas Natural Andalucía, en colaboración con el Colegio, organizó el pasado día 26 de mayo una Jornada Técnica dirigida a los Administradores de Fincas Colegiados de Jaén y provincia.

En dicha Jornada se trató sobre las exigencias normativas respecto a las instalaciones centralizadas de calefacción y agua caliente en los edificios, en aspectos como la obligatoriedad de instalar equipos individuales que permitan repartir los costes energéticos de forma proporcional al uso que cada vivienda realice de estos servicios, la exigencia de realizar inspecciones de eficiencia energética que aseguren un buen uso de los combustibles y aumentar la eficiencia y economía de los edificios en el uso de la energía.

Una jornada de interés para los colegiados en donde se pudo recabar información de interés para las comunidades de propietarios, así como conocer el procedimiento necesario para solicitar la conexión a la red.



ARROYO 86, LOCAL 2
41008 SEVILLA
T. 954 987 404
www.aurilimpiezas.com
info@aurilimpiezas.com

LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO

- OFICINAS, LOCALES, COMUNIDADES, ETC.
- LIMPIEZA CRISTALES Y FACHADAS.
- LIMPIEZA GARAJES.
- TRATAMIENTOS SUELOS Y PULIDOS.
- TRATAMIENTOS ACRISTALADOS.
- TRATAMIENTOS OZONO.
- LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN MÁQUINA 160°
- RESPONSABILIDAD Y EFECTIVIDAD.
- MÁS DE 25 AÑOS DE EXPERIENCIA.

**PRESUPUESTO
GRATIS**



DESATASCOS
ABAGAGO
ABONESÉ  **SERVICIO**
24 HORAS
365 DIAS AL AÑO

TELEFONOS Y DELEGACIONES

SEVILLA 954 44 30 97
ALCALA GUADAIRA- MAIRENA ALCOR. . . 955 08 69 94
DOS HERMANAS- MONTEQUINTO. 955 67 94 09

URGENCIAS ... 616 20 72 15

PAGINA WEB: www.desatascosabagago.com

CUCASOL 



DESRATIZACIÓN
DESINFECCIÓN
DESINSECTACIÓN

CONTROL DE PLAGAS Rg. 0109 / AND / 850
(Cucarachas y Roedores)

JORNADA DE FORMACIÓN “NOVEDADES FISCALES 2015”

El Colegio, junto con la entidad CONSULTING AL-ANDALUS, S.L., celebró una jornada formativa para los colegiados el pasado 10 de febrero. En su representación, nuestro compañero Ángel Santiago Gómez, hizo una exposición a todos los presentes de la situación actual en la que las Comunidades de propietarios se van a encontrar ante la A.E.A.T. con las nuevas novedades fiscales, como es la presentación del modelo 347.



PRESENTACIÓN Y FORMACIÓN DE GAS NATURAL FENOSA



Nuestra sede abrió sus puertas a la entidad GAS NATURAL FENOSA el pasado día 26 de febrero con motivo de la presentación del Convenio de Colaboración con este Colegio en colaboración en incorporación de Banner publicitario en nuestra Web; Acciones Formativas; Agendas para el Ejercicio 2.016 y las Jornadas Andaluzas 2.015. Además, ofreció a los colegiados una pequeña jornada formativa e informativa tratando temas como Ofertas de energía, Facilitadores enfocados a los Administradores de Fincas, Soluciones de Ahorro en iluminación y climatización.



DOMINGO DE RAMOS

Un año más, el Colegio disfrutó de un Domingo de Ramos perfecto con su ofrenda floral a Ntra. Sra. de la Paz. Nuestro presidente, David Toscano, junto con Diego Cabrera, Hermano Mayor de la referida Hermandad intercambiaron impresiones en este acto de entrega de un ramo de flores a Ntra. Sra. de La Paz.

Asimismo, una representación del Colegio acompañó en su estación de penitencia a la Real e Ilustre Hermandad Sacramental y Cofradía de Na-

zarenos del Santísimo Cristo de La Victoria, y San Rafael Arcángel. Desde la parroquia de San Sebastián se congregó un gran número de personas para contemplar la ejemplar salida que realizó esta Hermandad.

Nos acompañó también otras representaciones entre las que podemos reseñar a Pedro Antonio Rodríguez Garrido, acompañado de su hija Estrella, en representación de la ONCE y a Juan Chávez, en representación del 061.

OTIS GEN2 SWITCH SOLAR

EL ASCENSOR QUE PERMITE OLVIDARSE DE LA FACTURA ELÉCTRICA

Utiliza paneles solares fotovoltaicos para su funcionamiento, por lo que no necesita enchufarse a la red eléctrica

Es capaz de generar la misma energía que consume, consiguiendo un balance energético cero

Elimina por completo las emisiones de CO2 a la atmósfera

Este ascensor es el mejor ejemplo de la apuesta de Otis por la tecnología más avanzada unida a una filosofía de respeto al medio ambiente en todos nuestros productos y servicios.

El Otis Switch Solar funciona con energía cien por cien limpia producida por unos paneles solares fotovoltaicos conectados al ascensor, que le proporcionan toda la energía

que necesita para su funcionamiento. Pero además, gracias a su sistema de acumuladores, el ascensor almacena también la energía que él mismo genera cuando baja cargado o sube vacío, con lo que su autonomía de la red eléctrica es total.

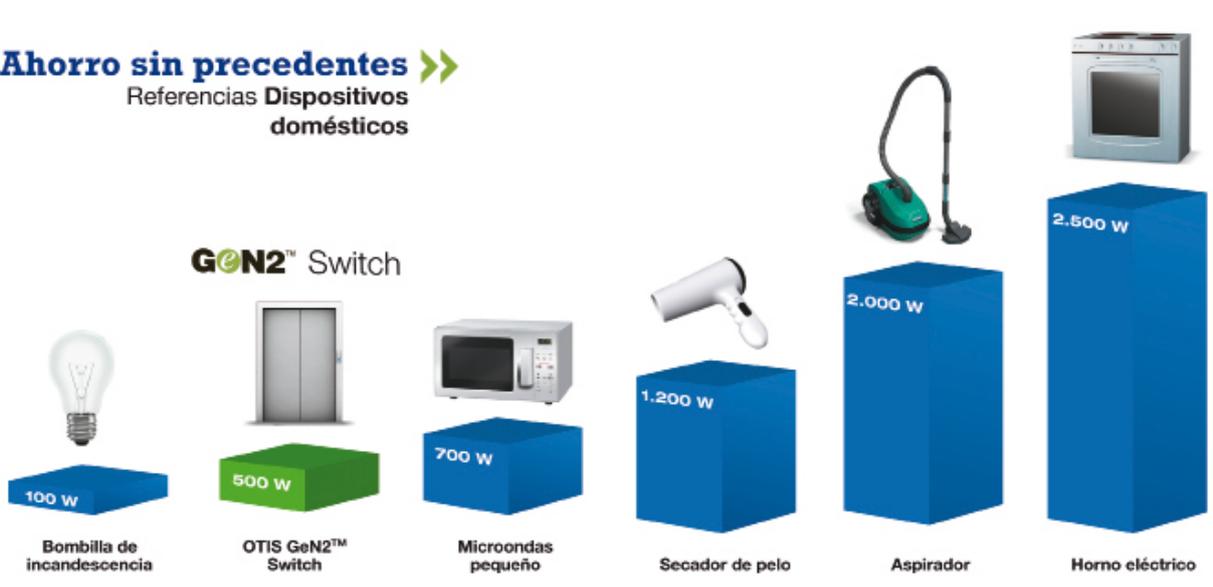
Si se producen periodos de tiempo prolongados sin el suficiente nivel de insolación, el Otis GeN2 Switch Solar es capaz de funcionar tam-

bién con una corriente monofásica de 220V, disponible en cualquier tipo de edificación.

Tan sólo necesita 500W de potencia, menos que un microondas, lo que conlleva sustanciales ahorros económicos. Si está conectado a paneles solares el ahorro es de un 100% y si fuese a la red, el ahorro en la factura eléctrica, puede llegar hasta un 95%.

Ahorro sin precedentes >>

Referencias Dispositivos domésticos



EL CURSO TÉCNICO REPASA LAS NOVEDADES LEGISLATIVAS DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS

El Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial acogió el pasado 24 de abril la segunda edición del 'Curso Técnico' para Administradores de Fincas Colegiados y personal de despachos profesionales. Los arquitectos y miembros del Departamento de Formación del Colegio de Arquitectos de Málaga, Fernando Gutiérrez y Cristina Iglesias, abordaron las claves sobre el informe de la evaluación de edificios (I.E.E.), los aspectos legislativos y normativos y las ayudas que se aplican a este punto. Además, estos dos protagonistas también fueron los ponentes de la conferencia 'El I.E.E. desde el punto de vista técnico. Alcance, contenido y ejemplos'.

Ya en la sesión de tarde, los 30 inscritos que participaron en este 'II Curso Técnico para Administradores de Fincas' asistieron a otras dos ponencias. En primer lugar, Tomás Caballero, ingeniero técnico y vocal del Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales abordó la cuestión de las energías renovables en la edificación actual, repasando las principales fuentes de energía alternativa y la legis-



lación que la regula. Por otro lado, Alejandro Rodríguez, director de la delegación OCA-Socotec en Málaga explicó todo lo relativo a las inspecciones en las instalaciones eléctricas de baja tensión y en los ascensores.

Los diplomas de asistencia de este evento formativo ya están disponibles en secretaría del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

EL AYUNTAMIENTO OTORGA AL COLEGIO EL DISTINTIVO DE ACCESIBILIDAD

El Ayuntamiento de Málaga, de manos del alcalde de la ciudad, Francisco de la Torre, entregó al Colegio el pasado 18 de febrero el Distintivo de Accesibilidad. Nuestro presidente, Fernando Pastor, recibió los documentos acreditativos en un acto celebrado en la histórica librería Libritos, junto a la calle Granada, establecimiento que también recibió esta misma distinción tras las obras de remodelación de todo

el entorno de este enclave del Centro Histórico. Este distintivo reconoce a los edificios o locales que están plenamente adaptados a personas con movilidad reducida. En este caso, nuestra sede cumple con todas las requisitos recogidos en la normativa, tras adaptar todo el inmueble en la remodelación a la que se sometió en 2013.

Tanto nuestro presidente, Fernando Pastor, como vicepresidente, Alejandro Pestaña, se mostraron muy satisfechos por la entrega del Distintivo de Accesibilidad, que no supone más que acreditar el trabajo que el Colegio está realizando, tanto a nivel interno como externo, para que las personas con movilidad reducida no encuentren ninguna barrera física que le pueda ser un obstáculo en su día a día.

Además, el Distintivo es un punto más en la línea de colaboración que el Colegio mantiene con el Área de Accesibilidad del Ayuntamiento de Málaga. En este sentido, son habituales las reuniones y las mesas de trabajo con el fin de coordinar actuaciones que permitan, entre otras cuestiones, la eliminación de barreras arquitectónicas en las comunidades de propietarios.



EL II CURSO LABORAL CONGREGÓ A MÁS DE 40 ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS EN LA CUEVA DE NERJA

Más de 40 Administradores de Fincas Colegiados y empleados de despachos profesionales participaron el pasado 12 de junio en el 'II Curso Laboral para Administradores de Fincas' organizado por nuestro Colegio. Este encuentro, que además a compañeros de las provincias de Cádiz, Granada y Almería, tuvo como escenario el segundo monumento más visitado de España: la Cueva de Nerja, en una apuesta de la Comisión de Formación por acercar estos cursos a otras comarcas de la provincia y compaginar además las acciones formativas con la cultura.

En el apartado formativo, la jornada contó con tres ponencias que analizaron la reglamentación laboral de la gestión y actividad de una Comunidad de Propietarios, y que fueron ofrecidas por el presidente del Colegio de Graduados Sociales de Málaga, Juan Fernández; por el decano del Colegio de Abogados de Málaga, Francisco Javier Lara; y por el vicepresidente del Colegio de Graduados Sociales de Málaga, Eduardo Ruiz Vega. Los tres ponentes dejaron sobre la mesa interesantes intervenciones, con sus respectivos turnos de preguntas de los participantes.

Por otro lado, nuestro vicepresidente Alejandro Pestaña, presentó el borrador de Convenio Labo-



ral de Empleado de Fincas Urbanas de la provincia de Málaga que se espera que entre en vigor en los próximos meses.

La jornada formativa se completó con una visita lúdica, la que realizaron los participantes del Curso Laboral a la propia Cueva de Nerja. Fue tras el almuerzo y con la presencia de un guía oficial, gracias al cual pudieron conocer todos los secretos de este monumento natural descubierto en 1959 y que atrae cada año hasta la Axarquía malagueña a decenas de miles de personas.

FIESTA DEPORTIVA CON MOTIVO DEL II TORNEO DE PÁDEL CAFMÁLAGA DOSPUNTOCERO

Como si de un inicio oficioso del verano se tratase, el pasado 6 de junio se celebró el tradicional torneo de pádel que organiza el Colegio. En esta edición, las empresas OTIS y PORTIS fueron las patrocinadoras exclusivas de un evento que congregó a casi 30 parejas, en su mayoría conformadas por administradores de fincas o personal de despachos profesionales.

Este campeonato tuvo lugar en el mismo escenario de ediciones anteriores: el Sport Club de Reserva del Higuierón en Benalmádena (Málaga). Hasta allí se desplazaron deportistas de distintos puntos de la provincia y de diferentes niveles de juego. Así, desde primera hora, momento en el que sirvió un desayuno para coger energía de cara a una intensa mañana de partidos, el deporte y la diversión fueron protagonistas en unas pistas en las que se jugaron más de medio centenar de partidos para proclamar a los ganadores de las tres categorías en las que finalmente se dividió el torneo: Masculino 'A', Masculino B y Femenino/Mixtos.

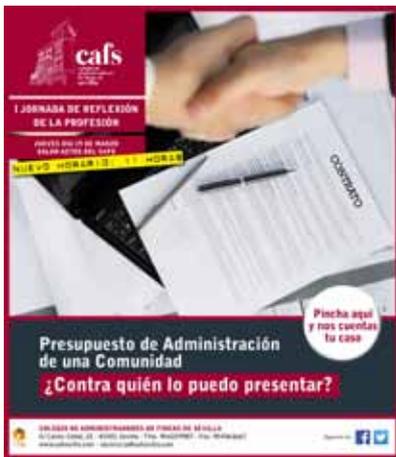
La pareja ganadora en categoría 'A' fue la formada por Ignacio Ramos y Manuel Martínez, quienes derrotaron en la final a Fernando Kraule y Jose Martínez. En categoría 'B' el triunfo correspondió a Jesús Cañavate e Ignacio Bolaños, mientras que los subcampeones fueron Iván Pozo y Álvaro Pérez. En el cuadro mixto y femenino, Susana Pastor y Alejandra Quinteros repitieron triunfo, ganando en la final a Rosa Barranco y Cristina Vílchez. En la final de consolación la victoria fue para Federico Sánchez y Virginia Herrera.



ASAMBLEA ANUAL

Gran participación de los administradores de fincas colegiados de Sevilla el pasado 28 de mayo en la Asamblea anual #AsambleaCafSev. Estuvo presente, entre otros, el delegado del Congreso Nacional de 2016, Pepe Feria, que explicó a los presentes las novedades del CNAFSevilla2016.

Gustavo de Medina y Nieves Martín, de Ibersponsor, detallaron el plan de marketing, dando conocer las líneas de actuación que lograrán una mayor difusión de la imagen del Colegio. Finalmente, los colegiados que han cumplido 10 y 20 años de colegiación recibieron orgullosos su diploma acreditativo.



I JORNADA DE REFLEXIÓN DE LA PROFESIÓN CAFSEVILLA

El pasado 19 de marzo el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla organizó la I Jornada de Reflexión de la Profesión, una iniciativa bastante exitosa que congregó a casi un centenar de colegiados que querían debatir sobre el devenir de la profesión de los Administradores de Fincas.

Durante tres horas se trataron cuestiones de gran interés para nuestro colectivo como la ética que debe imbuir nuestro quehacer diario, la necesidad de solidaridad entre compañeros (no corporativismo mal entendido), la conveniencia de respetar ciertos mínimos éticos, la competencia propiciada por propios y extraños al sector, etc.

ENCUENTROS CON CANDIDATOS A LA ALCALDÍA DE SEVILLA

Como en anteriores procesos electorales, el Aula Cultural del Colegio ha organizado unos Encuentros con los Candidatos de los principales partidos políticos que se presentan a la Alcaldía de Sevilla en las próximas elecciones, para que nos hicieran llegar de primera mano sus propuestas en los temas de interés para nuestro colectivo.

El miércoles 20 de mayo, el candidato a la Alcaldía de Sevilla por el PSOE, Juan Espadas, se reunió en la sede del Colegio con todos los colegiados que quisieron participar en este encuentro. Durante el acto, Espadas se comprometió a implantar la tramitación electrónica de las licencias de obras y a "simplificar y agilizar" los principales trámites municipales.

Por su parte, el jueves 21, el portavoz del Partido Popular, Francisco Pérez, acudió al Colegio y explicó sus planes a los colegiados.

Ambos candidatos resaltaron el importante papel que desempeñan los administradores de fincas, como profesionales que demandan una participación más activa en la gestión de los barrios y en los programas de viviendas.



¿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

Conalón Santa Sofía
Museo Carmen Thyssen

GRANADA

Palacio de la Madraza
Palacio de Bibataubón

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

FORMACIÓN

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla sigue apostando por la formación de sus colegiados. En estos últimos meses se han celebrado en la sede varios cursos y jornadas de gran interés.

Los días 18 y 25 de junio el Colegio albergó varios cursos y conferencias con distintas temáticas: Administradores de Fincas 2.0, por Javier Camacho; Cómo gestionar eficazmente los despachos de AAFF Colegiados y cómo comunicar eficazmente, impartido por el abogado Óscar Fernández León; el presidente de la Audiencia Provincial de Burgos, Juan Miguel Carreras, ofreció un par de ponencias muy interesantes sobre los criterios de actuación del administrador, actas, ascensores, régimen de mayorías y la conflictividad entre locales y viviendas, accesibilidad, pago de cuotas... Por su parte, la asesora jurídica del Colegio de AAFF de Barcelona, Anabel Miró trató el tema de la mediación y el abogado y director del bufete Acedo, Fernando Acedo Lluch, disertó sobre cuestiones

de actualidad en la reclamación por vicios constructivos en las comunidades de propietarios.

Honeywell ofreció el 9 junio una sesión informativa con motivo de la aprobación inminente por el Consejo de Ministros de la transposición de EFICIENCIA ENERGÉTICA y su efecto en las Comunidades de Vecinos con calefacción y ACS centralizado.

El 19 de mayo, las responsables de la Delegación de Fomento y Vivienda en Sevilla, Patricia Cabaleiro y Carlota Alberto, protagonizaron una sesión informativa sobre la tramitación de ayudas en comunidades de propietarios.

ANERR, la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma Edificatoria presentó a los colegiados la Oficina para la tramitación de subvenciones por Rehabilitación, con gran éxito de público. Por su parte, el 24 de marzo OTIS con la colaboración ASOCAN ofreció a los colegiados unas Jornadas técnicas sobre diversas materias de ascensores.



PARTICIPACIÓN DEL COLEGIO EN LA PROCESIÓN DEL CORPUS CHRISTI

Representantes del Colegio estuvieron presentes durante el pasado día 4 de junio en la celebración de la procesión del Corpus Christi, una fiesta muy arraigada en nuestra ciudad que cuenta con una amplia repercusión popular.

Nuestro presidente, Rafael del Olmo, el vicepresidente, José Ferría y el secretario, José Luis García, recorrieron, junto a miembros de otros Colegios Profesionales y autoridades, las calles de la ciudad durante la procesión.

TOMA DE POSESIÓN DEL NUEVO ALCALDE DE SEVILLA

El Colegio, representado por su presidente, Rafael del Olmo, estuvo presente en la toma de posesión de Juan Espadas como alcalde de Sevilla el pasado sábado 13 de junio, junto a representantes de otros colegios profesionales e instituciones como el decano del Colegio de Abogados, José Joaquín Gallardo; la decana del Colegio de Procuradores, Isabel Escartín; Pilar Sepúlveda, vocal del CGPJ; el presidente del Ateneo, Máximo Pérez Calero y el presidente del Círculo Mercantil, Práxedes Sánchez.

Juan Espadas fue elegido como regidor de la ciudad hispalense para los próximos cuatro años, con los votos a favor de Participa Sevilla e IU añadidos a los del PSOE, 16 en total, mientras los 12 ediles del PP votaron a Zoido y los 3 de Ciudadanos a Javier Millán.





¿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?

Seguridad y Servicio, con **S de Schindler**
www.schindler.es



Schindler



Donde caben CUATRO, caben SEIS

Nuevo ascensor OTIS GeN2 Flex,
específicamente diseñado para aprovechar al máximo huecos ya existentes.