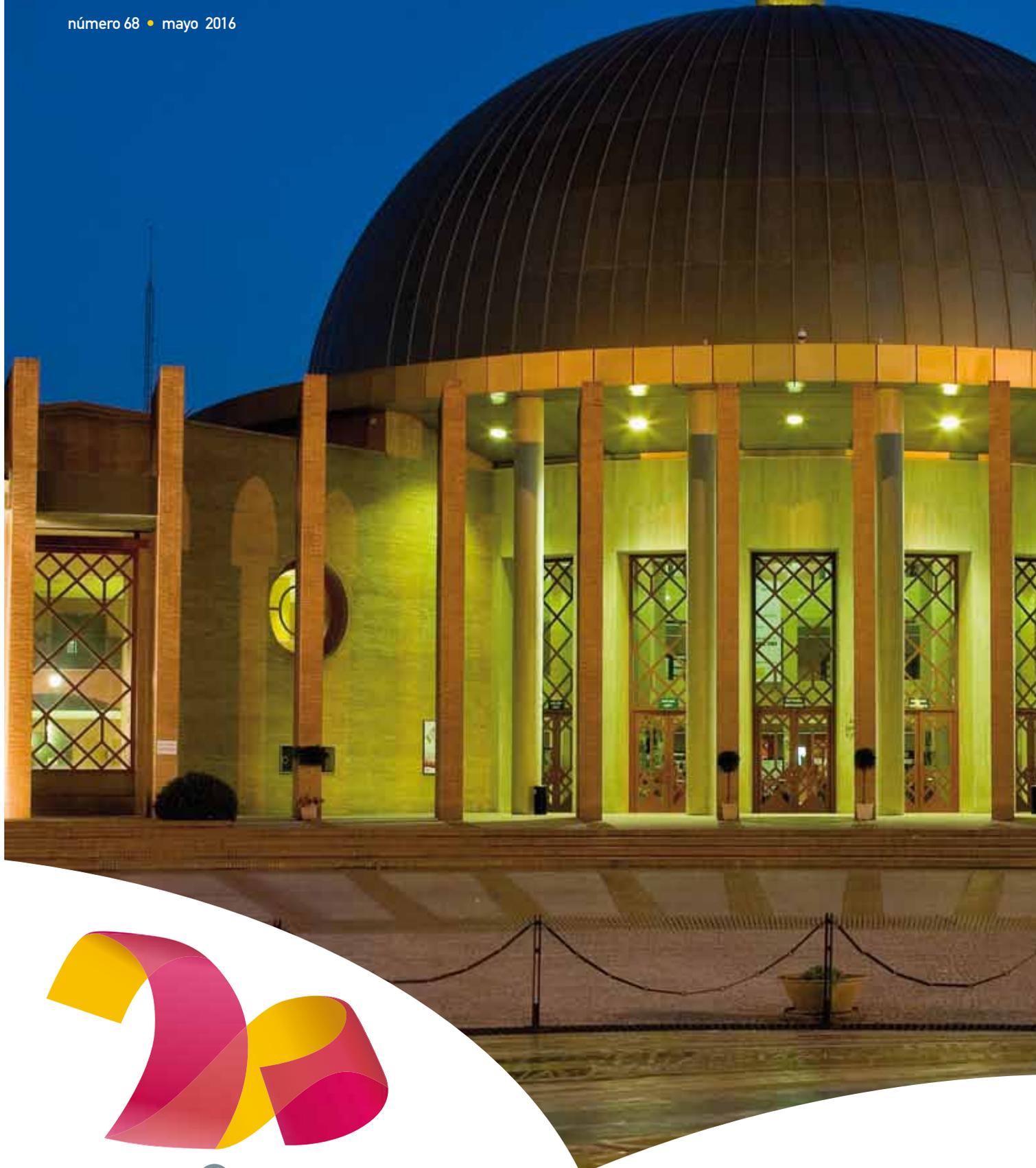


el administrador

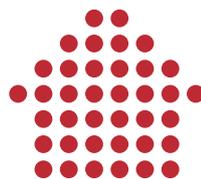
REVISTA DEL ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

número 68 • mayo 2016



cnaf2016

20º CONGRESO NACIONAL Y 1º INTERNACIONAL
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
SEVILLA, 2 AL 4 JUNIO DE 2016



Administrador
Fincas
Colegiado



¿Subes o bajas? Tú decides

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

¿Te subes?





MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

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

Especialistas en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria

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

93 487 30 20 / 91 826 40 04

www.mutuadepropietarios.es





Bienvenidos

La ciudad de los cinco sentidos

*Lo malo no es que los sevillanos piensen que tienen la ciudad más bonita del mundo...
Lo peor es que pueden que tengan hasta razón".*



(Antonio Gala)

Sevilla, la capital de Andalucía que les acoge, es una ciudad milenaria fundada por Hércules y cercada por César, que se abre, se da, se entrega a los visitantes, haciendo que estos pierdan tal condición y se conviertan por siempre en vecinos y amantes generosos.

Los dioses nos premiaron con una ubicación preferente a orillas del *Río Grande* con un clima templado, una naturaleza exuberante y unos naturales chisperos, ingeniosos, artistas y hospitalarios.



cnaf2016

20º CONGRESO NACIONAL Y 1º INTERNACIONAL
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
SEVILLA, 2 AL 4 JUNIO DE 2016

La ciudad que hoy les alberga vio un día llegar a Roma, con **César** a la cabeza, y fue cuna para los dos grandes emperadores en su cercana Itálica, **Trajano** y **Adriano**. Con este quinteto, ¿quién nos gana? Más tarde llegaron los árabes y se quedaron ocho siglos, dejándonos una cultura única que nos hace diferentes.

Nuestra lengua, restauración, música, álgebra, astronomía, medicina... son herederas de esta gente del desierto que en nuestra ciudad alcanzaron las máximas cotas de esplendor. Por llegar, llegaron hasta los vikingos, que arribaron por el río y también se quedaron.

Habría que esperar hasta 1248 para que el **Rey Santo** llegara y de nuevo nos incorporara a la cristiandad y a Castilla; desde entonces hemos sido capital y cabeza de este país al que hemos dado escritores como **Cernuda**, **Bécquer**, **Machado**, **Salinas**, pintores como **Velázquez**, **Murillo**, **Pacheco**. Músi-

cos como **Turina**, **Castilla**... Toreros como **Joselito** o **Belmonte** y el gran **Curro Romero**.

De aquí salieron las expediciones para las Indias, partió **Magallanes** para circunvalar la Tierra y en época más moderna unimos por aire España y América con los hidroaviones de **Ramón Franco** o los de **Gainza**, hasta fabricamos el primer avión a reacción español: el Saeta.

Son sevillanos **El Gran Poder**, **El Cachorro** y **La Macarena**... Con esta nómina, con este elenco, estarás cerca del Parnaso.

Si a esto le sumas un Colegio de Administradores de Fincas amable y entregado, un Colegio que un día creara **Santiago Gutierrez**, y que después presidiera **José López**, a quien seguiría **Jesús Creagh** y que hoy capitanea **Rafael del Olmo**, quienes han forjado una organización profesional y solvente, estamos en el mejor de los mundos posibles.

¡Que disfrutes!

Rafael del Olmo

Presidente CAF Sevilla
Secretario Consejo Andaluz
Secretario Consejo General



“Sevilla, la metrópolis del Sur de Europa: una ciudad culta y laboriosa”

Hace ya más de un año decidimos recoger el testigo de Santander y Palma de Mallorca y comprometernos a organizar, en nombre del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, su 20º Congreso Nacional. Este compromiso, amén de económico, era un compromiso de trabajo docente por hacer de esta reunión un nuevo punto de inflexión en el análisis y devenir de nuestra ya madura profesión.

Evaluamos y sopesamos mucho este reto, pero tras este sesudo análisis colegiado en reunión de mi Junta de Gobierno decidimos aceptar, y hoy se presenta ante vosotros, compañeros, este Ilustre Colegio y su Congreso a examen.

Las dificultades han sido muchas y variadas, a las que se han sumado los tiempos políticos que han provocado un vacío de poder a nivel nacional que ha mermado la representatividad social institucional. No obstante, lo hemos compensado con un programa docente excepcional y con la adición al título de Nacional de la categoría de Internacional, lo cual hacen único a nuestro Congreso.

Os quiero dar las gracias a los que habéis creído en nosotros y en Sevilla, os doy las gracias cuando ya estáis en proceso de acreditación, recogiendo vuestra credenciales y tenéis altas las expectativas y ganas de vivir la ciudad. Tranquilos, no os vamos a defraudar, a corazón y ganas nadie nos puede, y la profesionalidad la tenemos aquilatada.

Un deseo: vivir la ciudad de Sevilla a fondo, sentirla, andarla, llevárosla en el alma. Compartir experiencias y vivencias con los compañeros, son los mejores en comprenderos, y sobre todo llevaros una experiencia única en la ciudad más bella.

Sed bienvenidos.

*No creemos que haya
placer en el mundo
comparable a esta
embriaguez de los
crepúsculos de Sevilla
sobre los montes y el
río; es morir un poco
en la gloria.*

Joaquín Romero Murube

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**



I ENCUENTRO EMPRESARIAL LUSO ANDALUZ ADMINISTRADORES DE FINCAS-REAL ESTATE

Más de un centenar de empresas andaluzas y portuguesas se dan cita en Vilamoura (Portugal) para debatir sobre el sector inmobiliario y la gestión de condominios.

El Encuentro, promovido por el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y organizado por la Cámara de Comercio e Industria Luso Española, tenía como objetivo evaluar la posibilidad de constitución de un mercado ibérico en la gestión de propiedades y la administración de fincas y condominios.

Más de un centenar de empresas andaluzas y portuguesas se han dado cita recientemente en el I Encuentro Empresarial Luso Andaluz 'Administradores de Fincas-Real Estate', promovido por el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, la Cámara de Comercio e Industria Luso Española y la colaboración del Consulado General de Portugal en Andalucía entre otras entidades y en el que debatieron y analizaron, principalmente, la actualidad del sector inmobiliario en ambos países, sobre todo, en lo que respecta a la administración de fincas. La cita tuvo lugar en el Hotel Pestana Vila Sol, en Vilamoura.

En las diferentes ponencias e intervenciones se llevó a cabo un análisis pormenorizado de la actua-

ción inmobiliaria en ambos países con el fin último de constituir un mercado ibérico en la administración de fincas y condominios. Como principal conclusión, podemos destacar que en Portugal el sector de la administración de fincas no está regulado como en nuestro país, no existe un Colegio de la profesión y no se rigen por ninguna Ley de Propiedad Horizontal (LPH), de ahí que "quede mucho por hacer para unificar e igualar esta materia en ambos países vecinos", como señaló Fernando Cruz, presidente de APEGAC (Sociedad Portuguesa de Empresas de Administración de Gestión de Condominios).

De esta forma, este I Encuentro tuvo como principal objetivo facilitar la toma de contacto entre profesionales de ambos países, potenciar el intercambio de conocimientos, así como la puesta en común de posibilidades de negocios. En él se dieron cita profesionales del sector inmobiliario, administradores de fincas, agentes de la propiedad inmobiliaria, operadores inmobiliarios, abogados, ingenieros industriales, aparejadores, expertos en eficiencia energética, paisajistas... etc.



La inauguración de la Jornada corrió a cargo del presidente de CEAP (Consejo Empresarial Andalucía Portugal), Borja Fal-Conde, Julio Sousa, director municipal de Loulé, Salvador Díez Lloris, presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Rafael Trujillo Marlasca, presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, Francisco Contreras, secretario general de la Cámara de Industria y Comercio Luso Española, y Rafael del Olmo Garrudo, secretario general y andaluz de Colegios de Administradores de Fincas.

Posteriormente, tuvo lugar la ponencia ‘Análisis de la Legislación española/lusa en materia inmobiliaria’, de la mano de la abogada Fátima Cascais, de Eduardo Serra Jorge & María José García Soc. de Advogados, R.L., y de Manuel Bellido Mengual, socio director en Caveat Abogados S.L.P.

El I Encuentro continuó con una Mesa Redonda-Coloquio bajo el título ‘Ejemplos de casos de gestión en ambos países de: viviendas/condominios/resorts/centros comerciales/polígonos industriales’, y

en la que participaron Joao Madeira, director general de Troia Resort (SONAE Turismo), José Manuel Oliveira, Asset Manager Aguirre Newman Portugal, Maryse Idelfonso, REMAX Portugal, y Fernando Cruz, de APEGAC.

El Encuentro finalizó con la presentación de 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas (cnaf2016), que tendrá lugar en Sevilla del 2 al 4 de junio, así como con un networking empresarial entre todos los asistentes.

ESTE I ENCUESTRO TUVO COMO PRINCIPAL OBJETIVO FACILITAR LA TOMA DE CONTACTO ENTRE PROFESIONALES DE AMBOS PAÍSES, POTENCIAR EL INTERCAMBIO DE CONOCIMIENTOS, ASÍ COMO LA PUESTA EN COMÚN DE POSIBILIDADES DE NEGOCIOS

“HACIA LA COOPERACIÓN INSTITUCIONAL Y LA BÚSQUEDA DE OPORTUNIDADES DE NEGOCIO ENTRE PORTUGAL Y ESPAÑA”



APEGAC, Asociación Portuguesa de Empresas de Gestión y Administración de Condominios, es el único proyecto asociativo a nivel nacional que da voz a más de 1.500 empresas registradas en esta actividad, que generan un volumen de negocio directo e indirecto estimado en 1.000 millones euros al año y mantiene unos 20.000 puestos de trabajo.

El sector de actividad de gestión y administración de condominios está, en Portugal, atomizado en microempresas, pequeñas y, eventualmente, algunas empresas medianas, distribución nada excepcional en la economía portuguesa.

La necesidad de regulación de la actividad profesional de la administración de condominios es, para APEGAC, un empeño constante desde hace más de 10 años. Es fundamental, para el mercado, que las reglas de la práctica profesional sean claras y transparentes, identificándola como una actividad específica, lo que debe implicar la necesaria capacitación para su desempeño así como el análisis de potenciales conflictos de intereses propios de la actividad.

El sentido de la regulación, más que defender los intereses de los empresarios, deberá defender directamente los intereses de los copropietarios, proporcionando una confianza creciente y garantías por parte de las empresas a las que contratan para administrar una parte importante de su patrimonio.

La actual dirección de APEGAC asumió la misión de certificar la cualificación profesional del sector, basada en principios éticos, de rigor y de transparencia, para que éste tome un papel cada vez más relevante en el necesario mantenimiento del parque de viviendas del país, y también indispensable en la gestión de recursos y de las relaciones que surgen de forma natural de la copropie-



LA NECESIDAD DE REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL DE LA ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS ES, PARA APEGAC, UN EMPEÑO CONSTANTE DESDE HACE MÁS DE 10 AÑOS

dad, bien a través de un esfuerzo concertado para la autorregulación de la actividad, bien a través de continuar su contribución hacia un proceso de regulación por vía legislativa.

APEGAC, mediante la divulgación de su código deontológico para la actividad profesional, a cuyo cumplimiento están obligados todos los asociados, y también sensibilizando a los propietarios sobre la necesidad de que sean exigentes en la selección de la empresa de administración de fincas, espera contribuir a una elección acertada y consciente de la empresa por parte de los copropietarios, con garantías de confianza es el desempeño profesional de los gestores y administradores de su patrimonio.

La contribución de APEGAC pasa igualmente por la promoción de la cualificación de los profesionales del sector, así como por crear condiciones objetivas para la certificación de calidad de las empresas que ejercen esta actividad económica, mediante un programa consistente de formación en temas relevantes para la actividad del sector.

Nuestra asociación tiene un conjunto de acuerdos de colaboración y protocolos que pretenden beneficiar a sus asociados para los que, por ejemplo, ha contratado un seguro básico de responsabilidad civil de la actividad económica, lo que constituye una garantía adicional para los copropietarios que las contraten. La pertenencia a APEGAC se exhibe por parte de nuestros asociados como una credencial de confianza y credibilidad hacia sus clientes.

APEGAC realiza un congreso bienal, abierto a todas las empresas del sector, que tendrá lugar en octubre de este año, en el que serán debatidos temas más importantes de nuestra actividad económica y promocionará la celebración, durante el año próximo, del primer Salón Nacional del Condominio, CONDEXPO17, en el que se reunirán los administradores de condominios, las empresas de servicios, los proveedores y los propietarios, en un certamen de 3 días de duración en el mes de abril de 2017 en Lisboa.

APEGAC participó en el I Encuentro Luso-Andaluz de Administradores de Fincas, promovido por el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, celebrado el pasado 22 de abril en Vilamoura (Algarve, Portugal) en el que se dieron los primeros pasos hacia una cooperación institucional y para la búsqueda de oportunidades de negocio de empresas de Portugal y España.

APEGAC estará presente en el CNAF 2016 (I Congreso Internacional de Administradores de Fincas) en el que representará al sector de administración de condominios de Portugal en ese importante evento.

FERNANDO CRUZ

Presidente del Consejo de Dirección de APEGAC



LIBRO DE CONCLUSIONES I ENCUENTRO PODER JUDICIAL-ADMINISTRADORES DE FINCAS

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas acaba de editar el Libro de Conclusiones del I Encuentro Poder Judicial-Administradores de Fincas, que tuvo lugar el pasado mes de diciembre de 2015 en Jerez con la presencia de jueces y administradores de fincas, y en el que se unificaron criterios en materia de Propiedad Horizontal.

Dicho encuentro fue todo un éxito, con una asistencia excelente de jueces y de numerosos administradores de fincas, que no quisieron perderse el intercambio de pareceres, opiniones y, sobre todo, de unificación de criterios de actuación en el ámbito de la propiedad horizontal.

Solo desde el campo de la unidad, las comunidades de propietarios podrán encontrar la respuesta a las dudas que existen en las distintas áreas. Pero es-

te trabajo que surge de dichas jornadas no solo tiene indudables ventajas para los administradores de fincas colegiados, sino también para los jueces y magistrados, para encontrar soluciones a las dudas que existen en los puntos tratados.

En definitiva, un libro práctico y resolutivo donde tanto administradores como jueces podrán beber de las conclusiones alcanzadas, y de igual forma, ir creando opinión sobre dicha reforma.



Manuel Damián.



Manuel Estrella.



Antonio Alcalá.



Vicente Magro.



¿Adminstras más de 100 comunidades?

Te podemos ayudar

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

Tenemos la fórmula

Además contarás con:

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

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

Contáctanos y te explicamos cómo



ACUERDO DE COLABORACIÓN ENTRE CONSEJO ANDALUZ DE AAF E IBERDROLA

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas ha firmado un convenio de colaboración con Iberdrola, que supone la obtención de ventajas especiales y una mejora de las condiciones competitivas de los colegiados en materia de contratación energética y gas, así como de otros productos y servicios. El acto ha tenido lugar en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla y a él asistieron el presidente del Consejo, Rafael Trujillo; el secretario del Consejo y presidente del CAFSevilla, Rafael del Olmo; la tesorera del CAFSevilla, Alicia Creagh; así como el delegado de Iberdrola para Andalucía y Extremadura, Alfonso Calderón; y Rafael Murube, gestor de canales de Iberdrola.

El acuerdo pretende definir un tratamiento diferencial para los colegiados del Colegio de Adminis-

tradores de Fincas en lo que concierne a la situación de los mercados energéticos, para poder mantener una estrecha y duradera relación comercial, institucional y técnica entre ambos en lo que concierne al territorio Andaluz.

Además en el convenio firmado, Iberdrola se compromete a ofrecer un asesoramiento gratuito y a analizar los contratos de electricidad y gas de los colegiados, y a optimizarlos, ofreciendo un precio preferente individualizado a los miembros.

De este modo Iberdrola, primer grupo energético nacional con 150 años de trayectoria, pone al servicio de los administradores de fincas colegiados en Andalucía la llamada “Solución Iberdrola”, que incluye la gestión de facturación y un servicio de atención preferente y exclusiva.

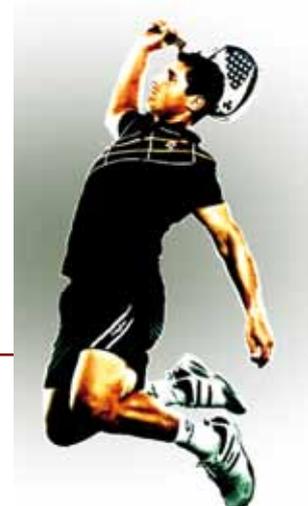


III TORNEO DE PÁDEL ANDALUCÍA

La empresa Otis, junto al Club de Empresas del Sevilla Fútbol Club y el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, están organizando el III Torneo de Pádel Andalucía, que se celebrará el próximo sábado 11 de junio en el Club de Pádel BERNIER, de Sevilla.

Dicho torneo dará comienzo a las 9.00 horas con una recepción y un coffee break de bienvenida. Seguidamente, a las 10.00 horas, se iniciará el torneo y a las 14.00h terminará. Para finalizar, habrá una entrega de premios, sorteos de regalos y un cocktail sobre las 14.30 horas. Además, durante la mañana se realizará un clinic de iniciación al pádel.

OTIS



A . G . DATA

análisis y gestión de datos, s.l.

ANÁLISIS PREVIO LOPD

GARANTÍA DE SEGURIDAD

DOCUMENTACIÓN PERSONALIZADA

ASESORAMIENTO CONTINUO

TÉCNICOS ESPECIALIZADOS

ACTUALIZACIONES PERIÓDICAS

Para la información sensible,
tu solución de confianza



www.agdata.es

954 15 73 39

contacto@agdata.es



cnaf2016

20^º CONGRESO NACIONAL Y 1^{er} INTERNACIONAL
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
SEVILLA, 2 AL 4 JUNIO DE 2016

"DEFENDEMOS TUS DERECHOS,
SOLUCIONAMOS TUS PROBLEMAS"

ESPECIAL

Saluda



Como presidenta de la Junta de Andalucía, quiero darles la bienvenida y expresar la satisfacción y el agradecimiento del Gobierno andaluz por elegir nuestra tierra para este 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas. A él está previsto que asistan más de un millar de profesionales, lo que le convierte en un escaparate privilegiado para la proyección de Sevilla y Andalucía.

Este congreso internacional es sin duda un evento de primer orden, que ojalá se convierta en referente de futuros encuentros con los que hacer frente a desafíos a escala mundial. En Andalucía tenemos cualificados profesionales que son responsables de la gestión del 80% de los inmuebles de la comunidad. En el desarrollo de su labor, es justo destacar el papel de los colegios profesionales que los agrupan y del Consejo Andaluz, vitales en la lucha contra el intrusismo, el reconocimiento de la profesión o el aprendizaje continuado.

El principal eje de las políticas del Gobierno andaluz es impulsar la creación de empleo, una prioridad que se acentúa en esta nueva etapa en la que resulta determinante aprovechar al máximo los indicios de recuperación. El sector inmobiliario, y todo lo que engloba, tienen mucho que aportar a esta tarea colectiva.

Desde el Gobierno andaluz estamos emprendiendo cuantas iniciativas están a nuestro alcance para que Andalucía crezca económica y socialmente, porque queremos que la recuperación económica llegue a las personas. En ese camino nos encontrarán, construyendo un nuevo tiempo con igualdad de oportunidades para todos.

SUSANA DÍAZ PACHECO
PRESIDENTA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA



Es un honor saludar en estas líneas a los asistentes del 20º Congreso Nacional y I Congreso Internacional de Administradores de Fincas que tiene lugar en nuestra comunidad.

Quiero felicitarles por su elección, porque estoy convencido de que este foro va a ser todo un éxito, como viene siendo habitual en cuantos certámenes se celebran en una ciudad, Sevilla, y una región, Andalucía, que siempre han destacado por su hospitalidad y su amplio sentimiento de acogida. Ambas son apuestas seguras, destinos que superan las expectativas y que han demostrado en múltiples ocasiones su capacidad para acoger y organizar eventos como el que les reúne en estos días.

Y es también una satisfacción comprobar que la puesta en común y el diálogo vuelven a ser el hilo conductor de un Congreso que asume nuevos retos en esta edición al estrenar cobertura internacional. La colaboración y el consenso también han sido las señas de identidad del recientemente aprobado Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos de Andalucía; un singular apoyo normativo para preservar los derechos de los usuarios y consumidores y eliminar posibles situaciones de fraude y de competencia desleal en un sector que todos estamos obligados a proteger.

Por tanto, solo queda agradecer la función que desarrollan los profesionales del campo de la Administración de Fincas, desearles un óptimo aprovechamiento de este encuentro y que en un futuro cercano repitan experiencia personal y profesional con nosotros.

Bienvenidos a Sevilla. Bienvenidos a Andalucía.

FRANCISCO JAVIER FÉRNANDEZ HERNÁNDEZ
CONSEJERO DE TURISMO Y DEPORTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Saluda

NOSDO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA



Del 2 al 4 de junio, Sevilla vivirá un importante encuentro: la administración de fincas celebra su 20º Congreso Nacional en nuestra ciudad. Será también el primero de carácter internacional, lo que subraya la relevancia de esta cita y su impacto en el turismo sevillano. Somos una ciudad que apuesta por los congresos. Fibes cerró 2015 con 800.000 visitas y un impacto de 112 millones de euros. Sevilla es un escenario ideal para este tipo de encuentros, y trabajamos para seguir siéndolo.

La labor de los administradores y administradoras de fincas es callada y difícil y, sin duda, una parte fundamental de la sociedad. Vuestro trabajo lleva el espíritu de diálogo y mediación que desde las instituciones defendemos al primer ladrillo de toda sociedad democrática: las comunidades de vecinos. Vuestro esfuerzo garantiza la participación, la convivencia y el respeto, y con ello, sin duda, mejora la vida de la ciudadanía. Soy consciente, por ello, de la importancia de los debates que ocuparán estas jornadas, y que servirán, especialmente, para elaborar una nueva Ley de Propiedad Horizontal.

Os agradezco vuestra presencia y os garantizo que disfrutaréis de vuestra estancia. Pocas ciudades del mundo pueden ofrecer tanto y tan bueno como Sevilla. Os deseo un feliz y provechoso Congreso.

JUAN ESPADAS CEJAS
ALCALDE DE SEVILLA



Profesionalidad, seriedad, confianza, eficacia, responsabilidad, trato personal, son algunas de las características que mejor definen a los administradores de fincas, una profesión en la que no sólo confluyen múltiples variables, sino que necesita una puesta al día permanente y muy exigente.

Un trabajo en el que juega un gran papel la diplomacia, la capacidad para solucionar problemas o el adelantarse a situaciones de crisis. La diversidad normativa de nuestro país y las exigencias sociales, son dos retos a los que se enfrentan diariamente unos profesionales que hacen del buen gobierno y de la calidad en la gestión, sus principios básicos.

En nombre de la Confederación de Empresarios de Sevilla quiero darles la bienvenida a este Congreso y demostrar con estas líneas el apoyo de nuestra organización.

MIGUEL RUS PALACIOS
PRESIDENTE DE LA CONFEDERACIÓN DE
EMPRESARIOS DE SEVILLA



Sirvan estas líneas, para expresar mi más calorosa bienvenida a nuestra ciudad a todos los Administradores de Fincas colegiados que os dais cita en Sevilla en estas fechas, con motivo de la celebración de vuestro 20º Congreso Nacional y el 1º Congreso que desarrolláis de carácter Internacional.

Como presidente de la Cámara de Comercio de Sevilla, institución que gestiona el Sevilla Convention Bureau, es una satisfacción que nuestra ciudad continúe acogiendo Congresos de Calidad, que llevan a situarla, según los últimos datos hechos públicos, por la Asociación Internacional de Congresos y Convenciones, en el puesto número 100 en el ranking mundial de ciudades receptoras de Congresos.

Les deseo unas fructíferas jornadas de trabajo y que su estancia en la ciudad sea recordada por todos.

FRANCISCO HERRERO LEÓN
PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE COMERCIO
DE SEVILLA

www.emasesaonline.es

Emasesa habilita una sección específica para el Administrador



date de alta en 4 sencillos pasos



- 1 Entrar a la Sede y hacer clic en la opción **Soy Administrador de fincas** para acceder al entorno administradores.
- 2 Clicar en la opción **Alta de administrador de Fincas**, acceder con certificado digital y cumplimentar los datos que se le soliciten.
- 3 Una vez sea validado deberá entrar en la gestión **Asociación de contratos gestionados para administradores de fincas** para incluir los contratos que gestiona y adjuntar la documentación que lo acredite.
- 4 Una vez confirmada por nuestros servicios podrá comenzar a realizar gestiones sobre sus contratos, tales como: *Consulta de facturas y consumos, Modificación Datos de contacto y cobro, y realizar consultas.*



Administrador Fincas Colegiado



El 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas Colegiados se desarrolla en un momento de profundos cambios sociales y económicos que, sin duda alguna, afectan considerablemente al patrimonio más importante de los ciudadanos: su vivienda. Pero sabremos responder a estos retos como siempre lo hemos hecho: desde la profesionalidad, el aprendizaje continuado y la innovación. Bienvenidos a este Congreso en el que, de nuevo, demos que defendemos los derechos de los ciudadanos y solucionamos sus problemas.

SALVADOR DÍEZ LLORIS
PRESIDENTE DEL CGCAFE

Ya casi adormece la primavera para dar paso al verano. Aún se huele el azahar de Sevilla. Llega junio, y este año llega a Sevilla con un clamoroso mensaje, el Congreso Nacional e Internacional de Administradores de Fincas.

Llegan 1.000 profesionales de toda España, de Europa y del Mundo.

Sevilla se hace la Capital Mundial de los Administradores de Fincas y abre una ventana al mundo

de la Administración de Fincas, Bienes, Condominios, Properties, Propriétése e, incluso, Fudousan.

Bienvenidos a todos. Profesionales de todo el mundo que compartimos las mismas necesidades y preocupaciones, cada uno en su 'idioma', pero todos tenemos en común la profesionalidad y la entrega en beneficio de nuestros usuarios.

Los Administradores de Fincas Colegiados andaluces os esperan. La ciudad tiene preparado lo mejor de su gastronomía, su cultura, su monumentalidad y su hospitalidad. Los compañeros de Sevilla han trabajado intensamente para que todo salga a la perfección.

Trabajemos todos unidos para dignificar la profesión que nos une, para ejercer la profesionalidad con máximo rigor y entrega en beneficio de nuestros propietarios de estos bienes tan preciados.

Preparémonos para poder responder a los retos del futuro, la tecnología, y los requerimientos sociales, estamos en el mejor escenario del mundo, Sevilla y en Andalucía.

Como jerezano que soy, no puedo finalizar mi bienvenida mas que con un brindis por todos los congresistas, ponentes, participantes y visitantes a este magno Congreso.

¡Va por todos!



RAFAEL TRUJILLO MARLASCA

PRESIDENTE DEL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

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

Sevilla

la ciudad con duende



Sevilla, con aproximadamente un millón de habitantes, es la provincia más extensa y poblada de Andalucía. Situada a orillas del río Guadalquivir, constituyó un próspero puerto comercial con América. La ciudad es fruto de todas las culturas que han pasado por ella: tartessos, árabes, cristianos... y ello puede observarse en la riqueza artística, cultural y monumental de la que dispone, con casi 300 monumentos declarados como bienes de Interés Cultural. A todo ello se le suman sus costumbres, fiestas, gastronomía, el flamenco... que hacen de Sevilla un auténtico mosaico de cultura e historia. Es una oportunidad para poder conocer las maravillas que esconde esta ciudad. Desde la organización del congreso queremos que no se pierdan nada por lo que las actividades se celebrarán en los lugares más emblemáticos de Sevilla: desde la Plaza de España hasta un paseo por el río con más kilómetros navegables de España.

La capital del Flamenco

El flamenco estará presente en el congreso con actuaciones musicales y un desfile de moda flamenca en el propio Palacio de Congresos, donde podrán conocer las nuevas tendencias.

También conocido como “cante jondo”, el flamenco, es la expresión más pura del folclore andaluz. Mezcla de cultura andaluza y gitana, es un estilo de música y danza propia de Andalucía, que en 2010 la UNESCO declaró Patrimonio Cultural Inmaterial de la Humanidad. Sevilla es uno de los centros mundiales del flamenco, y en ella encontramos algunos de los centros más acreditados. Su técnica es compleja y la interpretación es diferente según quien lo interprete, pero va más allá: es un arte, una forma de vida que influye en todos los ámbitos, desde la música hasta la moda.



Guadalquivir, Rey de Andalucía

*“Oh gran río, gran rey de Andalucía
de arenas nobles ya que no doradas”*
Góngora

Inspiración de músicos, pintores y poetas. *El Río Grande* como lo llamaron los árabes, atraviesa la comunidad de este a oeste desde que nace en la sierra de Cazorla hasta desembocar en Sanlúcar de Barrameda, aunque es en Sevilla donde se hace navegable.

Ha sido testigo de siglos de historia y punto de conexión entre América y Europa durante décadas. Conector de culturas y mercancías, a sus orillas se siguen asomando hoy las dos caras de la ciudad: Sevilla y Triana. Hoy, el Guadalquivir, es eje vertebrador de la ciudad y punto de encuentro tanto de ciudadanos como de turistas por la cantidad de actividades de ocio que se ofertan.

Los asistentes al congreso podrán disfrutar de un paseo por el río a bordo del barco, mientras que observan la magia de la ciudad de noche.

Casino de la Exposición, Casa de los poetas y las letras

Situado en un lugar privilegiado, enmarcado por el Parque María Luisa, y con un gran número de visitas anuales, el conjunto compuesto por El Casino y El Teatro Lope de Vega se remonta a la Exposición Iberoamericana de Sevilla en 1929. En la actualidad ofrece una programación sumamente amplia: exposiciones artísticas, conferencias, encuentros socioculturales... es uno de los centros culturales de referencia en Sevilla y donde tendrá lugar además el cóctel de bienvenida del CNAF. Desde 2012 aloja la Casa de los Poetas y las Letras, iniciativa en colaboración con la Real Academia Sevillana de Buenas Letras.



La ciudad de los mil rostros

Sin embargo, donde reside el mayor valor de Sevilla es en su gente. De origen tartésico, la mitología cuenta que fue Hércules quien le indicó a Julio César dónde se encontraba la ciudad, el cual la refundó en el año 45 a.c. Desde entonces Sevilla ha sido cuna de grandes figuras, naciendo en ella los emperadores Trajano y Adriano. Destacan también el rey poeta Al-Mutamid, y el rey Don Pedro I “El Justiciero”, poetas como Bécquer, los hermanos Machado, Cernuda... y grandes pintores como Velázquez, Zurbarán y Murillo.

La ciudad también ha inundado páginas de grandes libros, inspirando personajes de ficción como Rinconete y Cortadillo y acogiendo a grandes autores como Cervantes. Además Sevilla ha contemplado grandes acontecimientos como el enlace de Carlos V con Isabel de Portugal, y el nacimiento de múltiples reyes e infantes. También ha amparado lo mejor del toreo con figuras como Belmonte, Joselito el Gallo, o en la actualidad a Curro Romero.

Incontables celebraciones

Aunque hay festividades durante todo el año, es en primavera cuando tienen lugar sus dos acontecimientos más destacados: la Semana Santa y la Feria de Abril. Cada una con un carácter distinto, si la primera se caracteriza por el aroma a incienso y su atmósfera de recogimiento, la segunda está llena de alegría, color y diversión. También destacan la Romería del Rocío, las Cruces de Mayo, el Corpus Christi, la festividad de la Virgen de los Reyes... y muchas más fiestas que dotan a la ciudad de su particular calidez y diversidad.

Plaza de España, un escenario emblemático



La cena de gala tendrá lugar en la Plaza de España, edificio más señalado de los construidos para la Exposición Iberoamericana de 1929. Su planta semicircular constituye una metáfora del abrazo de España y sus antiguas colonias, mientras que se orienta hacia el río apuntando hacia América. Una torre a cada lado del recinto enmarcan el edificio central, y entre ambas se establece una red de galerías con arcadas de medio punto que dan a la plaza. En el centro de la misma se encuentra una gran fuente, y bordeándola encontramos bancos de cerámica que representan a cada provincia de España.

Hoy encontramos en ella diversas instituciones tales como el Museo Militar o la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, así como numerosas oficinas gubernamentales. También ha sido escenario de películas como “Lawrence de Arabia” o “La Guerra de las Galaxias” y en la actualidad los visitantes pueden disfrutar de un agradable paseo en barca a través del canal situado en la plaza.

Un mosaico de sabores

En cuanto a gastronomía, Sevilla se caracteriza por platos simples en su elaboración, con notables influencias de los pueblos que a lo largo de la historia se asentaron en la ciudad. El aceite de oliva es la base de sus platos, los cuales están marcados por el cálido clima y la cercanía al mar. Destacan el *pescaíto frito*, el gazpacho, los huevos a la flamenca, las pavías y los caracoles, platos estrella que los asistentes al congreso no se pueden perder.

Una buena opción son las “tapas”, de pequeño tamaño, que te permiten probar varios platos en una misma comida y se ha convertido en una auténtica tradición sevillana.



jueves

- 08.00 h. Apertura de la secretaría.
 08.45 h. Recogida de los participantes en los hoteles oficiales.
 09.30-10.45 h. 1ª ponencia: **La Cátedra de la vivienda: Experiencias y conocimientos**. Miembros de la Universidad Rovira i Virgili.
 Moderadora: D^a. Ana Bozalongo Antoñanzas
La situación de la vivienda en España en un contexto europeo. Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, Catedrático de Derecho Civil, Director de la Cátedra de Vivienda.
Dos nuevas formas de acceso a la vivienda: propiedad compartida y propiedad temporal.
 Dr. Héctor Simón Moreno, Profesor de Derecho Civil, Cátedra de Vivienda.
Los condohoteles. D^a. Gemma Caballé Fabra, Investigadora predoctoral, Cátedra de Vivienda.
 10.45-11.15 h. Coffee break.
 11.15-11.45 h. Inauguración oficial.
 11.15-11.45 h. 2ª ponencia: **Los ciudadanos merecen una nueva ley de propiedad horizontal: El proyecto del Consejo General**. Dña. Anabel Miró Panzano, Asesora Jurídica CAF Barcelona y Lleida. D. Pedro M. Ureta Sixto, Vicepresidente 2º del CAF Madrid. D. J. Arturo Pérez Miralles, Abogado. Doctor en derecho y Profesor Asociado de la Universidad de Valencia. **Presentador**: D. Rafael del Olmo Garrudo. **Moderador**: D. Ignacio Camacho López de Sagredo, Periodista. Todos los participantes de esta mesa son Miembros de la Comisión Legislativa del CGCAFE.
 11.15-11.45 h. 3ª ponencia: **La grandeza de los administradores de fincas**.
 D. Óscar Fernández León. Abogado, experto en organización de despachos profesionales y habilidades profesionales. **Moderador**: Jesús González Gil.
 14.30-16.00 h. Almuerzo de trabajo.
 16.00-17.00 h. Desfile de moda flamenca.
 20.30 h. Crucero por el Guadalquivir y cóctel de bienvenida en el Casino de la Exposición.

Día Internacional de Congreso

- 08.00 h. Apertura de la secretaría.
 08.30 h. Recogida de los participantes en los hoteles oficiales.
 09.15-10.45 h. 4ª ponencia: **Regulación del Administrador de Fincas en el ámbito de la UE**. D. Jens Ulrich Kiessling, Presidente de CEPI-CEI, Alemania. D. Jari Porthen, Expresidente de FREMF (Federación Finlandesa de Administradores), Finlandia. Dr. Francesco Burrelli, Presidente Nacional de ANACI, Italia. D. Charles Danel, Vicepresidente FNAIM L'Arriège y Administrador GALIAN, Francia. **Coordinador**: D. Luis de Prado Fernández, Copresidente de la CEAB (Confederación Europea de Administradores de Fincas CEPI/CEI).
 10.45-12.15 h. 5ª ponencia: **La Administración de Fincas en los cinco continentes**.
 D. Salvador Díez Lloris, Presidente CGCAFE. D^a. Georgia Cook, Administradora ACE B.C.M., Australia. D. Jeevan J D'Mello, Administrador del edificio más alto del mundo, EMAAR, Dubai. D. Jeff Gilmour, Presidente ARC, Sudáfrica. D. Pedro Wahmann, Presidente SECOVI-RIO, Brasil. **Coordinador**: D. Pepe Gutiérrez Esquerdo, Administrador de Fincas de Alicante. **Moderadora**: Alicia Creagh, Tesorera CAF Sevilla.
 12.15-12.45 h. Coffee break.
 12.45-14.00 h. 6ª ponencia: **Del cero al infinito**. D. Utena Osano, Presidente de Nihon Housing Co. Ltd, la empresa administradora más grande del mundo. **Coordinador**: D. Pepe Gutiérrez Esquerdo. **Moderador**: Shiomu Noriaki, Japan Property Management Association.
 14.00-15.30 h. Almuerzo de trabajo.
 16.00-18.00 h. Foro Internacional de Administradores de Fincas. 16:00-17:00. **Países de habla hispana** (un administrador de Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Guatemala, México, Perú, Paraguay. 17:00-18:00. **Países de habla inglesa** (un administrador de Australia, Canadá, China, Dubai, Italia, Sudafrica, USA).
 21.00 h. Cena de Gala.

viernes

08.30 h. Apertura de la secretaría.

08.45 h. Recogida de los participantes en los hoteles oficiales.

09.30-10.45 h. 7ª ponencia: **La Administración de Fincas del futuro**. D. Enrique Sánchez Bermúdez, Ingeniero Industrial (especialidad electrónica). Cargos ocupados: Director de tecnología de Cap Gemini. Director de desarrollo de desarrollo de Matchmind. Director General de telvent Global Service. Director General de Keyland (Grupo Antolín). Director General de operaciones de Vector ITGROUP (Grupo Santander). *Moderador*: D. Manuel Chito Barriga.

10.45-11.00 h. Acto solidario con la Fundación Vicente Ferrer.

11.00-11.30 h. Coffee break.

11.30-12.45 h. 8ª ponencia: **La Administración de Fincas, una profesión de riesgo psicológico y familiar**.

Dra. Guadalupe Andrada Daza, Licenciada en Psicología por la Universidad de Salamanca. Psicoterapeuta Familiar y de Pareja, con más de 30 años de experiencia. *Moderador*: D. José Fera Moro.

12.30-13.45 h. 9ª ponencia: **Una Visión sarcástica del Administrador de Fincas**.

14.00 h. Presentación Encuentro Nacional de Jóvenes Administradores de Fincas a celebrar en Albacete en 2017. Representantes del CAF Albacete-Cuenca.

14.00 h. Acto de Clausura.

14.15-15.30 h. Almuerzo de trabajo y final de Congreso.

21.00 h. Cena con ambientación de "Feria de Abril" en cortijo sevillano.

Colaboradores Generales CNAF2016





**VICENTE MAGRO
SERVET**
*“Funciones y
responsabilidad del
presidente de la comunidad
de propietarios”*

Doctor en Derecho. Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante. Miembro de la Sala de Gobierno en el TSJ de Valencia. Autor de 13 protocolos de actuación para conseguir mejorar la calidad de la justicia en virtud de una Oficina impulsora de estos proyectos y Protocolos que coordina en la Audiencia Provincial de Alicante.



SERGIO NASSARRE
*“La situación de la vivienda
en España en un contexto
europeo”*

Catedrático de Derecho Civil en la Universidad Rovira i Virgili, Director de su Cátedra de Vivienda y Magistrado Suplente en la Audiencia Provincial de Tarragona. Doctor europeo en Derecho y Master en Economía Inmobiliaria por la Universidad de Cambridge. Académico Correspondiente de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación. Ha participado en diversas comisiones legislativas tanto para el Gobierno de Cataluña como para el español. Premio ICREA.



HECTOR SIMÓN
*“Dos nuevas formas de
acceso a la vivienda:
propiedad compartida y
propiedad temporal”*

Investigador posdoctoral de Derecho Civil en la Universidad Rovira i Virgili. Doctor en Derecho y miembro de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. Autor de diversas publicaciones científicas de ámbito nacional e internacional, y varios artículos en revistas científicas y capítulos de libro.



GEMMA CABALLÉ
“Los Condohoteles”

Graduada en Derecho por la Universidad Rovira i Virgili, con el premio extraordinario de final de estudios. Master de Derecho de la Empresa y la Contratación (MUDEC). Investigadora predoctoral en la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili. Tesis doctoral sobre los nuevos retos de la misma en relación a la profesión de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API), en el contexto nacional e internacional.



ÓSCAR FERNÁNDEZ
*“La grandeza de los
administradores de fincas”*

Abogado ejerciente del Ilustre Colegio de Abogados de Sevilla. Socio Director de Leon&Olarde Abogados. Experto en habilidades profesionales de la abogacía y gestión de despachos profesionales. Autor de diversos ensayos sobre la profesión de abogado. Bloguero. Colaborador en numerosas publicaciones. Docente universitario y formador.



**JENS-ULRICH
KIESSLING**
*“Regulación del AAFF en el
ámbito de la UE”.*

CEO y co-propietario de W. Johannes Wentxel- Dr. Nfl, fundada en 1820 en Hamburg, Alemania. Presidente de CEPI/CEI (European Association of Real Estate Professions) con central en Bruselas. Miembro de la Junta de Hamburg Chamber of Commerce desde 1995.



CHARLES DANIEL
*“Regulación del
Administrador de Fincas en
el ámbito de la UE”.*

Agente de la Propiedad Inmobiliaria, Administrador de Bienes y Administrador de Fincas. Administrador Galian (Sociedad de Garantía Financiera) desde mayo 2014. Delegado Galian por la región Midi Pyreness. Vicepresidente Cámara Departamental FNAIM de l'ARIEGE desde 2002. Tesorero región FNAIM Midi Pyreness 2011.



**SALVADOR DÍEZ
LLORIS**
*“La administración
de fincas en los cinco
continentes”*

Diplomado en Ciencias Empresariales y Administrador de Fincas. Fue Presidente del Colegio de Valladolid y del Consejo Regional de AAFF de Castilla y León. Presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE).



GEORGIA COOK
“La Administración de Fincas en los cinco continentes”

Propietaria de Ace Body Corporate (Gold Coast) y State Manager de Ace Body Corporate Queensland. Labor de apoyo y formación a los gerentes de Queensland. Miembro de Strata Community Australia (QLD). Miembro de Australian Building Management Accreditation Panel. Manager en Australia de varias compañías multinacionales. Real State Management.



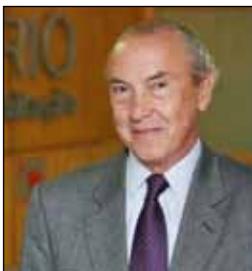
JEEVAN D'MELLO GDARCH
“La administración de fincas en los cinco continentes”

Arquitecto. Ganador del Certified Manager of Community Associations and Association Management Specialist por el Instituto de Asociaciones de Comunidades (CAI) y del CAI's First International Large Scale Manager. Recibió el 'Premio Rising Star' de la CAI en 2011, Premio del Presidente de la industria de Administración de comunidades en 2014. Miembro de la Junta de Certificación de la Asociación Internacional de Administradores de Comunidades. Administrador del edificio más alto del mundo, el Burj Khalifa, en Dubai.



JEFF GILMOUR
“La administración de fincas en los cinco continentes”

Presidente de Association of Residential Communities. Director de Community Associations Institute. Miembro ejecutivo de The Residential Community Council. Miembro de The World Congress of Community Association Management y la Foundation of International Community Associations Research. Premio Rising Star CAI (USA) por la Community Association Leadership.



PEDRO WAHMANN
“La administración de fincas en los cinco continentes”

Economista. Director de Administración Quatro Marias, desde 1974. Presidente de SECOVI RIO-Unión de Vivienda desde 1999. Director efectivo de la Confederação Nacional do Comércio-CNC. Miembro de la junta directiva de la Asociación Comercial de Río de Janeiro durante más de 20 años. Premiado de Pinhão de Ouro y de la Medalha Alicerce y premio Nacional Pensador, conferida por Secovi RS.



NORIAKI SHIOMI
“Del cero al infinito”

IREM titulación Certified Property Manager® (CPM). Presidente de Meiwa Management Covicepresidente Japan Property Management Association. Presidente de Tokyo (metropolitan) Japan Property Management Association. Miembro de la Sociedad Regional Maneijimento. Asociado Real Estate Finance Association. Comité Directivo Rental Real Estate Business Management Mechanic. Autor de varios libros.



UTENA OSANO
“Del cero al infinito”

Presidente y CEO de NIHON HOUSING CO.,LTD. Vicepresidente de la Asociación de Compañías Gestoras de Condominios (KANRIKYO). Director de reforzamiento organizativo de la sucursal de Shinjuku de la Sede Regional de Tokyo de la "All Japan Real Estate Association" (ZENNICHI). Consejero y Presidente del Comité de Asuntos Generales de la Asociación Nacional de la Industria de Viviendas (ZENJUKYO). Es el administrador que gestiona más edificios a nivel mundial, con 420.000 propiedades entre Japón y China.



ENRIQUE SÁNCHEZ
“La administración de fincas del futuro”

Ingeniero Superior Industrial (especialidad electrónica) por la Universidad Pontificia de Comillas (ICA). 2009-2011: Director General Telvent Gloval Services (única empresa tecnológica española cotizada en Nasdaq) (grupo Abengoa). Actualmente es Director General de Lesa. Creador de varios cursos.



GUADALUPE ANDRADA:
“La Administración de Fincas, una profesión de riesgo psicológico y familiar”

Licenciada en Psicología por la Universidad de Salamanca. Psicóloga Clínica y de la Salud. Master en Habilidades del terapeuta Cognitivo-Conductual. Psicoterapeuta familiar y de pareja con más de 30 años de experiencia.

Nos ocupamos de su seguridad.



Nueva normativa europea de ascensores EN81-20 y EN81-50

Estas nuevas normativas pretenden mejorar sustancialmente la seguridad, el confort y la resistencia mecánica de los nuevos ascensores y afectan a foso, cabina, hueco, piso y sobrerrecorrido.

Ya sea un vecino, presidente de comunidad o administrador de fincas, ¿en qué le afecta la nueva normativa?

Con thyssenkrupp estará siempre informado y podrá despreocuparse de las actualizaciones legales. Nosotros nos ocuparemos de que las instalaciones estén siempre actualizadas con las últimas novedades.

Llámenos y nos ocuparemos de todo. Garantía thyssenkrupp.

www.thyssenkruppelevadores.es



engineering. tomorrow. together.

thyssenkrupp

Maximizar el tiempo, todo el tiempo.

MAX, el nuevo sistema de mantenimiento predictivo de thyssenkrupp.

En una ciudad conectada con MAX, los ascensores funcionarán de manera más continuada y ofrecerán una disponibilidad máxima, lo que significa mayor eficiencia en el servicio, menores costes y menos problemas.

www.thyssenkruppelevadores.es

engineering. tomorrow. together.

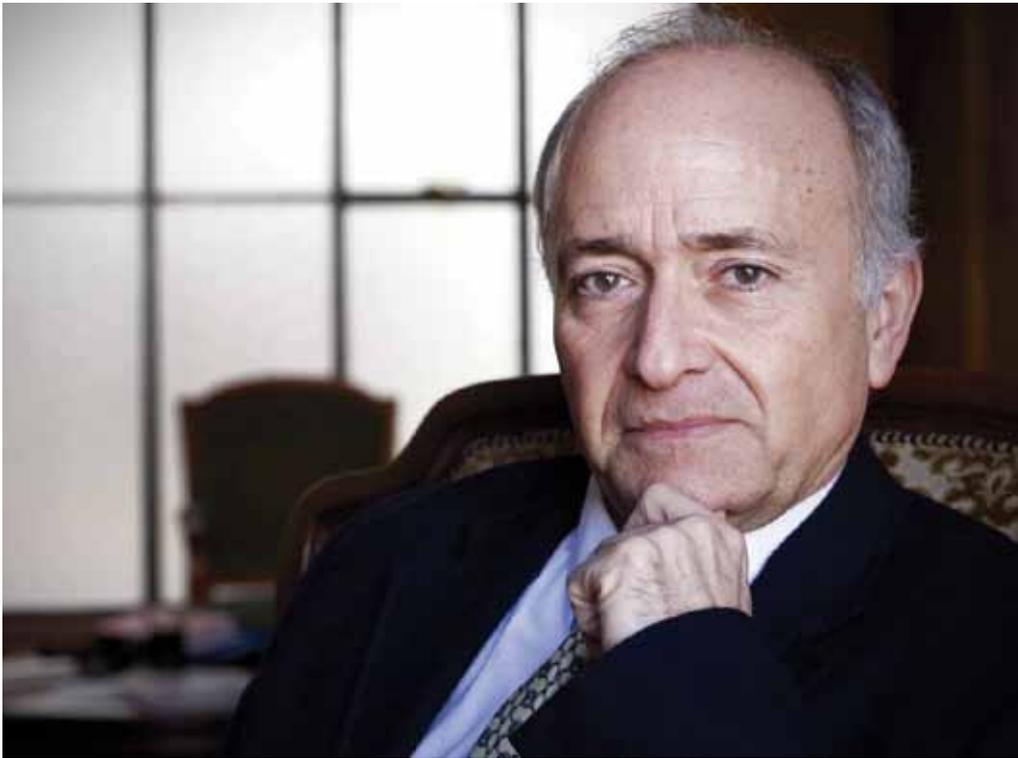


thyssenkrupp

1 DE JUNIO DÍA DEL PRESIDENTE

ENCUENTRO PARA PRESIDENTES DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE SEVILLA

¿Qué cualidades debe reunir un comunero para ser presidente de una comunidad de vecinos? ¿Cómo se accede a este cargo? ¿Cuáles son sus obligaciones más relevantes? Estas y otras cuestiones serán analizadas durante el I Encuentro para presidentes de comunidades de propietarios de Sevilla, organizada por el Colegio de Administradores de Fincas y que tendrá lugar el 1 de junio en el Palacio de Congresos y Exposiciones de Sevilla.



El día a día de los administradores de fincas está muy ligado a la figura del presidente de la comunidad de propietarios. Por ello, y como antesala del 1 Congreso Internacional y 20º Nacional de Administradores de Fincas, CAF Sevilla ha organizado para el miércoles día 1 de junio el 'Día del Presidente', un encuentro para presidentes de comunidades de propietarios de nuestra ciudad, así como para aquellos congresistas que deseen participar y conocer las características de este importante cargo.

Durante el acto, el magistrado Vicente Magro

Servet hará una exposición práctica y didáctica acerca de los derechos y obligaciones del cargo de presidente de una comunidad de vecinos.

Se trata de elaborar un elenco del listado de aquellas características fundamentales del cargo de presidente de una comunidad desde el punto de vista práctico que nos permita conocer qué requisitos debe reunir un comunero para poder ser presidente, cómo acceder a este cargo, cuáles son sus obligaciones más relevantes, entre ellas la que asumen con relación a las obras obligatorias, y cómo enfocar en una comunidad todo lo relacionado

con obras dirigidas a la rehabilitación, reparación o mantenimiento, o las que no reúnan estas características. También cómo realizar convocatorias de juntas, o presidir las mismas; problemas básicos que surgen en el desarrollo de una junta de propietarios y que requieren de una respuesta práctica exacta y directa.

De esta forma, se analizarán con detalle las relaciones entre un presidente de comunidad y el administrador de fincas colegiado, trasladando las ventajas para los presidentes de permitir que sea un colegiado el que ejerza el cargo de secretario-administrador y las desventajas y los riesgos para la comunidad y para el presidente personalmente en el caso de contratar con una persona que no sea administrador de fincas colegiado.

Por otro lado, se insistirá en las relaciones del presidente con los vecinos y qué respuesta concreta debe dar un presidente a cada duda o cuestión que pueda suscitar un comunero. Cómo debe actuar ante vecinos molestos o que infrinjan normas de régimen interno de la comunidad, o ante los morosos.

En definitiva, que ante el ejercicio de un cargo que no es profesional, pero que realiza funciones que podrían atribuirse a un profesional, la ponencia pretende aclarar todas las dudas que existen y permitir una mejor formación de quienes ejercen este cargo de presidente de una comunidad de propietarios.



SE ANALIZARÁN CON DETALLE LAS RELACIONES ENTRE UN PRESIDENTE DE COMUNIDAD Y EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO

cnaf2016

Patrocinadores Día del Presidente



ASCENSORES INGAR S.A



REFORMAS, S.L.



Talleres DESA, s.l.



EL LIBRO DE CABECERA DE NUESTRA PROFESIÓN

No cabe duda que la Ley de Propiedad Horizontal es el libro de cabecera de los Administradores de Fincas Colegiados, y por ello los Colegios Territoriales y el Consejo General, a través de su Comisión de Legislación y Mediación, ha trabajado y elaborado una serie de propuestas que servirán de base para solicitar, al próximo Gobierno, la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal.

La actual LPH ha sido modificada en nueve ocasiones y se ha convertido en una norma de veinticuatro artículos, tres de ellos sin contenido, y hay que recordar que casi tres años después de la última reforma en 2013, ésta no ha satisfecho a nadie, ni a la Administración, que no ha logrado el impulso de la rehabilitación de los inmuebles, ni a los Administradores de Fincas Colegiados porque está costando mucho aplicarla en un contexto económico y laboral en crisis.

Por todo ello, los Administradores de Fincas Colegiados consideramos que hay que elaborar una ley para los edificios del siglo XXI, porque estos disponen, en la actualidad, de una complejidad de servicios muy difíciles de imaginar y regular hace medio siglo. Actualmente, los costes y las obligaciones de los comuneros son mucho mayores y se debe disponer de una norma sencilla y rigurosa que facilite la adopción de acuerdos y una gestión ágil y transparente, sin olvidarnos de incorporar la tecnología actual para favorecer la participación en la toma de acuerdos y mejorar la gestión de los edificios.

Estas propuestas serán debatidas y aprobadas en el 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas Colegiados que celebramos durante los días 2 al 4 de junio en Sevilla, pero sí quiero adelantar la importancia de conseguir un mantenimiento adecuado de los edificios y rehabilitar la gran cantidad de ellos con mal estado de conservación.

Una de las mayores necesidades para afrontar los procesos de rehabilitación es la financiación. Se propone la constitución de un fondo acumulativo para financiar estos proyectos, que puede llegar a tener coste cero para las Administraciones Públicas, sin generar déficit público. De hecho, en los proyectos de eficiencia energética las inversiones pueden llegar a pagarse con los ahorros obtenidos.

Las deducciones fiscales son otras de las propuestas, porque son inmediatas y no tienen asociado ningún coste de gestión. La vivienda soporta una gran carga fiscal, que es necesario reducir, de tal modo que el IVA, tasas e impuestos municipales deban de ser reducidos para las obras de conservación y rehabilitación.

También se propone una oficina única de tramitación de las ayudas, de tal forma que tanto los profesionales como los ciudadanos puedan tener acceso a la información de forma precisa y ágil. En la misma línea, el elevado número de normas que afectan a los edificios y las diferencias territoriales perjudica su difusión y complican su aplicación, por lo que se propone que las principales obligaciones sean similares en todo el país y se mantengan de manera continuada en el tiempo.

Los Administradores de Fincas Colegiados siempre han colaborado con la Administración para el impulso de todas las políticas que afectan a la vivienda, tales como la eliminación de las barreras arquitectónicas, la instalación de la TDT o la presentación de modelo 347 en la AEAT. Además, las crecientes obligaciones técnicas, jurídicas, laborales y fiscales que afectan al mundo inmobiliario requieren de una gestión profesional, eficaz, segura y responsable, por lo que los Colegios Territoriales y su Consejo General seguirán trabajando por una regulación adecuada de la actividad de los Administradores de Fincas profesionales y el establecimiento de la obligación de disponer de los seguros necesarios que aporten garantías suficientes a los consumidores.

SALVADOR DÍEZ LLORIS
Presidente del CGCAFE





LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS FINANCIARÁN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA FAMILIAS VULNERABLES EN INDIA DESDE EL CNAF2016

Los colegios territoriales apoyarán este proyecto de la ONGD Fundación Vicente Ferrer por tercer año consecutivo con motivo de su congreso sectorial, que se celebra en Sevilla los días 2, 3 y 4 de junio.

El 20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas (CNAF 2016), que se celebra en Sevilla los días 2, 3 y 4 de junio de 2016, volverá a certificar el compromiso solidario de este colectivo de profesionales con la Fundación Vicente Ferrer y con el proceso de transformación de la región de Andhra Pradesh, una de las zonas más necesitadas de la India, y de algunas de las comunidades más pobres y excluidas del planeta: los dalits o intocables, los grupos tribales y las denominadas castas desfavorecidas.

Como en los dos últimos congresos nacionales, el CNAF 2016 promoverá desde Andalucía una recaudación entre los colegios de las distintas comunidades autónomas para apoyar uno de los proyectos destacados de la Fundación Vicente Ferrer: la construcción de viviendas para familias vulnerables. El objetivo es conseguir fondos para financiar la construcción de 12 casas en el pueblo de Komma- la Thanda, en el área de Gorantla, región de Kadiri.

Estas viviendas, diseñadas por la FVF y que actualmente tienen un coste de alrededor de 2.400 euros por unidad, cubren un derecho básico pero, sobre todo, representan un cambio radical en la vida de estas familias. Esta transformación desde su autoestima y autoconfianza, a su salud e incluso su esperanza de vida. Representan un resguardo eficaz ante las lluvias monzónicas que se registran de

junio a octubre, un refugio ante el calor intenso del resto del año, y también una protección contra las picaduras de animales peligrosos como serpientes y escorpiones que moran en el desierto indio.

Los colegios de administradores de fincas de todo el país colaboran desde hace tres años este proyecto. Hace pocos días, el Colegio de Administradores de Fincas de Cantabria (CAFCA) entregó a la FVF los más de 17.100 euros recaudados durante el XIX Congreso Nacional, celebrado en 2015 en Santander. Un año antes, en Mallorca, se consiguieron 20.600 euros.

El delegado de la FVF en Andalucía, Extremadura, Ceuta y Melilla, Rafael Carmona, ha subrayado que el proyecto solidario que están apoyando los administradores de fincas está transformando la vida de más de 200 familias de la India rural. “Los administradores de fincas están demostrando como la unión y la acción conjunta de miles de profesionales pertenecientes a un mismo colectivo puede traducirse en hitos extraordinarios y grandes logros. Tanto en Mallorca, como en Santander, y ahora en Sevilla, la implicación de los colegios ha sido total, por lo que les trasladamos todo nuestro agradecimiento”, señala Carmona.

FOTOS:

Juan Alonso, Marcos Martínez, Ramón Serrano.

SENTENCIAS

Aunque la obra, instalación de chimenea, estuviese genéricamente autorizada en el Título, afecta a la estructura del forjado del edificio y requiere la autorización de la Junta

TS, Sala Primera, de lo Civil, 219/2016, de 7 de abril

Recurso 1958/2013. Ponente: FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO.

SP/SENT/849192

“... Al amparo de la falta de unanimidad de la comunidad de propietarios, se pretendía en muchos casos impedir la aplicación de las normas que autorizaba la realización de determinadas obras recogida en el Título Constitutivo o en los Estatutos, por considerar que esta exigencia del consentimiento unánime es una norma de derecho necesario que, como tal, no puede ser modificada por la voluntad de los particulares. La reciente Jurisprudencia ha fijado como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos en el artículo 7. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, que las obras en los locales genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario (IRC N.º 1010/2006 de 15 noviembre 2010)».

Doctrina jurisprudencial que esta Sala ha mantenido inalterada en sentencias posteriores, entre otras, la de 9 de mayo de 2013 (núm. 307/2013) y 16 de septiembre de 2015 (núm. 1617/2014). ...”

“... En el presente caso, la alteración de la estructura del edificio es clara y sustancial, pues se pretende realizar la extracción del tubo mediante la rotura del forjado del mismo. Alteración, por lo demás, no permitida por los estatutos que autorizan a los propietarios de los locales a sacar tubos de ventilación, pero sin causar daños a los elementos comunes. ...”

Sólo procederá el reembolso por la Comunidad al comunero que haya ejecutado unilateralmente obras en zonas comunes cuando se haya requerido previamente al

Secretario-Administrador o al Presidente. Doctrina Jurisprudencial

TS, Sala Primera, de lo Civil, 16/2016, de 2 de febrero

Recurso 2904/2013. Ponente: XAVIER OCALLAGHAN MUÑOZ.

SP/SENT/840853

“... Lo que significa que la alteración hecha por los demandados es declarada ilícita. Y no puede pretender la parte demandada-demandante reconventional -los propietarios del piso- que de un acto ilícito se desprenda la obligación de la Comunidad de pagar los gastos que ha originado.

4.- En segundo lugar, por más que la sentencia recurrida exponga hechos que inducen a pensar en el lógico pago de tales gastos, no deja de ser claro que las alteraciones se llevaron a cabo no sólo en interés común y en beneficio de la Comunidad (deterioro, necesidad, urgencia) sino también en beneficio propio, cuando -como dice tal sentencia- se incorpora el espacio resultante al piso de los demandados. Es decir, no sólo repara un deterioro, sino que además, en interés propio, amplía con un habitáculo el espacio de su vivienda a costa de elementos comunes. Por lo cual, no tiene sentido que la Comunidad le pague el gasto producido.

5.- En relación con lo anterior y en tercer lugar, la alteración de los elementos comunes ha ido más allá de esa reparación urgente, cuyo abono solicita. Como se ha dicho, no sólo han reparado lo urgente, sino que han creado un habitáculo en beneficio propio que no se halla amparado por el artículo 7. 1, segundo párrafo de la Ley de Propiedad Horizontal. ...”

“... Se declara doctrina jurisprudencial la siguiente:

«Sólo procederá el reembolso por la Comunidad de Propietarios al comunero que haya ejecutado unilateralmente obras en zonas comunes cuando se haya requerido previamente al Secretario-Administrador o al Presidente advirtiéndoles de la urgencia y necesidad de aquéllas?. En el caso de no mediar dicho requerimiento, la Comunidad quedará exonerada de la obligación de abonar el importe correspondiente a dicha ejecución. No quedará exonerada si la Comunidad muestra pasividad en las obras o reparaciones necesarias y urgentes» ...”

ledplus

No dejamos de agradecer a nuestro administrador de fincas habernos ahorrado hasta un

70%¹ en iluminación

Con Ledplus sustituye toda la iluminación de tu comunidad de propietarios por tecnología led. Obtendrás un gran ahorro desde el primer día, siempre disfrutando de **primeras marcas** y todo con la **garantía** de Gas Natural Fenosa.



Sin inversión inicial



5% descuento²



Hasta 40% más de iluminación



50.000 horas de vida útil



Pide presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

900 40 20 20

www.gasnaturalfenosa.es/ledpluscomunidades
eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com

gasNatural
fenosa



¹ Potencial estimado en base a más de 1000 proyectos realizados. El porcentaje de ahorro final dependerá de la situación actual de la instalación del cliente y la tecnología concreta a implantar.

² Este producto ofrece condiciones especiales a clientes de electricidad de Gas Natural Fenosa.

CONSULTAS

Indemnización por la Comunidad a un propietario por la instalación del ascensor y participación del afectado

SP/CONS/87260

El criterio mantenido por sepin es que sí ha de participar.

Es decir, el propietario afectado paga su parte como cualquier comunero y después recibe la indemnización correspondiente, pues en otro caso se produciría un enriquecimiento injusto, toda vez que él ya ha sido compensado por los daños causados. Por tanto, de ninguna manera puede olvidar que en ese gasto común tiene que participar conforme a su eficiente.

En este sentido se pronunciaron la mayoría de Magistrados que participaron en la Encuesta Jurídica, que, aunque realizada en 2010, continúa siendo de aplicación: “Si la Comunidad es condenada al pago de una determinada indemnización a un comunero, ¿debe participar el propietario que la recibe en la derrama correspondiente?” (SP/DOCT/7971).

Obras de reparación en la fachada y participación de los locales

SP/CONS/87278

Sin duda deben participar en el gasto, salvo que tengan una exoneración específica en el Título o en los Estatutos. Es la regla general que contempla el art. 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, aunque los locales tengan otra fachada diferente.

En cuanto a la fachada del propio local, solo habría que hacer la misma reparación si mantiene alguna superficie de igual configuración que la general, pero no, como viene siendo normal muchas veces, que esos locales se entregan absolutamente abiertos, únicamente con los muros de carga y cada propietario hace luego el cierre y decoración que le conviene para su negocio. Esto cae fuera de lo que se entiende por “fachada” común y no cabe que se repare por la Comunidad.

staff

CONSEJO EDITORIAL

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

COORDINACIÓN EDITORIAL

Nieves Martín Calero

COLABORADORES

Belén González Franco
Susana Quirós Lagares

EDICIÓN

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

SEDE COLEGIAL

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

Déposito Legal: SE-1034-97



PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN:

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

PUBLICIDAD E INSCRIPCIONES

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



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

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

¿Problemas de **HUMEDAD?**

• por **capilaridad**

• por **condensación**

• por **filtraciones**



Tratamientos garantizados, información y presupuestos gratuitos



Impermeabilizaciones de **TERRAZAS**
Rehabilitación de **FACHADAS**

Concesionario del mortero transpirable **DRAINING**

Instalación
sistema **MURSEC**
de electro-ósmosis
inalámbrica contra
humedades por
capilaridad



Fachadas con
mortero transpirable
DRAINING

Capilla Puerta Jerez, Sevilla

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

Últimas actuaciones realizadas en edificios singulares:

SEVILLA

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

MÁLAGA

Corralón Santa Sofía
Museo Carmen Thyssen

GRANADA

Palacio de la Madraza
Palacio de Bibataubín
Palacio de Justicia

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

“UNA APUESTA POR LA FORMACIÓN”

El pasado día 4 de marzo, el Iltre. Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Almería en colaboración con el Iltre. Colegio de Abogados de Almería, con el patrocinio de Banco Sabadell y bajo la presidencia de la Iltrma. Sra. Presidenta de la Audiencia Provincial de Almería, Lourdes Molina Romero, tuvo lugar una jornada de formación a cargo del Letrado y Profesor de Derecho Mercantil de la Universidad de Almería, Francisco Ramón Parra Bautista.

Dicha jornada, pudo ser seguida por Administradores de Fincas y Abogados de ambos Colegios, presencialmente y on line, y trató sobre el “*Derecho de crédito de las comunidades de propietarios respecto a las cuotas de comunidad y preferencia de su crédito frente a otros acreedores*”.

Durante las jornadas se llegaron a las siguientes conclusiones:

1.- Preferencia del crédito de los que son titulares las comunidades de propietarios son privilegiados dado que se reconoce una preferencia especial en relación al orden de créditos del artículo 1923 CC y artículo 9.1.e) LPH, de forma que sólo serán preferentes a los créditos de la comunidad los reconocidos a favor del Estado (1923.1) y a favor de las aseguradoras (1923.2) y los créditos salariales, en los términos establecidos en el artículo 32 del Estatuto de los Trabajadores. A su vez es limitado ya que en caso de transmisión únicamente garantiza dicha preferencia sobre el piso o local perteneciente a la Comunidad de Propietarios y no sobre el resto de los bienes del nuevo propietario y en segundo lugar está limitado exclusivamente a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores.

2.- La efectividad de la preferencia requiere el reconocimiento judicial del crédito que mantiene la comunidad frente al propietario moroso o el adquirente del inmueble que ha generado la deuda. Y ello sin perjuicio de que se pueda retrotraer la eficacia de la preferencia mediante la solicitud de la correspondiente anotación

preventiva de embargo sobre la finca o a la anotación preventiva de la demanda.

3.- Si la deuda es superior a dicho importe, el resto del crédito de la comunidad debería ser calificado como común y no tendría preferencia alguna ni frente a la ejecución hipotecaria ni frente a ninguna otra ejecución al quedar dicho exceso incluido en el artículo 1925 CC.

4.- En el supuesto de que el comunero sea declarado en concurso de acreedores, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 55.1 de la Ley Concursal no es posible el inicio de ninguna actividad ejecutiva contra el concursado por parte de la comunidad ni de cualquier otro acreedor, que no ostente una garantía real o una acción de recuperación asimilada a dicha garantía real. ¿La comunidad tiene o no garantía real sobre su crédito? No. El artículo 9.1.e) LPH sólo establece una preferencia de créditos y no transforma éste en una garantía real ni tiene acceso al Registro de la Propiedad. El artículo 89.2 LC preceptúa que “No se admitirá en el concurso ningún privilegio o preferencia que no esté reconocido en esta Ley.”, y en relación a la naturaleza del derecho de crédito que ostenta la comunidad por las cuotas insatisfechas, se considera el mismo como un privilegio y no como una hipoteca legal tácita. A juicio del ponente la clasificación que se ha de dar a dicho derecho de crédito ha de ser el de crédito ordinario el principal de la deuda, y subordinados los intereses que la misma haya devengado, conforme a lo dispuesto en el número 3º del artículo 92 LC, toda vez que la preferencia que se recoge en el artículo 9.1 e) LPH no tiene reflejo en ninguno de los privilegios que por razón del acreedor se recogen en el artículo 90 LC, ni por supuesto en aquellos privilegios especiales que por razón del objeto recoge el artículo 91 LC.

5.- Hasta el momento de la declaración del concurso, el crédito de la comunidad, será en todo caso, concursal, adquiriendo el carácter de crédito contra la masa (art. 84.1.10 LC) los que se devenguen con posterioridad a la declaración del concurso y hasta su conclusión, (art. 84.3 LC) se pagan de forma inmediata, a su vencimiento, y en principio, salvo por razón de la insuficiencia de la masa o por razón excepcional acordada por la Administración concursal, no plantean problema.

6.- Respecto a los créditos que se devenguen con posterioridad a la aprobación del convenio, habrá que tener en cuenta que a estos sí que les resultará de aplicación el privilegio previsto en el artículo 9.1 e) de la LPH, toda vez que, conforme indica el artículo 133.2 LC, con carácter general, desde la eficacia del convenio cesarán todos los efectos de la declaración de concurso.



JUNTA GENERAL ORDINARIA DE COLEGIADOS

El viernes 8 de abril, tuvo lugar en Hotel Guadalcorte Park, en Los Barrios (Algeciras), la celebración de la Junta General Ordinaria de Colegiados, que contó con la presencia de un amplio número de asistentes, que acudieron en ánimo de participar y conocer la gestión de la Corporación. 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 2016.

En el transcurso de la mañana, contamos con la presencia de José Carlos Aguilar Abad, de la empresa Watium, que desarrolló la ponencia 'Interpretación de la factura de la luz y la repercusión de la nueva Ley de Tarifas Horarias'.

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 clausurado el acto por alcalde de Algeciras, José Ignacio Landaluze Calleja.

Hay que destacar que el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, ha tenido durante el ejercicio de 2015 un importante crecimiento de altas colegiales, lo que da buena fe del reconocimiento de nuestro Colegio, y que tiene la sociedad de la labor de estos profesionales, que son los encargados de la gestión de información, asesoramiento jurídico, buen régimen en las instalaciones y servicios de las comunidades de propietarios administradas por los profesionales colegiados, y que por su continua formación, el Administrador de Fincas tiene que conocer numerosas y extensas normativas que le permiten llevar a cabo su gestión profesional diaria, avalada con las garantías económicas mediante su seguro de Responsabilidad Civil y Caucción que aseguran a la sociedad y al ciudadano la cobertura de sus servicios profesionales.



CURSO DE FORMACIÓN IMPARTIDO POR PEPE GUTIÉRREZ EN EL HOTEL TRYP JEREZ

El Hotel Try Jerez acogió el día 15 de abril un Curso de Formación organizado por Caf Cádiz e impartido por Pepe Gutiérrez. La jornada constó de dos charlas. Durante la mañana, se impartió 'Eureka, el algoritmo del administrador' y, tras el almuerzo, tuvo lugar la segunda parte del Curso, con la ponencia 'Tecnología y Tendencias en la Administración de Fincas'.





MESA PARA LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y URBANA

El pasado 11 de mayo se celebró la mesa para la rehabilitación edificatoria y urbana (Rehabilita Córdoba) en el centro de recepción de visitantes de Córdoba con el fin de contribuir a la resolución de los problemas existentes en las edificaciones y el espacio urbano de la provincia de Córdoba, promovida por entidades relacionadas con la edificación como técnicos y profesionales de Colegios y Asociaciones de Empresarios y de la Administración, además de las asociaciones de Empresarios de la Construcción; Industriales Electricistas; Fontaneros; y Empresarios del Sector Metal Mecánico.

El acto fue inaugurado por la delegada territorial de Fomento y Vivienda, Josefina Vioque, quien ha aludido al borrador del Plan de Vivienda de la Junta. Vioque asegura que desde la Consejería de Fo-

mento y Vivienda “se ha fomentado la rehabilitación de las viviendas” mediante “las ayudas de rehabilitación autonómica”, ascensores y reforma de edificios, la “adecuación funcional básica” y “de los espacios públicos”.

Lourdes Arroyo, primera ponente y miembro de la junta de gobierno del Colegio de Arquitectos, explicó el surgimiento de Rehabilita Córdoba y aclaró su idea de esta, explicando que hay que “hacer entender a las personas que con un pequeño mantenimiento, al igual que hacemos en nuestros vehículos, nuestra vivienda puede ser digna”. Aunque también insistió en que “la rehabilitación no depende de la administración, sino del propietario y con pequeños gestos se evitan deterioros importantes”.



JORNADA INFORMATIVA ORGANIZADA POR LA EMPRESA GÓMEZ CONTADORES SOBRE CONTADORES INDIVIDUALES DE CONSUMO

Debido a la colaboración que existe entre la empresa Gómez Contadores y el Colegio de Administradores de Fincas de Granada, el pasado 1 de marzo tuvo lugar una jornada en la que se informó sobre el estado actual y los detalles de la transposición de la Directiva Europea 2012/27/2, obligando a individualizar el consumo de calefacción en comunidades con caldera central y exponiendo las dos alternativas que se llevarían a cabo en función de la instalación existente en la comunidad.

Dichas jornadas tuvieron un gran éxito, ya que los asistentes vieron cumplido su objetivo participando en el coloquio que hubo a continuación.



KDOS CONSULTING IMPARTE UN CURSO SOBRE BLANQUEO DE CAPITALES

La empresa KDOS CONSULTING, el pasado 7 de marzo, realizó una aclaratoria ponencia sobre la Ley 10/2010, de 28 abril, sobre la prevención de blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, así como el Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo. Durante la jornada, los asistentes pudieron clarificar la posición de los Administradores de Fincas con respecto a la Normativa de referencia.

SALIDA PROCESIONAL DE LA VIRGEN DE LOS REMEDIOS

Por primera vez, este año ha tenido lugar la estación de penitencia de la patrona de los Administradores de Fincas de Granada, la Virgen de los Remedios. A dicho acto acudieron el presidente del Colegio, Jesús Cañavate Carmona, acompañado por Francisco Jesús Elbo Hernández y Antonio Valverde.



CONVENIO DE COLABORACIÓN CON PINTURAS ATLÁNTICO

Uno de los convenios de colaboración firmado por el Colegio de AAFF de Huelva ha sido con la entidad Pinturas Atlántico, el pasado 13 de abril. Esta compañía está destinada a desarrollar todo tipo de trabajos de rehabilitación, pintura, trabajos verticales e impermeabilización de edificios.



CONVENIO DE COLABORACIÓN CON LA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA TARTESOS



El pasado 5 de abril el Colegio de AAFF de Huelva firmó un convenio de colaboración con la entidad Sociedad Cooperativa Andaluza Tartesos, compañía destinada al mantenimiento y reparaciones en comunidades de vecinos, así como su asistencia técnica en la planificación del mantenimiento anual, con un seguimiento y asesoramiento para la disminución de los gastos anuales en las comunidades.

■ noticias **JAÉN**

CONVENIO DE COLABORACIÓN CON ORONA

El Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, ha firmado convenio de colaboración con la compañía ORONA. Empresa conocida con una clara vocación de satisfacer diferentes necesidades en lo referente a instalación y mantenimiento de aparatos elevadores, comprometiéndose a ofrecer unas condiciones especiales en el servicio que presta, para la fincas administradas por los colegiados de Jaén y su provincia.



THYSSENKRUPP Y EL COLEGIO DE AAFP DE MÁLAGA Y MELILLA FIRMAN UN IMPORTANTE CONVENIO DE COLABORACIÓN



El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, y Jorge Estévez y Alberto González, en representación de ThyssenKrupp, han firmado un convenio de colaboración para que los colegiados dispongan de los servicios exclusivos ofrecidos por esta empresa.

El acuerdo permitirá a los Administradores de Fincas Colegiados recibir asesoramiento personalizado, información actualizada sobre un tema tan importante como son los ascensores en una comunidad de propietarios, así como la participación en ponencias técnicas del Colegio.

Además se incluyen otras acciones como el desarrollo de colaboraciones anuales conjuntas con el Colegio y distintos ayuntamientos de la provincia. Por otro lado, ThyssenKrupp prestará distintos servicios exclusivos a los Administradores de Fincas Colegiados y patrocinará acciones encaminadas a la formación de los profesionales.

Entre las primeras medidas que ya se están implementando destaca la ponencia sobre las partes de



un ascensor que se ofreció en el pasado Curso Técnico para Administradores de Fincas Colegiados, y el servicio de asesoría técnica para cualquier cuestión relacionada con sistemas de elevación en comunidades de propietarios.

EL 'XXV CURSO FRANCISCO LIÑÁN' SE CELEBRARÁ EN MÁLAGA CAPITAL DEL 24 AL 26 DE NOVIEMBRE

El 'XXV Curso de Perfeccionamiento de la Profesión. Francisco Liñán' se celebrará en la ciudad de Málaga el 24, 25 y 26 de noviembre. En esta ocasión, y coincidiendo con el 25 aniversario del evento formativo decano en España para Administradores de Fincas Colegiados, se está diseñando un programa muy especial en el que a las distintas ponencias se unirán varias actividades de carácter lúdico.

Tras celebrarse en los últimos años este curso en municipios como Antequera o Ronda, la capital malagueña será escenario de este importante encuentro formativo. De esta forma, aquellos interesados en asistir que procedan de otras provincias tendrán más facilidades de comunicación a través de la red de transportes públicos con los que cuenta la capital malagueña y que le une con gran parte del país por ferrocarril o avión.

En las próximas semanas se publicará en la página web del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla (www.cafmalaga.es) los

primeros detalles del programa, así como el procedimiento de inscripción.

IV Curso CAF Málaga Dospuntocero

Por otro lado el Curso CAF Málaga Dospuntocero, que habitualmente se celebraba en el último fin de semana de septiembre, este año se adelanta unas semanas y tendrá lugar del 16 y 17 de septiembre. Como en las tres primeras ediciones, mantendrá su emplazamiento en la Costa del Sol.



CELEBRACIÓN DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla celebró el pasado 6 de mayo su Junta General Ordinaria de Colegiados. A la finalización de dicha Asamblea se hicieron entrega de los diplomas conmemorativos por antigüedad colegial.



PRESENTACIÓN DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ESPACIOS INTELIGENTES Y SOSTENIBLES

La vocal de la Junta de Gobierno de CAFSevilla, Mariló García Bernal, participó a finales del pasado mes de abril, en la presentación de la Asociación Española de Profesionales en Espacios Inteligentes y Sostenibles (AEPEIS), celebrado en la Fundación Cruzcampo.

CURSOS DE FORMACIÓN

En CAFSevilla continúan los cursos de formación. En esta ocasión han sido las empresas Gesfincas y Multienergía Verde las que han asistido a la sede del Colegio para ofrecer a los colegiados sevillanos charlas sobre materias de interés para el sector.



CURSO ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL UNIVERSIDAD PABLO DE OLAVIDE

El pasado 19 de abril, Rafael del Olmo, presidente de CAFSevilla, volvió a participar como profesor en el comienzo de la 14 edición del Curso de Especialista en Propiedad Horizontal en la Universidad Pablo de Olavide.

especialistas en electricidad e iluminación



Te atendemos para:

Instalación de cámaras de videovigilancia
Averías y reformas eléctricas
Control de accesos / Megafonía y sonido



sev!cam



Torneo Parque Empresarial Calle Acústica, 17 - 41015 Sevilla
Tfnos. 955 432 678 - info@sevicam.com

www.sevicam.com





Modernización y eliminación de barreras arquitectónicas

Bajada a cota cero del ascensor con foso reducido



La eliminación de barreras arquitectónicas en las comunidades de propietarios es primordial para posibilitar el acceso a su vivienda a personas con movilidad reducida. Los edificios que no disponen de ascensores con embarque a nivel de calle limitan el movimiento de personas que tienen problemas para subir o bajar escalones, personas en sillas de ruedas, o con muletas, carritos de bebés o ancianos. Otis cuenta con la solución más innovadora del sector gracias a su tecnología Gen2 Mod, que consigue aumentar una parada el recorrido del ascensor y permite el acceso evitando los peldaños.

Asimismo la tecnología Gen2 Mod ofrece grandes ventajas para las comunidades tales como ahorro en la factura de la electricidad, regeneración de energía,

funcionamiento continuo incluso en caso de cortes suministro eléctrico, mayor confort, ascensor silencioso, mejora estética etc.

Se convierte así en la elección perfecta para entrar en su ascensor a nivel de calle y salvar cualquier obstáculo.

Asesoramiento

Otis dispone de un Departamento de Modernizaciones, dedicado exclusivamente a estudiar y desarrollar soluciones que eliminen las barreras arquitectónicas. Cuenta con personal técnico especializado que ofrece información gratuita sobre la posibilidad de adecuar su ascensor a nivel de calle suprimiendo los incómodos escalones previos a su ascensor.

Un portal sin escaleras con el mismo ascensor



LA NUEVA TECNOLOGÍA GEN2 MOD DE **OTIS**,
ELIMINA LOS ESCALONES DE ACCESO AL ASCENSOR
SIN NECESIDAD DE CAMBIOS EN LA INSTALACIÓN

OTIS
United Technologies

Tel.: 901 24 00 24
www.otis.com

Un pequeño gran viaje



Modernizaciones y soluciones para edificios sin ascensor

Pequeños grandes viajes a bordo de los ascensores que thyssenkrupp diseña para hacernos la vida mejor y más fácil.

Infórmese sin compromiso en nuestra delegación más cercana:
www.thyssenkruppelevadores.es

engineering. tomorrow. together.



thyssenkrupp