

CAAF

REVISTA DEL ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE
COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

ANDALUCÍA
Nº82

CUARTO TRIMESTRE 2019
5ª ÉPOCA

el administrador

CNAF2020
Málaga



Detrás de tu seguridad hay un gran equipo

Descubre la diferencia entre ser y estar

En Schindler, además de ser una de las mayores empresas en fabricación, instalación, rehabilitación y modernización de ascensores, estamos contigo para que, día a día, sientas la seguridad de un mantenimiento eficiente, 24 horas al día, 365 días del año. Un servicio realizado por profesionales altamente cualificados y con la garantía de que todos los recambios y materiales utilizados son originales. Siempre seguro, siempre Schindler.

Schindler Tu Primera Opción
www.schindler.es



Schindler



Únete al club **Multienergía Verde**
y disfruta de sus grandes ventajas



Comercializadora especializada
en
Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

¡¡Descubra hoy **TODO**
lo que gana con Multienergía!!

976 11 00 59

www.multienergia.es

Gas | Luz

¡AHORRE
con Multienergía!
Descúbralo en 3 sencillos pasos

1. Escanee su FACTURA

La de luz y Gas, le podremos hacer un estudio **GRATUITO** exacto de sus necesidades

2. Enviela a ofertas@multienergia.es

Nuestro objetivo **OPTIMIZAR** sus tarifas y potencias contratadas.

3. Informe de lo que podrá AHORRAR

Le llegará un informe de todo lo que podrá **AHORRAR** en Luz y Gas con Multienergía.

AHORRO GARANTIZADO




TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



TU GESTIÓN DIARIA
MÁS FACIL Y TRANSPARENTE

Comercializadora de Luz y Gas autorizada
por el Ministerio de Industria



Síguenos   



EDITORIAL

CNAF MÁLAGA 2020

ALEJANDRO PESTAÑA

PRESIDENTE DEL COLEGIO TERRITORIAL DE AA FF DE MÁLAGA Y MELILLA

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizará, los días 4, 5 y 6 de Junio de 2020, en la ciudad de Málaga el Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España.

Para nuestra Corporación supone por un lado un gran reto a la vista de los últimos congresos, y por otro un gran honor poder organizar este encuentro. Desde el CAF Málaga estamos poniendo todo lo que está a nuestro alcance, sin que falte ni un ápice de ilusión ni de esfuerzo, para ofrecer un Congreso que está suponiendo un proceso previo de más de un año de debates y reflexiones, periodo en el que estamos analizando el contexto social y económico actual, identificando los nuevos retos de la profesión, y planteando los instrumentos necesarios para lograrlos.

La Administración de Fincas finaliza la segunda década del siglo XXI afrontando un cambio radical en sus objetivos y compromisos. La sostenibilidad y la eficiencia energética, la renovación de edificios, la seguridad y el logro del derecho efectivo a la vivienda accesible y digna son retos claramente diferentes a los del siglo anterior.

También se han producido cambios en los propios instrumentos de la profesión. Es necesario pues, reencontrar-

nos y reflexionar sobre los nuevos escenarios para sintonizar con las necesidades actuales de la sociedad. Por todo ello hemos decidido que el lema de este CNAF 2020 sea 'La comunidad para todos'.

'Málaga Ciudad Genial', tarjeta de visita de la ciudad, una de las ciudades más antiguas de Europa y a la vez de las más dinámicas en la actualidad; 'Málaga Smart City', posicionada como tercera de España en este campo, supone un marco perfecto para la organización de este Congreso 2020, por su disponibilidad de medios y comunicaciones; 'Málaga Ciudad de los Museos', por el crecimiento de su oferta expositiva, cada vez más importante a nivel internacional, así como por su amplia oferta cultural. Pero además, por su cascada de eventos nacionales

e internacionales recibe otros apelativos como 'Ciudad de la Moda' o 'Capital del Cine Español'; y ha sido nombrada también, precisamente para el año 2020, 'Ciudad Europea del Deporte'.

Por eso nuestro Colegio, desde esta 'Málaga Ciudad del Paraíso' del 'Premio Nobel' andaluz Vicente Alexandre, te invitamos a asistir y participar en el Congreso Nacional de Administradores de Fincas del año 2020, el CNAF 2020.



COORDINACIÓN EDITORIAL
NIEVES MARTÍN CALERO

COLABORADOR
BORJA GONZÁLEZ SOTO

EDICIÓN
ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
SECRETARIA@CAFINCAS.ORG
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
ASUNCIÓN, 80 - 5ªA • 41011 SEVILLA
TELF.: 954 28 44 72 - 617 39 41 90
E-MAIL: NMARTIN@IBERSPONSOR.ES
WWW.IBERSPONSOR.ES

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.



MONTES **M**ERCADER

ASESORAMIENTO INTEGRAL TÉCNICO Y JURÍDICO A COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
Más de 20 años de experiencia nos avalan

www.montesmercader.es

954 419 511 - 618 305 559 - 629 426 137

GRACIAS A LA ALIANZA DEL FICHERO DE MOROSIDAD ICIREN Y LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

LOS IMPAGOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS SALDRÁN A LA LUZ

EL ACUERDO AYUDARÁ A DAR TRANSPARENCIA FINANCIERA Y MINIMIZAR LOS RIESGOS DE IMPAGOS EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS, AL SER DIFUNDIDA LA INFORMACIÓN AL SISTEMA FINANCIERO Y EMPRESARIAL DEL PAÍS POR INFORMA D&B.

El socio fundador y CEO de la startup granadina ICIREN, Enrique Rodríguez Zarza, ha firmado un acuerdo de colaboración con el presidente del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas, Rafael Trujillo. Icired es la compañía española que ha revolucionado la lucha contra la morosidad en España con un innovador modelo de negocio basado en la economía colaborativa y en uso del BIG DATA, cumpliendo con la normativa vigente en materia de Protección de datos de Carácter Personal, así como con los requisitos exigidos por la Agencia Española de Protección de Datos.

Gracias a este acuerdo de colaboración, los administradores de fincas podrán hacer uso de esta novedosa plataforma digital, pionera en nuestro país, para reclamar deuda comercial que hasta ahora no estaba disponible en ningún fichero de morosidad. Además, podrán consultar la información compartida mediante un acceso on line. Esto supone que miles de impagos de las comunidades de propietarios saldrán por primera vez a la luz gracias a su publicación en el fichero Icired.

Esta información, a su vez, será difundida al sistema financiero y empresarial del país por Informa D&B, socio estratégico de la startup granadina y líder en el suministro de información comercial, financiera, sectorial y de marketing sobre empresas. Esta difusión permitirá una mayor transparencia financiera, lo que contribuirá a minimizar los riesgos de impagos en las comunidades de propietarios.

EL MÉTODO ICIREN

El fichero Icired es la primera plataforma privada online de morosidad accesible a cualquier persona física o jurídica, pudiendo consultarse, de manera sencilla, la información compartida por particulares, autónomos, empresas o entidades financieras en su web www.iciredimpagados.es.

La compañía surgió con la idea de democratizar los ficheros de morosidad, que eran muy restrictivos, siendo únicamente accesibles a bancos y entidades financieras y hoy en día



es una eficaz herramienta que permite recuperar las deudas y salvar la brecha entre el acreedor y los deudores, ayudando a profesionales, empresas o particulares a recuperar ingresos perdidos y a mejorar su rentabilidad a la vez que ofrece soluciones a las personas endeudadas permitiéndoles alcanzar acuerdos de pago inmediatos y saldar deudas a través de su novedoso sistema.

El revolucionario modelo de negocio de ICIREN, basado en la economía colaborativa apoyada en la tecnología y en el uso de internet como método de comunicación universal, permite que miles de usuarios compartan información para beneficiarse recíprocamente del poder del big data, lo que supone para los administradores de finca un complemento que dota de mayor eficacia a sus reclamaciones de cantidad.

La mercantil andaluza cuenta con el apoyo tecnológico e institucional de dos nuevos socios estratégicos: EVERIS, consultora con presencia internacional que forma parte del grupo NTT DATA e INFORMA D&B filial de CESCE (grupo de referencia en la gestión integral del riesgo comercial) y líder en el suministro de información Comercial, Financiera, Sectorial y de Marketing.

¿Harto de gestiones eternas con los seguros?

Estás a un click de encontrar la solución



brokalia.com

FINCAS SEGURAS



App móvil



www.brokalia.com



Chat online



918 372 025

CAFIRMA, UNA HERRAMIENTA EFECTIVA Y EFICIENTE PARA EL AAFF COLEGIADO

Desde el CGCAFE quieren apoyar a los colegiados/as y seguir reforzando la seguridad del trabajo de los Administradores de Fincas colegiados. Y también saben la importancia que tiene para nuestros profesionales trabajar con las herramientas adecuadas y que cumplan con la normativa vigente. Por ello, recomiendan el uso de nuestra Plataforma CAFirma, creada en colaboración con IVNOSYS y que ya están utilizando muchos Administradores de Fincas colegiados.

El CGCAFE e IVNOSYS crearon, en el año 2017, la Plataforma CAFirma para gestionar certificados y notificaciones electrónicas de forma ágil y centralizada, y desde esta fecha los Administradores de Fincas colegiados pueden obtener un Certificado Digital propio para operar con el de sus clientes a través de CAFirma, sin necesidad de desplazamientos, accediendo y cumplimentando el formulario de solicitud disponible en la Plataforma y adjuntando la documentación requerida.

CAFirma, además de agilizar la tramitación de los certificados digitales necesarios, facilitará la gestión profesional centralizando todos los certificados del Administrador

de Fincas Colegiado, permitiendo su fácil localización. Por tanto, esta solución aporta una importante herramienta para optimizar la gestión de las notificaciones electrónicas de las diferentes Administraciones Públicas. Así, los colegiados que disfruten de CAFirma tendrán controladas, al momento, todas las notificaciones mediante alertas, sin necesidad de consultar todos los buzones de sus clientes de forma periódica.

Con esta Plataforma se aplica, del modo más efectivo, eficiente y con un coste muy bajo, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establecen el uso de medios electrónicos como único sistema para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas.

Más información: www.cafirma.com



PARTICIPA EN LA ENCUESTA DEL PLAN ESTRATÉGICO DEL CGCAFE

La **defensa** de la profesión de Administrador de Fincas colegiado es la razón de ser del CGCAFE y el **objetivo** que persiguen sus decisiones. Tarde o temprano toda organización debe establecer sus objetivos y las forma de alcanzarlos, y el CGCAFE ha adquirido una dimensión y nivel de **actividad** que determina la necesidad de abordar esta reflexión con el fin de lograr **mejoras** para los Administradores de Fincas Colegiados que forman parte de esta Corporación.

TE ANIMAMOS a participar en este importante proyecto contestando las **encuestas** elaboradas por el CGCAFE y que se han remitido a través de los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas a los Administradores de Fincas Colegiados. Son seis cuestionarios que se clasifican en:

ENTORNO:

Dirigido a Administraciones Públicas, Colegios Profesionales y Empresas. Para conocer su opinión sobre nosotros.

CLIENTES:

Dirigidos a nuestros clientes de propiedad vertical u horizontal. Para conocer su opinión sobre nosotros.

PROFESION:

Dirigidos a los Administradores de Fincas colegiados de cada Colegio Territorial, para conocer su opinión sobre la profesión.

CONSEJO:

Dirigidos a los Administradores de Fincas colegiados de cada Colegio Territorial, para conocer su opinión sobre el CGCAFE.

IMPORTANTE: Si no has recibido las encuestas, solicítalas a tu Colegio Territorial o al CGCAFE comunicación@cgcafe.org

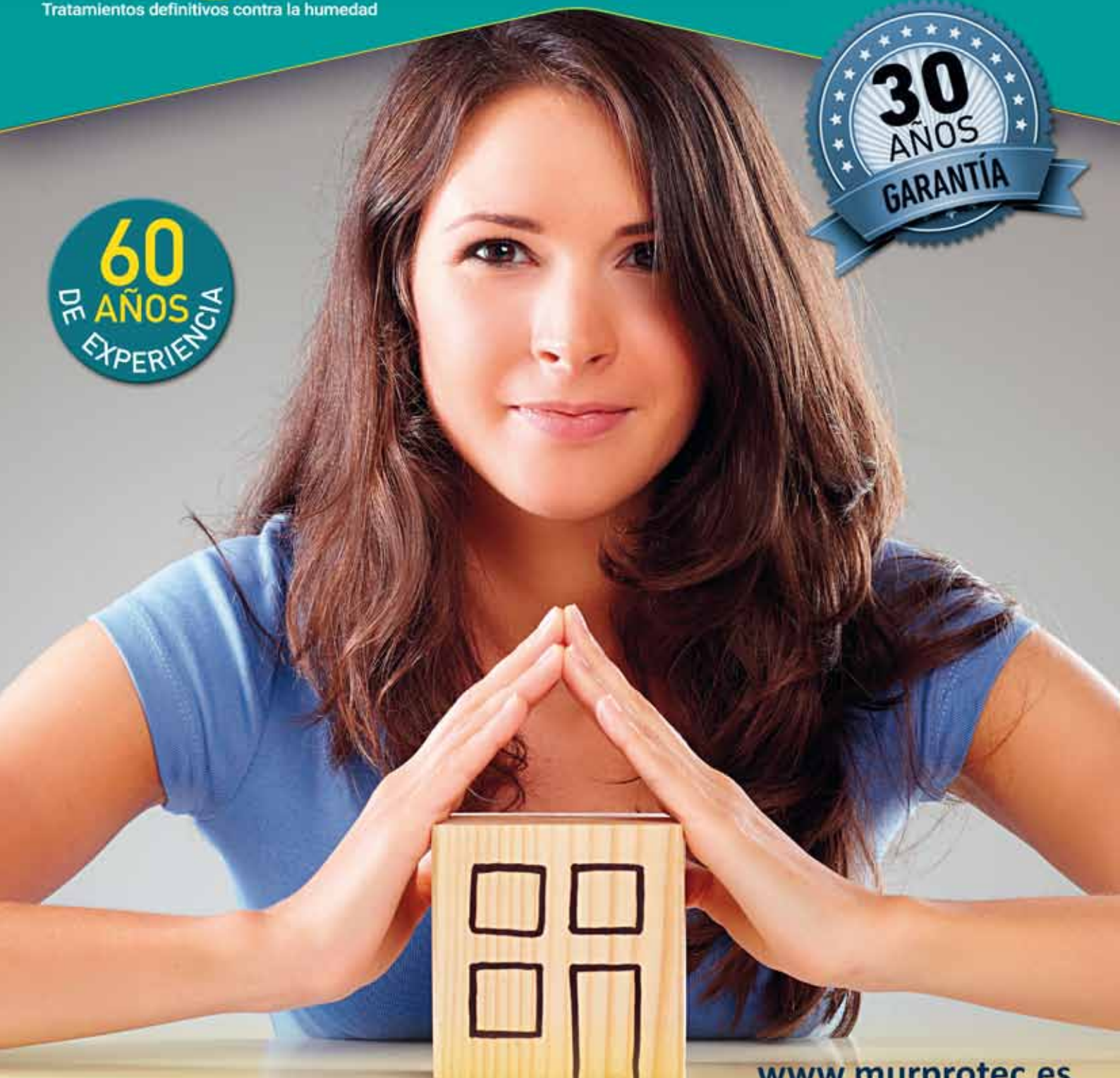
MURPROTEC

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS

60
AÑOS
DE EXPERIENCIA

30
AÑOS
GARANTÍA



www.murprotec.es



Condensación



Capilaridad



Infiltraciones

Delegaciones Murprotec en:

España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia



ANDALUCÍA OCCIDENTAL

900 60 70 80

andalucia@murprotec.es

ANDALUCÍA ORIENTAL

900 108 109

administracion.malaga@murprotec.es

FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

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

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





EL 61% DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS ASEGURA HABER SUFRIDO CASOS DE OCUPACIÓN ILEGAL Y UN 31% CONFLICTOS CON LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

INFORME “OCUPACIÓN ILEGAL Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO”

ELABORADO POR LA ASEGURADORA MUTUA DE PROPIETARIOS CON LA COLABORACIÓN DEL CONSEJO GENERAL DEL COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA (CGCAFE)

El 61% de los Administradores de Fincas asegura haber sufrido casos de ocupación ilegal y uno de cada tres admite haber tenido conflictos en la comunidad con las viviendas de uso turístico. Así se desprende del informe “Ocupación ilegal y viviendas de uso turístico” elaborado por la aseguradora Mutua de Propietarios con la colaboración del Consejo General del Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), que ha analizado los problemas más graves que afectan a sus colegiados a la hora de gestionar fincas.

“En Mutua de Propietarios somos especialistas en la protección de la funcionalidad de las propiedades inmobilia-

rias y, por eso, nos parece fundamental profundizar en las preocupaciones de los Administradores de Fincas colegiados y de las comunidades de propietarios ante asuntos de gran actualidad como son los pisos turísticos y la ocupación ilegal”, explica César Crespo, subdirector General de Negocio de Mutua de Propietarios.

De acuerdo con el informe, los ruidos (76%) y la falta de respeto a las normas de convivencia (66%) son los dos principales elementos de queja que tienen los propietarios sobre las viviendas de uso turístico. Suciedad, inseguridad y actos vandálicos les siguen también como elementos negativos de la presencia de este tipo de viviendas en las comunidades.

Por estos motivos, un 72% de los propietarios de las comunidades de propietarios manifiesta su preocupación sobre la posibilidad de que se destinen viviendas del edificio a uso turístico, de acuerdo con la opinión de los Administradores de Fincas colegiados.

Sin embargo, los propietarios de las viviendas destinadas al uso turístico lo tienen claro: el 84% considera que es mucho o bastante más rentable que el alquiler tradicional. Además, sus defensores destacan la seguridad del cobro de los alquileres de viviendas de uso turístico frente a los alquileres tradicionales. En concreto, un 75% lo consideran mucho o bastante más seguro. “Es un hecho que los propietarios prefieren el alquiler turístico no solo por ser más rentable, sino por ser más seguro al no verse expuesto el arrendador al drama de los impagos que se producen en viviendas de uso residencial destinadas al alquiler y a las cargas inherentes a cualquier reclamación judicial en esta materia –plazos y costes, fundamentalmente–”, asegura Salvador Díez Lloris, presidente del CGCAFE.

En este aspecto, aunque los Administradores de Fincas colegiados consideran positiva la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que establece un acuerdo de las 3/5 partes, para poder limitar o condicionar la actividad de los pisos turísticos, y la posibilidad exigir a los titulares de estas viviendas una mayor contribución económica en los gastos generales del edificio, lamentan que se haya perdido “una nueva oportunidad de regular los pisos turísticos como una actividad económica, con unos requisitos más exigentes para ejercer esta actividad y con una regulación más homogénea en todo el país que termine con las contradictorias y dispares regulaciones de viviendas de uso turístico en las diferentes comunidades autónomas”, afirma el presidente de CGCAFE.

OCUPACIÓN ILEGAL.

El informe de Mutua de Propietarios desvela que 6 de cada 10 consultados aseguran haber tenido casos de ocupación ilegal en las fincas que administran.

Sobre las medidas para evitar esta práctica, 9 de cada 10 Administradores de Fincas colegiados consultados consideran que la “agilización procesal” sería una medida eficaz para evitar la ocupación ilegal, seguida de los “servicios policiales” y la “colaboración municipal”, con un 60% y un 44%, respectivamente. “En necesario buscar soluciones al problema directo de la ocupación para que el desalojo se produzca de forma rápida y eficaz, lo que contribuiría a la disminución de la ocupación ilegal de viviendas”, señala el presidente de CGCAFE.

Y es que, además de las consecuencias morales y económicas que supone para el titular afectado, los Administradores de Fincas colegiados denuncian que los propietarios del edificio se encuentran desamparados, promoviendo el negocio ilegal, “ya que facilita que las mafias busquen resquicios policiales y judiciales que les permitan la ocu-

pación ilegal indiscriminada de pisos e inmuebles cediéndolos a aquellos mediante un precio y, al mismo tiempo, se permite el chantaje a los propietarios para que paguen una cantidad determinada para recuperar libre su propiedad”, explica Salvador Díez Lloris.

En este aspecto, César Crespo añade otro argumento vinculado a la seguridad: “La ocupación va habitualmente acompañada de actos de vandalismo –por ejemplo, conexiones eléctricas y de servicios fraudulentas y sin control técnico– que repercuten en un significativo incremento de los riesgos para las personas que habitan los inmuebles. De hecho, en Mutua de Propietarios hemos tenido que hacer frente a varios incendios provocados por esta causa en edificios ocupados ilegalmente siendo, por tanto, urgente un paquete de medidas globales que aborden el problema”.

LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS PIDEN QUE SE AGILICEN LOS TRÁMITES EN LOS PROCESOS DE DESALOJO DE LAS VIVIENDAS COMO FÓRMULA PARA CONTRIBUIR A LA DISMINUCIÓN DE LA OCUPACIÓN ILEGAL

UN 72% DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS MANIFIESTA SU PREOCUPACIÓN SOBRE LA POSIBILIDAD DE QUE SE DESTINEN VIVIENDAS DEL EDIFICIO A USO TURÍSTICO



LA PUBLICACIÓN DE LA LISTA DE MOROSOS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



ENRIQUE VENDRELL SANTIVERI

VICEPRESIDENTE Y ASESOR JURÍDICO DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE BARCELONA Y LLEIDA

A MENUDO SE PLANTEA CIERTA CONTROVERSIA EN LAS COMUNIDADES CUANDO ALGUNOS PROPIETARIOS OBSERVAN QUE APARECE SU NOMBRE EN LA LISTA DE PROPIETARIOS MOROSOS QUE SE INCORPORA EN LA CONVOCATORIA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS REMITIDA POR EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR A TODOS LOS PROPIETARIOS Y SE PUBLICA EN EL TABLÓN DE ANUNCIOS DE LA COMUNIDAD.

Los propietarios afectados por la difusión de sus nombres con el importe de la deuda que mantienen con la comunidad, es decir los que no están al corriente de sus obligaciones económicas, esgrimen ser víctimas de una intromisión ilegítima en sus derechos fundamentales al honor, intimidad y su propia imagen y consideran que la publicación supone además una infracción de la Ley Orgánica de protección de datos de carácter personal (LOPD). ¿Tienen fundamento sus quejas?

Para responder a esta cuestión debemos analizar el marco jurídico en el que se desarrolla la relación. En efecto es indudable que nuestra Constitución (art. 18) reconoce los derechos al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen con el rango de derechos fundamentales “vinculados a la propia personalidad y que implican la existencia de un ámbito propio y reservado frente a la acción y conocimiento de los demás” (STC 2/12/1988). Asimismo, la reciente Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y la anterior 15/1999, preceptúa respecto de los responsables y encargados del tratamiento de datos de carácter personal, en este caso el Secretario Administrador, el deber de confidencialidad y prevé en su Título IX un vasto régimen sancionador (Art. 5).

Por otro lado, el artículo 16.2 LPH, referido a la convocatoria de las Juntas se exige que ésta debe incorporar “... una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2”, justificándose dicha exigencia informativa en la trascendencia de la privación del derecho de voto al deudor.

Aparentemente ambos espacios de protección jurídica pudieran en principio, ser incompatibles entre sí, sin embargo, no es así. La LOPD (Art. 8.1) señala que “el tratamiento de datos personales solo podrá considerarse fundado en el cumplimiento de una obligación legal exigible al responsable (...) cuando así lo prevea una norma de Derecho de la Unión Europea o una norma con rango de ley, que podrá determinar las condiciones generales del tratamiento y los tipos de datos (...)”. Y en este sentido el artículo 9.1 h) LPH establece que “Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla (...) se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en el lugar visible de uso general habilitado al efecto...”. Y añade a continuación: “La notificación practicada de



esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.”

Por consiguiente, de la conjugación de ambas regulaciones normativas, debe concluirse que, en este caso, la libre publicación de datos de carácter personal sin la existencia un expreso consentimiento previo del afectado, puede y debe reputarse como totalmente válida y eficaz; así lo ha interpretado en diversos pronunciamientos el propio Tribunal Supremo, porque entiende que: 1º. La informa-

ción difundida no solo es de interés para la comunidad de propietarios, sino que viene amparada por la legislación específica en materia de propiedad horizontal. 2º. Dicha información cumple el presupuesto de veracidad; y, 3º. La razón de la publicación no tiene intencionalidad alguna de menoscabar el honor del moroso, sino que su difusión es adecuada en el marco de los interesados y particularmente del propio deudor (STS 21/3/2014)

En definitiva y como conclusión, podemos afirmar que siempre que la difusión de estos datos personales se efectúe mediante la publicación de la lista de los propietarios deudores incorporada en la convocatoria a la Junta de propietarios y bajo los requisitos fijados en la regulación de la propiedad horizontal que ya hemos citado, se reputará perfectamente válida y producirá todos los efectos legales porque no menoscaba los derechos fundamentales al honor, intimidad y a la propia imagen de los afectados, ni tampoco vulnera la regulación referida a la protección de los datos personales, ya que viene justificada y está además amparada por la legislación específica en materia de propiedad horizontal, que debe necesariamente ser cumplida por la comunidad y, en este caso, por su Secretario Administrador como responsable de esta función.



Asesoría jurídica especializado en LOPD

Delegados en protección de datos externos
CAF Sevilla

Adaptación y documentación al **nuevo**
Reglamento Europeo

Mantenimiento **continuo**

+15 años de experiencia nos avalan

EL RETO DEL SEGUNDO DIVIDENDO DIGITAL Y LA PUERTA AL 5G EN LAS COMUNIDADES



JOSÉ MANUEL MUÑOZ BRACHI
SECRETARÍA TÉCNICA ASOCIACIÓN DE
TELECOMUNICACIONES DE ANDALUCÍA. ATELAN

CON LA LABOR QUE REALIZA EL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE AA FF DESDE EL PASADO VERANO PREVIAS INCLUSO AL COMIENZO DE LAS EMISIONES SIMULTÁNEAS QUE YA HAN AFECTADO A LA MAYOR PARTE DE LA POBLACIÓN DE ANDALUCÍA, CON UNA PRIMERA ETAPA EN ALMERÍA, CÓRDOBA, GRANADA, HUELVA Y MÁLAGA, QUE FINALIZA EL 13 DE FEBRERO Y QUE COMENZARÁ EL 17 DE FEBRERO EN CÁDIZ, JAÉN Y SEVILLA Y NOS ACOMPAÑARÁN HASTA EL 30 DE JUNIO, HABLAR DE DIVIDENDO DIGITAL YA DEBE SER UN TEMA SOBRE EL CUAL LAS PERSONAS COLEGIADAS ESTÁN VERSADAS.

No obstante, conocer el propósito final de este segundo dividendo digital debe ser algo fundamental, ya que recorrer un camino sin conocer la meta genera sobre todo rechazo al cambio en sí. Sin embargo, saber que este nuevo proceso que viene a perturbar la tranquilidad de las comunidades de propietarios y en especial las que tienen equipos potencialmente afectados, viene a dar paso a una nueva tecnología que aumentará considerablemente los servicios que la Sociedad de la Información nos provee y que mejorará y amplificará muchos de los ya disponibles, es algo que a la postre sobrepasa las molestias que ocasionaremos y nos ocasionarán en los próximos meses.

Aun así, los miembros del Colegio ya conocen por experiencias pasadas lo que significa el dividendo digital. Ya saben que una buena parte de las instalaciones colectivas habrán de adaptarse al panorama en el que se desenvolverá la TDT a partir de 30 de junio de 2020, y que de forma muy escueta serán aquellas equipadas con cabeceras programables o monocanales. Y también conocen que todos los televisores, llegado el momento adecuado, tendrán que ser resintonizados.

Sin embargo, este dividendo digital es más complejo que el que se vivió en 2014 – 15 y casi que la propia implantación de la TDT, ya que en esta ocasión las emisiones en simultáneo se encuentran con un problema que antes no tenían. Ese problema es la no existencia de suficiente espacio como para que se pueda realizar unas emisiones en simultáneo simultáneas en todas las zonas del territorio nacional y que para ello se hayan tenido que adoptar medidas como la división en fases de los encendidos y apagados de estas emisiones, el establecimiento de ocupaciones provisionales de algunos canales por contenidos que no pertenecen a esa zona o con el intercambio de estos contenidos a última hora para permitir la coordinación nacional o internacional de otras señales.

Estas dificultades no deben llevar a alerta a los profesionales de la administración de fincas, ya que para ello cuentan a su lado con un sector de instalaciones suficientemente preparado, que en el caso de las empresas miembros de la Asociación de Telecomunicaciones de Andalucía, llevan meses de formación e información sobre las peculiaridades de este dividendo y de cómo abordar los retos de este proceso.



No obstante, es muy conveniente que los administradores/as de fincas seleccionen muy bien a sus colaboradores, que sean empresas locales de sobrado reconocimiento por su labor y que no aparezcan con recetas milagrosas, ya que los milagros no están en mano de los humanos, aunque sí que está en las manos de todos los profesionales (administradores y empresas instaladoras) velar por los intereses de los propietarios de las instalaciones y que no solo pensemos en la solución a corto plazo, si no en el largo camino que aun recorrerá la TDT a partir del 30 de junio de 2020, donde la tecnología y la legislación le reservan cambios importantes.

No olvidemos que como ocurrió en procesos anteriores, están disponibles ayudas económicas para los afectados, que son sencillas de solicitar por procedimiento telemático, y con una documentación que no ofrece dificultad, sobre todo para las empresas socias de ATELAN que ya disponen de software específico para generarlas en cada uno de los pasos de proceso.

Además, ya se cuenta con una primera respuesta de la AEAT sobre la repercusión de las ayudas sobre el IRPF, y ésta debe allanar casi en su totalidad las reticencias a solicitar las ayudas en beneficio de las comunidades afectadas.

Y por último, no me gustaría dejar pasar esta oportunidad para advertir sobre el timo tecnológico y económico que estamos detectando al calor de este segundo dividendo digital en la provincia de Sevilla, y que no es otro que la propuesta generalizada de proponer la sustitución de cabeceras monocanales por cabeceras programables, aludiendo a un erróneo criterio de equivalencia tecnológica y un ahorro económico para los propietarios, cuando todo ello es falso.

Los equipos programables no están diseñados ni tienen las mismas capacidades que un equipo monocanal. Los equipos monocanales poseen unas características técnicas muy superiores a cualquier otro sistema de amplificación de TDT. Además, poseen características de mayor resistencia a la posible interferencia de señales externas e internas que puedan incidir sobre los equipos o las propias señales de TDT como pueden ser las de 4G o 5G. Su capacidad de suministrar señal de mayor y mejor calidad que las programables es manifiesta. Y el supuesto ahorro desaparece cuando hay que proceder a hacer un mantenimiento correctivo sobre una cabecera programable, ya que en ese caso han de ser sustituidas enteras por un nuevo equipo, mientras que en la monocanal solo se actúa sobre el módulo o elemento con problemas, lo que es mucho más económico.

¿Por qué renunciar a lo mejor por un sucedáneo?

Recuerde que en este camino estamos a su lado y dispuestos a prestarles todo nuestro apoyo, asesoramiento y ayuda. Pronto nos veremos hablando del papel del 5G en las comunidades y de la figura del edificio inteligente como algo cotidiano.

ES MUY CONVENIENTE QUE LOS AA FF SELECCIONEN MUY BIEN A SUS COLABORADORES, QUE SEAN EMPRESAS LOCALES DE SOBADO RECONOCIMIENTO POR SU LABOR Y QUE NO APAREZCAN CON RECETAS MILAGROSAS

LA LISTA DE COMPROBACIÓN EN EL MANTENIMIENTO DE ASCENSORES



JOSÉ MARÍA COMPAGNI

DIRECTOR ACADÉMICO DE DOCENSAS, COORDINADOR DE GENERAL DE LA FEDERACIÓN ESPAÑOLA DE PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS ASCENSORISTAS (FEPYMA), MIEMBRO COMITÉ TÉCNICO DE NORMALIZACIÓN 321 DE UNE

CUANDO SE COMIENZA A HABLAR DE INNOVADORES SISTEMAS DE MANTENIMIENTO PREDICTIVO DE ASCENSORES BASADOS EN INTERNET DE LAS COSAS Y BIG DATA, LA REALIDAD ES QUE EN ESPAÑA, CON EL PARQUE DE ASCENSORES MÁS GRANDE DEL MUNDO, LA PRÁCTICA TOTALIDAD DE LOS ASCENSORES CARECEN DE ESTA TECNOLOGÍA.

Ante la ausencia de medidas públicas que fomenten la modernización de los ascensores, parece prudente, como vienen reclamando las pymes ascensoristas desde hace años, asegurar unos mínimos de comprobación a realizar durante las visitas periódicas de mantenimiento preventivo por parte de las empresas conservadoras.

Esta lista de comprobación se incorpora en forma de Anexo a una nueva norma UNE, PNE 58720, que se ha elaborado durante el último año y medio con una muy amplia participación de organizaciones empresariales y sindicatos, empresas conservadoras y fabricantes, organismos de control y representantes públicos de comunidades autónomas y del ministerio.

Está previsto que esta norma sea considerada como obligatoria por la nueva ITC AEM 1, que debería ver la luz de aquí a un año. Es importante que los administradores de fincas empiecen a tener conocimiento de la existencia de estas comprobaciones mínimas y exijan a las empresas conservadoras su cumplimiento en las visitas de mantenimiento periódico.

Según la mencionada norma UNE, las comprobaciones pueden ser de varios tipos:

- Visual, en la que basta una mera comprobación visual.
- Funcional, verificando si la función se realiza, midiendo o no.
- Actuación del componente para ver si funciona.
- Registro de información

El proceso de verificación se puede subdividir en subprocesos en función de las tres grandes áreas físicas del ascensor: Hueco y espacios de máquinas, Puertas de piso, Cabina. Explicaremos a continuación las operaciones que son necesarias para una correcta verificación del estado del ascensor y sus componentes.

A. HUECO Y ESPACIOS DE MÁQUINAS:

- De manera general, el proceso debe incluir la comprobación visual de la correcta iluminación, ventilación, limpieza del hueco y espacios de máquinas, así como la comprobación funcional de los accesos, cerraduras y trampillas.
- Dentro de la instalación eléctrica, hay que actuar el interruptor principal, las protecciones eléctricas, así como una comprobación del cuadro de maniobra.
- El técnico de mantenimiento también debe verificar los dispositivos de emergencia e interruptores de parada en foso y los sistemas de rescate eléctricos o mecánicos.

- En la máquina, hay que comprobar la existencia de holguras, ruidos anormales, estado del eje a la polea tractora, deslizamiento y adherencia de los elementos de suspensión y tracción, así como actuar el sistema de frenado en ausencia de alimentación eléctrica.
- En el caso de grupo hidráulico, habrá que actuar las válvulas de sobrepresión y presión mínimas. Y tanto en el grupo reductor como hidráulico, comprobar el estado y nivel de aceite, así como las fugas que se aprecien en reductor-central, pistón o conducciones hidráulicas.
- Las poleas de tracción y desvío deberán ser verificadas visualmente, las de tracción con más regularidad que las de desvío, igual que los medios de suspensión de cabina y contrapeso.
- El limitador de velocidad, su fijación, protección, contactos eléctricos, contacto de polea tensora, tensión del cable del limitador deberán verificados en cada visita, y una vez al año actuarlo.
- De igual manera, hay que comprobar accionamiento del sistema de paracaídas o, en su caso, la válvula paracaídas.
- Es necesaria también la verificación del resto de elementos mecánicos que se reparten por el hueco del ascensor mediante la comprobación visual del contrapeso y sus pesas, las guías y sus fijaciones, protecciones de polea y amortiguadores.
- Por último, pero no menos importante, el proceso de mantenimiento preventivo debe incluir la comprobación funcional de finales de carrera y, en caso de que existan, medidas compensatorias de distancias y volúmenes de seguridad del hueco.

B. PUERTAS DE PISO:

- Por el desgaste que provoca el uso, las puertas de piso es uno de los componentes que requieren más atención. Bien mediante comprobación visual o funcional, el técnico de mantenimiento debe revisar las cerraduras, el estado general de las puertas de piso, como holguras, deformaciones...
- En las puertas manuales o batientes, hay que verificar el estado de las mirillas o señales luminosas de presencia en puertas manuales y en las puertas automáticas de cristal, verificar la presencia de sistema anti-pellizco y el estado de las fijaciones de las hojas de vidrio.

C. CABINAS:

- En la cabina, comprobamos las puertas de cabina, holgura entre las pisaderas de cabina y los accesos, los mecanismos de apertura de puertas, botonera, alarma, comunicación bidireccional, apertura de puertas, iluminación normal y de alarma, anclaje de los falso techos y el estado general de conservación del interior.



POR MUY EFICIENTE QUE SEA EL MÉTODO UTILIZADO, UNA VISITA DE MANTENIMIENTO PERIÓDICO, SI SE QUIERE HACER BIEN, NO SE PUEDE DESPACHAR EN CUESTIÓN DE POCOS MINUTOS

- Desde el techo de cabina, hay que mantenerlo limpio y despejado, comprobar el buen estado de las balaustadas, la botonera de revisión, los amarres de los elementos de suspensión a la cabina y los elementos estructurales, así como ruidos anómalos.
- En las visitas de mantenimiento, se debe verificar el estado del sistema de accionamiento de paracaídas, dispositivo de protección contra el movimiento incontrolado de la cabina, control de carga, holguras en el sistema de deslizamiento (rozaderas, rodaderas).
- Por último, en cada visita, el técnico de mantenimiento debe verificar la precisión de parada y nivelación.

Se entenderá fácilmente que, por muy eficiente que sea el método utilizado, una visita de mantenimiento periódico, si se quiere hacer bien, no se puede despachar en cuestión de pocos minutos.

La nueva norma de mantenimiento preventivo PNE 58720 y su Anexo A, con la lista de comprobaciones que hemos comentado brevemente, es una nueva herramienta para que los administradores de fincas puedan exigir un trabajo bien hecho, que asegure niveles óptimos de seguridad y calidad del servicio de los ascensores.

PERSPECTIVAS DE LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA PARA 2020

DESDE 2014 SE HA IDO RECUPERANDO Y ESTABILIZANDO EL MERCADO DE LA VIVIENDA, Y 2020 VA A IR SEGURAMENTE EN LA LÍNEA DEL AÑO QUE FINALIZA, MANTENIÉNDOSE LA TENDENCIA POSITIVA, AUNQUE LOS CRECIMIENTOS NO VAN A TENER LA FUERZA DE ESTOS AÑOS.

También persistirán las diferencias en precios y transacciones, así como la localización específica de la promoción de vivienda en zonas concretas; e igualmente el problema de los alquileres se concentrará en las principales ciudades.

Una de las comparaciones que más llaman la atención son las diferencias entre precios mínimos y máximos más frecuentes de las viviendas, lo cual calculamos a partir de una muestra, cuyo detalle puede consultarse en <https://euroval.com/inmocoyuntura-euroval/>. La muestra total para Andalucía con la que trabajamos es de 214.962 viviendas.

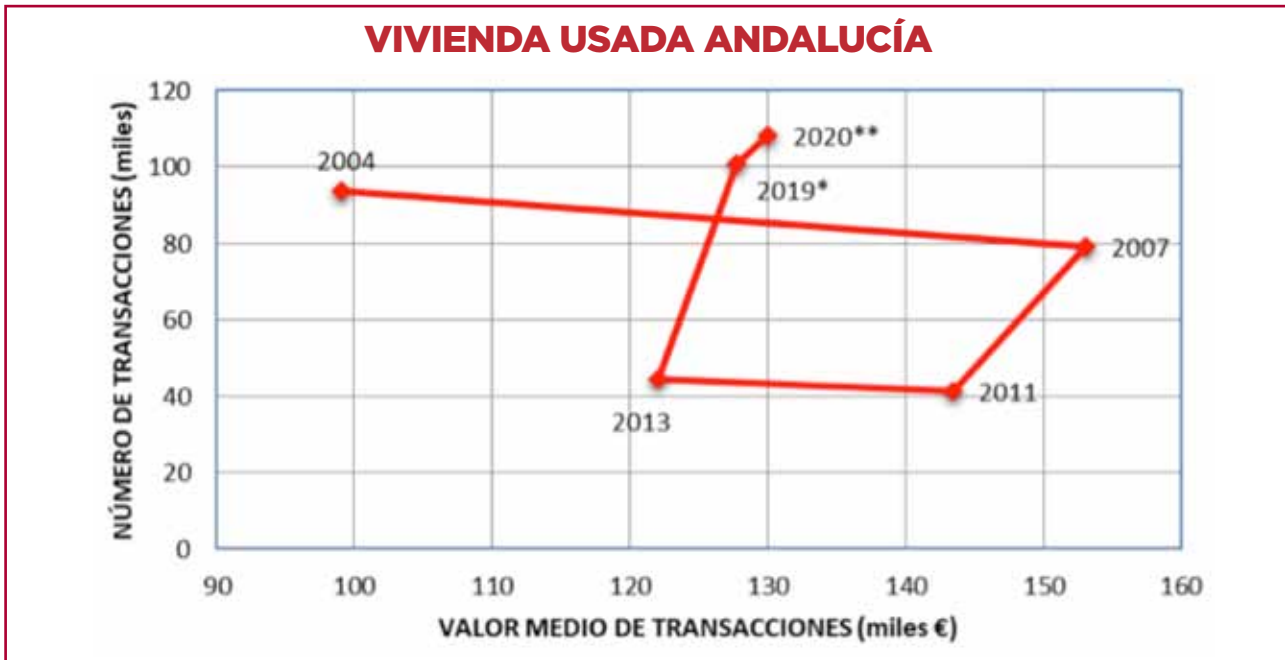
Para nuestras capitales de provincia, y siguiendo orden alfabético, hasta los 125.000 euros de valor de una vivienda

está el 67% de la vivienda en Almería; el 13% en Cádiz; 26% en Córdoba; 25% en Granada; 75% en Huelva; 20% en Málaga; y 31% en Sevilla. Vemos, pues, como hay diferencias muy sustanciales en cuanto al porcentaje de viviendas relativamente baratas en las capitales de provincia. Considerando el tramo de vivienda relativamente más cara, a partir de 350.000 euros, en Cádiz estaría el 5% de la muestra; en Granada un 7%; Málaga 14%; y Sevilla 17%, siendo este precio residual en la muestra para las demás capitales de provincia. En suma, la vivienda barata y la cara se distribuyen muy desigualmente en el territorio, lo cual es algo que cabe esperar, pero las diferencias son muy llamativas, y reflejan que el encarecimiento de la vivienda a determinados niveles de precios no es general, sino muy localizado.



* proyección 2019. **proyección 2020

Fuente Ministerio de Fomento e InmoCoyuntura n16



* proyección 2019. ** proyección 2020

Fuente: Ministerio de Fomento e InmoCoyuntura n16

Otra cuestión destacable es la diferencia entre vivienda nueva y usada. Las transacciones de vivienda nueva no pasarán de 15.000 para toda Andalucía en 2020, aunque los precios podrían subir hasta una media de 230.000 euros para estas viviendas, manteniéndose así la tendencia del mercado con escasas transacciones y precios muy altos. Sin embargo, la repercusión en el mercado total no es tanta, pues las transacciones de vivienda usada llegarán a las 110.000, con lo que la vivienda nueva seguirá representando sólo el 12% del total de operaciones de compra-venta. Aún no se disponen de datos ciertos para 2019, aunque con toda la prevención posible podemos decir que cerraremos el año con un precio medio de la vivienda en Andalucía en torno a los 1.314 euros por metro cuadrado. Las diferencias entre provincias son grandes, entre los 811 euros por metro cuadrado de media de Jaén, y los 1.837

de Málaga, que ha tenido un crecimiento del 24% frente a Cádiz, Granada y Sevilla que no llegan al 5%; Córdoba y Jaén por debajo del 2%; y Almería y Huelva sin crecimiento. Este año pasado hemos tenido ocasión de referirnos a la relación del precio de la vivienda con el empleo, el estancamiento de la vivienda protegida, la evolución de las hipotecas, el papel de los extranjeros en nuestro mercado, los visados de obra nueva y el stock disponible para la venta, el alquiler, los cambios en la dimensión de la vivienda, y el suelo. Son aspectos del mercado de la vivienda que se suman a la mayor o menor demanda relativa que surge en zonas concretas de nuestra geografía, por motivos que iremos intentando analizar a lo largo del año.

Artículo elaborado por  Euroval

INVERSIÓN INMOBILIARIA

La inversión inmobiliaria en España cierra 2019 con una cifra que se estima en torno a los 12.000 millones de euros, manteniendo la tendencia de años anteriores, aunque es difícil comparar ya que unas pocas operaciones suponen cantidades muy significativas. Estas inversiones las llevan a cabo fondos de inversión, sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (Socimis), o no cotizadas y sociedades inmobiliarias tradicionales, y en buena medida son operaciones de compras y fusiones, que no suponen necesariamente actividad constructora. El crecimiento ha sido muy fuerte en oficinas, 35%; hoteles, 15%, y logística, 15%. Andalucía participa de este movimiento de forma irregular, más en lo que se refiere a hoteles y centros comerciales, que a oficinas.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA

La actividad inmobiliaria más significativa en Andalucía en 2019 no se relaciona con la vivienda, sino con los hoteles. HI Partners ha comprado 8 hoteles grandes en Málaga, Huelva y Almería; el fondo Atom en Cádiz, Granada, Jerez y Sevilla; Azora, en localidades costeras de Málaga; Corum y Covivio, en Málaga, Almería, Granada y Jerez; Velum Group también en la costa malagueña, al igual que Activum SG, Intriva Capital y Pygmalion Capital. No sólo se compra en las costas, sino que fondos como Gaw Capital Partners ha comprado hoteles en los centros históricos de Granada, Córdoba y Sevilla. En los últimos seis años hay en Andalucía 106 hoteles y 18.000 plazas más, y el fenómeno de la expansión y renovación hotelera mira de reojo a la irrupción de las viviendas turísticas, procurando ocupar espacios propios y competitivos.



Fotos: Juan Flores, cedidas por ABC de Sevilla

JOSÉ LUIS BAENA CAMACHO

EL ADMINISTRADOR DE FINCAS MÁS LONGEVO DE SEVILLA

“LAS JUNTAS DE VECINOS ERAN ANTES EN LA AZOTEA Y LLEVABAN HASTA ACEITUNAS”

(Reproducimos íntegramente la entrevista publicada en el diario ABC de Sevilla, por la periodista Amalia Fernández Lériada, el pasado 21 de octubre).

Trabajar, no tener prisa nunca, comer lo preciso, escuchar a las personas y hacer cuatro crucigramas diarios, son algunos de los secretos de José Luis Baena Camacho, el administrador de fincas más longevo de Sevilla.

A pesar, de tener un pulmón y cinco costillas menos, un brazo lesionado y la asignatura pendiente de estudiar Medicina que una tuberculosis le impidió superar, parece que tuviera 70 años, en vez de los 92 que cumplirá el próximo día 28. Es prodigioso. Y no ya por su aspecto físico, sino por cómo recuerda con precisión (no lleva papel con apuntes que le auxilie para la entrevista) fechas, direcciones exactas de bloques que administró, cuotas de las comunidades, el

precio de las inyecciones que se ponía cuando estaba enfermo o lo que le cobró el médico por la operación, por no decir que hace sumas larguísima sin ayuda de la calculadora.

Es lo que se dice un precursor de la profesión, un mediador que no se iba a su casa hasta que no ponía paz, orden y concierto en las reuniones y un artesano de la administración de fincas. Un oficio que llevó con acierto y alegría con una Hispano Olivetti de carro grande, cuartillas, papel de calco y la ayuda de sus hijos y su mujer que más de una vez iban por las casas cobrando los recibos porque él empleaba gran parte del día en una oficina de una empresa constructora para llegar a fin de mes.

José Luis Baena se acuerda de todo menos del número de colegiado que tiene desde que en 1969 se fundó el colegio sevillano y él ingreso en la entidad.

Es el 3.963 de España y el 155 del colegio de Sevilla, en el que ha desempeñado también el cargo de secretario y de vocal en varias juntas. Le ha dado la medalla de oro y el reconocimiento expreso de todos los compañeros y presidentes que han pasado a lo largo de estos años porque José Luis Baena es, ante todo, una buena persona.

Por eso empezó en el oficio. Porque confiaron en él los vecinos allá en la década de los 50 en Madrid, en un bloque de 36 pisos de la calle Alcalde López Casero número 5, donde él vivía. Además, como trabajaba en una oficina, «sabía de cuentas y eso es lo que yo hacía, y cobrar los recibos y pagar la luz y el agua que tenía que ponerme en unas colas interminables, y pedir los permisos al Gobierno Civil para celebrar las reuniones de la comunidad, que la hacíamos en el bar de abajo», relata.

Era una casa fácil de llevar porque el único servicio que había era la calefacción y porque, y eso es lo principal, los vecinos eran como una familia. Por esos años y décadas posteriores, las juntas de propietarios se celebraban el rellano de la escalera o en la azotea «y alguno se llevaba un platito de aceitunas, otro de papas fritas y se hablaba de todo menos de lo que se tenía que hablar». «Yo aparecía por mi casa a las dos de la madrugada porque nunca he dejado algo por hacer y, si llegaba, por ejemplo, la hora del café de la mañana y estaba hablando con un comunero por teléfono no me iba al bar. Lo primero son los comuneros», dice José Luis Baena.

Por lo años sesenta se vino a Sevilla porque quería estar cerca de Arcos de la Frontera, su pueblo natal y de Palos de la Frontera, el de su mujer que tiene 87 años, ha sido y es el báculo de su existencia. «Y para colmo —sigue riéndose— me fui a vivir a la calle Trabajo que es lo que he hecho siempre, sin prisa, pero sin parar ¿no sé si me explico?».

Aquí en Sevilla y hasta que se jubiló en 1992 llevó bloques por toda las zonas. Los primeros fueron «en San Vicente de

Paúl 20 y 22; Bami 15, Bami 21, Castillo de Constantina 8, Polígono de San Pablo bloque 813, unos cuatro o cinco bloques frente al campo del Betis...».

Empezó con comunidades que pagaban 30 pesetas de cuota hasta otras que superaban las 1.000. Porque poco a poco «la cosa se iba complicando, con servicios nuevos como las piscinas, que daban muchos quebraderos de cabeza, los conserjes, los porteros automáticos, los aparcamientos o el giro de los recibos por el banco».

José Luis Baena siempre lo llevaba todo al día y «arreglaba las cosas para no tener que ir al juzgado». Tampoco tuvo problemas con los morosos y empleaba el tiempo que fuera preciso para que todo el mundo quedara contento» aunque llegara a mi casa de madrugada», insiste.

Sin móvil, correo electrónico, calculadora, ordenador, despacho, convocatorias a juntas en sedes sociales, y muchos menos virtuales como quieren ahora los administradores introducir en la Ley de Propiedad Horizontal, José Luis Baena llevaba los bloques de antes de forma bien sencilla.

Los recibos los extendía él por escrito con los movimientos de la comunidad y los llevaba a las casas de puerta en puerta. Si había que celebrar una reunión, «también de puerta en puerta, se mandaba razón o dejaba la cuartilla en los buzones». Para ello se valía de la Olivetti de carro grande, horas de trabajo y la ayuda de su mujer y sus hijos. Le decía a los niños: «El que no cobre lo menos 50 recibos no va a la playa». Y le daba un taco de recibos a cada uno.

«Entonces se ponían todos a cobrar por las casas —recuerda— después de hacer los recibos uno a uno con papel de calco, que uno de mis chiquillos quería poner hasta tres para acabar antes. También iba mi mujer. A veces, como nos conocíamos todos, se quedaba un rato en la casa charlando. Era todo muy bonito y familiar». Y no había inseguridad ciudadana. Los niños iban por la calle con el dinero como si tal cosa.

Es más, una vez le hicieron un recado y le recogieron 20.000 pesetas de una comunidad. El sobre que llevaba el recadero se le extravió en un centro comercial. Aunque un allegado suyo del trabajo quiso darle el dinero por su cumpleaños dado el disgusto que tenía, por la tarde una señora le llamó para decirle que se lo había encontrado y que se lo devolvía. Él le dió 500 pesetas de gratificación.

Para este hombre joven de 92 años «el que tiene un título no vale más que el que tiene experiencia» pero aún así tiene claro que hoy día «no me hallaría si tuviera que ejercer la profesión, porque hace falta mucha especialización y hay muchos servicios en las comunidades y normativas que hay que entender y manejar». No sabemos si hubiera sido más feliz acabando la carrera de Medicina que dejó en primer curso por mor de la enfermedad. Siendo ginecólogo como fue su amigo y hermano al que conoció en 1947 cuando estudiaba en Utrera y vino a Sevilla a ponerse gafas, y que luego, siendo ya un profesional, murió en accidente de tráfico.



**HABLABA CON LOS
COMUNEROS, MEDIABA Y
EVITABA LOS TRIBUNALES**

EN MEMORIA DE D. ANTONIO J. DUBÉ DE LUQUE

JESÚS F. CREAGH ÁLVAREZ DE TOLEDO
EX PRESIDENTE DE CAF SEVILLA

Las Instituciones marcan a las personas y algunas personas marcan a las Instituciones. Esta última aseveración es la que corresponde a quien es objeto de este sentido recuerdo en su memoria. Antonio Dubé como era conocido por todos los colegiados administradores de fincas de Sevilla desde la constitución del Colegio Nacional, allá por la década de los años sesenta del pasado siglo, hasta su jubilación en los primeros años de la actual centuria, ha supuesto todo un referente a la trayectoria de nuestro colectivo profesional, cuyos balbucesos iniciales fueron paulatinamente convirtiéndose en una fuente de esperanza y el anhelo de convertirse en una gran profesión que sirviese para atender las necesidades de una sociedad encaminada a convivir en Comunidad.

De todas estas iniciativas participó Antonio con su lealtad y su buen hacer, desde aquellas pequeñas dependencias en la calle Pajaritos, que sirvieron a modo de primera sede colegial, pasando posteriormente a un piso ático de la calle Zaragoza, para desembocar finalmente desde 1996, en esa hermosa realidad que es nuestra actual casa, orgullo de nuestros compañeros que al fin cuentan con el espacio necesario para dotar de los mejores servicios a nuestro colectivo profesional.

En todas ellas nuestro Secretario, Gerente, Adjunto y cuantas calificaciones queramos emplear, desempeñó su labor con mesura y templanza, porque a veces había asuntos áridos y espinosos que resolver y siempre lo hacía con una sonrisa en los labios.

Pero no quedó ahí tan solo la labor estrictamente profesional de nuestro querido amigo Antonio. Sabida era su profunda sevillanía y el amor que profesaba a nuestra Ciudad y a sus tradiciones. Participaba como uno más en esa hermosa ilusión hecha carrozas de la Cabalgata de Reyes Magos, que año tras año contemplaba en Triana su destino de adopción. Vivía la festividad del Corpus Christi y sus vísperas, deleitándose en esa vigilia única que ofrece el Centro de esta Híspalis ancestral. A nuestra Patrona la Virgen de los Reyes, le rendía puntual y fiel devoción en forma de oración en las mañanas luminosas de cada 15 de agosto. Y como sevillano de pro, era un gran amante de nuestra Feria de una de cuyas casetas era Presidente y cofundador y cuyo título no podía ser otro que el "De la Campana a la Feria".

Pero si con algo se sentía identificado y era casi la razón de ser de su vida, salvo la familia, era su amor y entrega



a todo lo que supone la Semana Santa, y sus devociones. Tuvo por demás el don de saber esculpir esas bellísimas Imágenes que se repartieran por toda Andalucía y el resto de España, que sirven de rememoración e identificación con los Misterios de la Pasión, Muerte y Resurrección de Cristo. Obras que comenzara a realizar desde una temprana edad hasta prácticamente el día de su marcha al encuentro con Él y con Ella a los que tanto amó en vida.

Y como no podía ser de otra manera, esa inquietud por contar con un asidero espiritual que toda persona debe tener y más si se dedica a una profesión tan sacrificada y abnegada como la nuestra, tuvo la feliz iniciativa una Junta de Gobierno de encargarle una efigie de María, que recibiera en su bendición el nombre de Nuestra Señora de la Paz, Reina de la Familia, evocando esos dos grandes principios de la reconciliación y la familia como germen de nuestra sociedad. De sus manos y de la destreza de sus gubias brotó esta Imagen que se venera en el Templo de Los Terceros de Sevilla y cuya devoción la hace acreedora a ser la Patrona de los Administradores de Fincas de toda Andalucía.

Una obra más que hay que agradecer a Antonio Dubé que incluso diseñó el escudo de nuestra Institución en un bello banderín bordado y las varas del Consejo Andaluz de Colegios y de las ocho provincias que conforman nuestra inigualable región.

Descansa en Paz Antonio y Gracias por siempre a tu labor y entrega.



MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunlick #edificio360grados #lasuperherramienta

El Portal del Edificio te permite un conocimiento integral del inmueble asegurado, mejora tu eficiencia y favorece tu imagen profesional.



Consulta a tu Asesor de Negocio o infórmate por teléfono 93 487 30 20 / 91 826 40 04



CNAF2020

LA COMUNIDAD PARA TODOS

Ya ha comenzado la cuenta atrás para el CNAF2020. Málaga albergará los días 4, 5 y 6 de junio el Congreso Nacional de Administradores de Fincas y durante estas semanas se perfilan todos los detalles para que el evento esté a la altura de las expectativas generadas.

Tanto por el interés de patrocinadores, como por el número de inscritos hasta la fecha, se prevé que sea de los encuentros formativos más importantes de los celebrados en el ámbito de la administración de fincas. Es por ello que desde el Comité Organizador no se quiere dejar nada al azar y se está preparando un programa científico, cultural y de ocio para que todos los asistentes puedan disfrutar de los encantos de la provincia de Málaga, al mismo tiempo que actualizan y debaten sobre los temas más importantes relacionados con el sector.

‘La comunidad para todos’ es el slogan utilizado para esta edición del CNAF2020. La organización está diseñando un Congreso donde se hable, y mucho, de uno de los mayores retos que tiene que afrontar la sociedad en los próximos años y a los que ya se están enfrentando las comunidades de propietarios: la accesibilidad. De este modo, además de mesas redondas y paneles con un carácter más técnico, los asistentes podrán asistir a ponencias de reconocidos personajes que han luchado por la integración de las personas con discapacidad y que han visto reconocido su esfuerzo como el actor, ganador de un Premio Goya, Jesús Marín.

El conferenciante, divulgador e inversor, Marc Vidal, ofrecerá también una interesante reflexión sobre la empresa y su adaptación a la transformación digital, que a buen seguro los congresistas podrán aplicar a su día a día en sus despachos profesionales.

Habrà también espacio para cuestiones jurídicas de primer orden, ofreciendo distintas visiones con el objeto de aclarar las principa-

les dudas se generan continuamente con la aplicación o la interpretación de las leyes en asuntos relacionados con la propiedad horizontal. Además, no faltarán cuestiones tan importantes como el medio ambiente, la tecnología, la solidaridad, aplicaciones profesionales para los despachos... En definitiva, un CNAF2020 cuya línea argumental será la accesibilidad, pero en la que se abordarán cuestiones esenciales para la profesión de la Administración de Fincas.

DISFRUTAR DE MÁLAGA

Pero el CNAF2020 no sólo será formación. Los asistentes podrán disfrutar de uno de los destinos turísticos más recomendados actualmente por los principales medios europeos: Málaga. La ciudad de los museos, la ciudad de la cultura, la capital de la Costa del Sol recibirá a los congresistas con los brazos abiertos y con una gran oferta de ocio para complementar con el apartado científico.

Así, se ha previsto un formato de Congreso dual, donde se conjuga la formación con la cultura. Por la mañana, la actividad se centrará en el Palacio de Ferias y Congresos de Málaga con ponencias desde primera hora hasta la celebración del almuerzo de trabajo. Por la tarde se realizarán visitas a lugares de interés para todos los visitantes, antes de disfrutar de una velada en emplazamientos y ambientes inolvidables.

PRESENTACIONES POR LOS CAF

Desde que se abrió el periodo de inscripción del Congreso, los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio han visitado distintos colegios de administradores de fincas en España promocionando el evento y ofertando promociones exclusivas. Así, los miembros del comité organizador han visitado Salamanca, Sevilla, Madrid, Córdoba o Denia (Alicante) entre otros, además de proyectarse el vídeo oficial y ofrecerse material informativo en lugares como Mallorca, Santander, Tarragona o Zaragoza.

CNAF 2020 MLG

WWW.CNAF2020.ES
#CNAF2020

XXII CONGRESO NACIONAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS



**LA COMUNIDAD
PARA TODOS**

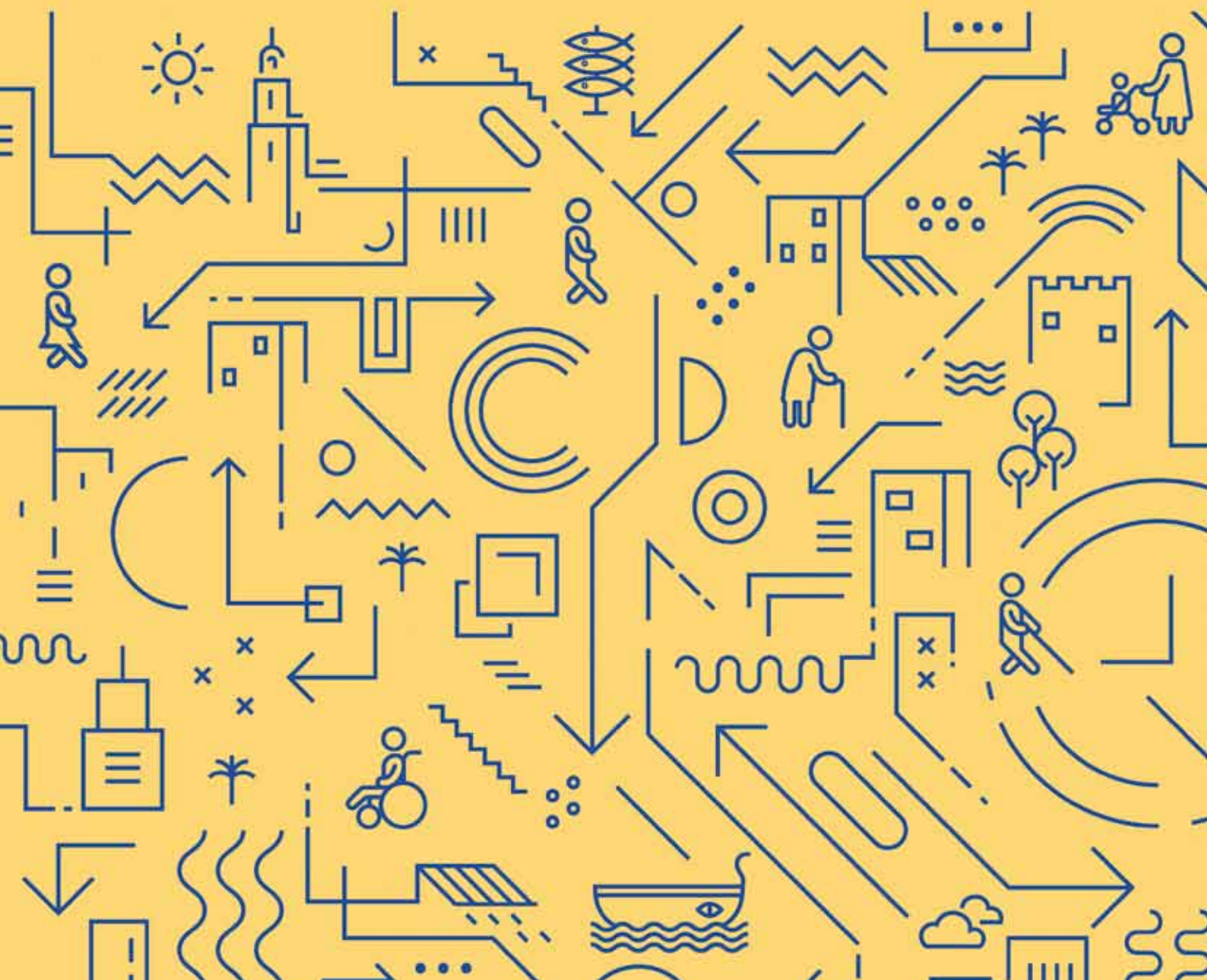
4 - 6 JUNIO 2020
PALACIO DE CONGRESOS
DE MÁLAGA



Ilustre Colegio Territorial
Administradores de
Fincas de Málaga y Melilla



Administrador
Fincas Colegiado



SENTENCIAS

El que en los estatutos se establezca que los locales estarán destinados a usos comerciales o industriales no implica una explícita prohibición de destinar los mismos a viviendas, sin que sea necesaria la autorización unánime de la Comunidad

DGRN, de 25 de julio de 2019

SP/SENT/1019164

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

“... En el caso del presente recurso no concurre ninguna de las circunstancias que hacen necesaria la autorización unánime de la comunidad de propietarios.

En primer lugar, no hay infracción de los estatutos. La disposición estatutaria según la cual «los locales comerciales o tiendas estarán destinados a usos comerciales o industriales» debe ser objeto de interpretación restrictiva en cuanto limite un derecho constitucionalmente reconocido, como es el derecho a la propiedad privada. De tal norma estatutaria resulta la prohibición de destinar los locales a usos distintos de los comerciales o industriales, entre los que se podrían incluir, a título meramente ejemplificativo, los denominados usos terciarios recreativos, como salas de reunión (discotecas, salas de

fiesta, cafés concierto, bares con instalación de aparatos musicales, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativas, bingos y locales en que se practiquen juegos de azar), locales para consumo de bebidas y comidas (bares, restaurantes y cafeterías), espectáculos (locales de cine, teatro, actividades similares, espectáculos taurinos), incluso locales destinados a uso hotelero o de oficinas.

En todo caso, lo relevante a estos efectos es que del tenor de los estatutos de la propiedad horizontal no resulta una explícita prohibición de destinar los mismos a vivienda. No estando expresamente limitado el cambio de uso de local a vivienda no cabe entender que ello implique una actuación en contra de lo establecido en el título, lo que sólo podría llevarse a cabo modificándolo por acuerdo de la junta de propietarios. A ello contribuye, sin duda, la mayor flexibilidad de la idea de modificación del título constitutivo y sus consecuencias que se desprende de la reforma de la Ley sobre propiedad horizontal por obra de la Ley 8/2013, de 26 de junio.

Por último, no consta que la transformación realizada por los interesados cambiando el destino de su local a vivienda afecte a elementos comunes del inmueble, modifique las cuotas de participación, menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores (cfr. artículos 5, 7 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal). ...”

Para la modificación de la descripción de un elemento privativo y de un elemento común de uso privativo que implican la alteración del título constitutivo es necesario el acuerdo unánime de la junta de propietarios

DGRN, de 19 de julio de 2019

SP/SENT/1014855

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

“... ciertamente, tratándose de un elemento privativo, se admite la posibilidad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario (vid. artículo 7 de la 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal).

Este Centro Directivo, ya en las Resoluciones de 12 de diciembre de 1986 y 20 de febrero de 1989, entre otras, puso de relieve que «en la propiedad horizontal la necesidad de armonizar la tendencia a la plena autonomía de los derechos recayentes sobre los elementos suscep-



tibles de aprovechamiento independiente (configurados en la Ley como propiedad separada -artículos 1 y 3-), con la ineludible interdependencia objetiva y recíprocas limitaciones derivadas de la unidad física del edificio en su conjunto, no se opone, en sede de utilización de los elementos privativos, al mantenimiento de los principios informantes del derecho de propiedad, cuya delimitación se verifica a partir de un señorío potencialmente absoluto sobre el que se proyectan los límites legales en forma de prohibición u obligación».

Pero una modificación como la presente en la descripción de un elemento privativo -y de un elemento común de uso privativo-, en cuanto excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la Ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. artículos 5 y 17, apartados 6 y 8, de la Ley sobre propiedad horizontal).

Es indudable que si, según el título constitutivo y la ins-

cripción registral, la descripción es, urbana. «sesenta y cinco.-Planta de cubiertas y terrazas, que constituye la décimo-cuarta, de las casas (...) de Madrid. Tiene una superficie de setecientos cincuenta metros cuadrados y se halla actualmente en estructura. En dicha planta, en su parte posterior central, ocupando una superficie total de noventa y dos metros noventa y seis decímetros cuadrados se hallan enclavadas las dos viviendas de los porteros de ambas fincas». Y según la descripción que se pretende hacer constar en el Registro es «planta ático dividido en una vivienda y dos oficinas» y se realiza una nueva descripción de cada uno de estos elementos, añadiendo que tienen acceso independiente y directo desde las escaleras y ascensores que constituyen elementos comunes del edificio del que forman parte, de modo que son susceptibles de aprovechamiento por separado.

Es indudable que se ha producido una alteración del título constitutivo, siendo necesario acuerdo unánime de la junta de propietarios. ...»

CONSULTAS

¿Si en el acta falta la firma del Presidente o Secretario los acuerdos no se podrán ejecutar? SP/CONS/91097

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

El criterio mantenido por sepin es que, la falta de un aspecto meramente formal no puede ser impedimento para hacer efectivos los acuerdos de fondo de la Junta de Propietarios, adoptados con todos los requisitos legales. No se debe olvidar que, conforme el art. 3.1 del Código Civil, las Leyes se interpretarán "según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas". Y, es obvio, que, cuando menos, el "contexto" y la "finalidad" de la Ley de Propiedad Horizontal no se cumplen dando esos derechos tan extraordinarios al Presidente y Secretario de la Comunidad, en detrimento del resto de la Comunidad. Así, consideramos que el 19.3 de la LPH nunca puede ser interpretado atendiendo exclusivamente a la letra de la Ley, pues ello supone conceder derecho de veto al Presidente y al Secretario, dejando a su exclusiva voluntad el que los acuerdos sean válidos y ejecutivos, de tal manera que bastará que cualquiera de ellos se niegue a firmar el Acta, que recoge los acuerdos de la Junta, para que los mismos dejen de tener efectividad. Es evidente que esto ocurrirá si, por decir unos ejemplos sencillos, se cesa al

Presidente o Secretario, o se impiden unas obras del primero o se decide la reclamación judicial por falta de pago de las cuotas.

Por ello, considerando que a falta de firma del Presidente y/o Secretario no paraliza los acuerdos de la Junta, pues siempre será posible probar que se adoptaron, los mismos no dejan de tener efectividad material y legal.

¿Hasta qué momento se puede revocar un acuerdo? SP/CONS/73566

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

Hay que tener en cuenta que mientras no se ejecuten los acuerdos, la Junta de Propietarios puede aprobar y luego rechazar sucesivamente cualquier tema y en concreto el de la instalación de ascensor, teniendo en cuenta que el quorum para la revocación, será el correspondiente a tenor del acuerdo adoptado, aunque existen sentencias que consideren que bastaría con el acuerdo de mayoría simple en cualquier caso.

Así, la validez será de lo decidido en la última Junta, que es la que debe contar a todos los efectos, naturalmente siempre que no se hubiera firmado compromiso alguno con la empresa y la instalación del ascensor no hubiera tenido lugar.



XXVIII JORNADAS ANDALUZAS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS EN SEVILLA

Administradores de Fincas de Almería se dieron cita en Sevilla el viernes 4 y sábado 5 de octubre junto a otros compañeros repartidos por los todos los puntos de España para celebrar la XXVIII edición de las Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas. La delegación Indaliana de CAF Almería, encabezada por su presidente, comenzó es-

tas Jornadas Andaluzas con la asistencia tanto de Gabriel Oyonarte Luiz, como del vicepresidente, Félix José Rodríguez París, al Pleno del Consejo Andaluz, que tras esos dos intensos días de ponencias puso fin a esta Jornadas la celebración de la misa en honor a nuestra Patrona, la Virgen de la Familia, celebrada en el Convento de San Leandro.

CLAUSURA DEL I CURSO DE OFICIAL HABILITADO

El presidente de CAF Almería, Gabriel Oyonarte, asistió el 15 de noviembre a la última sesión y clausura del I curso de Oficial Habilitado organizado por CAF Almería.

Oyonarte agradeció a los alumnos y alumnas de esta primera promoción de habilitados que hayan participado de forma activa y profundizado en materias, en ocasiones con cierta complejidad y dificultad de interpretar, como es la Propiedad Horizontal.

Y por último agradeció al profesorado que ha impartido este primer curso por su esfuerzo y dedicación, sin olvidar la importantísima labor que está llevando a cabo la Comisión de Formación del Colegio para que estos eventos se realicen.



CAF ALMERÍA ORGANIZA II TROFEO PRESIDENTE DE FÚTBOL 7

Las instalaciones municipales del Toyo acogieron el pasado 15 de noviembre la segunda edición del Trofeo Presidente de fútbol 7, organizadas por CAF Almería.

En esta segunda edición junto al equipo anfitrión, CAF Almería, participaron el Colegio de Economistas de Almería y el vigente campeón de este torneo "Er Furbito".

La fría noche fue testigo de un competido campeonato que se va consolidando y que dejó destellos de buen fútbol y calidad individual de algunos de sus participantes que el paso del tiempo no ha borrado.

Este año el combinado de los Administradores realizó un buen torneo, no teniendo suerte de cara al gol ocupando la tercera plaza del Trofeo Presidente. El presidente de CAF Almería, Gabriel Oyonarte, agradeció a todos los asistentes su participación a pesar de la gélida noche y los emplazó a participar en futuras ediciones de este trofeo.



FIRMA DE CONVENIO CON REDEXIS GAS

El 2 de diciembre, Redexis Gas, una de las principales compañías dedicada al desarrollo y operación de infraestructuras de transporte y distribución de gas natural en nuestro país, y el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Almería firmaron un acuerdo de colaboración para desarrollar diferentes acciones específicas dirigidas a los colegiados.

El acuerdo, suscrito en la sede colegial entre Gabriel Oyonarte, presidente de la institución, y José Enrique Carretero, director territorial de Andalucía Oriental de Redexis Gas, recoge acciones de colaboración en la realización de jornadas técnicas formativas sobre materias y cuestiones de interés de ambas entidades así como el fomento y participación en otras actividades que organice el Colegio.

José Enrique Carretero señaló que Redexis Gas ha construido, opera y mantiene en la actualidad una red propia de 8.000 kilómetros llevando el gas natural a los edificios y residenciales, una energía limpia, eficiente y segura.

Somos expertos en tratamientos de cualquier suciedad con productos biodegradables

AURI

limpiezas

Prestamos servicio en Sevilla capital y alrededores



empresa con más de **30 años** de servicios

Limpieza y mantenimiento de comunidades, oficinas, centros deportivos, clínicas, fábricas...

Limpieza de obras / Limpieza de garajes / Limpieza de cristales

Limpieza y desinfección con máquina de vapor seco a 180º

Eliminación y desinfección con máquinas de ozono agua ionizada

Eliminación de grafitis

Tratamientos de suelos (fregados, decapados, encerados, pulidos, acristalados....)

Tfnos. 954 987 404 - 627 935 694

Horario ininterrumpido de 8:30 h a 19:00 h.

Sábados de 8:00 h. a 11:00 h.

www.aurilimpiezas.com



TRADICIONAL CENA DE NAVIDAD DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CÁDIZ

El pasado viernes 29 de noviembre el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz celebró su tradicional Cena de Navidad. Este año, el lugar escogido para un momento tan especial fue el Hotel Soho Boutique Jerez & Spa de Jerez, en un evento que reunió a buena parte de los administradores de fincas colegiados.

Cabe destacar la presencia de Manuel Estrella Ruiz, presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz y colegiado de honor; Antonio Marín Fernández, magistrado de la Audiencia Provincial de Cádiz y colegiado de honor, y de Rafael del Olmo Garrudo, secretario del Consejo General y del Consejo Andaluz, así como de presidentes y consejeros andaluces, consejeros y colegiados de honor, miembros de junta de gobierno, proveedores y colegiados.



LA LPH Y EL SEGUNDO DIVIDENDO DIGITAL, PROTAGONISTAS DE NUESTRO ÚLTIMO CURSO

Las instalaciones del Hotel Tryp de Jerez albergaron el pasado 15 de noviembre una nueva sesión formativa por parte del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta. En esta ocasión, el día estuvo protagonizado por dos temas importantes para nuestros colegiados; la Ley de Propiedad Horizontal y el Segundo Dividendo Digital.

Rafael Trujillo Marlasca, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, y nuestro Asesor Jurídico Luis Ruiz Giménez, fueron los encargados de realizar la segunda parte del Análisis sistemático de la LPH, una sesión en la que se llevó a cabo un análisis, reflexión, casuística e interpretación jurisprudencial aplicable de la Ley de Propiedad Horizontal, y que culminó con interesantes conclusiones.



Como es tradicional, al término de la cena se procedió a la entrega de distinciones, recibiendo medallas aquellos colegiados que han cumplido durante el presente 2019 los 10, 20 y 30 años de antigüedad en el ejercicio de la profesión. Rafael Trujillo, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, dirigió unas palabras a los asistentes, poniendo de manifiesto un año más la necesidad de actuar colectivamente en beneficio de la profesión y del prestigio de sus profesionales. Todos los asistentes recibieron un obsequio y se sortearon numerosos regalos.

SESIÓN INFORMATIVA CON JOSÉ ANTONIO DÍAZ SOBRE LAS ORDENANZAS QUE SIMPLIFICAN LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

El teniente de alcaldesa de Urbanismo, Medio Ambiente e Infraestructuras, José Antonio Díaz, mantuvo un encuentro con miembros del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz para informarles sobre los borradores de las nuevas Ordenanzas de Declaraciones Responsables de Obras y Comunicaciones y de Autorizaciones Municipales Previas, que fueron aprobadas inicialmente por el Pleno.

Al igual que ya hiciera el pasado mes con los Colegios Profesionales de Arquitectos Técnicos, Arquitectos e Ingenieros Técnicos de la provincia de Cádiz, el teniente de alcaldesa, acompañado del director del Servicio de Ejecución de la Edificación José Ramón González de la Peña, ha detallado a los administradores de fincas el contenido de ambas normativas, que contribuirán a reducir y simplificar trámites administrativos para la ejecución de determinadas obras de manera inmediata, así como ampliar los supuestos en los que se podrá iniciar una actividad de forma exprés.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta queremos agradecer al delegado de Urbanismo el encuentro, así como la atención mostrada.



COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

PORTIS, SU PUERTA A LA TRANQUILIDAD

No lo dude. Miles de cliente ya han confiado en nuestro servicio a la hora de elegir sus puertas automáticas. Por calidad, seguridad y garantía, PORTIS siempre responde.

experiencia

30

AÑOS

mantenimiento periódico

33.000

PUERTAS

mantenimiento periódico

MAYOR RED

DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFÍA ESPAÑOLA

Estamos abiertos a cualquier consulta, las 24 horas del día.

Y, si lo prefiere, PORTIS renting la forma más cómoda y rentable de instalar y renovar puertas automáticas



901 512 213

CON LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARDOYA OTIS

www.portis.es

PORTIS
Grupo Zardoya Otis



CHARLA FORMATIVA E INFORMATIVA SOBRE VIOLENCIA DE GÉNERO Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Persiguiendo la importancia de hacer llegar a los vecinos y los administrados que la violencia que sufren las mujeres y desgraciadamente sus hijos/as, como así se constata en los últimos años, no es algo privado, y que las comunidades de propietarios tienen por medio de quienes las integran y sus órganos de gobierno la obligación de denunciar a las autoridades los casos que se conozcan, el Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba organizó el pasado 17 de diciembre una charla formativa e informativa sobre esta temática y el papel que los administradores pueden desempeñar desde el ejercicio de la profesión en la lucha contra la violencia de género.

De esta forma, CAF Córdoba ha puesto en marcha una vía de comunicación y colaboración con el Instituto Andaluz de la Mujer, por medio de su coordinadora provincial, Lourdes Arroyo Rosa, que potencie la lucha contra la violencia de género.

REUNIÓN DEL PLENO DEL CONSEJO GENERAL EN CÓRDOBA

Un centenar de administradores de fincas colegiados se reunieron el pasado mes de diciembre en Córdoba para celebrar el Pleno del Consejo General. Durante el encuentro, reivindicaron su papel en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad de las comunidades de propietarios. Durante la reunión del Pleno, se analizó también el plan estratégico nacional del colectivo, que persigue un aumento de la visibilidad de dichos profesionales entre la sociedad. Durante el fin de semana hubo tiempo también para la parte cultural, con la visita al conjunto arqueológico de Medina Azahara, el casco histórico cordobés y la Mezquita-Catedral.





CAF GRANADA CELEBRA SU CENA ANUAL DE COLEGIADOS

El pasado 22 de noviembre, el Colegio celebró su cena anual de colegiados en el Hotel AC Palacio de Santa Paula, a la que asistieron, junto a un gran número de colegiados, personalidades como el alcalde de Granada, Luis Salvador; el decano del Colegio de Arquitectos, Luis Alberto Martínez, representantes de la junta de gobierno del Colegio de Aparejadores, del Colegio de Abogados, así como los presidentes del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba y Huelva, a todos agradecemos desde aquí su compañía en un día tan especial.

Al finalizar la cena se procedió a realizar el sorteo de los regalos que las empresas colaboradoras aportaron y se hizo entrega de los diplomas, a los colegiados que llevan 5 años de colegiación: Pablo Argente del Castillo y Antonio J. Contreras; 10 años de colegiación: Francisco Márquez; 15 años de colegiación: Elisa M. Romera y 20 años como colegiados: Andrés Serrano e Isabel Delgado.

De igual forma, se le hizo entrega de la medalla de plata a los colegiados que llevan 25 años en la profesión: Rafael Arcos, José Luis Ramos y M. José Martínez-Checa.

Fue una velada muy agradable para todos los asistentes.



JORNADAS SOBRE ENERGÍAS RENOVABLES EN LA DIPUTACIÓN

El Colegio de Administradores de Fincas de Granada participó el pasado 30 de octubre en la jornada sobre "Las energías renovables como recurso en la lucha contra el cambio climático" que se celebró en el centro de iniciativas empresariales de la Diputación de Granada. Nuestro presidente, Pablo Lasso, participó en la mesa de "autoconsumo energético y cambio climático".

**Generali.****Liñán LOPD.**

CONVENIOS DE COLABORACIÓN

Durante los últimos meses, el Colegio de Granada ha firmado acuerdos de colaboración con distintas entidades, siempre pensando en el bien del Colegio y sus colegiados. Las empresas firmantes han sido: Pintursa, Liñán LOPD, B2 Publicidad y Generali.

**B2 Publicidad.****Pintursa.**

JORNADA SOBRE LA PROHIBICIÓN DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Sobre esta actual e interesante temática, el secretario y asesor jurídico del Colegio, Juan Luis del Moral Cambil, impartió una jornada en la sede colegial el pasado 3 de diciembre.

Posteriormente, la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Granada, como es costumbre todos los años, ofreció una Misa por el alma de todos los Administradores de Fincas fallecidos y sus familiares, en el Santuario del Perpetuo Socorro de Granada.



85 AÑOS DE RADIO GRANADA



Una representación de la junta de gobierno del Colegio, asistió el pasado 20 de noviembre a la Gala 85 aniversario de Radio Granada (Cadena Ser).



PARTICIPACIÓN EN EL III PREMIO DE MICRORRELATO IASA ASCENSORES

Nuestro presidente, acompañado por algunos miembros de la Junta de Gobierno del Colegio, asistieron el pasado mes de noviembre a la entrega del III premio de Microrrelato IASA Ascensores, que se celebró en la E.T.S. de Arquitectura de Granada.

Dichos premios nacieron con la vocación de permanecer en las letras españolas y elaborar un proyecto de prestigio. El jurado del Premio está compuesto por Sergio Ramírez, Carmen Posadas, Clara Obligado y Erika Martínez, símbolo de la calidad que posee dicho premio de carácter bienal.



ACUERDO CON EL AYUNTAMIENTO DE HUELVA PARA ARRANCAR EL PROTOCOLO DEL 'TURNO DE OFICIO' Y CELEBRAR EL DÍA DEL PRESIDENTE

El Ayuntamiento de Huelva y el Colegio Oficial de Administradores de Fincas (COAF) de Huelva han acordado agilizar el Protocolo para la asistencia gratuita (a modo de 'turno de oficio') a las comunidades de propietarios sin recursos de la capital, en cumplimiento del acuerdo suscrito entre ambas instituciones. De igual forma, prepararán juntos el próximo año 2020, el primer 'Día del Presidente', dedicado a resaltar la contribución de esta figura en las comunidades de propietarios y en la feliz convivencia en las ciudades. En esta primera reunión institucional con el Ayuntamiento de Huelva tras su nombramiento como presidente del Colegio, Alejandro Chamorro Cáliz agradeció a la concejala de Vivienda del Ayuntamiento, Leonor Romero Moreno, su "disposición para poner en funcionamiento esta interesante colaboración quedando pendiente ya, por tanto, únicamente la concreción y activación del Protocolo de actuación de dicho servicio público".

Dicho Protocolo "regulará el funcionamiento de un servicio gratuito que cubrirá una función íntegramente social para los onubenses que residen en régimen de propiedad horizontal y cuyos inmuebles presentan problemas o carencias de gestión por dificultades económicas, y necesitan ayuda de los especialistas de ese sector, los Administradores de Fincas colegiados", aclaró Chamorro.

El servicio "podrá atender tanto a aquellas comunidades



del Parque Municipal Público de Viviendas, como a las comunidades de vecinos en general en zonas más vulnerables, cuyas demandas y carencias se hayan registrado previamente en el área de Vivienda o en otras instancias, vecinales, autonómicas, etc." De esta manera, los Administradores de Fincas Colegiados podrán dar sus servicios de asesoramiento iniciales "asumir las decisiones más urgentes y acordar con los vecinos las prioridades que sirvan para retomar la convivencia y la estabilidad económica en sus inmuebles, tales como constituir la propia comunidad de propietarios adecuadamente o cómo afrontar las deudas más inminentes", aclaró el pdte. del COAF.

ACUERDO CON BEGALVI ASESORES LEGALES PARA OFRECER SERVICIOS AVANZADOS DE PROTECCIÓN DE DATOS A LOS COLEGIADOS ONUBENSES

El Colegio y la empresa BEGALVI Asesores Legales han suscrito un convenio de colaboración por el que las dos entidades se comprometen a dar un mejor servicio a los colegiados, tanto en el asesoramiento para la correcta adaptación a la legislación de Protección de Datos, como en garantizar las actualizaciones normativas y estrechar relaciones entre ambas.



En la firma estuvieron el presidente del COAF, Alejandro Chamorro, y el vicepresidente José Antonio Oria, a fin de propiciar un acuerdo importante para los administradores de fincas onubenses, "por cuanto avalamos el trabajo solvente de esta firma, como apoyo fundamental para que los despachos de nuestros colegiados estén perfectamente al corriente de los aspectos relativos, principalmente, a la protección de datos, si bien se añaden otros servicios".

La delegada de Andalucía occidental y Extremadura de Begalvi, Cristina Boyon, ha destacado que están "especialmente dirigidos a las comunidades de propietarios, gestorías y pequeñas y medianas empresas, para resolver todo lo relativo a la antigua Ley Orgánica y los actuales reglamentos de la Ley de Protección de Datos europeos". Para ello, "es fundamental saber qué documentación es obligatoria, cómo demuestro que estoy en cumplimiento normativo en mi despacho y la resolución a los colegiados de qué datos se pueden publicar y qué datos no se pueden publicar, en el caso muy demandado de morosidad, por ejemplo", explicó tras suscribir el acuerdo de un convenio que tiene dos años de vigencia.

LA ASAMBLEA ACUERDA ERIGIR AL COAF COMO CENTRO MEDIADOR Y CREAR LA FIGURA DEL 'HOMOLOGADO DEL A.F.'

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas (COAF) de Huelva celebró su Asamblea General Ordinaria de 2019, con importantes iniciativas que han salido adelante, nueve meses después de la toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno.

Entre los nuevos proyectos destaca la aprobación del Cambio de Estatutos necesario para hacer de la entidad un Centro Oficial de Mediación, “un paso imprescindible para ayudar en la resolución de los conflictos que puedan surgir en las comunidades de propietarios”, según resaltó el presidente del COAF, Alejandro Chamorro Cáliz, consciente de que es una iniciativa, “ambiciosa para un colegio pequeño, que supondrá un esfuerzo inicial, pero puede traer grandes beneficios en el medio plazo, además de suponer un nuevo servicio muy completo y añadido para los administradores colegiados, en colaboración con el Colegio de Abogados de Huelva y la Administración de Justicia”.

Como adelantaron las vocales de la Junta de Gobierno del COAF Manuela Sánchez y Rocío Pérez, en una jornada especializada del COA (Colegio de Abogados) “La Mediación Intrajudicial será un trabajo que se hará únicamente por el beneficio de los propios administrados y comuneros, y brindará facilidades añadidas a los A.F. Colegiados a las que raramente podrán acceder los que ejercen desde fuera de la colegiación pues, de hecho, son también pocos los Colegios de Administradores de Fincas en España que lo tengan ya instaurado”.

Como confirmación del valor de la iniciativa, que implica un cambio en los Estatutos del COAF, la titular del juzgado de Instrucción nº1 de Huelva, Susana Caballero Valentín, ya destacó en dicha jornada técnica que “la Mediación es una figura idónea para los casos de las comunidades de propietarios, dada la tipología de pleitos que estos suelen



llevar a los juzgados y que, de esta forma, podrían resolverse por esta vía paralela”.

FIGURA DEL 'HOMOLOGADO DEL A.F.'

Entre los importantes proyectos aprobados en la Asamblea General, y que el Colegio va a afrontar en el corto y medio plazo, destaca la creación de la figura del ‘Homologado del A.F.’. “Esta figura existe en bastantes colegios profesionales del territorio nacional y permitirá hacer crecer el espectro y la amplia familia de nuestros posibles colegiados”, argumentó Chamorro, que quiere responder con esta figura a una demanda que, desde hace años, presentan muchos compañeros Administradores de Fincas Colegiados.

Bajo este epígrafe, se podrán incluirlos profesionales que, sin reunir todos los requisitos imprescindibles para ser A.F. Colegiado, ostentan una responsabilidad similar al realizar las gestiones y asistir a las reuniones de las comunidades de propietarios.

FIRMA DE ACUERDO CON REALE SEGUROS



El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva (COAF) y la delegación de REALE Seguros en el centro de Huelva, dirigida por Pedro José Ballesteros, han suscrito un convenio por el que ambas entidades se comprometen a brindar a los colegiados los mejores servicios en precio y coberturas para los seguros en las comunidades de propietarios.

Para Ballesteros, este acuerdo es “muy positivo para los administradores porque tenemos un producto buenísimo para los edificios y comunidades de propietarios que, ahora mismo en el mercado, no tiene competencia, tanto en coberturas, como en servicios, como en precios”. “Se agiliza mucho el contacto en todo tipo de siniestro y confiamos en que este convenio sea beneficioso para todos, tanto para los clientes finales y usuarios de Reale, como para los propios Administradores de Fincas Colegiados que recomiendan y también hacen uso de nuestros servicios”, aseguró el responsable de esta agencia especializada en comunidades de propietarios.



LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DE JAÉN SE INFORMAN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA RIESGOS LABORALES

El pasado día 21 de noviembre se celebró un curso de COORDINACIÓN Y PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES, dirigido a los Administradores de Fincas Colegiados de Jaén y su provincia.

Fue impartido por IESA, teniendo como objetivo dar a conocer a los asistentes cómo afectan los Riesgos Laborales a las Comunidades de Propietarios y a los propios Administradores de Fincas en caso de que tengan empleados o subcontratados, incluso sin empleados; así como el modo de utilizar el servicio CRL de IESA, con el que podrán tenerlo todo controlado en Gesfincas. Al mismo tiempo que conocer los riesgos penales, civiles y administrativos que puedan derivarse.



EL CAF MÁLAGA PRESENTA SU CALENDARIO FORMATIVO PARA EL AÑO 2020

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, a través de la Comisión de Formación, ha anunciado su calendario formativo para este 2020. Entre todas las citas formativas que acontecerán, el CNAF2020 se presenta como el gran evento de este año no solo para los Administradores de Fincas Colegiados malagueños, sino también para los profesionales de toda España.

El XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, cuyo lema 'La comunidad para todos' será su línea principal, tendrá lugar en Málaga el 4, 5 y 6 de junio de 2020. La accesibilidad será el protagonista insigne de esta nueva edición del Congreso Nacional, un punto de partida histórico hasta el momento.

A esperas de la llegada del mes de junio para este

CNAF2020, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla comenzará su calendario formativo 2020 el 7 de febrero. En esta fecha el CAF Málaga se trasladará hasta la ciudad malagueña de Ronda para celebrar el VI Curso Técnico para Administradores de Fincas. En marzo, en una fecha aún por definir, tendrá lugar la primera edición del Curso de Administración de Fincas Rústica. A través de esta nueva formación, la institución colegial y sus colegiados podrán aproximarse al ámbito más rural de la administración de fincas.

Los días 6 y 7 de marzo será el turno de la Jornada Formativa para Administradores de Fincas Ciudad de Melilla, dando así continuidad a esta iniciativa de formación emprendida en 2018 para facilitar el aprendizaje y el cultivo profesional a los administradores asentados en Melilla, y a la que podrán asistir profesionales de la provincia de Málaga y de otros puntos de Andalucía.

El V Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas, junto al Curso de Iniciación, dará comienzo el 19 de marzo, desarrollándose a lo largo de todo este mes hasta finalizar con la celebración del examen correspondiente a principios del mes de mayo. Tras ello, en junio llegará el ya mencionado y esperado CNAF2020.

La actividad formativa tras el Congreso Nacional continuará en septiembre. El fin de semana del 25 y 26 de septiembre, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizará el VII Curso CAFMálaga Dospuntocero, una de las citas más importantes para este Colegio Profesional que cumplirá su séptimo año de celebración.

Finalmente, en noviembre se prevé el XXIX Curso Francisco Liñán. El decano de los eventos de los Administradores de Fincas estará más cerca de alcanzar su 30 aniversario.





150 AA FF SE REUNIERON EN CÓRDOBA CON MOTIVO DEL XXVIII CURSO FRANCISCO LIÑÁN

El 'XXVIII Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión' congregó a administradores de fincas de toda España en la ciudad andaluza de Córdoba. Durante los días 8 y 9 de noviembre, un total de 150 profesionales vivieron un fin de semana formativo y lúdico de categoría.

El Hotel Córdoba Center fue el punto de encuentro de las sesiones formativas de esta nueva edición del Curso Francisco Liñán. Allí, el decano de los eventos de los administradores de fincas fue inaugurado a primera hora de la tarde del 8 de noviembre. El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, agradeció la asistencia a los presentes y su interés por la mejora de su preparación profesional. Además, dedicó unas palabras al CAF Córdoba por cooperar y hacer posible la celebración del XXVIII Curso Francisco Liñán en su hermosa capital.

Como anfitrión, el vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba, José Bravo García, recibió este agradecimiento e hizo hincapié en el impacto positivo que supone la colaboración entre los diversos colegios profesionales. El propio Francisco Liñán asistió al Curso. El presidente de Honor del CAF Málaga da nombre a este evento formativo que está a punto de alcanzar los treinta años de celebración. Rafael Trujillo y Rafael Martín, presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y miembro de la Junta de Gobierno del CAF Málaga en la Comisión de Formación, también participaron en la inauguración del XXVIII Curso Francisco Liñán.

La primera ponencia, titulada 'El derecho del voto: representaciones, varias propiedades, morosos, abstenciones, ausentes, otros supuestos', fue desarrollada por Francisco González. El asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se adentró en la Propiedad Horizontal para abordar las limitaciones y los diversos requerimientos de la formulación de votos en las juntas de propietarios de una comunidad.

Posteriormente, César Crespo, subdirector general de Mutua de Propietarios, se centró en la temática de los seguros de alquiler. Así, dio a conocer los beneficios que aportan. Entre ellos, Crespo destacó al seguro de alquiler como una medida de tranquilidad y resolutoria ante el riesgo de impago. La última ponencia del día 8, 'Telecomunicaciones en los edificios. De la TDT al edificio inteligente pasando por el 5G',

corrió a cargo de la Asociación de Telecomunicación de Andalucía. En esta sesión informativa se aclaró todo el proceso del reciente cambio de frecuencias de la Televisión Digital Terrestre, atendiendo a cuestiones como las subvenciones previstas para que las comunidades de propietarios emprendan las adaptaciones necesarias. Este cambio aún no se ha hecho efectivo en toda Andalucía, y a pesar de haber llegado ya a muchos puntos de la Comunidad, sigue suscitando importantes dudas. Por lo que los administradores de fincas pudieron trasladar y esclarecer muchas de ellas en este XXVIII Curso Francisco Liñán.

La taberna-restaurante 'Bodegas Campos' fue el escenario gastronómico de esta vigésimo octava edición del Curso Francisco Liñán. Administradores de fincas, acompañantes y representantes de empresas colaboradoras pudieron degustar vinos exquisitos y platos tradicionales de la región cordobesa durante la cena en 'Bodegas Campos'.

La jornada del 9 de noviembre se inició con una ponencia centrada en una de las problemáticas más frecuentes en las comunidades de propietarios: el ruido. En concreto, el abogado Francisco Soler puso el foco en las terrazas y su relación con la contaminación acústica en las comunidades. Durante su intervención, expuso las medidas de actuación a seguir en diversos casos, así como las cuestiones legales en torno a esta temática como los niveles de ruidos que se consideran fuera de los límites.

A continuación, los administradores de fincas pudieron ampliar sus conocimientos en rehabilitación de ascensores con la ponencia 'Soluciones técnicas para modernización de ascensores'. Dada la importancia de este elemento en una comunidad, debido principalmente al derecho de accesibilidad universal, resulta fundamental para los profesionales de la administración de fincas conocer las distintas opciones de adaptación de ascensores y sus ventajas según para cada comunidad.

La última ponencia de este XXVIII Curso Francisco Liñán fue 'Registrador y notario. Implicaciones registrales de acuerdos de juntas de propietarios (viviendas turísticas, estatutos, compras, enajenación zona común y posibles cambios de coeficientes)'. Por lo que se trató en profundidad el libro de actas de una comunidad y cómo deben quedar registradas todas estas temáticas.

Andalucía y Extremadura

¿Problemas de HUMEDAD?



- Humedades por capilaridad en **PLANTA BAJA**
- Impermeabilización de **SOTANOS, GARAJES** y **FOSOS DE ASCENSOR**
- Filtraciones en **TERRAZAS** y **CUBIERTAS**



Posibilidad de financiación
SIN INTERESES

Más de 5.000 actuaciones en comunidades de propietarios y viviendas privadas.

DIAGNÓSTICO Y PRESUPUESTO GRATUITO



TÉCNICAS ANTIHUMEDAD



www.alecsa.es

633.40.55.01

954.85.62.17

@ alecsa@alecsa.es

CAF SEVILLA PARTICIPA EN EL FORO NACIONAL DE REHABILITACIÓN EFICIENTE

La Asociación Nacional de Rehabilitación y Reforma, ANERR, en colaboración con el Colegio de Arquitectos de Sevilla, organizaron a mediados del pasado mes de noviembre el Foro Nacional de Rehabilitación Eficiente.

El Colegio estuvo presente con la participación de nuestro presidente, José Feria, en la Mesa Redonda 'La opinión del sector y la financiación desde todas las perspectivas-pública y privada' moderada por el coordinador de ANERR, Pedro Parra, y con la presencia también del gerente de Gaesco, Juan Aguilera y de representantes del Banco Santander y de AXA, entre otros.



CULMINACIÓN DEL I CURSO DE OFICIAL HABILITADO

El pasado 10 de diciembre se puso punto y final al primer curso de Oficial Habilitado organizado por CAF Sevilla, con el examen para superar las pruebas de aptitud, que posibilitará el ejercicio para el año 2020.

El objetivo del Colegio con este curso ha sido el de potenciar la figura del Oficial Habilitado, a fin de garantizar la calidad de sus servicios y acreditar ante terceros las máximas garantías en beneficio de los clientes.

FIRMA DE ACUERDO CON EL TEATRO SALVADOR TÁVORA

A través del Aula Cultural del Colegio se ha firmado recientemente un convenio de colaboración con el Teatro Salvador Távora con la finalidad de que los colegiados que deseen asistir a sus espectáculos, por el hecho de ser colegiados, puedan beneficiarse de descuentos exclusivos.

El documento ha sido firmado por nuestro presidente, José Feria y por Concha Távora, presidenta de la cooperativa Távora Teatro Abierto.



ACTO DE ENTREGA DE DIPLOMAS A NUEVOS COLEGIADOS EN EL AYUNTAMIENTO HISPALENSE

La Sala Capitular del Ayuntamiento de Sevilla ha vuelto a acoger el acto de entrega de diplomas a nuevos colegiados, con la presencia de nuestro presidente, José Feria, junto con otros miembros de la Junta de Gobierno y del delegado de Economía, Francisco Páez, quien quiso destacar la importante labor que desempeña el colectivo.

Desde estas líneas queremos dar la enhorabuena a todos.



CAMPAÑA CORPORATIVA EN EL CANAL BUSSI

Con el objetivo de dar a conocer la profesión a la sociedad, en el mes de enero, el CAF Sevilla llevó a cabo una campaña corporativa en el canal de televisión de Tus-sam, con un spot corporativo que se emitió durante un par de semanas en toda la flota de buses y en los cuatro metrocentros.

LA TRANQUILIDAD TIENE MARCA

Mientras tu Administrador de Fincas Colegiado se encarga de gestionar todos los asuntos de tu comunidad...

...¡Tú disfrutas de la Navidad!



#latranquilidadtieneMarca

Administrador
Fincas
Colegiado



REUNIÓN CON EL DIRECTOR PROVINCIAL DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA

El presidente y vicepresidente de CAF Sevilla, José Feria y Juan Luis Reina, mantuvieron el pasado mes de diciembre una reunión con el director provincial de AVRA, la Asociación de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Durante el encuentro se trató la posibilidad de firmar un convenio de colaboración entre ambas entidades.



Otis Gen2 Flex⁺

Un ascensor de seis personas donde antes sólo cabía uno de cuatro

Un problema muy común hoy en día en la construcción y rehabilitación de edificios es la falta de espacio para poder instalar un ascensor o sustituir uno pequeño por otro más grande.

La accesibilidad en edificios antiguos se ha convertido en una necesidad, en muchos casos vital, debido al aumento en la media de edad de la población de nuestro país, especialmente en inmuebles residenciales construidos en los años 60 o 70.

Muchos de estos edificios, de tres o cuatro alturas, se construyeron sin ascensor y ahora sus inquilinos son susceptibles de tener dificultades de movilidad, lo que afecta de forma muy directa y negativa a su calidad de vida. Pero incluso en aquellos casos en los que los edificios cuentan con ascensor, éste suele tener unas medidas más reducidas de lo deseable por las necesidades que pudieran tener sus habitantes (personas con discapacidad o en silla de ruedas).

Con esta situación, muchas veces no era posible instalar un ascensor con una cabina de mayor tamaño debido a las limitaciones del hueco existente o al escaso espacio disponible en el hueco de escalera o patio de luces, en el caso de edificios que no contaban con ascensor.

Para solucionar este problema Otis ha diseñado el ascensor Gen2 Flex⁺, un modelo cuya configuración permite instalar una cabina con capacidad para seis personas en el mismo hueco en el que antes cabía una sólo de cuatro.

Esta tecnología permite, entre otras muchas cosas, una nueva configuración de todos los elementos que conforman el ascensor. Desaparece la necesidad de un cuarto de máquinas, lo que redundará en un nuevo espacio disponible para la comunidad de propietarios, o, en caso de que el edificio no contase con ascensor, facilita la instalación del mismo. Además, se eliminan las guías de uno de los lados, ganando anchura en la cabina. El contrapeso va colocado en un lateral junto con las guías, en lugar de al fondo, con lo que se consigue ganar aún más espacio al incrementar la profundidad de cabina.

Con esta disposición, y con las mismas condiciones de hueco, el Otis Gen2 Flex⁺ es capaz de proporcionar casi 20 centímetros más de ancho de cabina que otros modelos.

Pero además de permitir un aprovechamiento más eficiente de las dimensiones del hueco existente en el caso de que se trate de una sustitución, también se logra que la exigencia de hueco en un edificio sin ascensor sea menor, facilitando así su instalación. Y si se hace mediante estructuras auto-portantes modulares (por ejemplo en huecos de escaleras o en patios, evitando los huecos de ladrillo u hormigón), las molestias derivadas de las obras que hay que acometer son mucho menores.

Otra de las ventajas de este modelo es que facilita el acceso a plantas con distinta orientación, ya que el ascensor cuenta con la opción de embarque simple y doble embarque, tanto a 90°, como a 180°. Esto es especialmente relevante en el caso de edificios en los que se necesita que el ascensor llegue hasta el mismo nivel de calle. De este modo el arquitecto puede considerar más alternativas en el diseño de la instalación y obtener más superficie útil de cabina con menos hueco o mayor espacio disponible en el portal del edificio.

Este ascensor, por ser un producto de la familia Gen2, logra un consumo mínimo gracias a su tecnología de cintas planas de tracción y motor de imanes permanentes. Las cintas son más ligeras y flexibles que los tradicionales cables de acero, con lo que permiten la utilización de una máquina más compacta en tamaño y proporcionan un funcionamiento más suave y silencioso. Ni las cintas, ni la máquina precisan ser lubricadas, con lo que se evita la generación de residuos contaminantes y se contribuye a la protección del medio ambiente.

El Otis Gen2 Flex⁺ combina el máximo aprovechamiento de las dimensiones del hueco, posibilidades de acceso a plantas con distinta orientación y un consumo mínimo.

Mismo espacio, mayor capacidad

Ascensor

GEN²
Flex⁺

DONDE CABÍAN 4,
AHORA CABEN 6

El Otis Gen2 Flex⁺
es un ascensor que
se adapta a cualquier
tipo de hueco.

Incorpora la tecnología
más innovadora, lo que
proporciona un
funcionamiento suave
y silencioso, y un ahorro
de hasta el 75% en el
consumo de energía.

OTIS
Made to move you

www.otis.com
901 24 00 24



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.

T: 901 02 09 09
serviciente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
@thyssenkruppES



engineering.tomorrow.together.

thyssenkrupp