

# EL ADMINISTRADOR

Revista del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas



# CAAF

NÚMERO 93

ANDALUCÍA

3º TRIMESTRE 2022

## EL IVA REDUCIDO DEL GAS: UNA BATALLA GANADA POR LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS



## Entrevista Natalia Marín

Socia-Directora del Departamento de Sinistros en **Brokalia**



Si ves este icono, pulsa para ampliar información

# ¿Harto de gestiones eternas con los seguros?

Estás a un click de encontrar la solución



# brokalia.com

FINCAS SEGURAS



App móvil



[www.brokalia.com](http://www.brokalia.com)



Chat online



669 152 349

- 03 Sumario
- 04 Los Administradores de Fincas logran que el gobierno aplique el IVA reducido en el gas de las comunidades de propietarios
- 06 El Consejo Andaluz de Fincas celebra la convocatoria de las ayudas de los fondos Next Generation
- 09 El Consejo Andaluz en los medios
- 11 Actualidad CAF Almería
- 12 Actualidad CAF Cádiz
- 13 Actualidad CAF Córdoba
- 14 Actualidad CAF Granada
- 16 Actualidad CAF Huelva
- 19 Actualidad CAF Jaén
- 20 Actualidad CAF Málaga
- 23 Actualidad CAF Sevilla
- 26 Entrevista Natalia Marín
- 32 Acuerdos, convenios y Actos
- 38 Firma convenio Cafincas- Banco Sabadell
- 39 Consultas Sepin
- 40 Sentencias Sepin

#### DIRECTOR EDITORIAL

Chema García  
direccion@grudejolcomunicacion.com

#### EDICIÓN

Consejo Andaluz de Colegios  
de Administradores de Fincas  
secretaria@cafincas.org  
Carlos Cañal, 22 • 41001 Sevilla  
Telf.: 954 22 99 87

#### PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN

SEÑOR GRUDEJOL COMUNICACIÓN  
C/Fray Isidoro de Sevilla 12 - 2ºB •  
41009 Sevilla  
Telf.: 954 22 48 47 - 669 28 66 68

#### REDACCIÓN

Almería: Félix José Rodríguez París y María García López (CAF)  
Cádiz: Borja Fernández - Good! Agencia de Marketing  
Córdoba: Francisco Ruiz Abril - (CAF)  
Granada: Beatriz Sánchez - B2 Publicidad  
Huelva: Álvaro Márquez de Vega - Azahara de Comunicaciones  
Jaén: Daniel Jiménez (CAF)  
Málaga: Álvaro López - Led Comunicación  
Sevilla: Pepe Santos- Grupo Blogosur Comunicación

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

Déposito Legal SE-1034-97

# LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS LOGRAN QUE EL GOBIERNO APLIQUE EL IVA REDUCIDO EN EL GAS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

- **Los Administradores de Fincas Colegiados siguen solicitando que se extienda la tarifa regulada del gas a todas las comunidades de propietarios con calefacción central.**

El pasado 12 de septiembre, el Consejo andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, se sumaba a la solicitud realizada al gobierno por parte del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas para que se extendiera la tarifa regulada de gas a todas las comunidades de propietarios con calefacción central que tuvieran el cobro individualizado del consumo. Días después, el gobierno tomaba en consideración la petición del sector y anunciaba la reducción del IVA del 21% al 5% aunque los administradores siguen considerando muy necesario que se extienda la tarifa regulada de gas a todas las comunidades de propietarios con calefacción central.

Según el presidente del Consejo andaluz de Colegios de Administradores de Fincas - CAFINCAS-, José Feria "actualmente y de cara a los próximos meses, es y será muy importante el impacto negativo de esta subida de precios, en un momento en que la demanda será mucho mayor en las viviendas por la necesidad de calefacción, tanto individual como centralizada".

Se da la paradoja de que una casa muy poco eficiente y considerada de lujo, como podría ser un chalet unifamiliar, puede disfrutar de una tarifa regulada y una vivienda con calefacción central comunitaria, un sistema más popular y eficiente, por el que se ha apostado para racionalizar el uso de la energía, está en el mercado libre pagando más del doble por calentar su vivienda.

## AUMENTO DE LA MOROSIDAD

El aumento del precio de las tarifas energéticas, como las de electricidad o el gasóleo y, fundamentalmente del gas, está afectando muy negativamente a las comunidades de propietarios

siendo especialmente significativo el impacto por el incremento del gas, que está llevando a una situación económica límite a las comunidades de propietarios que ya han tenido que elevar sus presupuestos por este aumento de la energía y reducir el horario de calefacción, entre otras medidas. Los Administradores de Fincas colegiados aconsejan que los particulares y las comunidades de propietarios soliciten los fondos europeos para la rehabilitación de los edificios y viviendas que mejoren la eficiencia energética. Aunque es fundamental solicitar estos fondos para realizar las obras correspondientes, sus resultados se verían a medio y largo plazo, mientras que solo con la aplicación de la tarifa regulada los vecinos con calefacción central podrán afrontar el próximo invierno. También se recomienda que se solicite información a los administradores de fincas colegiados sobre cómo se pueden solicitar estas ayudas, dónde, y el importe que se concede. Los Administradores de Fincas colegiados considera que, si rehabilitamos nuestros inmuebles, conseguiremos un consumo energético menor que harán más asumibles los gastos energéticos y se lograrían entornos más sostenibles.



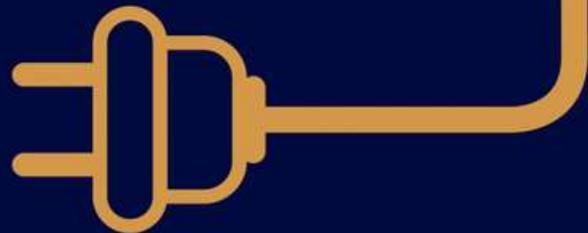
# OTIS

GEN2 SWITCH



## Plug&Go

— Enchufar y listo



El OTIS Gen2 Switch es un ascensor altamente eficiente y funcional, ideal para edificios residenciales, ya sea obra nueva o rehabilitación.



### Facilidad de instalación

No necesita una instalación eléctrica específica. Simplemente se conecta como si fuese un electrodoméstico a la red monofásica de 230 V. Sólo precisa 500 W de potencia para su funcionamiento.



### Seguridad en caso de corte eléctrico

Un sistema de acumuladores permite que, en caso de corte de corriente, el ascensor siga funcionando con normalidad durante un periodo de tiempo prolongado sin alimentación de la red.



### Genera energía

El ascensor genera energía cuando sube vacío o baja cargado, logrando así un importante ahorro en la factura eléctrica.



# EL CONSEJO ANDALUZ DE FINCAS CELEBRA LA CONVOCATORIA DE LAS AYUDAS DEL FONDO DE RECUPERACIÓN NEXT GENERATION

La institución andaluza valora muy positivamente la publicación en el BOJA de estas subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios, la mejora de la eficiencia energética en viviendas, la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas - CAFINCAS- celebra la publicación en el BOJA de la convocatoria de las ayudas para acceder al Fondo de Recuperación Next Generation como paso preceptivo para comenzar con su tramitación. Según el presidente del Consejo andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, José Fera, se trata de "una muy buena noticia que sin duda contribuirá a mejorar la calidad de vida de miles de vecinos gracias a estas ayudas europeas en cuya gestión jugarán un papel esencial los Administradores de Fincas Colegiados de toda Andalucía". Además recuerda que es "una buena oportunidad para que todas las comunidades de propietarios tengan su propio libro del Edificio, algo muy importante para el correcto control de los inmuebles". Con cargo a estos fondos Europeos, el Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos

residenciales cuenta con una dotación que asciende a algo más de 133 millones de euros para 5 programas distintos como son "Ayuda a las actuaciones de rehabilitación de barrios", "creación de oficinas de rehabilitación", "ayuda a las actuaciones de rehabilitación de edificios en materia de eficiencia energética", "actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas unifamiliares o plurifamiliares" y "el libro del Edificio y Proyecto de Rehabilitación".

Las subvenciones a las que pueden acceder las comunidades de propietarios tienen que estar relacionadas con obras para la instalación de energías renovables, entre ellas los paneles fotovoltaicos y solares, además de aquellas que conlleven el aislamiento de fachadas y ventanas, instalaciones eléctricas más eficientes, control y gestión de la energía, entre otros. Para hacerlo posible, el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan

medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, modifica la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio, y la modificación de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -Real Decreto Legislativo 7/2015- y establece que para la realización de ese tipo de obras, será suficiente el voto de la mayoría simple de los propietarios. La misma mayoría será necesaria para solicitar las ayudas y sistemas de financiación para tales obras. Se establece además que estos cargos tienen la condición de "gastos generales" por lo que los/as propietarios/as están obligados a contribuir a su pago.

El plazo de presentación de las solicitudes comenzará a las 9:00 horas del día 17 de octubre de 2022 y finalizará el día 30 de junio de 2023, inclusive, aunque el plazo podría ser ampliado previo aviso oficial.



## **OFICINA DE INFORMACIÓN A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas dispondrá próximamente de una Oficina información a la Rehabilitación para facilitar la gestión de las ayudas a las comunidades de propietarios y forma parte de las instituciones firmantes del Protocolo para integrar y asesorar en las oficinas que centralicen toda la información de las ayudas que impulsará la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio junto a otros colegios Técnicos Andaluces.





Renovando con energía

24 y 25  
Marzo 2023  
CORDOBA

**XXX**  
JORNADAS ANDALUZAS  
DE ADMINISTRADORES DE  
FINCAS COLEGIADOS

Encuentro profesional de  
Administradores de Fincas.

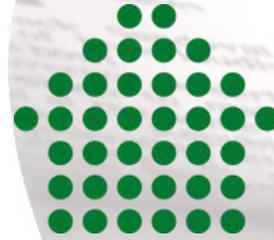
Organizan

Consejo Andaluz de Administradores de Fincas

Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Córdoba

[www.caifcord.org](http://www.caifcord.org)

# El Consejo Andaluz, en los medios



# Este verano saca las preocupaciones de tu maleta



\*Válido hasta el 29/07/2022

## Nuevo servicio de Asistencia Personalizada

Vigilamos las notificaciones electrónicas de la Administración Pública por ti



Antes de salir de viaje, recuerda activar tu **calendario fiscal** para avisar de tus vacaciones a las AAPP



Pon fin a las **sanciones administrativas y penalizaciones**, nuestro vigilante te ayudará en las gestiones durante tu ausencia



Aprovecha para probar durante **7 DÍAS GRATIS** la nueva **plataforma de firma digital Signaturit**



# CAF ALMERÍA ASISTE A LA APERTURA DEL CURSO ACADÉMICO DE LA UNIVERSIDAD

CAF Almería sigue apostando por una formación adecuada, que al amparo de la Universidad de Almería

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Almería, Gabriel Oyonarte Luiz acompañado del secretario de la citada institución, Javier París Ruiz, asistieron el pasado 27 de septiembre al Acto Solemne de apertura del vigésimo noveno Curso Académico 2022/2023 de la Universidad de Almería.



Oyonarte, trasladó a la comunidad universitaria estas palabras: "CAF Almería sigue apostando por una formación adecuada, que al amparo de la Universidad de Almería y desde estas aulas, puede ofrecer una amplia instrucción destinada a preparar a futuros Administradores de Fincas, altamente cualificados en temas de Propiedad Horizontal."



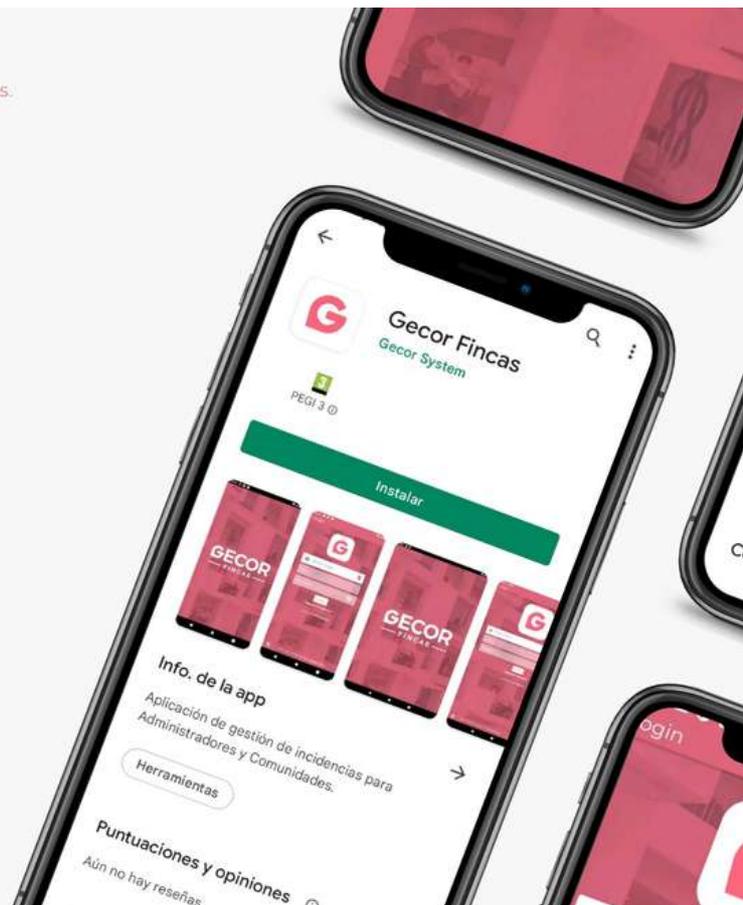
La App por excelencia para la gestión de incidencias en las ciudades, ahora disponible para las comunidades de propietarios.

## Gecor Fincas

- ✓ La tecnología más avanzada
- ✓ Recibe la incidencia y asigna a un proveedor en menos de 30 segundos
- ✓ Permite consultar el estado de una avería desde tu móvil
- ✓ Informa de manera transparente y eficaz
- ✓ Digitaliza y analiza en tiempo real
- ✓ Automatiza las tareas

Somos agente digitalizador

Solicita tu Kit Digital





## VISITA INSTITUCIONAL DEL PRESIDENTE DEL CAF CÁDIZ A LAS INSTALACIONES DE BROKALIA

Acompañado del presidente andaluz y dirigentes de brokalia se realizó un seguimiento del pacto de socios.

Carlos de Osma, Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, realizó una visita institucional acompañado de José Fera, presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, a las instalaciones de Brokalia. De la mano de su CEO, Alejandro Marín, y acompañados de la Directora del Departamento de Siniestros, Natalia Marín, se realizó un seguimiento del pacto de socios con esta correduría de seguros. Brokalia es la correduría del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y una herramienta dirigida a los Administradores de Fincas que permite el control y la gestión integral de los seguros relacionados con las comunidades.



Entre los diversos servicios que Brokalia ofrece a los administradores de fincas colegiados, se encuentra la elaboración de proyectos para edificios, el asesoramiento en la elección de la póliza, la gestión de suplementos sobre la póliza, la gestión y tramitación de siniestros ocurridos, y resolver dudas que le puedan surgir al administrador de fincas o a la comunidad.

## REUNIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO PARA TRATAR ALGUNOS ASUNTOS DE INTERÉS

Se destaca la importancia de abordar los fondos Next Generation para las rehabilitaciones de las viviendas.

Con la finalización del verano, la vuelta a la rutina ha regresado al Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta. Llega un final de año ajetreado, donde muchos asuntos de interés para los administradores de fincas vuelven a a tarima. Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta se ha puntualizado en la importancia de abordar los fondos Next Generation para las rehabilitaciones de las viviendas, unas ayudas europeas "que pueden adecuar las viviendas a un ahorro energético generalizado" como afirma Carlos de Osma, presidente de nuestro colegio.



Según Carlos de Osma, en nuestro colectivo "gestionamos casi el 80% de las viviendas, por lo que cualquier intranquilidad que se pueda dar en la ciudadanía debemos darle voz a las instituciones públicas". En cuanto a la reducción del IVA del consumo del gas por parte de las comunidades de propietarios, "aquí, afortunadamente, no hay muchas instalaciones con calderas centralizadas, pero sí que para aquellas que lo tienen supondrían un ahorro de la economía de los ciudadanos", añadiendo que "por eso se ha gestionado para que exista una reducción de ese IVA del gas en las comunidades y que se beneficien de esa reducción".

CÁDIZ



## LAS JORNADAS ANDALUZAS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS SE CELEBRARÁN EN CÓRDOBA EN 2023

El Colegio de Córdoba será el encargado de acoger y organizar las Jornadas el año que viene

El Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba ha hecho público un adelanto del cartel anunciador de las jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas, que acogerá la capital de la mezquita, los días 24 y 25 de marzo del próximo año 2023. El colegio cordobés toma así el relevo del Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta, que ha sido el encargado de organizar dichas jornadas en Jerez de la Frontera, el pasado mes de Febrero.



De momento se desconoce dónde tendrán lugar las jornadas, pero sí el lema que presidirá las mismas que reza "renovando con energía".

## WEBINAR SOBRE LAS SOLUCIONES JURÍDICAS ANTE LA "OKUPACIÓN" ILEGAL DE LAS VIVIENDAS

Se trataron temas como la vía penal para el desalojo de okupas o la empresas desokupas.

Gracias al acuerdo que entre el Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba y la Editorial Jurídica Sepín, el pasado 26 de septiembre tuvo lugar al webinar: Soluciones jurídicas ante la "okupación" ilegal de viviendas, que contó con la participación de Rubén Martín de Pablos, Abogado y Director Corporativo de Sepín y Alberto Torres López, abogado y Director Jurídico de Sepín que analizaron desde un punto de vista práctico las soluciones jurídicas ante este tipo de casos.



El programa estuvo compuesto de diferentes temas como "la vía civil para el desalojo de okupas: la nueva tutela sumaria posesión de viviendas: reforma procesal de la ley 5/2018, de 11 de junio", "Empresas "desokupas": ¿al límite de la legalidad?", "Propuestas de las administraciones públicas ante la problemática social" y "La vía penal para el desalojo de okupas" entre otros.

# Punta de Vista

## JAVIER LÓPEZ Y GARCÍA DE LA SERRANA

Abogado, Doctor en derecho y presidente de la  
Asociación Española de Abogados



## La responsabilidad civil del administrador de fincas

**E**n la actualidad, la función de un Administrador de Fincas ya no puede cumplirse como antaño con la leve diligencia de cobrar recibos y pagar facturas, y la llevanza de una mínima contabilidad. La actividad del Administrador de Fincas exige un elevado rigor y profesionalidad con amplios conocimientos en áreas tan diversas como el derecho, la fiscalidad, los seguros, la contabilidad, el urbanismo, la protección de datos, etc., que además exigen un reciclaje constante.

Como para cualquier profesional, la responsabilidad del Administrador de Fincas se relaciona con el nivel de diligencia exigible que al mismo tiempo deriva de la especialización, de los conocimientos y de los estudios requeridos para su ejercicio, en definitiva, de la *lex artis*. Establecida "la *lex artis*" exigible al Administrador de Fincas, los Tribunales aprecian error profesional en toda conducta que se aparte del cumplimiento profesional y diligente en su servicio profesional, no le basta el cumplimiento de sus obligaciones en base a las normas de buena fe y del buen padre de familia, sino que como indicábamos anteriormente se le exige conocer normas que le son de aplicación en su cometido (propiedad horizontal, arrendamientos, fiscales, seguros, protección de datos, laborales, mantenimiento de edificios, etc.).

En este sentido la responsabilidad civil exigible a un administrador de fincas se configura primordialmente como una responsabilidad subjetiva o por culpa. Así, para poder exigir responsabilidad a un administrador es necesario acreditar o justificar de forma suficiente que concurren los siguientes presupuestos:

- 1.- Acción u omisión en el desempeño de su actividad profesional de la que se ocasiona un perjuicio.
- 2.- Negligencia o culpa en la actuación del Administrador de Fincas.
- 3.- Relación de causalidad entre el perjuicio y la acción u omisión del Administrador de Fincas.
- 4.- Daño o perjuicio que se produzca como consecuencia de la actuación del Administrador de Fincas.

La jurisprudencia ha establecido que el Administrador de Fincas es un colaborador activo de la comunidad de propietarios, de cuyos órganos de gobierno forma parte (art.13 LPH), al que, en atención a sus especiales conocimientos y formación, se le atribuyen distintas competencias y funciones concretas de gestión y gobierno de la Comunidad de propietarios (art. 20 LPH), entendiéndose dicha relación como un mandato *sui generis*. La jurisprudencia también establece que si faltare en su gestión el cumplimiento de estas obligaciones y actuación conforme a los deberes de previsibilidad y evitabilidad del daño en los intereses de la Comunidad, nace la responsabilidad civil y profesional del administrador de fincas.

Al hilo de lo anterior, es necesario conocer que tiene derecho a reclamar cualquiera que sufra un daño como consecuencia directa de la actividad profesional del Administrador de Fincas, indistintamente de si se trata de una persona física o una persona jurídica. Si bien, la casuística indica que la mayor parte de las reclamaciones por responsabilidad civil presentadas frente a Administradores de Fincas



proviene de la propia Comunidad de Propietarios o de alguno de sus comuneros. No obstante, si bien puede reclamar cualquiera que haya sufrido un daño imputable a la actividad profesional del Administrador de Fincas, no basta con presentar una reclamación, le corresponde al perjudicado en su reclamación, la carga de probar los presupuestos indicados anteriormente para que nazca la responsabilidad del Administrador de Fincas. La actividad de Administrador de Fincas es una profesión, titulada, no regulada, y no sujeta obligatoriamente a colegiación, ni a seguro obligatorio. Ahora bien, si el Administrador de Fincas se encuentra inscrito en un Colegio Profesional, deberán disponer de un Seguro obligatorio de RC, tal y como así recoge la Ley 10/2003, de 6 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía, concretamente en su artículo 27.c c) "Son deberes de los colegiados: Tener cubierto mediante un seguro los riesgos de responsabilidad civil en que puedan incurrir como consecuencia del ejercicio profesional". Por ello, teniendo en cuenta los conocimientos que actualmente se le exigen al Administrador de Fincas tanto si resulta preceptivo como si no lo es, se hace indispensable, la colegiación y sin duda la obligatoriedad, en todo caso, de la suscripción de un contrato de seguro que cubra la responsabilidad civil del Administrador de Fincas, para garantizar con ello que sea la aseguradora la que responda de la reclamación que se derive de su responsabilidad y no el propio Administrador con su patrimonio personal.

## EL CAF DE GRANADA, EN LA PRESENTACIÓN DE LOS DELEGADOS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

El acto de presentación tuvo lugar en la sede de la Delegación del Gobierno de la capital granadina.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Granada, queremos compartir con vosotros estas imágenes de nuestra presencia en el acto de presentación de los Delegados de la Junta de Andalucía en Granada, que tuvo lugar el pasado 19 de septiembre a las 10,30h, en la sede de la Delegación de Gobierno de nuestra ciudad.



Al acto, asistió nuestro Presidente, D. Rafael Martín-Ambel Gómez, y en las imágenes podemos verlo junto a Dña. Marifrán Carazo Villalonga, Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, y D. Antonio Ayllón Moreno, Delegado Territorial de dicha Consejería.



Colegio  
Administradores de Fincas  
Granada

# Punta de Vista

**MANUEL J. DOMÍNGUEZ LIMÓN**

Director de GIAHSA (Gestión Integral Agua de Huelva S.A)



## Responsabilidad compartida para facilitar la vida a los clientes

*M*e gustaría agradecer, en nombre de los cientos de trabajadores que forman la familia de Giahsa, el interés del Consejo Andaluz de Administradores de Fincas por cedernos este espacio para poder transmitir algunas de las tareas que desarrollamos desde la principal compañía pública de agua onubense, que abastece a casi la mitad de su población.

Más de 210.000 ciudadanos de las comarcas de la Sierra, la Costa, el Condado, el Andévalo, la Mina o la Campiña, confían en nosotros y reciben en sus hogares un agua de enorme calidad, a través de infraestructuras en permanente mantenimiento y con el reto de superar las dificultades sobrevenidas por tiempos de escasez y del cambio climático que nos está tocando combatir. Por esta razón, y junto al Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva (COAF), hemos colaborado este año 2022 en la campaña 'Municipios 5 estrellas', dedicada a difundir mensajes de concienciación sobre el correcto uso de los contenedores y de los residuos sólidos urbanos, nuestra segunda mayor actividad y otro reto enorme en esta sociedad que debe caminar de manera urgente hacia el consumo responsable. Para que el drama del aumento constante de residuos y la menor disponibilidad de agua impacten lo menos posible en nuestras vidas, es imprescindible que haya interlocutores especializados, que trabajen en la misma dirección y sean aliados de esta causa loable, contribuyendo a la efi-

-ciencia energética, al reciclaje, al ahorro y, en suma, a la salud.

Esa vocación compartida la hemos sentido en el eficaz Colegio de Administradores de Fincas, pues los colegiados colaboran con nosotros, tanto en divulgar las campañas como en solucionar los trámites administrativos cotidianos de sus comuneros con su empresa de suministros, así como cuando acuden en representación de sus clientes.

De los 115.000 contratos de suministro que tenemos en la provincia, un porcentaje muy elevado es gestionado por administradores de fincas colegiados, con los que colaboramos de forma telemática o en nuestras oficinas en cada municipio, y con los que compartimos el interés por hacer más fácil la vida de nuestros vecinos.

Esto conlleva una gran responsabilidad, y por ello estamos en permanente labor de concienciación y optimización de todos nuestros servicios, y estaremos encantados de seguir contando con el COAF de Huelva para la difusión de la misma, dado el trato cotidiano y cercano de los administradores con sus comuneros y comuneras.

Todos los agentes sociales desarrollamos papeles que articulan mejor la convivencia y nuestro desempeño brilla más cuanto más desapercibidos pasamos, pues significará que hacemos bien nuestra función y ayudamos a los clientes a tener una vida más confortable



## EL COAF PARTICIPARÁ EN EL PLAN TSUNAMI DE LA CAPITAL EN LOS PRÓXIMOS MESES

Así lo ha anunciado el Ayuntamiento de Huelva que cuenta con el Colegio para la difusión del plan.

El Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva se ha alegrado especialmente de que el Ayuntamiento de Huelva haya anunciado que arrancar en los próximos meses el Protocolo de Emergencias para Catástrofes, conocido comúnmente como Plan Tsunami. Agradecemos además, muy particularmente, el que haya querido contar con este Colegio para la fase de difusión del Plan a toda la población del área metropolitana.



Como avanzamos hace meses con la celebración de una Mesa de Debate Informativa dedicada a este Plan, a la que invitamos a algunos de los redactores del mismo, y a los principales responsables técnicos expertos en la materia, junto a la asociación de vecinos de Pescadería, el COAF está muy interesado en colaborar en una iniciativa en la que confía en poder jugar un papel de prevención importante por el bien de todos. Agradecemos a los representantes de Bomberos, del 112 y a los vecinos asistentes, su colaboración en esa charla. A todos ellos nos ofrecimos como cauce de difusión de todas las recomendaciones que se establezcan, dada nuestra cercana vinculación con los vecinos y vecinas de la capital.

## ARQUITECTOS Y AA.FF COLABORAN PARA FACILITAR EL ACCESO A LOS FONDOS NEXT GENERATION

Las oficinas de rehabilitación de edificios y viviendas estarán activas previsiblemente en octubre.

Los Colegios Oficiales de Administradores de Fincas (COAF) y de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Huelva (COAATH) mantuvieron un encuentro para preparar la colaboración de cara a la llegada de los fondos Next Generation. "Dicha colaboración será fundamental para facilitar el aprovechamiento del dinero europeo al máximo", explicó el pdte. del COAF, Alejandro Chamorro.



Luna transmitió su esperanza en "la óptima gestión de los fondos a través de las nuevas oficinas de rehabilitación", pues los dos colegios trabajan ya para que, previsiblemente en octubre, las oficinas de rehabilitación que van a tener todos los colegios y provincias, teniendo cada institución colegial a colegiados formados en rehabilitación para que puedan ofrecer sus servicios a los AA.FF. Colegiados y a toda la población. En la reunión se destacó, asimismo, "la importancia de la información y concienciación de la ciudadanía, pues son los propietarios de los inmuebles los que tienen que tomar una decisión trascendental para sus propias vidas, junto a sus administradores de fincas y los técnicos mejor cualificados".

# MURPROTEC®

Tratamientos definitivos contra la humedad

## CLIENTES SIN HUMEDAD PROFESIONALES TRANQUILOS



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



Condensación



Capilaridad



Infiltraciones

Delegaciones Murprotec en:

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



ANDALUCÍA OCCIDENTAL  
**900 60 70 80**  
[andalucia@murprotec.es](mailto:andalucia@murprotec.es)

ANDALUCÍA ORIENTAL  
**900 108 109**

[administracion.malaga@murprotec.es](mailto:administracion.malaga@murprotec.es)



### FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

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

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



## FIRMADO EL CONVENIO DEL CAF DE JAÉN CON LIÑÁN LOPD CONSULTORES & AUDITORES

Asesoran a todo tipo de empresas y profesionales sobre la normativa en materia de protección de datos.

Nuevamente, el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén; en su afán por seguir ofreciendo ventajas para sus colegiados, ha firmado un nuevo convenio de colaboración.

En esta ocasión, ha sido realizado el pasado jueves 15 de septiembre de 2022 con la empresa Liñán LOPD Consultores & Auditores que se dedica profesionalmente a asesorar a todo tipo de empresas y profesionales (ya sea de ámbito público o privado) sobre la normativa en materia de protección de datos personales.

Se trata de poder conseguir el debido cumplimiento en esta materia tan importante, hoy en día, en cualquier tipo de organización y empresa.

En adelante, su equipo pondrá a disposición de todos nuestros colegiados los conocimientos, mecanismos y herramientas necesarias para que los tratamientos de datos personales que realizan en el día a día de su trabajo como administradores de fincas sean acordes a las exigencias legales.

De esta forma, los profesionales de la administración de fincas colegiados podrán evitar o prevenir sanciones a la vez que mejoran la CALIDAD de sus servicios y aumentan la CONFIANZA que sus clientes depositan en todos ellos.

Esperamos con entusiasmo que, en un futuro cercano, más empresas y organizaciones puedan sumarse a nuestra amplia cartera de convenios para seguir ofreciendo nuevos servicios y ventajas de todo tipo a nuestros queridos compañeros y colegiados y por extensión a los comuneros.







## YA DISPONIBLE EL PROGRAMA DEL XXXI CURSO FRANCISCO LIÑÁN EN EL CAF DE MÁLAGA

Se trata del curso decano de los Administradores de Fincas Colegiados en toda España.

Los próximos 11 y 12 de noviembre, los administradores de fincas tienen una cita imprescindible: el 'XXXI Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán'. El curso decano de los Administradores de Fincas Colegiados en España se desarrollará en el Elba Estepona Gran Hotel Thalasso & Spa 5\* (Carretera N-340 km 151 dirección Estepona). Allí, se congregarán expertos del sector para resolver inquietudes y compartir experiencias. El curso comenzará con la ponencia 'Votaciones: Mayoría simple, mayorías cualificadas y unanimidad', a cargo de Francisco González Palma, asesor jurídico del CAF Málaga. La segunda materia que se abordará será el 'Contrato de reserva, contrato de arras, contrato compraventa, contrato alquiler con opción a compra'. Para ello, se contará con la intervención de la Sra. Dña. María Isabel Gómez Bermúdez, magistrada de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Málaga.



Tras esta primera jornada formativa, el día finalizará con una cena en el Cortijo de Cortés, situado en Benahavís. Para facilitar el transporte, la organización ha dispuesto el traslado en autobús desde el Hotel Elba de Estepona. A la mañana siguiente, se retomará la formación. Las inscripciones para este XXXI Curso Francisco Liñán pueden completarse en este [enlace](#).

## EL CAF DE MÁLAGA Y LA EMPRESA ASES XXI RUBRICAN UN ACUERDO DE COLABORACIÓN

De gran utilidad para los colegiados a la hora de establecer o supervisar los espacios infantiles en sus comunidades.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, con el objetivo de seguir ampliando acuerdos que beneficien a sus colegiados, suscribió una nueva colaboración con la empresa ASES XXI. Entre otras ventajas, los Administradores de Fincas Colegiados podrán acceder a ofertas a la hora de contratar los servicios de ASES XXI. El acuerdo fue firmado por el presidente del CAF Málaga y Melilla, Manuel Jiménez, y por la directora territorial en Andalucía de ASES XXI, Marta Marín. Igualmente, a la firma acudió el presidente de la Comisión de Acuerdos Comerciales del Colegio, Alberto Escudero.



ASES XXI se dedica a la inspección, mantenimiento e instalación de equipamientos infantiles y deportivos. Por lo que puede ser de gran utilidad para los colegiados a la hora de establecer, renovar o supervisar los espacios infantiles en sus comunidades de propietarios. Esta colaboración supondrá la organización de alguna actividad formativa conjunta entre el Colegio y ASES XXI. Así, los colegiados podrán acceder gratuitamente a esta jornada. Igualmente, ASES XXI pone a su disposición un servicio de asistencia telemática para resolver cualquier duda sobre parques infantiles. Para conocer más detalles consultar el apartado "Acuerdos de colaboración" de [www.cafmalaga.es](http://www.cafmalaga.es).



## SERVICIOS ESPECIALIZADOS ADMINISTRADORES Y COMUNIDADES

Aplicación para la  
celebración de juntas  
virtuales para las CCPP

*con video incorporado y validación oficial*



Emisión centralizada de  
certificados digitales y servicio  
de gestión de notificaciones  
electrónicas para las CCPP



Coordinación de  
Actividades Empresariales  
para las CCPP (CAE)



### Servicios adicionales para el AAFF

#### Elaboración de Manuales

LSSI-CE

Blanqueo de Capitales

Códigos de Conducta

Compliance

Prevención de riesgos laborales simplificada

#### Formación online/bonificable



Fundación Tripartita  
PARA LA FUNDACIÓN EN EL EMPLEO



### Servicios de Protección de Datos

#### RGPD & LOPDGG



Tú proveedor de  
confianza



Alianzas con Consejos y  
Colegios Profesionales de AAFF



100 % Digital

Contacta con nosotros y nuestro equipo te informará

[www.kdosconsulting.com](http://www.kdosconsulting.com) · [info@kdosconsulting.com](mailto:info@kdosconsulting.com)

Tel. 962 147 576

# Punta de Vista

**MARÍA DOLORES GARCÍA BERNAL**

Vicepresidenta 2ª CAF Sevilla



## Formación presencial versus presencial

**L**os administradores de fincas colegiados tenemos la obligación de estar en formación continua debido al trabajo multidisciplinar y cambiante en el que desarrollamos nuestra labor. Por ello, la formación para nosotros es un pilar básico de los colegios territoriales de administradores de fincas. Nuestro colegio es plenamente consciente de que la formación es una de las herramientas que nos distingue frente a aquellos que, lamentablemente, ejercen nuestra profesión al margen de la legalidad. Además sabemos que la misma nos dota de las armas necesarias para dar más calidad a nuestros servicios frente a nuestros clientes, las comunidades de propietarios. Con la pandemia la formación pasó a ser eminentemente virtual, lo que nos dio la oportunidad de compartirla con compañeros de otras localidades e incluso colegios. Todo ello, en un acto de generosidad entre todos, al poner en común nuestros recursos de manera desinteresada. Pero tras unos años de impartir formación a través de las distintas plataformas existentes, la tendencia ahora es volver a la presencialidad, en la que el contacto personal con el resto de los compañeros y los ponentes se vuelve tan enriquecedora como la propia materia a impartir.

Por ello, desde el colegio de Sevilla estamos apostando por dar un giro a la formación para que nos ayude a conectar personalmente de nuevo con el colegiado y con sus inquietudes. La apuesta de nuestro Colegio es por una formación presencial, de temas de actualidad y por la organización de jornadas monográficas, donde podamos profundizar en los temas a tratar, crear debate y fomentar la participación de los administradores colegiados. Esta vuelta a la "normalidad" con las jornadas presenciales no debe hacernos olvidar de aquellos, que por distancia del colegio o por cuestiones profesionales o personales, no pueden acudir a nuestra sede y por ello estamos en la obligación de ir más allá para ofrecer un sistema mixto en el que la integración de todos nuestros compañeros sea absoluta. En consecuencia, hemos creído conveniente dar un giro a la formación y hacer un sistema mixto con el objetivo de abarcar al mayor número de colegiados, a través de jornadas monográficas. Por ello, ante la cuestión "formación presencial versus formación virtual" la apuesta de nuestro colegio es formación mixta, virtual presencial, para aprovechar lo bueno de ambas y para conseguir una mayor participación del colegiado. De esta manera seguiremos haciendo Colegio.



## EL CAF DE SEVILLA CELEBRA UNA NUEVA Y EXITOSA EDICIÓN DEL DÍA DEL PRESIDENTE

Se celebró en uno de los salones del Ayuntamiento de Sevilla y contó con la presencia del Alcalde de la capital.

El Ayuntamiento de Sevilla acogió el pasado 29 de septiembre la celebración del Día del Presidente, una jornada con la que el CAFS homenajea a quienes dirigen las Comunidades de Propietarios. Esta séptima edición contó con la asistencia del alcalde y el delegado de Participación Ciudadana como representantes del Ayuntamiento de Sevilla y de la delegada territorial de Fomento en Sevilla en nombre de la Junta de Andalucía.

El alcalde de Sevilla, Antonio Muñoz, recibió a los participantes en el acto, poniendo en valor la figura de los presidentes de las Comunidades de Propietarios: "sois colaboradores para la convivencia que necesitamos y la conciliación de los intereses de los vecinos de Sevilla". Muñoz celebró la buena salud del desarrollo urbanístico de Sevilla, que, pronosticó, acabará próximamente con el estancamiento de su número de habitantes. "Con las últimas licencias de obras, habrá 10.000 nuevas viviendas", aseguró el primer edil.



Por su parte, la delegada de Fomento en Sevilla, Susana Cayuelas, destacó que los Administradores de Fincas Colegiados son básicos para el trabajo de su consejería. "La vivienda tiene muchas fases, pero un único fin que es vivirla, y para ello es imprescindible organizar y convivir", afirmó Cayuelas, que aplaudió la idea del CAFS de celebrar este reconocimiento a personas que, para gestionar las comunidades, tienen que renunciar "a su tiempo, hobbies, y familias".



El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, José Fera, justificó la existencia de este acto de homenaje a los presidentes como figura clave en la convivencia de una Comunidad de Propietarios. "Cuando el binomio con el secretario-administrador funciona bien, el éxito está garantizado". Agradeció a los presidentes soportar situaciones muchas veces complicadas y garantizó que los Administradores de Fincas Colegiados siempre estarán a su lado para hacer más fácil su tarea. El presidente del CAFS celebró también que las ayudas europeas para rehabilitación de viviendas que canalizará la Consejería de Fomento sean ya una realidad y anunció la inmediata puesta en marcha de una oficina para informar a la ciudadanía las ayudas.



Los asistentes pudieron aprender sobre los libros del edificio existente y cómo los fondos europeos Next Generation son una buena oportunidad para proceder a la rehabilitación de construcciones. Sobre este tema disertó la ponencia de José Manuel Macías Bernal, arquitecto técnico del Colegio Oficial de Aparejadoras y Arquitectos Técnicos de Sevilla, antes de que los invitados pudieran compartir un cóctel de convivencia. El acto, que fue emitido en directo, puede volver a verse en el siguiente enlace:



# ¿TU SOFTWARE DE GESTIÓN SE TE QUEDA PEQUEÑO?

*Pásate a Gesfincas*

- ✓ *Tu contabilidad al día de forma automática*
- ✓ *Sistema automático de gestión de la morosidad*
- ✓ *Migramos tus datos desde cualquier software*
- ✓ *... y mucho más*





# NATALIA MARÍN

**Socia-Directora del Departamento de Siniestros en Brokalia**

**"La alianza de Brokalia y el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas era un paso natural"**





**Proviene usted de una familia en tercera generación de aseguradores... se dedica a esto por vocación o más bien por tradición?**

Así es, pertenezco a la tercera generación de aseguradores de mi familia. Se puede decir que el seguro lo llevamos en la sangre, pero también en el corazón. Lo que en un principio pudiera parecer que era tradición y que es lo que había que hacer, seguir la sucesión, tiene que ser sin lugar a dudas una vocación. En este mundillo no puedes estar sino es porque te guste y porque verdaderamente ames tu trabajo y lo que haces. Y en eso estamos, en la continuidad con la esencia de lo que nos han enseñado y nos han transmitido que es mucho, intentando aportar toda nuestra experiencia a todo lo que hacemos acorde con los tiempos que corren.

**Trabajar en familia, ¿ventaja o inconveniente?**

Para mí personalmente ha sido una ventaja. Es un privilegio estar en un entorno familiar apoyada y respaldada en los buenos y menos buenos momentos. Por otro lado, la exigencia es mayor, ya que te tienes que labrar y trabajar tu puesto y no quieres fallar, también te exigés más responsabilidad, en cuanto a formación, disciplina y organización.

Mi hermano Alejandro hizo que una idea fuera realidad y tengo la enorme suerte de poderle acompañar como socia, hermana en este proyecto BROKALIA que nos llena de ilusión cada día.

**¿Cómo valora usted la entrada por parte del Consejo Andaluz de de Fincas en el capital social de Brokalia? ¿Qué ha supuesto esa alianza?**

1.El compromiso de mi hermano Alejandro y mío ha sido buscar en todo momento la mejor solución en materia de seguros para el administrador de fincas, con ese compromiso hemos estado presente y cerca de los colegios y administradores. La relación siempre ha sido muy buena y cordial por lo que dicha entrada era un paso natural después de tantos años de relación y trabajo dedicado a buscar soluciones para los administradores que hiciera más fácil el día a día. Dicha Alianza ha supuesto reforzar el compromiso comentado, entre las partes, Brokalia podrá extender su servicio a los casi 2800 administradores que forman la colegiación andaluza y los administradores de fincas podrán verse beneficiados de nuestra plataforma tecnológica pensada por y para ellos. Precisamente acabamos de desarrollar una nueva versión que mejora significativamente la anterior con la que el administrador de fincas podrá tener pleno control de sus gestiones y realizar su trabajo relacionado con el seguro de manera más fácil y ordenada de cara al vecino.

**"La pandemia supuso un reto para nosotros, pero también una satisfacción por saber que estábamos preparados"**

**Brokalia ha sabido mantenerse firme e incluso crecer durante los momentos más duros de la pandemia. Ahora las dificultades son otras, pero siguen siendo un referente en la correduría de seguros. ¿qué cree que valoran más los profesionales de las comunidades de propietarios de los servicios de su empresa?**

Así es, durante los duros momentos de pandemia en los que ninguno sabíamos cuánto tiempo nos iba a llevar dicha situación, Brokalia, al ser una empresa tecnológica, desde el minuto 1 pudimos trabajar desde casa, manteniendo a todo nuestro equipo y prestar el servicio a todos nuestros administradores. Esto supuso un reto para nosotros, pero también una satisfacción por saber que estábamos preparados. Lo que más valoran los profesionales de las comunidades de propietarios es que estén donde estén: oficina, calle, casa... pueden acceder en cualquier momento a su área privada y solicitar un seguro, revisar una póliza, consultar una garantía, recibos o comunicar un parte de siniestros, entre otras cosas.





Esto último es muy sencillo y no le lleva prácticamente tiempo y saben que una vez comunicado Brokalia se encargará del resto, poniendo a disposición del administrador un equipo de aperturas y tramitación que le acompañará pudiendo resolver las dudas, gestionar las incidencias, pudiendo subir la documentación necesaria hasta la finalización del expediente. El acompañamiento es fundamental para mejorar la experiencia del administrador.

**La apuesta por las nuevas tecnologías aplicadas a su sector, ¿ha sido una de las claves?**

Sí, nuestra empresa es tecnología aplicada al servicio del administrador y no paramos de pensar: en qué necesidades tiene el administrador y cómo podemos solucionarlas con la capa tecnológica, sin olvidar que la capa humana es fundamental y Brokalia para ello dispone de un equipo de grandes profesionales de los que estamos orgullosos.

**Pero no es lo mismo la gestión de un siniestro de automóvil que en el hogar. ¿cuál es la clave para que el cliente perciba un buen servicio?**

En el siniestro de automóvil está todo más parametrizado y si alguna reparación no es correcta

o una pieza dañada no ha llegado, el cliente sabe que a quien tiene que reclamar es al taller, pero en los siniestros de hogar y por ende de comunidades, el problema se multiplica en vertical porque son muchos los intervinientes en la gestión y debes estar intermediando con las partes (asistencia, reparadores, perito, compañías...) en todo el proceso. La clave para que el cliente, en este caso, administrador de fincas, perciba un buen servicio es la información. Cuanto más informado se esté, mejor se podrá intervenir cuando ocurra alguna alteración en el servicio. La información es valor y por eso ponemos todo nuestro empeño en presentarla de la manera más rápida y eficaz.

**brokalia.com**  
FINCAS SEGURAS



**¿Por donde pasan los retos más inmediatos en su sector?**

Los retos del sector pasan precisamente por la digitalización, la incidencia de los eventos climáticos también es un reto y los fenómenos meteorológicos cada vez más frecuentes están impactando en la gestión de los siniestros y en la adecuación de primas.

# sev!cam

## tu asesor de seguridad

**Especialistas en Instalaciones - Reparaciones y Mantenimientos de Cámaras de Videovigilancia**

### OFERTA

SI CONTRATAS NUESTRO  
MANTENIMIENTO DE  
VIDEOVIGILANCIA POR  
UN AÑO,  
TE REALIZAMOS UNA  
REVISIÓN SIN COSTES  
Y NO PAGAS LOS TRES  
PRIMEROS MESES



[www.sevicam.com](http://www.sevicam.com)



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



# Ahorra energía con Schindler

## Descubre las mejores soluciones de eficiencia energética para tu comunidad

Las constantes subidas de la luz afectan a diario a cientos de familias, que buscan la mejor manera de ahorrar en su factura. En Schindler somos conscientes de esta realidad y trabajamos para encontrar soluciones eficientes para ti.

-  **Modernizaciones:** modernizamos tus ascensores reduciendo su consumo energético.
-  **Nueva máquina:** Máquina con alta eficiencia energética para edificios residenciales.
-  **Instalación de techos led:** sustituir el alumbrado por un sistema led con desconexión automática te hará lograr un ahorro medio de entre 300 y 600 kw/h al año.

We Elevate



**Schindler**

# REDUCE COSTES Y AHORRA ENERGÍA CON LOS EQUIPOS DE MOVILIDAD VERTICAL DE SCHINDLER



En el contexto actual de inflación y subida de costes de muchas de las materias primas y productos que necesitamos para nuestra vida diaria, resulta todavía más importante hacer un buen uso de los recursos de que disponen entidades como las comunidades de vecinos. Una de las formas de conseguirlo es, precisamente, reducir los costes y ahorrar en las facturas siendo más eficientes. En este sentido, Schindler como una de las empresas referentes del sector de la elevación, teniendo en cuenta estas demandas de sus clientes y la sociedad en su conjunto, lleva tiempo trabajando en nuevos desarrollos tecnológicos que logren que sus equipos sean más eficientes, cumpliendo mejor con las expectativas y deseos de usuarios y administradores, que disfrutarán de un mejor servicio con menor gasto energético.

## Innovación tecnológica para conseguir un mejor servicio y una mayor eficiencia energética

Los equipos instalados por Schindler en obras de nueva construcción o en rehabilitaciones de viviendas que hasta ahora no contaban con este servicio ya incorporan los diferentes avances alcanzados por la compañía en materia de sostenibilidad. Ejemplo de ello es que estos equipos consumen hasta un 30% menos de energía que modelos anteriores (gracias a la tecnología que presenta el sistema de suspensión STM). Esto se logra gracias al Modo ECO, que permite a los ascensores entrar en espera cuando no se utilizan o al uso de sistemas de tracción regenerativa, capaces de recuperar parte de la energía utilizada para el movimiento de los equipos, lo que hace que la mayoría de los nuevos productos de Schindler obtengan calificaciones 'A' o 'B' en materia de eficiencia energética. Además, cabe mencionar también que estos nuevos ascensores se fabrican con un 80% de materiales reciclados y reciclables. Todos estos progresos en materia de sostenibilidad y eficiencia se ven también refrendados por los esfuerzos de innovación tecnológica de Schindler, especialmente con todo lo relacionado con la digitalización, la conectividad, el Big Data y el Internet de las Cosas (IoT). Estas nuevas tecnologías convierten a los equipos en aparatos inteligentes,

'smart', capaces de reducir los desplazamientos innecesarios y poco efectivos y, por consiguiente, también el desperdicio de energía. Estos avances tecnológicos tienen también su reflejo en una mejor experiencia de usuario permitiendo, por ejemplo, la monitorización constante de los equipos, aumentando la seguridad, facilitando su mantenimiento al poder identificar posibles problemas y maximizando así también su tiempo disponible para el uso.

## Aprovecha las nuevas posibilidades en cualquier instalación gracias a los procesos de modernización

Consciente de la importancia que estas posibilidades de ahorro y de transformación de los ascensores tienen para administradores de fincas y usuarios, Schindler cuenta también con diferentes opciones de modernización de instalaciones ya existentes, adaptándolas a las nuevas necesidades y haciendo posible nuevos niveles de ahorro en la factura de la luz. Estamos trabajando en el desarrollo de máquinas de tecnología gearless de máxima eficiencia, que cubren las necesidades y características del mercado residencial. Este modelo de máquina presenta una reducción del consumo respecto a modelos anteriores, así como un novedoso y revolucionario sistema de tracción. Se instala en el cuarto de máquinas de los ascensores ya existentes en el edificio, logrando así una mayor eficiencia en el consumo energético.

Esto es posible gracias a que incorpora una nueva maniobra de control que actualiza tanto el software como el hardware que compone el cerebro del ascensor. Entre sus beneficios se encuentran una mejora del rendimiento del mismo, una mayor eficiencia energética gracias a la variación de frecuencia y a la optimización del apagado de luces y equipos cuando se encuentran en standby.

Del mismo modo, esta maniobra mejora la comodidad del viaje y posibilita la reducción del ruido y una mayor precisión en las paradas. Además, también hace posible el aprovechamiento de las diferentes soluciones digitales desarrolladas por Schindler para dar lugar a equipos inteligentes.

La instalación y puesta en marcha de esta maniobra se realiza de forma rápida y sencilla, minimizando al máximo el periodo de interrupción del servicio y por consiguiente la afectación para los usuarios finales.

La modernización para la instalación de esta nueva maniobra, CO EM 2.0, es compatible con la mayoría de ascensores, y una gran cantidad de periféricos: puerta de piso, puertas de cabina, etc.



## Reduciendo todavía más el consumo de energía

Sumado a todo esto, otra forma de reducir el consumo de energía de los equipos de elevación es la sustitución de la iluminación existente en cabina por diferentes tipos de iluminaciones LED según cada caso.

Esta iluminación puede combinarse con dispositivos de presencia en cabina, que permiten apagarla cuando no hay usuarios en el interior de los ascensores o mediante temporizadores que la apagan pasado un tiempo predeterminado.

En una cabina estándar del sector residencial iluminada por fluorescentes, el ahorro gracias a la instalación de LEDs puede alcanzar entre 300 y 600 Kw/h. En definitiva, Schindler ofrece múltiples opciones para lograr que sus equipos sean más eficientes energéticamente.

**Los LEDs puede suponer un ahorro de entre 300 y 600 Kw/h**

Esto redonda en un importante ahorro energético y, por consiguiente, económico para todos sus clientes, algo más que demandado por la sociedad en estos momentos, sin renunciar a un servicio de calidad y una motivación constante por cuidar y proteger el medio ambiente, respetando la casuística de cada usuario. De esta manera, siempre ofrece a la sociedad la respuesta más adecuada según sus necesidades. Si estás interesado en recibir más información al respecto, por favor, contacta con nuestro equipo comercial en tu zona o llama al 900 40 0272 para cualquier soporte, ayuda o análisis de viabilidad.





# ACUERDOS, CONVENIOS Y ACTOS DE LOS COLEGIOS TERRITORIALES





## CONSEJOS Y DIRECTRICES DESDE EL CAF DE **CÁDIZ** SOBRE CÓMO EVITAR LA OKUPACIÓN EN UNA VIVIENDA

La crisis ha provocado que la ocupación ilegal de viviendas vacías sea la alternativa a la que recurren muchas personas que no tienen casa. Para evitar que se produzcan estos casos tan graves es preciso que se ofrezcan soluciones para que todo el mundo tenga el derecho de acceder a una vivienda, pero también es preciso que los propietarios de inmuebles deshabitados pongan en práctica algunos consejos para evitar okupas en los mismos. A modo de ejemplo, en edificios, cuando llamen al timbre/vídeo-portero, no abra si no conoce de quién se trata o no va a su piso. Cuidado con las zonas menos transitadas del edificio, si detecta restos de comida, colillas u otros objetos en alguna zona del edificio, llame a la policía y tome medidas.

En viviendas o locales vacíos, protéjalo con medidas de seguridad, programe la limpieza periódica de ventanas y la retirada del correo, o instale algún dispositivo para programar el encendido y apagado de luces en la vivienda. Si se va de vacaciones, deje a alguien encargado de ir cada dos días a su casa para cambiar la posición de persianas, cortinas y retirada del correo, no publique en Redes Sociales sus salidas y si detecta o sospecha que en alguna de las viviendas de su edificio se han introducido personas que no pertenecen al edificio, no intente comprobarlo por su cuenta, no se enfrente a ellos, ni les recrimine yvise de inmediato a la propiedad y a la Policía Nacional (091) para proceder a su desalojo.



## MIEMBROS DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL CAF DE **GRANADA** CON SU PATRONA, LA VIRGEN DE LAS ANGIUSTIAS.

Miembros del Colegio de Administradores de Fincas de Granada, representado por su Junta de Gobierno y acompañados igualmente por algunos otros miembros de la institución, han participado en el tradicional acto eucarístico anual celebrado por la Hermandad Sacramental de Nuestra Señora de las Angustias.

Se trata de una de las iniciativas recogidas en la programación de Cultos y Ceremonias que se realizan para honrar a la patrona de la ciudad, actos que se desarrollan durante este mes de septiembre. La solemne ceremonia arrancó el pasado jueves 22 de septiembre a las 12:00 horas del mediodía en la Basílica de la Virgen de las Angustias donde los administradores de fincas,

encabezados por su Presidente D. Rafael Martín-Ambel Gómez, han sido recibidos por la dirección de la Hermandad, accediendo a continuación al templo, en el que se ha oficiado la Santa Misa y Homilía.





## JORNADA DE CONVIVENCIA Y PRESENTACIÓN AL CAF **CÓRDOBA** DEL CANAL PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ENDESA

El pasado 23 de septiembre a las 12:30 de la mañana, tuvo lugar en el Hotel Ayre de Córdoba una jornada de convivencia para la presentación del Canal para los administradores de fincas de Endesa. El acto comenzó con la presentación de la empresa P.Saban, S.L. como partner de Endesa y continuó con la mencionada presentación de la Plataforma Endesa para Administradores de Fincas Colegiados. La jornada contó también con una serie de conferencias y ponencias con temas como las "Diferencias entre el Mercado Regulado y el mercado libre, la "Repercusión de la Excepción Ibérica", " la Energía fotovoltaica", o lo "Suministros para coches eléctricos"

El acto se cerró con la intervención que corrió a cargo de la presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba, y Vicepresidenta del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, Doña Mercedes Romero.

Tras ello, los presentes pudieron disfrutar de un almuerzo cóctel con el que se puso fin a las jornadas.

Consejo Andaluz  
de Colegios de Administradores  
de Fincas



## EL COAF DE **HUELVA** RENUEVA SU CONVENIO CON WCONSULTORES, UN SOCIO CLAVE PARA EL RETO DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

El Colegio de Huelva ha renovado el convenio que le une a WConsultores, consultoría energética andaluza y 'partner' oficial de Endesa en Huelva y Sevilla, que cuenta con multitud de puntos de suministro y un conocimiento experto de los mejores servicios energéticos para cada comunidad. WConsultores ha desarrollado un nuevo departamento de eficiencia basado en la realización de proyectos e instalaciones de autoconsumo compartido en Comunidades de Propietarios, disfrutando de ellos, "tanto los servicios generales comunes como las viviendas de cada vecino". A la vez, se encargan de la tramitación de las subvenciones, bonificaciones y reparto de producción de energía, financiando cada instalación en base al ahorro estimado.

Mateo Mancha Suárez, director de la empresa, destaca las ventajas que aportan a los comuneros y colegiados que gestionen sus contratos a través de WConsultores porque, gracias a su acuerdo con Endesa, han sacado un producto para que por ejemplo, no tengan que llamar al Servicio de Atención al Cliente o acercarse a un punto de servicio de Endesa". Además, se presenta la oportunidad de la convocatoria de los fondos Next Generation, cuando será vital contar con especialistas. El presidente del Colegio, Alejandro Chamorro, destacó su capacidad de responder, "a la instalación de puntos de recarga para coches eléctricos, a la instalación de placas fotovoltaicas en las comunidades de propietarios y al conjunto de sistemas de autoabastecimiento energético".



## REPRESENTACIONES INSTITUCIONALES DEL CAF DE **SEVILLA** EN DIVERSOS ACTOS SOCIALES DE LA CIUDAD

Como es habitual, nuestro Colegio acude corporativamente a eventos de importancia para Sevilla a los que se nos invita como muestra de la relevancia de nuestra institución en la vida de la ciudad. En las últimas semanas, nuestro presidente, José Fera, ha representado al CAFS en la colocación de la primera piedra de una promoción de vivienda pública en la Hacienda del Rosario, inserta en el Plan Estatal de Acceso a la Vivienda. Del mismo modo, también acudió a la inauguración de la XXI Semana de la Arquitectura organizada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y que arrancó con la exposición Eutopía o dispersión de Dionisio González.

El presidente también intervino en la jornada técnica sobre los Fondos Next Generation EU para rehabilitación destacando el papel de los AA.FF Colegiados en la concienciación de las Comunidades de Propietarios sobre medidas de ahorro y eficiencia. Además, nuestro contador-censor, Rafael del Olmo, representó al CAFS en la apertura del curso académico en la Universidad Pablo de Olavide, mientras que la vicepresidenta segunda, María Dolores García, asistió como representante al desayuno informativo con el alcalde de Sevilla organizado por Europa Press.

Apuesta por el Autoconsumo y  
ahorra en tu factura eléctrica

En Watium damos Luz a tu día

Pásate a Watium y recibirás una atención personalizada

Envíanos tu última factura y te realizaremos un estudio basado en tus hábitos de consumo

comercial@watium.es 900 901 059



# TU ASCENSOR EN LAS MEJORES MANOS

Por tu tranquilidad  
y la de los tuyos.

El mejor servicio de mantenimiento sea cual  
sea la marca de tu elevador, modernización  
de ascensores y la solución que tu edificio  
necesita para instalar un ascensor.



## LA PRESIDENTA DEL CAF **CÓRDOBA**, MERCEDES ROMERO, INVITADA A LA CHARLA COLOQUIO "LA MIRADA ECONÓMICA" ORGANIZADA POR ABC

El pasado viernes 23 de septiembre, se organizaba una nueva edición de las conferencias coloquio que llevan por nombre "LA MIRADA ECONÓMICA", un evento organizado por el periódico ABC al que asisten diferentes personalidades de las empresas públicas y privadas de Córdoba, que son invitadas para analizar y debatir en torno a las noticias de actualidad de la ciudad.

Recientemente, dicho coloquio tuvo como invitado al alcalde de Córdoba José María Bellido que tuvo la oportunidad de exponer su punto de vista sobre diferentes temas que atañen a la capital y al resto de la comunidad autónoma.

El primer edil disertó sobre diversos temas como el co-gobierno de la ciudad, el COVID, la política fiscal y las perspectivas económicas que tiene el gobierno local, el Centro de Ferias y Convenciones o las infraestructuras que la ciudad necesita según Bellido "para sacar partido al suelo logístico. Ha reivindicado al Gobierno central la segunda fase de la Variante Oeste y que apueste en el tren por el ramal central".

La presidenta del Colegio de Administradores de Córdoba, Mercedes Romero también estuvo presente en la mencionada conferencia, al asistir como invitada.



## LOS COLEGIOS DE ATTENDIS OFRECERÁN VENTAJAS ESPECIALES A LOS AA.FF. COLEGIADOS DE **HUELVA**

Merced al acuerdo que alcanzan los colegios de Primaria, Secundaria y Bachiller del Grupo Attendis (Entrepinos y Tierrallana), la enseñanza privada de referencia en Huelva, los colegiados del Colegio Oficial de Administradores de Fincas tendrán ventajas económicas en la matrículas de sus hijos e hijas.

Del colegio femenino Tierrallana, ubicado en La Dehesa (Aljaraque) y abierto hace 18 años, ya han salido 13 promociones de chicas altamente preparadas; mientras que el colegio masculino Entrepinos y su tradicional centro en Bellavista, cumplirá 45 años, y el año próximo, en el 50º aniversario de Attendis, celebrarán eventos especiales.

Para el presidente del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Huelva, Alejandro Chamorro, quien estuvo en la firma junto al secretario de la institución, Carlos Gómez, "este tipo de acuerdos son importantes porque se traducen en ventajas palpables para todos los colegiados y es un aliciente más, unido al resto de ventajas y la veintena de convenios que poseemos, para los que piensen en colegiarse y no han dado el paso, actuando sin la garantía colegial".

Los representantes de Attendis destacaron, además del alto nivel de estudios e inglés, la paulatina implantación del Bachillerato Internacional, que les convertirá en colegios internacionales en Primaria, y más adelante en Secundaria y Bachillerato.



# Convenio de colaboración regional entre el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas y Banco Sabadell

El Director Comercial Territorial de [Banco Sabadell](#), Enrique Crespo Figuerola y el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, José Fera, han suscrito un convenio de colaboración entre ambas instituciones en el marco del pasado Congreso Nacional de Administradores de Fincas 2022 celebrado en la provincia de Málaga. Dicho convenio permitirá a los Administradores de Fincas colegiados entre otras cosas, conocer de primera mano las amplia oferta de servicios y productos financieros con la que cuenta esta prestigiosa entidad bancaria. Igualmente el acuerdo recoge el asesoramiento al propio consejo andaluz en determinados proyectos que sean de interés mutuo y compartido entre ambas corporaciones como los fondos europeos incluidos en los llamados Proyectos Next Generation.



**B Sabadell**   
Professional

## PRO de PROfesional

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

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

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

Te estamos esperando



[sabadellprofesional.com](http://sabadellprofesional.com)



900 500 170



## CAMBIO DE USO

*Cambio de locales a  
vivienda, obras y pago  
de gastos comunes*

SP/CONS/93664



## CONSULTAS

**S** editorial jurídica  
**sepin**



Si no existe prohibición en el Título Constitutivo o los estatutos, los propietarios podrán cambiar el destino de sus propiedades, si bien, hemos de tener en cuenta que, estamos hablando siempre desde el punto de vista civil y, en este caso, con relación a la Comunidad de propietarios, es decir, con independencia de las posibles licencias administrativas que, además, no vinculan a la citada Comunidad. De este modo, se puede afirmar que todo lo que no está prohibido está permitido, teniendo en cuenta, además, que la simple descripción de las fincas, no supone que no proceda el cambio, pero tampoco se considera cláusula limitativa el hecho de que se fije un determinado destino, como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2018 (SP/SENT/959172) o la resolución de la DGRN, Dirección general de seguridad jurídica y fe pública de 25 de julio de 2019 (SP/SENT/1019164) dónde establece que, el hecho de que en los estatutos se fije que los locales estarán destinados a usos comerciales o industriales, no conlleva que no se pueden transformar en vivienda. Ahora bien, como señala la resolución DGRN, de 21 de octubre de 2014 (SP/SENT/784475), existirá limitación si, en la repetida cláusula, se señala que determinadas propiedades se destinaran exclusivamente a un fin, en este caso, no procederá el cambio.

Esta transformación sí puede tener otras repercusiones, y aunque la sentencia de la AP Valencia, Sec. 11.ª, 489/2021, de 14 de diciembre (SP/SENT/1137315) señala que, el cambio de vivienda a local no implica que se deban aplicar las normas estatutarias de coeficientes para este último cuando en el Título Constitutivo, que es el que establece el reparto, consta el inmueble como vivienda y la sentencia de la AP Vizcaya, Sec. 5.ª, 80/2017, de 9 de marzo (SP/SENT/905443), en la que se establece que, estando los locales exentos del pago a contribuir de determinados gastos, se debe mantener, aunque los mismos se destinen a viviendas, señalando además que, el acuerdo que modifica esa disposición debe ser tomado por unanimidad, al tratarse de una modificación del Título. Sin embargo, la AP Málaga, Sec. 4.ª, 526/2009, de 19 de noviembre (SP/SENT/500982), considera que, las exoneraciones de gastos a locales dejan de aplicarse cuando éstos se transforman en viviendas. La citada resolución no señala la razón, pero deberá entenderse que, el cambio, supone igualmente una alteración respecto a la Comunidad, por el uso que se haga de los elementos y servicios comunes.

No obstante, estamos a favor de aplicar las normas propias del destino si, consecuencia de este cambio, también se altera el uso que se haga de estos servicios o elementos comunes, por ejemplo, como señala la sentencia de la AP Madrid, de 1 de junio de 2020 (SP/SENT/1057691) en el supuesto en el que el propietario transforme su local comercial en vivienda debe tener reconocidos los mismos derechos que el resto de los propietarios, como la utilización de las zonas comunes pero, obviamente, si usan estos elementos quizá deberán pagar los gastos que como locales no abonaban, como señala la AP Málaga, Sec. 5.ª, 19 de enero de 2017 (SP/SENT/905844).

Por otra parte, si se pretenden realizar obras en elementos comunes, deben aprobarse en Junta, siendo necesario, por regla general, el acuerdo de las tres quintas partes de la totalidad de cuotas y propietarios a tenor de lo dispuesto en el artículo 10.3.b) de la LPH.

# SENTENCIAS



editorial jurídica  
**sepin**



## SEGURO COMUNITARIO

TS, Sala Primera, de lo Civil, 530/2022, de 5 de julio

Recurso 1159/2019.

Ponente: PEDRO JOSE VELA TORRES.

SP/SENT/1155521

*La aseguradora de una Comunidad de propietarios puede reclamar ejercitando la acción subrogatoria frente al comunero causante del siniestro, pues este se considera no como un asegurado, sino como tercero responsable.*

(1) El art. 14 LCS establece que el pago de prima le corresponde al tomador, por lo que en un seguro de comunidad la paga la comunidad de propietarios (que, aunque no tenga personalidad jurídica, tiene fondos propios, según reconoce la Ley) y no los copropietarios. Así se desprende, siquiera indirectamente, del art. 22 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) cuando dispone que:

"La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho".

(2) En tanto que la cualidad de tomador del seguro le corresponde a la comunidad de propietarios, ésta tiene también la condición de asegurada respecto de los elementos comunes del inmueble; mientras que los copropietarios únicamente serían asegurados respecto de sus elementos privativos si los mismos fueran objeto de cobertura en la póliza (en aquellos contratos que cubran tanto los daños en elementos comunes como en elementos privativos), según se desprende de los arts. 396 CC y 3 LPH.

(3) En consecuencia, como regla general y como concluyó la sentencia 860/2021, de 13 de diciembre, "a efectos de la responsabilidad por daños ejercida por vía de subrogación, el copropietario no es asegurado sino tercero responsable, salvo que otra cosa resulte de la propia póliza concertada por la comunidad (como sucedía en el caso de la sentencia 557/2021, de 21 de julio)".

6.- En el caso que nos ocupa, examinada la póliza resulta que se trataba de un seguro multirriesgo (que incluía el riesgo de incendio) en el que la tomadora era la comunidad de propietarios y que el objeto asegurado era el garaje del edificio (de hecho, como situación del riesgo se describe "Cl Pau Rodó Garajes").

Sobre esa base, debemos tener en cuenta que la demanda de Ocaso solo reclamaba la indemnización de los daños en elementos comunes y nada referente a la plaza de aparcamiento propiedad del Sr. Mauricio. En particular, Ocaso indemnizó a la comunidad por daños constructivos en el edificio afectantes a la instalación eléctrica, el sistema de emergencias, la puerta basculante de acceso, la pintura de los techos y paramentos de la totalidad del garaje y el forjado del techo en la zona superior a la plaza núm. NUM001. Y es en esa indemnización en la que se subroga, conforme al art. 43 LCS.

7.- En consecuencia, no cabe considerar que la compañía de seguros haya ejercitado su acción de subrogación contra un asegurado, por lo que el recurso de casación debe ser desestimado..."

Publicación: [www.sepin.es - propiedad horizontal/responsabilidad civil y seguro](http://www.sepin.es - propiedad horizontal/responsabilidad civil y seguro)



**grupolae**  
COORDINACIÓN ACTIVIDADES EMPRESARIALES

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES  
EMPRESARIALES Y PREVENCIÓN  
DE RIESGOS LABORALES EN  
*Comunidades de Propietarios*



943 211 151

**laefincas.net**

info@laefincas.net

  GRUPO LAE