DOSPUNTOCERO
cafmálaga

Presentado el CNAF2022

El Congreso Nacional de Administradores de Fincas se presentó virtualmente el 18 de junio con el nuevo vídeo promocional y un taller sobre oratoria.

Juntas Telemáticas

El Gobierno aprueba la realización de Juntas de Propietarios telemáticas y prorroga los mandatos hasta el 31 de diciembre para evitar las juntas presenciales.

Nombramientos

Jesús Terradillos elegido vocal del Colegio de Administradores de Fincas en la Ciudad Autónoma de Melilla tras la celebración de elecciones.

Biblioteca jurídica

Un acuerdo con Sepín permitirá a los colegiados ejercientes acceder a través de internet a la biblioteca de Sepín Editorial Jurídica sin coste extra.

LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ANTE EL ENJAMBRE DE LA FACTURA ELÉCTRICA

CNAF 2022 MLG

XXII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

30 JUNIO 1-2 JULIO - PALACIO DE FERIAS Y CONGRESOS DE MÁLAGA

CONECTAMOS CON EL FUTURO

WWW.CNAF2022.ES
#CNAF2022

Administrador Fincas Colegiado

Ilustre Colegio Territorial Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

STAFF

Edita *Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla*
Dirección *Manuel Jiménez Caro / presidente@cafmalaga.com*
Coordinación: *Sergio Gómez Gutiérrez*
Redacción *Álvaro López y Cristina Elena Rivas / comunicacion@cafmalaga.com*
Diseño y maquetación *Francisco López Escolá / franlopezescola@gmail.com*
Producción Gráfica *Copicentro Alhaurín El Grande / alhaurinelgrande@copicentro.com*
Fotografía *Álvaro López*
Tel. *952 30 22 21*

SUMARIO

04| CAF EDITORIAL
06| CAF ESPECIAL ENERGÍA
12| CAF NOTICIAS
24| CAF TÉCNICO
36| CAF FORMACIÓN
40| CAF CONSULTORÍA JURÍDICA
42| CAF ACUERDOS DE COLABORACIÓN

Cafmálagadospuntocero es una publicación propiedad del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.
No se hace responsable de la opinión de sus colaboradores en los textos publicados ni se identifica necesariamente con lo expresado en los mismos. Queda prohibida la reproducción total o parcial de cualquiera de sus contenidos.
Depósito Legal: MA-815-97

Un año para encontrarnos

Manuel Díaz Gaitán
Presidente del Comité Organizador del CNAF2022

De 'La comunidad para todos' a 'Conectamos con el futuro'. Han pasado ya casi 18 meses desde que se suspendiera el CNAF2020 ante la imposibilidad de celebrarlo por la pandemia del coronavirus y ya hemos empezado la cuenta atrás para encontrarnos en 2022. Hemos cambiado el eslogan porque en estos casi dos años han cambiado muchas cosas. Creemos que debemos dar un paso hacia delante y analizar por dónde debe ir el sector y, en consecuencia, la profesión. Y así hemos planteado este Congreso, en el que tampoco daremos la espalda al tema que iba a centrar el previsto inicialmente: la accesibilidad.

Partimos en esta nueva etapa, que abrimos el pasado 18 de junio con la presentación virtual de este evento, con más de 500 inscritos. A todos ellos, en nombre del Comité Organizador y del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, hay que darles las gracias por haber mantenido en todo momento su compromiso para asistir al Congreso pese a todo lo sucedido.

Sabemos que son bastantes las incertidumbres que aún se ciernen sobre los eventos de cara a los próximos meses. Para el CNAF2022, aún quedan once meses y esperamos que con la campaña de vacunación cada día tengamos más certezas. Por el momento, y por seguridad, hemos decidido limitar el número de inscritos, por lo que las nuevas plazas están muy limitadas para poder garantizar un aforo con el que cumplir todas las medidas de seguridad.

Nos gustaría que una parte importante de los asistentes sean de Málaga. Por el momento, sois más de 100 los que habéis confirmado vuestra presencia y seguimos manteniendo cuotas especiales de inscripción. El CNAF2022 se tiene que hacer fuerte desde casa, y cuantos más seamos, mejor podremos explicar a los compañeros y compañeras que vengan de otras provincias las bondades de nuestra tierra, al tiempo que participamos en un evento que ya será histórico por el simple hecho de que saldrá adelante después de todas las dificultades que hemos vivido.

Desde la Comisión del CNAF2022 estamos ahora inmersos en el programa científico. Estamos tratando de plantear ponencias, paneles de debates y mesas redondas innovadoras. Buscamos temas que no se hayan tratado previamente o que, al menos, se puedan exponer de una forma distinta a lo que lo hemos hecho hasta ahora. Hace dos años, no se podían hacer juntas de propietarios virtuales y ahora sí: hace dos años apenas teníamos implementado el teletrabajo y ahora muchas empresas trabajan así; hace dos años el trabajo en la nube era una ventaja competitiva y ahora es una necesidad; hace dos años eran menores los planes de emergencia implementados en las comunidades de propietarios, y ahora casi es una necesidad. En definitiva, son solo algunos de los ejemplos de lo que estamos viviendo y a los que habrá que dar respuesta y análisis en los próximos años (o incluso meses).

Tenemos mucha ilusión puesta en este Congreso que empezó a preparar la anterior Junta de Gobierno. Y estamos seguros que la formación es fundamental para que los administradores de fincas sigan prestando un buen servicio profesional. Por este motivo, desde el CAF Málaga ya estamos trabajando en eventos presenciales desde el próximo otoño. El 24 de septiembre tendremos el Curso Dospuntocero y en noviembre volverá el Curso Francisco Liñán, que si la situación sanitaria lo permite, saldrá de nuevo de la provincia de Málaga como ya lo hizo en 2019 cuando entonces se celebró en Córdoba. Esperamos que os animéis a participar y volvamos a vernos las caras en persona.

SERVICIOS

boma servicios

LIMPIEZA
JARDINERÍA
PISCINAS
AUXILIARES DE CONTROL
CONSERJES - MANTENEDORES

SISTEMAS

boma sistemas

PUERTAS AUTOMÁTICAS
ANTENAS COMUNITARIAS
INSTALACIONES ELÉCTRICAS
PORTEROS Y VIDEOPORTEROS
SISTEMAS CONTRA INCENDIOS
GRUPOS DE PRESIÓN Y BOMBEO

CONSTRUCCIONA

boma Construcciona

OBRA NUEVA
REHABILITACIONES
PISCINAS
REFORMAS
FACHADAS
IMPERMEABILIZACIONES

PRODUCTOS QUÍMICOS

vortice productos químicos

PRODUCTOS QUÍMICOS
SISTEMAS DE CLORACIÓN
ACCESORIOS Y RECAMBIOS

boma corporación

ESPECIALIZADOS EN EL SECTOR SERVICIOS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

BOMA CORPORACIÓN: Croacia, 17. Nave 53. 29004 Málaga - 952 245 600 - info@bomaempresas.es - www.bomaempresas.es

El rompecabezas de la producción y el consumo de electricidad en España

Junio 2021, el mes en el que la factura de la luz será la más cara de la historia. Un mes en el que no faltaron titulares como este en los medios de comunicación españoles. El 15 de junio, el protagonista fueron los 90,95 euros el megavatio/hora. El segundo precio más caro del año tras el registrado durante el temporal Filomena. Un día más tarde, el 16 de junio, ya se hablaba del tercer precio medio diario más caro: 94,63 euros el megavatio/hora.

Además de las previsiones al alza para este verano de 2021, otro de los temas presentes en cualquier conversación a pie de calle es la nueva factura eléctrica, entrada en vigor el pasado 1 de junio. La complicada situación energética que atraviesa España, llegada a su punto culmen tras un año de pandemia, está poniendo a muchos consumidores particulares y a muchas comunidades de propietarios en un serio aprieto.

Según la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), unos diez millones de españoles notará en torno a un 10% de subida con el nuevo sistema de facturación. Frente a este dato, el mismo organismo estima que también beneficiará a unos 18 millones de españoles, quienes podrán pagar menos en el recibo de la luz si consiguen adoptar nuevos hábitos de consumo eléctrico. Para las comunidades de propietarios españolas, vivir en un edificio energéticamente sostenible es un objetivo cada vez más prioritario no solo para ahorrar dinero, sino también para aumentar el valor del edificio y disminuir la huella medioambiental.

Factores que motivan la subida del precio de la luz

Los números tan solo apuntan a un encarecimiento de los precios del mercado. En mayo, la factura fue un 1,5% más cara que en abril y en comparación con 2020 casi un 38% mayor. ¿Cuáles son las causas de este incremento? Principalmente, los precios del gas y de los derechos de emisión de CO2, el contexto internacional y la creciente demanda.

Uno de los puntos clave de la tesitura energética española es que la generación eléctrica depende directamente del gas, más en un país como España donde las condiciones climatológicas impiden un desarrollo más óptimo de fuentes de energía verdes. Por ello, resulta inevitable que cuanto más caro se sitúe el gas, más cara sea la electricidad. La escasez de lluvias o viento, que permitirían producir electricidad de forma más limpia y económica a través de la energía eólica e hidráulica, provoca que haya que utilizar más combustibles fósiles para esta producción. En los últimos diez años, los precios del gas no han parado de encontrarse en máximos.

A estos costes de producción se suman los derechos de emisión de CO2. Estas autorizaciones administrativas, absolutamente necesarias para que las compañías puedan generar electricidad, también han visto su precio disparado en los últimos meses debido a los objetivos de descarbonización de la economía establecidos por la Unión Europea.
La sequía que afecta a España explica en buena parte por qué la luz es más costosa en comparación con otros países europeos y del resto del mundo. Irlanda, por ejemplo, se convertirá en el primer país en prohibir la inversión en combustibles fósiles. Una meta que parece que se hará realidad en menos de dos años, antes de 2023. Otros como Costa Rica o Islandia apenas producen energía con combustibles fósiles.

El consumo tampoco está favoreciendo a que la situación se revierta. Cada vez se consume más electricidad. Si la demanda es mayor, las eléctricas tienen que generar más y a más megavatios de electricidad producidos, más aumentan los costes. Esta mayor demanda suele darse, sobre todo, en los meses de invierno, cuando la calefacción es indispensable para combatir las olas de frío.

Claves de la nueva factura de la luz

El Ministerio para la Transición Ecológica y la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) se encargaron de diseñar la nueva factura de la luz del mercado regulado (PVPC). El propósito de este nuevo sistema es fomentar el ahorro y la eficiencia energética. Tratar de reducir el consumo en beneficio del planeta y del bolsillo de los usuarios. Para ello, pretende descargar los picos de mayor demanda eléctrica y que parte de ella pase a aquellas horas en las que hay menor saturación.

El Gobierno estableció tres tramos horarios: hora punta, hora llana y hora valle. La hora punta comprende de las 10:00 a las 14:00 horas y de las 18:00 a las 22:00 horas. La hora llana va desde las 08:00 hasta las 10:00 horas, de las 14:00 hasta las 18:00 horas y de las 22:00 hasta la 00:00 horas. La hora valle queda de 00:00 a 08:00 horas además de los fines de semana y festivos. Entre estas franjas, el consumidor sujeto a la tarifa 2.0TD elige la contratación de dos de ellas.

Al mercado libre también le afectará esta nueva factura eléctrica, ya que las comercializadoras deben adaptar los contratos a la diferencia de costes regulados. Una de las recomendaciones de la CNMC para evitar pagar de más es adecuar la potencia contratada a las necesidades reales. La potencia contratada puede cambiarse cada doce meses, solicitándolo a la empresa en cuestión. Excepcionalmente, se permitirán dos cambios de potencia gratuitos hasta el 31 de mayo de 2022.
Otro apunte importante es que a lo largo del año hay más horas valle que punta y llanas juntas gracias a que en las horas valle se incluyen los fines de semana y los festivos nacionales. Tal y como indica la CNMC, el consumo en horas valle puede ser hasta un 95% más barato que en horas punta.

El Gobierno baja el IVA de la factura de la luz al 10%

Desde el primer trimestre de 2012, no se había registrado un importe tan elevado

de la luz. FACUA-Consumidores en Acción advirtió el 21 de junio que en lo que iba de mes ya se había alcanzado la factura más cara de la historia. Si se toma como referencia la factura PVPC, el recibo medio fue de 88,76 euros. En comparación con junio de 2020, la luz fue un 46,5% más cara.

Como consecuencia de esta escalada de precios, el Gobierno anunció a mediados de junio la posibilidad de suspender temporalmente algunos impuestos eléctricos. Esta medida ya fue tomada en 2018, cuando se suprimió el impuesto a la generación eléctrica del 7% y el denominado "céntimo verde" para los combustibles.

Según afirmó la ministra para la Transición Ecológica, Teresa Ribera, desde el Gobierno se está trabajando en una reforma de la fiscalidad energética y esta suspensión de determinados impuestos podría ser una opción hasta que se aborde definitivamente esa reforma.

El 24 de junio, el Consejo de Ministros extraordinario aprobó la bajada del IVA de la luz del 21 al 10%. Esta rebaja se aplicará hasta el 31 de diciembre de 2021 a todos los consumidores con potencia contratada hasta los 10 kilovatios cuando el precio medio mensual del mercado eléctrico supere los 45 euros el megavatio/hora. Un precio que, según los últimos datos y previsiones, no parece que vaya a bajar de los 90 euros el megavatio/hora.
Para los consumidores vulnerables, el 10% de IVA se adoptará con independencia de la potencia contratada y del precio medio del mercado. Esta rebaja podría suponer un ahorro de entre 6 y 11 euros en la factura mensual de la luz, según cálculos del Ministerio de Transición Ecológica. Junto a esta reducción del IVA, el Gobierno acordó la suspensión del impuesto del 7% a la generación eléctrica, tal y como ya sucedió en el año 2012, y una ayuda adicional de 100 millones para las eléctricas.

La eficiencia energética en las comunidades de propietarios, parte de la solución a la problemática

Conseguir un uso eficiente de la energía suele ser uno de los propósitos estrella en la rehabilitación de edificios comunitarios. En primer lugar, por la reducción de gastos que conlleva para la comunidad, además de por los múltiples beneficios asociados como la revalorización del edificio, la reducción de los costes de producción energética, de la utilización de recursos naturales y del impacto de los Gases de Efecto Invernadero (GEI).

Una de las primeras motivaciones para la implantación de la eficiencia energética en las comunidades de propietarios fue la entrada en vigor del certificado energético. Esta calificación permite conocer cuál es el consumo de energía y las emisiones de CO_2 que se liberan. Existe un rango de categorías que van desde la A a la G, siendo la A una construcción o vivienda más eficiente y la G menos eficiente.
Generalmente, el certificado energético es válido durante diez años y se admiten revisiones tras la realización de mejoras. Cuando una comunidad va a solicitar alguna subvención de rehabilitación, entre los requerimientos se encuentra la presentación del certificado energético.

A la hora de rehabilitar un edifico en busca de la eficiencia energética se abre un interesante abanico de posibilidades. Desde la renovación de las instalaciones eléctricas, térmicas o hidráulicas hasta la inclusión de domótico para controlar y monitorizar iluminaciones o telecomunicaciones, pasando por la apuesta de las fuentes de energías renovables. El conjunto de todas estas actuaciones puede traducirse en más de un 80% de ahorro energético.

Gran parte de las administraciones públicas, conscientes de la trascendencia de esta eficiencia energética en las comunidades para el conjunto de la sociedad, están dando un fuerte impulso a las convocatorias de ayudas públicas en esta materia. Sin ir más lejos, el Ayuntamiento de Málaga publicó en junio tres nuevas convocatorias a través del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV).

Uno de los estímulos más esperados son los 3.420 millones de euros que el Gobierno tiene pensado invertir en subvenciones de rehabilitación de viviendas aprovechando parte de los fondos europeos. Los administradores de fincas y las comunidades de propietarios tienen, por tanto, un valioso papel para revolucionar el consumo eléctrico en España y ser motores del autoconsumo en nuestro país.

NOTA IMPORTANTE: Para la elaboración del número 17 de la revista del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se invitó a participar a todos los partidos políticos que tienen representantes de la provincia de Málaga en el Congreso de los Diputados o en el Senado.

Cambio en la factura de la luz: ahorro, eficiencia y protección a los más vulnerables

Fuensanta Lima,
Secretaria Primera de la Comisión de Derechos Sociales y Políticas Integrales de la Discapacidad y diputada nacional del PSOE por Málaga

El pasado 1 de junio entró en vigor la nueva factura eléctrica impulsada por el gobierno de Pedro Sánchez. Se trata de un cambio con el que se persiguen tres objetivos fundamentales: la búsqueda del ahorro en las familias, la consecución de la eficiencia energética y, sobre todo, la protección de las personas en situación de mayor vulnerabilidad.

Con este nuevo modelo se conseguirá una reducción de en torno al 2,7% del precio del coste regulado en la factura de la amplia mayoría de los consumidores. Sin ser su objetivo prioritario, es lógico que desde una administración gobernada por la izquierda se procure reducir el precio de la factura energética.
Asimismo, este nuevo modelo supone el cumplimiento en la distribución de competencias fijadas entre gobierno y la propia Comisión Nacional de la Competencia, incentivando el ahorro y desplazando el consumo desde las llamadas horas punta, sujetas a mayor demanda eléctrica, a otras llamadas valle y con menor saturación en las redes.

De tal manera que sitúa la mayor parte del peso en la parte variable de la factura, favoreciendo la eficiencia energética, dando mayor protagonismo a los consumidores y permitiéndoles, en definitiva, una mayor capacidad de ahorro.

Representa también un paso adelante en el objetivo de alcanzar la máxima eficiencia energética al favorecer el despliegue y la integración de energías renovables que son una fuente de generación de energía mucho más rápida y barata. En este sentido, me gustaría precisar que se estima que para los próximos dos ejercicios el coste de la generación de la energía eléctrica en el mercado mayorista en nuestro país será inferior al de otros países de la Unión Europea como Alemania o Francia.

Por supuesto, la protección de las personas y familias en situación de especial vulnerabilidad representa el principal objetivo marcado con esta nueva facturación. Desde el ejecutivo se está trabajando intensamente en el futuro Fondo Nacional de Sostenibilidad del Sistema Eléctrico, que aún debe pasar por las Cortes, con el que se podrá reducir al menos un 12 por ciento el recibo de la luz gracias a la bajada de los costes fijos una vez quede completamente implantado.

Será una medida fundamental para los hogares con menos recursos en tanto que suelen ser los que tienen un mayor consumo de electricidad en proporción a su renta y sus consumos energéticos. Asimismo, garantiza la equidad y la redistribución de las rentas, y consolida la redistribución justa de las rentas en su puesta en marcha con exenciones y compensaciones para los sectores con menor capacidad de adaptación.

Por último, con esta nueva factura se da un paso decisivo en la promoción del autoconsumo y el despliegue de

las infraestructuras de recarga rápida de vehículos eléctricos, beneficiando a consumos con un componente marcadamente estacional como podría ser el turismo al mantener una parte fija de los cargos para que permanezca el incentivo a la electrificación de usos finales de energía, fomentando el uso de bombas de calor, a la postre más baratas y limpias, o la recarga doméstica de estos vehículos eléctricos.

En definitiva, desde el gobierno de progreso que lidera Pedro Sánchez se sigue trabajando insistentemente en materia energética con tres grandes objetivos: abaratar el coste de la energía, la mejora de la competitividad de nuestra economía y la creación de empleo estable y de calidad, también en este sector, estableciendo las bases para alcanzar los objetivos de la lucha contra el cambio climático y el desarrollo de un modelo basado en la sostenibilidad.

CAE

Como Servicio de Prevención Ajeno, Geseme y nuestro departamento de Coordinación de Actividades Empresariales queremos ser la solución para ayudarte a regular y controlar la concurrencia de empresas en un mismo centro de trabajo.

Tramitación de accesos de tus trabajadores en empresa cliente

Ahorra tiempo y dinero

Diseño de gestión personalizado

Contacto y soporte siempre que lo necesites

Control de accesos

Cumple con las obligaciones legales

Geseme Medical experts. Safety specialists.

Para más información: 628 418 896 / miguelangel.bueno@geseme.com

Contrarreloj para adaptar las viviendas a la eficiencia energética

Mario Cortés Carballo,
Vicepresidente de la Comisión de Ciencia, Innovación y Universidad del Congreso de los Diputados y diputado nacional del PP por Málaga

El Plan Nacional Integrado de Energía y Clima ha identificado en España un total de diez millones de viviendas con necesidades de rehabilitación y que tendrán que adaptarse en breve a las directivas europeas en cuanto a eficiencia energética y edificación sostenible. A esta dato hay que añadir el hecho de que en nuestro país, el 75 por ciento del parque inmobiliario se construyó antes de que estuvieran en vigor las primeras directivas sobre eficiencia energética; y de ese total, se estima que un 80 por ciento seguirá en pie en 2050, fecha tope que ha puesto la Unión Europea para alcanzar la neutralidad de emisiones.

Dadas estas circunstancias, cualquier propuesta que aborde la necesaria mejora de la eficiencia energética de edificios debe ser adoptada con la importancia que merece, y debe estar presente, además, en la distribución que se lleve a cabo en torno a los fondos europeos.

Pero para ser capaz de rentabilizar estos fondos es necesario definir una serie de acciones previas a la redacción de un plan de rehabilitación de edificios que ponga el acento en corregir aquellos vicios o trabas administrativas que hasta la fecha han impedido afrontar con mayor diligencia la rehabilitación de edificaciones para mejorar su eficiencia energética, de tal forma que se revise y dé estabilidad al marco regulatorio al respecto a la vez que se establezca una hoja de ruta que posibilite la puesta en marcha de proyectos tanto individuales como colectivos.

Por ello, el Grupo Parlamentario Popular ha presentado una Proposición No de Ley en el Congreso de los Diputados para que se lleven a cabo una serie de medidas con carácter previo o simultáneo a la inclusión de un Plan de Rehabilitación de la edificación vinculado a la eficiencia energética, como son las siguientes:

1.Realización de campañas de concienciación y diagnóstico.

2.Desarrollo y mayor implantación del Certificado de Eficiencia Energética y del Informe de Evaluación de Edificios, añadiendo factores de credibilidad y contenido.

3.Implantación de medidas fiscales, de agilización administrativa y simplificación de trámites supeditadas a la acreditación de una calificación alta, favoreciendo actuaciones sostenibles energéticamente.

4.Implantación del "Pasaporte de Renovación de los edificios" o medida similar, como compromiso de mantenimiento y colaboración público-privada en el tiempo.

5.Implantación en Ayuntamientos y oficinas de vivienda de Comunidades Autónomas de ventanillas únicas de gestión de la Rehabilitación Energética.

6.Activación de ESEs (Empresas de Servicios energéticos).

7.Definición de instrumentos de colaboración público-privada que aglutinen las medidas anteriores, que se pudieran materializar como Planes Programas integrados por Administración, Promotores, Colegios profesionales, actores individuales y colectivos ciudadanos.

8.Realización del inventario energético de los edificios de titularidad pública de las Comunidades Autónomas.

Creemos que con estas medidas se generará el espacio normativo necesario no sólo que propicie la captación de fondos europeos para tal fin, sino que permita que a iniciativa de los administradores de fincas cuyas comunidades así lo soliciten, puedan abordar con fondos propios cuantas reformas sean necesarias para mejorar las eficiencia energética de los edificios.

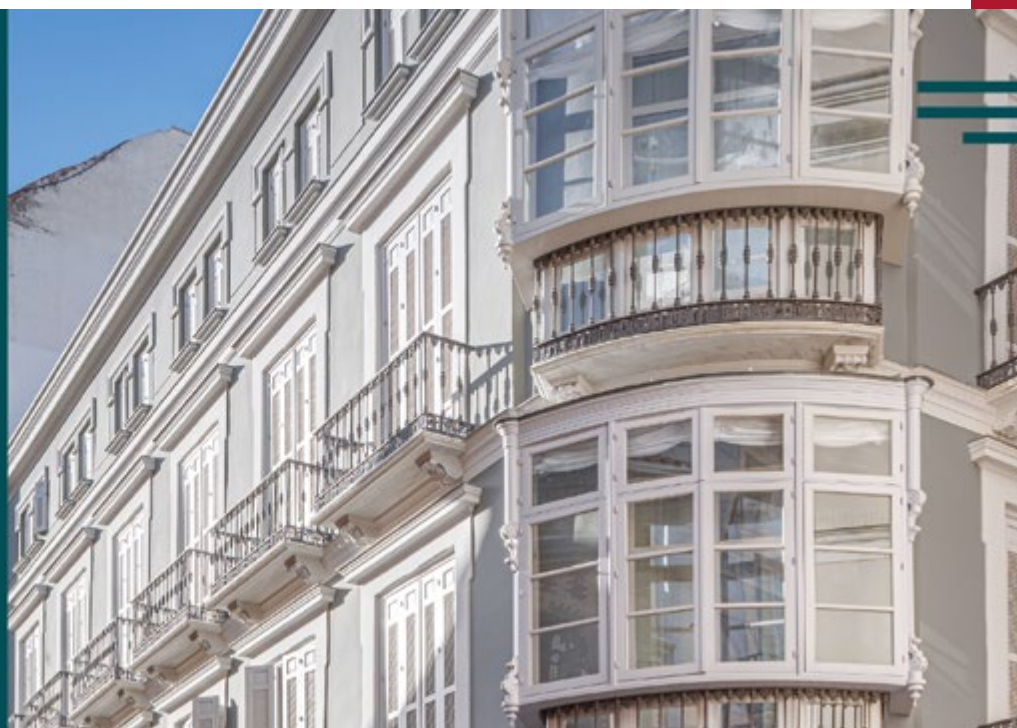
LEBA.
constructora

ESPECIALISTAS
EN REFORMAS
Y REHABILITACIÓN

LEBA es garantía de que todo va a ir bien.

951 818 320
info@lebaconstructora.es

LEBACONSTRUCTORA.ES



Apuesta por la rehabilitación 'energética'

Patricia Rueda Perelló,
Vocal de la Comisión Mixta para la Coordinación y Seguimiento de la Estrategia Española para alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y diputada nacional de VOX por Málaga

Poco se sabe de las políticas en materia de vivienda que defiende VOX y ésta es una oportunidad para recordar, brevemente, dos medidas recogidas en nuestras "100 medidas para la España Viva".

Una de ellas es que el mercado del suelo es especialmente rígido. Su regulación provoca una escasez artificial que eleva su precio. Es por esto, que defendemos la necesidad de liberalizar el suelo y convertir en suelo apto para ser urbanizado todo el que no deba estar necesariamente protegido por motivos de interés público convenientemente justificados. Y la otra, no menos importante, es la urgencia de promulgar leyes antiocupación y anti usura, agravando el delito de ocupación de viviendas y acometiendo con valentía una reforma legislativa para que los ocupas sean expulsados en cuestión de horas de las viviendas donde han entrado ilegalmente.

Además de bajada de impuestos frente al sablazo fiscal que nos imponen también apostamos por la eliminación de trabas y burocracia.

Desde VOX hemos mostrado siempre unas políticas de sentido común, y a pesar de las mentiras que vierten sobre nosotros deben saber que apoyamos una política energética procedentes de fuentes fiables y económicas.

Consideramos importante que se realicen rehabilitaciones dirigidas a mejorar la eficiencia energética, de manera que las facturas se vean rebajadas, ya que, como defendemos desde la formación, es importante que el contribuyente pague, y especialmente en situaciones de crisis como la que padecemos, la menor cantidad de impuestos posibles.

Esta cuestión, que tanto preocupa a la formación, y que implica a muchos sectores, como es el de los administradores de fincas, la hemos llevado al Congreso de los Diputados.
De acuerdo con el artículo 4 de la Directiva 2012/27 de Eficiencia Energética, los Estados miembros establecerán una estrategia a largo plazo para movilizar inversiones en la renovación del parque nacional de edificios residenciales y comerciales.

Actualmente, en España, en torno a 10 millones de viviendas tienen necesidades de rehabilitación. Y el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) de enero de 2020 preveía rehabilitar 1.200.000 viviendas en el conjunto del periodo.

Desde el Grupo Parlamentario VOX, ya advertimos, en la Proposición No de Ley que presentamos en Comisión el pasado mes de marzo, de la gran diferencia entre la evolución de la rehabilitación de los últimos años, de acuerdo con los datos del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, y los 10 millones que deberían estar rehabilitadas.

Por ello, no es de extrañar que el sector reclame un plan de rehabilitación que contemple un ritmo distinto al reflejado en el PNIEC. Y es que, la tasa de gran rehabilitación en Europa se encuentra entre el 1,5% y el 2%, mientras, en España, nos encontramos en torno al 0,2%-0,4%.

Durante la celebración del Observatorio 2030 del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos (CSAE) y Savills Aguirre Newman, se analizaron algunas medidas dirigidas a alcanzar el reto europeo de regeneración y rehabilitación del parque inmobiliario, como son la colaboración público-privada y el favorecer la financiación a tal fin.

Tras estudiarlo, los diputados de VOX en el Congreso instamos al Gobierno en la citada Proposición No de Ley, a promover la colaboración entre la administración pública y las entidades privadas a efectos de realizar actividades de rehabilitación de vivienda.

Es importante tener en cuenta que las ayudas para rehabilitar inmuebles actualmente implican un beneficio que suma en la declaración de la renta. Por ello, los diputados de VOX solicitamos la exención fiscal de este tipo de ayudas, ya que favorecería la realización de las oportunas rehabilitaciones en orden a cumplir con el mandato europeo. Rehabilitaciones que se traducen en empleo y en ahorro para nuestros compatriotas en estos momentos de extrema emergencia sanitaria, social y económica.

Somos conscientes de que son muchos los factores que influyen en el mercado inmobiliario, de los problemas actuales y las medidas que se proponen para su eliminación o mitigación, en su mayoría dirigidas a un aumento de la oferta de vivienda. Medidas que reclama el sector como: Agilización de los trámites de licencia y obra, rehabilitación del parque inmobiliario, liberalización del suelo, libertad de fijación del precio del alquiler y fomento del alquiler frente al régimen de propiedad como incentivo de la movilidad laboral, entre otras.

Por último, quiero agradecer el trabajo realizado por los profesionales que forman parte del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla referente en la profesión tanto en el ámbito andaluz como nacional. Y a todos los administradores de fincas que ejercen, cada día, esta profesión, con una mención especial al trabajo realizado durante estos terribles meses de pandemia. Gracias a aquellos que han estado junto a los que os han necesitado.

Revestimiento para piscinas

RENOLIT ALKORPLAN

Piscinas que no pierden agua

La membrana armada es el único revestimiento para piscinas que garantiza la estanqueidad, para que sus propietarios sólo tengan que dedicarse a lo que es verdaderamente importante: ¡Disfrutar!

CERTIFICADO DE RESBALADICIDAD C

GARANTIA 10 años ESTANQUEIDAD

+ info en:
www.piscinas-alkorplan.com

RENOLIT

Rely on it

El CAF de Málaga firmará un convenio marco con el Ayuntamiento de Málaga

El alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, junto al concejal de Urbanismo y al de Vivienda y Accesibilidad, Raúl López y Francisco Pomares, respectivamente, además del gerente del Instituto Municipal de la Vivienda, José María López Cerezo, se reunieron recientemente con la Comisión Permanente de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, presidida por Manuel Jiménez.

En este encuentro, el primero con el nuevo equipo de gobierno del CAF Málaga, el alcalde mostró su buena disposición a firmar un convenio marco que permita emprender acciones de colaboración con la institución colegial en las distintas áreas del gobierno local, y que a la postre termine beneficiando a los ciudadanos debido a la labor tan transversal que desarrollan los administradores de fincas.

Con esta reunión se reafirma una vía de colaboración que en las últimas semanas ha permitido trasladar información directa del Área de Medio Ambiente a los colegiados, así como poner en servicio un teléfono exclusivo en EMASA para administradores de fincas colegiados.

Tras el encuentro, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez, se mostró “muy satisfecho por la predisposición del Ayuntamiento de Málaga para colaborar con los profesionales de la administración de fincas en temas tan importantes como el urbanismo, el medio ambiente o la gestión de promociones de vivienda protección oficial, entre otras cuestiones”.

Además, en la reunión, que se prolongó por espacio de 40 minutos en el Salón de Plenos de la Casona del Parque para mantener las distancias de seguridad, se explicó a los representantes del gobierno local las líneas de trabajo que pretenden implementar en este mandato en el CAF Málaga, al tiempo que se anunció formalmente la celebración del Congreso Nacional de Administradores de Fincas que tendrá lugar en Málaga los días 30 de junio y 1 y 2 de julio de 2022.

Aprobadas las cuentas y el presupuesto del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla en la Asamblea de Colegiado

El pasado 28 de junio el Salón de Actos ‘Jesús Luque’ fue escenario de la LXIV Asamblea Ordinaria del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. En este encuentro, se expusieron las cuentas de las Corporación del pasado año, así como el presupuesto del presente ejercicio.
Todos los puntos del orden del día fueron aprobados, en una sesión que contó además con la presencia de los dos Presidentes de Honor del Colegio, D. Jesús Luque y D. Francisco Liñán.

Nuevos convenios con Gestores Administrativos y Graduados Sociales

El CAF Málaga ha firmado sendos convenios de colaboración con los Colegios de Gestores Administrativos y Graduados Sociales con el fin de mejorar las relaciones bilaterales con estas instituciones, acuerdos con los que se podrán obtener ventajas para miembros de los colegios implicados.
Así, el acuerdo que el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez, firmó con su homólogo en la corporación que agrupa a los Gestores Administrativos, Daniel Quijada, permitirá a los profesionales de ambos colectivos participar, entre otras cuestiones, en acciones formativas y culturales que organice uno de los colegios o de forma conjunta.

El acto protocolario de la firma se celebró en el Colegio de Gestores Administrativos de Málaga y tras el mismo, Manuel Jiménez se mostró "muy satisfecho de este acuerdo por la labor estratégica que los gestores administrativos suponen para los administradores de fincas en la realización de distintos trámites ordinarios".

Un acuerdo similar se selló semanas después con el Colegio de Graduados Sociales de Málaga y Melilla, entidad con la que en los últimos años se han mantenido excelentes relaciones, y que ahora se plasman en un convenio de colaboración. En este caso, el documento se rubricó en la sede colegial de los Graduados Sociales, por parte de Manuel Jiménez y del presidente de este colegio profesional, Juan Fernández Henares.

"Quiero dar las gracias a los Graduados Sociales por lo receptivos que siempre se muestran cuando necesitamos su colaboración para formación de los colegiados o cualquier otra acción", señaló el presidente del CAF Málaga tras la firma del acuerdo.

Colegiación sin cuota

Además de la colaboración en distintas acciones, estos acuerdos permitirán a los Administradores de Fincas Colegiados cursar su colegiación -siempre que cumplan los requisitos- como Gestores Administrativos sin abonar la cuota de ingreso. El mismo caso sucederá si estos profesionales y Graduados Sociales desean darse de alta como Administradores de Fincas Colegiados.

En todos los casos será obligatorio mantener la condición de colegiado durante, al menos, 24 meses. De lo contrario, se deberá abonar la cuota de ingreso.

Desatoros MALAGA

TEL. 952 33 82 52 - 952 34 91 76
SERVICIO 24 HORAS
607 74 86 86

Desatoros ANTEQUERA E&V

TEL. 952 70 22 17
SERVICIO 24 HORAS
607 74 86 85

Desatoros MARBELLA E&V

TEL. 952 77 87 18
SERVICIO 24 HORAS
607 74 98 98

EMPRESA COLABOLADORA
Ilustre Colegio Territorial Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

OFICINA CENTRAL: C/ Actriz Amelia de la Torre 19, Pol. Ind. Trévenez, 29196 - Málaga
VISITE NUESTRA WEB www.desatorosmalagasl.com

20 ANIVERSARIO 1999 - 2019

LA MÁS ALTA TECNOLOGÍA AL SERVICIO DE LA LIMPIEZA

- DESATORO DE TUBERÍAS Y ARQUETAS
- DESATORO DE BAJANTES Y DESAGÜES
- LIMPIEZA DE SANEAMIENTO GENERAL
- LIMPIEZA DE ALCANTARILLADO
- LIMPIEZA DE ALJIBES Y DEPÓSITOS
- MANTENIMIENTO A COMUNIDADES
- LIMPIEZA Y ABSORCIÓN DE LODOS
- LIMPIEZA DE SUPERFICIES (GARAJES,...)
- LIMPIEZA DE FOSAS Y POZOS CIEGOS

- LOCALIZACIÓN DE ARQUETAS OCULTAS MEDIANTE SENSOR REMOTO
- VIDEO-CÁMARAS PARA INSPECCIÓN DE TUBERÍAS DE AVANZADA TECNOLOGÍA
- PROCEDIMIENTOS MECÁNICOS PARA BAJANTES Y DESATOROS DEL HOGAR

Presentado el CNAF2022 que se celebrará en Málaga del 30 de junio al 2 de julio del próximo año

El pasado 18 de junio el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla fue escenario de la presentación del XX Congreso Nacional de Administradores de Fincas de Administradores de Fincas (CNAF2022) que tendrá lugar del 30 de junio al 2 de julio de 2022 en el Palacio de Ferias y Congresos de Málaga.

Fue un evento distinto al habitual por las condiciones sanitarias. Si normalmente este acto tiene lugar en el Encuentro Nacional previo al Congreso -ya lo hizo Málaga en León en 2019-, en esta ocasión se hizo desde el Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial, sin asistencia de público, y con conexión con Valladolid, donde estaba el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), Salvador Díez Lloris.

El acto comenzó con la intervención de Manuel Díaz Gaitán, vicepresidente segundo del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y presidente del Comité Organizador del CNAF2022. "La profesión ha evolucionado con la COVID-19 y tenemos que adaptarnos a estos cambios, por eso el objetivo será conocer las nuevas herramientas que están surgiendo en torno a la actividad de la administración de fincas, la sostenibilidad, el medio ambiente y habrá un espacio especial para la accesibilidad", señaló en su intervención. Por su parte, Manuel Jiménez, presidente del CAF Málaga, agradeció al presidente del Consejo, "por su buena predisposición para aceptar la suspensión del Congreso por segundo año consecutivo", además hizo referencia al esfuerzo que tanto el Colegio de Valladolid como el Colegio de Alicante han hecho para retrasar sus respectivos eventos previstos para 2022 y 2023 respectivamente, tras sufrir un primer retraso durante el confinamiento de 2020.

Jiménez también puso en valor la confianza que han mostrado las más de 500 personas que han mantenido su inscripción para esta edición pese a todo lo ocurrido, la apuesta de las

empresas patrocinadoras que ya están cerrando sus acuerdos para estar en Málaga en verano del próximo año y destacó, asimismo, el trabajo realizado por la Comisión del Congreso de la anterior Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Por otro lado, el presidente del CGCAFE, Salvador Díez Lloris, expresó "en nombre del colectivo el esfuerzo que está realizando la Junta de Gobierno del CAF Málaga y la Secretaría Técnica del CNAF2022 el esfuerzo que están realizando para que este Congreso sea un éxito".

Novedades inmediatas

Este Congreso Nacional estrena temática y eslogan con respecto a lo previsto en 2020: 'Conectamos con el futuro'. Además, también se ha elaborado un nuevo vídeo promocional que hace referencia a la nueva situación y que se puede ver desde el 18 de junio.

Asimismo, la organización del CNAF2022 ha mantenido las mismas condiciones de inscripciones para todos los colegiados que se habían inscrito en 2020 y que habían mantenido su compromiso para asistir al evento. Para los interesados en acudir al Congreso y que aún no tienen su inscripción realizada, ya se ha abierto de nuevo el plazo para formalizar este trámite, así como la posibilidad de reservar el alojamiento en la ciudad de Málaga para estos días.

Debido a la situación sanitaria, por el momento se ha acotado el número de inscripciones, por lo que teniendo en cuenta que ya hay más de medio millar de plazas ocupadas, desde el Comité Organizador se aconseja que no se demore la inscripción de los interesados para poder garantizarse la asistencia.

Las inscripciones se pueden realizar en la página web del Congreso (www.cnaf2022.es)

Ponencia sobre comunicación oral

Además de la presentación del CNAF2022, el acto del pasado 18 de junio se completó con una clase magistral sobre comunicación oral, impartida por el especialista Manuel Herrador. En su taller, que contó con la asistencia a través de internet de más de 100 personas de toda España, explicó algunas claves importantes que los administradores de fincas deben tener en cuenta para afrontar con más seguridad sus intervenciones en las reuniones o en las juntas de propietarios.

Al igual que la presentación del CNAF2022, puede ver la ponencia en el vídeo del evento.

UNIVERSIDAD DE MÁLAGA | uma.es

ESTUDIOS INMOBILIARIOS

Diploma en Extensión Universitaria en
Gestión y Administración Inmobiliaria

Diploma en Extensión Universitaria en
Gestión y Administración de Fincas *

(*Se deberá realizar, una vez cursado el primer título)

Más info en:

www.estudiosinmobiliarios.uma.es

Formato semipresencial, con clases en viernes alternos

FACULTAD DE COMERCIO Y GESTIÓN

Ilustre Colegio Territorial Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

Reuniones del CAF de Málaga con los principales ayuntamientos de la provincia

La Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha intensificado sus relaciones con las diferentes administraciones públicas para alcanzar acuerdos que beneficien al ejercicio profesional de los administradores de fincas.

En una primera toma de contacto se están celebrando desde hace semanas encuentros con diferentes alcaldes y representantes municipales.

Así, las dos primeras reuniones que se han mantenido fueron con los alcaldes de Málaga y Torremolinos, además de firmar un nuevo convenio con el Ayuntamiento de Benalmádena.

Torremolinos

Por su parte, la reunión con el alcalde de Torremolinos, José Ortiz, fue la primera de una serie de encuentros programados con los representantes de esta corporación municipal que tendrán lugar en los próximos días con concejales responsables de distintas áreas cuya actividad tiene vinculación directa con los administradores de fincas colegiados.

La intención, al igual que en Málaga, es firmar un convenio marco de colaboración que permita establecer una relación fluida con el propio Ayuntamiento.

Benalmádena

Asimismo, el Ayuntamiento de Benalmádena y el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla renovaron hace unas semanas el convenio de colaboración que ambas partes suscribieron hace un año para mejorar las relaciones y agilizar los trámites en todo lo que conlleve una relación entre la institución municipal y los 35 administradores de fincas que están registrados en la localidad, además de los que trabajan en este municipio, pero tienen su despacho en un punto distinto.

El acuerdo fue ratificado por el alcalde Benalmádena, Víctor Navas, y por el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez Caro, en un acto en el que también estuvo presente la vicepresidenta primera de la Corporación y responsable de Relaciones Institucionales, Marisa Mandly.

En esta reunión se puso sobre la mesa el problema que supone para los ayuntamientos la gestión de las entidades urbanísticas de conservación, por lo que este será uno de los puntos sobre los que trabajar en los próximos meses con la intención de tratar de normalizar la situación de las mismas.

Más municipios

Asimismo, se han iniciado las conversaciones con otros ayuntamientos de la provincia con los que, tras los primeros contactos, existe muy buena predisposición a firmar convenios de colaboración que redunden en beneficios para los colegiados y los ciudadanos de cada localidad. Así, se han mantenido reuniones en las que ha participado el presidente del Colegio, Manuel Jiménez, con Oscar Medina, alcalde de Torrox; Francisco Salado, alcalde Rincón de la Victoria; Josele González, alcalde de Mijas; Mario Jiménez, alcalde Manilva; Joaquín Villabona, alcalde de Alhaurín de la Torre; y Antonio Moreno alcalde de Vélez Málaga.

Comunicaciones con los colegiados

Tras analizar distintas posibilidades para informar a los colegiados de las cuestiones que los ayuntamientos consideren de interés para la actividad profesional, se ha optado por enviar circulares informativas a todos los colegiados, iniciando las mismas por el nombre del municipio al que haga referencia la información.

Jesús Terradillos elegido vocal de Melilla del CAF de Málaga y Melilla

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla celebró el 9 de julio las elecciones a vocal de Melilla de la Junta de Gobierno. Jesús Terradillos resultó elegido con un total de 27 votos frente a los 4 que recibió el otro candidato, Miguel Ramón Vega. En nombre de la institución colegial se felicitó a Jesús Terradillos por el resultado electoral, quien representará a la Ciudad Autónoma de Melilla en la actual Junta de Gobierno del Colegio.

Además, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla agradeció a los colegiados de Melilla su interés y gran participación en este proceso electoral que se celebró, por primera vez, bajo este formato.

Las elecciones a vocal de Melilla tuvieron lugar en la propia ciudad de Melilla, en el Hotel Melilla Puerto. Manuel Jiménez, presidente del CAF Málaga, y Sergio Gómez, secretario del CAFMálaga, viajaron hasta Melilla para acompañar a los Administradores de Fincas Colegiados en esta jornada electoral. Pese a los problemas meteorológicos que impidieron que el vuelo saliese a tiempo, Jiménez y Gómez pudieron llegar finalmente a Melilla, por lo que se celebraron estas elecciones para elegir al vocal de Melilla del Colegio de Administradores de Fincas.

En este nuevo mandato se pretende reforzar las relaciones con la Ciudad Autónoma de Melilla, institución que en los últimos años ha puesto en marcha distintas iniciativas para reforzar la presencia de los administradores de fincas colegiados. Además, Jesús Terradillos ha anunciado su intención de trasladar a la Junta de Gobierno la posibilidad de celebrar formaciones en la localidad norteafricana.

El CAF de Málaga crea la Comisión Asesora de Presidencia

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla creó en mayo la Comisión Asesora de Presidencia. Esta nueva comisión parte de la iniciativa del presidente de la institución colegial, Manuel Jiménez, con el objetivo de mejorar la organización de los asuntos institucionales del Colegio y contar con el apoyo experto de los anteriores presidentes para el desarrollo de determinadas actividades.

El 19 de mayo se produjo el primer encuentro de esta Comisión Asesora de Presidencia, al que acudieron los presidentes de honor del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Francisco Liñán y Jesús Luque, los expresidentes, Alejandro Pestaña y José Luis Navarro, además del actual presidente, Manuel Jiménez. "La Comisión Asesora de Presidencia nace para sumar conocimientos y experiencias en beneficio de los colegiados. En el CAF Málaga hemos tenido a excelentes profesionales al frente de la Corporación y gracias a esta comisión podrán seguir realizando aportaciones de valor al Colegio y a todos sus miembros", explicó el presidente, Manuel Jiménez al informar de que la Comisión Asesora de Presidencia se reunirá de forma periódica.

En este primer encuentro, se trataron asuntos como la celebración del Día del Administrador 2021 y de los actos conmemorativos con motivo del 50 aniversario. El pasado año, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla cumplió 50 años, pero debido a la pandemia no pudo organizarse ningún acto de conmemoración. La Comisión Asesora de Presidencia acordó que, si las condiciones sanitarias lo permiten, el Día del Administrador y el 50 aniversario se celebrarán el próximo 17 de septiembre.

Igualmente, se abordó la relación del Colegio con organismos superiores como el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas. También se trataron cuestiones relacionadas con honores y distinciones como el encargo del retrato del anterior presidente, Alejandro Pestaña.

¿Problemas con la cal del agua?

El Descalcificador Aquasil es la **mejor solución** para **casas, pisos, comunidades de vecinos** y mucho más...

Financiamos hasta 96 meses

aquapurif
Tratamientos del Agua

proyectos@aquapurif.com

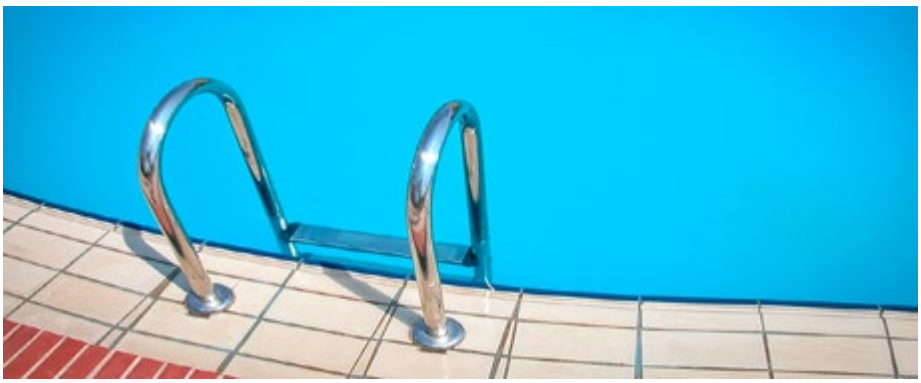
952 919 015

www.aquapurif.es

Nuevas incorporaciones a la Junta de Gobierno

La Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha realizado recientemente dos incorporaciones conforme a lo establecido en los Estatutos. Se trata de la colegiada de Manilva, Marjoleine Miranda; y de la colegiada de Torrox, María Ángeles Castro.

Nuevas medidas para las piscinas comunitarias de Andalucía



Con la finalización del Estado de Alarma, la Junta de Andalucía publicó la Orden de 7 de mayo de 2021, en la que se recogen las medidas de higiene y prevención en piscinas de uso colectivo. En las piscinas comunitarias de Andalucía deberán cumplirse muchas de las medidas de la temporada pasada, como una limpieza y desinfección meticulosa de las instalaciones. No obstante, la principal novedad es que el aforo permitido dependerá del nivel de alerta vigente.

En nivel de alerta 1, el aforo de las piscinas comunitarias de Andalucía podrá ser del 100%, tanto para las de exterior como las de interior. En nivel de alerta 2, el aforo podrá seguir siendo del 100% en las piscinas al aire libre, pero se limitará al 75% en las piscinas interiores. En nivel de alerta 3, el aforo máximo será del 75% para las piscinas al aire libre y del 50% para las piscinas interiores. En nivel de alerta 4, el aforo será del 50% en piscinas de exterior y del 30% en piscinas de interior.

Además de la limpieza y desinfección, otra de las medidas mantenidas con respecto a la temporada 2020 es el establecimiento de limitaciones espaciales que facilite el mantenimiento de la distancia interpersonal entre usuarios no convivientes. De tal forma que todos los objetos personales deberán mantenerse dentro de las distribuciones señaladas.

Igualmente, las piscinas comunitarias de Andalucía tendrán que contar con cartelería visible acerca de las normas de higiene y seguridad frente a la COVID-19, así como recordar que deberá abandonarse inmediatamente ante cualquier síntoma compatible. En este sentido, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se alude a la responsabilidad individual para disfrutar de la temporada de baño con la máxima seguridad. Pese al fin del Estado de Alarma, resulta de gran importancia cumplir con las medidas generales como la distancia interpersonal de 1,5 metros o el lavado frecuente de manos.

Todas las empresas deben contar con un registro salarial desde el 14 de abril

Desde el 14 de abril todas las empresas deben tener un registro de los sueldos de todos sus empleados. Esta medida, consensuada entre los Ministerios de Trabajo e Igualdad y los agentes sociales, pretende combatir la brecha salarial entre hombres y mujeres.

Todas las empresas, con independencia de su tamaño, deberán cumplir con esta obligación siempre y cuando tengan al menos un asalariado a su cargo. Igualmente, en el registro salarial también deberá incluirse el personal directivo y los altos cargos de la empresa. De esta forma, deberá contener a toda la plantilla sea cual sea su tipo de contrato o antigüedad en la entidad.

En este registro se deben detallar los valores medios de los salarios de toda la plantilla, así como los complementos salariales y las percepciones extrasalariales desagregados por sexo. El periodo temporal de referencia deberá ser, con carácter general, el año natural.

El Ministerio de Trabajo habilitó una herramienta informática para facilitar la elaboración del registro y es gratuita y voluntaria. La desigualdad salarial podría conllevar multas de hasta 187.000 euros, que serán interpuestas por la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

En caso de que una empresa con al menos 50 trabajadores tenga un promedio de retribuciones superior al 25% en empleados de un sexo frente al otro, deberá justificar el motivo de esta diferenciación a causas objetivas que no supongan discriminación de género.

Además, todas las empresas que deban elaborar un Plan de Igualdad tendrán que incorporar en el mismo una auditoría retributiva. Según la normativa vigente, todas las organizaciones de más de 100 trabajadores tienen la obligación de contar con un Plan de Igualdad. Obligación que se hará extensible a las de más de 50 trabajadores a partir del 7 de marzo de 2022.

El Gobierno aprueba la validez de las juntas telemáticas en las comunidades de propietarios

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla valoró positivamente la aprobación del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional. Este decreto regula y desbloquea la celebración de juntas de propietarios tal y como había solicitado el Colegio junto al resto de instituciones colegiales de España a través del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE). Finalmente, las propuestas remitidas al Gobierno se recogieron en la norma aprobada.

El Real Decreto-ley, que establece un abanico de soluciones al que se puede acoger cada edificio en función de sus circunstancias, entró en vigor el 9 de mayo. Tal y como se propuso desde el CGCAFE, no será obligatorio convocar juntas de propietarios hasta el día 31 de diciembre de 2021 y se prorrogarán los últimos presupuestos aprobados y los cargos de la comunidad de propietarios. Así, queda suspendida la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez, se mostró conforme con la nueva normativa porque "desde el inicio de la pandemia se habían dejado de celebrar en la provincia más de 100.000 juntas de propietarios y esta regulación supone un paso importante para que las comunidades comiencen a recuperar su funcionamiento normal".

Otro de los aspectos que recoge el Real Decreto-ley es que facilita la participación y el voto de los propietarios, una cuestión que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla considera fundamental para garantizar los derechos de todos ellos, y que también era una de las propuestas de los Administradores de Fincas Colegiados. El Gobierno aprobó que la junta de propietarios pueda celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple para tratar temas urgentes que no puedan demorarse, entre ellos, las obras de accesibilidad universal y las obras que resulten necesarias para el mantenimiento y funcionamiento del edificio.

Pero para que estas reuniones urgentes se puedan realizar, hay que posibilitar que los propietarios dispongan de todos los medios necesarios para su participación en las reuniones que se convoquen por el presidente, por la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen un 25% de las cuotas de participación. Sobre esta cuestión, el presidente del Colegio, Manuel Jiménez, explicó que "será necesario que el secretario o administrador de fincas compruebe que todos los propietarios disponen de los medios telemáticos adecuados para la junta, así como la identidad de todos los asistentes, regulándose así otra de las propuestas que se realizó al Gobierno por medio del Consejo General".

Las juntas virtuales sí serán válidas

En aquellas comunidades de propietarios en las que no pueda garantizarse la participación de todos por vía telemática, se pueden adoptar acuerdos sin la celebración presencial de la junta de propietarios, mediante la emisión del voto por correo postal o comunicación telemática. "Esto permite garantizar el derecho de participación de todos los propietarios, además de evitar posibles focos de contagios por COVID-19 al evitar la celebración presencial", valoró Manuel Jiménez, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Hasta la aprobación de este Real Decreto-ley, y aunque las nuevas tecnologías permitían las reuniones virtuales, la Ley de Propiedad Horizontal solo reconoce validez a las reuniones presenciales, a excepción de la ley catalana, que sí establece la posibilidad de reuniones vía telemática y la validez de la toma de acuerdos de Junta de Propietarios con este sistema.

En este último año, se perdieron subvenciones como el Programa de Incentivos a la Rehabilitación Energética de Edificios (PREE) o las Subvenciones para la Rehabilitación de Viviendas, ambas convocatorias de la Junta de Andalucía. Tal y como indicó el presidente del Colegio, Manuel Jiménez, el desaprovechamiento de estas ayudas públicas no solo estaba afectando negativamente a las comunidades. "Hay muchos puestos de trabajo en juego, ya que muchos proyectos se quedan atrás y ante un menor número de obras, se contrata a menos personal", señaló Jiménez.

Además, se prevé la convocatoria de más ayudas públicas para la mejora de la accesibilidad, eficiencia energética y rehabilitación de edificios. Próximamente, la Unión Europea dará a España los 27.000 millones de euros correspondientes a los Fondos de Recuperación Europeos. Parte de ellos se destinará a la rehabilitación de inmuebles, por lo que el Real Decreto-ley 8/2021 es esencial para que las comunidades puedan optar a estos fondos y se reactive la actividad en el sector de la construcción.

Abierto el plazo para cumplimentar la encuesta de satisfacción de colegiados ejercientes

Dentro de los procesos de calidad a los que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se somete de forma regular, este año se incluye la necesidad de evaluar la satisfacción de los colegiados ejercientes. Por ello le solicitamos que, en la medida de lo posible, rellene el formulario al que podrá acceder mediante el código QR que acompaña esta información.

EL CAF MÁLAGA EN TU MÓVIL

DESCARGA LA APP OFICIAL DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA PARA ESTAR SIEMPRE INFORMADO

Instala la app según tu sistema operativo:

iOS

android

Administrador Fincas Colegiado

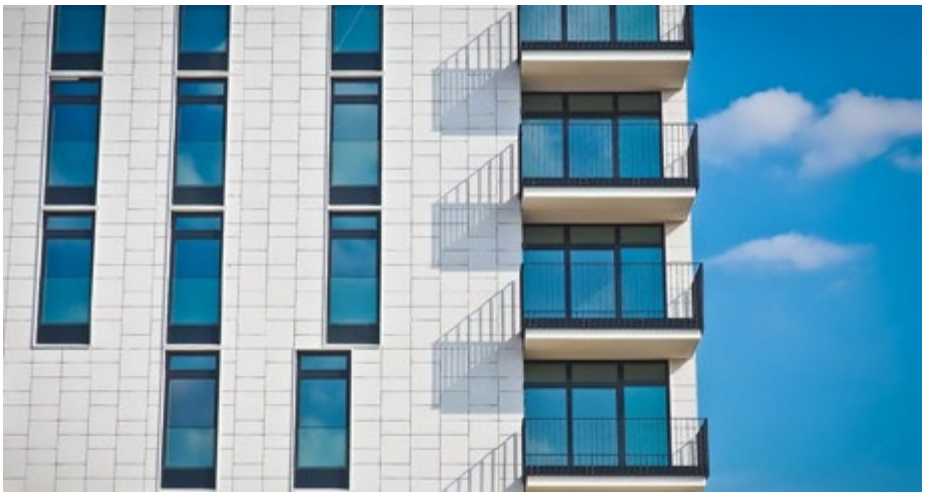
Ilustre Colegio Territorial Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

Administradores de Fincas advierten de los peligros de instalar piscinas hinchables y prefabricadas en las azoteas, balcones y terrazas

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla advierte a los ciudadanos del grave riesgo que puede suponer el montaje de piscinas hinchables y prefabricadas en azoteas, balcones y terrazas. Con la llegada del verano, se buscan alternativas para hacer frente al calor, pero el Colegio apela a la responsabilidad ciudadana para evitar este tipo de actuaciones y los serios peligros que conllevan.

Sin la supervisión técnica correspondiente, puede sobrecargarse la estructura del edificio y provocar la aparición de grietas. En los peores casos, se acaba con el forjado de la construcción y se desploma la azotea, terraza o balcón, ya que la mayoría de las edificaciones no se diseñaron para soportar tanto peso. "El año pasado ya vimos un gran incremento en la demanda de estos productos y tememos que este verano va a ser igual", considera el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez.

Desde la institución colegial instan a los ciudadanos a contactar con un técnico antes de comprar y montar cualquier piscina para comprobar el peso que puede llegar a soportar su terraza. De lo contrario, es probable que se produzcan desperfectos en la estructura y con ellos, daños y accidentes humanos. Tan solo hay que recordar el trágico suceso producido en Barcelona en el año 2007, cuando una niña falleció tras desprenderse el suelo en el que había una piscina instalada.



"Hay que pensar que los edificios se diseñan con unos fines concretos y que, por lo general, no están preparados para aguantar los volúmenes de agua de estas piscinas. Tan solo 20 centímetros de agua suponen 200 kilos de sobrecarga por metro cuadrado. Un peso al que además se añaden otros condicionantes como el número de personas que vayan a usar la piscina", explica el presidente del Colegio.

Además, en muchas ocasiones la instalación de estas piscinas altera uno o varios elementos comunes de la comunidad. El informe técnico correspondiente también permite avalar si se producirán o no estas alteraciones. Sea cual sea el caso, lo más conveniente es comunicarlo a la comunidad de propietarios y si va a ocasionarse alguna modificación de elementos comunes, se precisará de la autorización previa de la junta de propietarios.

El CAF Málaga acude a la misa en honor a Santo Domingo de la Calzada

El 12 de mayo, se celebró en la Cofradía del Santísimo Cristo de la Agonía y María Santísima de las Penas una misa en honor a Santo Domingo de la Calzada, patrón de los administradores de fincas. Representantes del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla acudieron a la ceremonia en nombre de los colegiados para rendir tributo a la profesión.

Previamente a la misa, se mostró a los miembros asistentes del CAF Málaga y Melilla la casa hermandad. Esta visita guiada permitió conocer parte del patrimonio de la cofradía y reforzar la relación entre ambas instituciones.

Málaga, afectada por interferencias en las señales de la TDT

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla advierte a sus colegiados sobre los problemas en las señales radioeléctricas que se están registrando en la provincia de Málaga. Precisamente, según informan desde la Asociación de Telecomunicaciones de Andalucía (ATELAN), Málaga es una de las áreas andaluzas con un mayor número de incidencias.

Como consecuencia, las empresas instaladoras de telecomunicaciones han notado en las últimas semanas un fuerte incremento en la demanda de sus servicios. Los problemas de emisión han afectado principalmente a los programas de Mediaset, lo que ha motivado un mayor número de quejas debido a la retransmisión de los partidos de fútbol de la Eurocopa.
ATELAN ha remitido a las empresas de telecomunicaciones adheridas a la asociación un escrito para que informen a sus comunidades de propietarios o consumidores individuales de esta problemática y los motivos que la originan. En este sentido, desde ATELAN se recuerda que hay múltiples factores que provocan esta situación como la organización de lo canales del espectro radioeléctrico tras el segundo dividendo, la disposición de la constelación de centros emisores, los reemisores, la extensión de cobertura o la escasa colaboración de los países del norte de África para solventar la situación, ya que desde ahí provienen las señales más problemáticas.

Además, las elevadas temperaturas de las últimas semanas contribuyen a agravar el problema de emisiones. Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se recomienda a los colegiados explicar a las comunidades que están sufriendo estas circunstancias sobre los posibles orígenes de la misma y que está afectando no solo a Málaga, sino también a otras zonas de Andalucía. Asimismo se informa que se está tratando de establecer contacto con las autoridades para tratar de buscar una solución.

AUTOCONSUMO COMPARTIDO EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

José Sancho Galve
Gashogar

Introducción - ¿Cómo hemos llegado hasta aquí?

Durante la última década, hemos visto actualizaciones en el sector eléctrico donde uno de los principales objetivos ha sido integrar a los consumidores en los procesos de generación. Indudablemente, uno de esos objetivos ha sido el autoconsumo compartido.

Anteriormente, las instalaciones fotovoltaicas en comunidades o viviendas (generalmente unifamiliares) las regulaba el Real Decreto-ley RDL 15/2018 de 5 de octubre. A través de la instalación de paneles fotovoltaicos, el consumidor se ve beneficiado de un ahorro en su factura eléctrica, ya que va a dejar de consumir parte de su energía de la red eléctrica en horario solar, donde el precio de la energía es más caro gracias al autoconsumo.

En las comunidades de propietarios sólo se permitían instalaciones individuales, por lo que no permitía que los vecinos pudieran acceder a realizar un autoconsumo de manera colectiva. Esto ha cambiado de acuerdo con el nuevo Real Decreto-Ley RDL 244/2019 de 5 de abril que regula "las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica", permitiendo realizar AUTOCONSUMO COMPARTIDO y pudiéndose así beneficiar todos los servicios generales de una comunidad (ascensores, portales, piscinas, etc.) y todos los vecinos de esta.

En este nuevo Real Decreto 244/2019 se definen las modalidades de autoconsumo compartido donde encontraríamos las siguientes:

Autoconsumo sin excedentes: instalaciones donde se coloca un sistema antivertido para que todo lo que no se está autoconsumiendo no pueda ser vertido a la red.

Autoconsumo con excedentes acogidos a compensación: para instalaciones de menos de 100 kW todo lo que no autoconsumimos, denominado excedentes, se compensará por parte de la comercializadora a final de mes en la factura eléctrica.

Autoconsumo con excedentes no acogidos a compensación: todo lo que no autoconsumimos se vende a precio de mercado.

Generalmente, las instalaciones que se realizarían en una comunidad de propietarios serían bajo la modalidad "autoconsumo con excedentes acogidos a compensación", ya que la energía que no hemos podido autoconsumir se nos va a compensar en la factura.

De todas formas, las modalidades a las que acogerse, el número de consumidores asociados y/o los retornos de la inversión variarán en todas las comunidades donde se fueran a realizar. Como se suele decir, "cada instalación es un mundo" y no falta razón, porque los factores a la hora de su dimensionamiento son totalmente diferentes de una comunidad a otra como por ejemplo: su ubicación, la superficie disponible, los perfiles de consumo, el tipo de tejado, la orientación y los precios de energía.

Datos para realizar un estudio fotovoltaico

Para poder realizar un estudio fotovoltaico de autoconsumo compartido se necesitarían los siguientes datos:

- Localización
- Nombre de la comunidad
- Tipo de tejado
- Facturas eléctricas (servicios generales y vecinos)

Con estos datos ya se podría presentar un estudio para las comunidades interesadas. La localización es fundamental, ya que el número de horas de sol en España varía en función de si estamos en el norte, en centro o en el sur. Para que os hagáis una idea, la media de horas de sol en el norte es aproximadamente de 1.100 horas

PLOMAR
Instaladora de Fontanería
952.47.70.58
www.plomar.es
info@plomar.es

mientras que en el centro son 1.400 horas y en el sur unas 1.600 horas. Esto quiere decir que el aprovechamiento fotovoltaico va a ser mayor en el sur por el incremento de las horas.

El tipo de tejado también influye para saber cómo se podrían instalar las placas fotovoltaicas. Los tejados más habituales son de tipo teja, transitable (plano) y triangular (este tipo de tejado se suelen ver en zonas de montaña). En caso de que el tejado fuera de uralita, el proyecto se complicaría un poco mas debido al material del que se compone este tipo de tejado.

Las facturas eléctricas nos aportan información de todos aquellos puntos de suministro (CUPS) que van a acogerse al autoconsumo. Una vez se obtienen estos datos se procede a dimensionar la instalación fotovoltaica.

Ejemplo de una instalación de autoconsumo compartido en una comunidad

Supongamos una Comunidad de Propietarios donde residen 10 vecinos y tiene un punto de suministro eléctrico como servicios generales en el que se ubica un ascensor.

Los vecinos tienen un consumo medio de 3.500 kWh/año y el ascensor tiene un consumo de 6.500 kWh/año. Teniendo en cuenta estos datos, y dimensionando para que no existan excedentes por encima del 10%, la instalación fotovoltaica tendría una potencia de 10 kWp y produciría 13.677 kWh/año.

Como en las instalaciones de autoconsumo compartido esta energía se tiene que repartir, el autoconsumo a realizar quedaría de la siguiente manera: El impacto que va a tener en cada uno de los vecinos, así como en los servicios generales (ascensor) en la factura eléctrica, no podría ser el mismo; ya que los tres factores que en los que nos tendríamos que fijar serían el consumo total, el comportamiento de consumo (si el comportamiento es diurno, mejor) y el precio de la energía que se está pagando.

Producción: 13.677 kWh/año	
Reparto ascensor	16%
Energía autoconsumida por el ascensor	2.188 kWh/año
Repartos vecinos	84%
Energía auto consumida por vecinos	11.488 kWh/año

Nota: a cada vecino le correspondería un 8,4% de la producción fotovoltaica, que se traduciría en 1.148 kWh/año.

Para continuar con el ejemplo, veamos el impacto que tendría en la factura de un vecino al acogerse al autoconsumo compartido. Supongamos que al vecino que le corresponden 1.148 kWh/año de energía generada en la planta fotovoltaica y consumía de la red 3.500 kWh/año. El precio de energía de red que podría pagar de media durante el año es de 0,15 €/kWh (en los 3 periodos de consumo) y el precio por el excedente al que le compensan en su comercializadora es de 0,045 €/kWh, el ahorro que se tendría en factura quedaría de la siguiente manera:

Factura sin autoconsumo		
		Total
Energía Consumida P1	991	148,59€
Energía Consumida P2	879	131,81€
Energía Consumida P3	1631	244,60€
Potencia P1	4,6	144,85€
Potencia P2	4,6	12,42€
Impuesto Eléctrico	5,11%	34,88€
Alquiler del contador	125,28€	
IVA	21%	150,60€
Total	867,77€	

Factura con autoconsumo		
		Total
Energía Consumida P1	625	93,73€
Energía Consumida P2	539	80,79€
Energía Consumida P3	1277	191,51€
Autoconsumo	1060	0,00€
Excedente	89	-4,01€
Potencia P1	4,6	144,85€
Potencia P2	4,6	12,42€
Impuesto Eléctrico	5,11%	26,55€
Alquiler del contador	125,28€	
IVA	21%	114,63€
Total	660,48€	

Como se puede observar, la diferencia entre ambas facturas es de 207,28 €/año. Si nos fijamos únicamente en el consumo el ahorro generado es de un 31% (162,98 €/año). La diferencia está porque al pagar menos en consumo, también se pagaría menos en impuesto eléctrico y en IVA.

Resumen

Como aspectos generales a tener en cuenta en lo que a una buena instalación de autoconsumo se refiere, se debería dimensionar para que el excedente que se genere no supere un valor entre el 10% y el 15%; de tal forma que la energía generada por la plata sea autoconsumida en casi su totalidad. Todo lo que sobrepase estos datos, alargará los plazos de amortización de una instalación fotovoltaica, ya que el precio al que se compensa el excedente suele ser bajo y no es el objetivo de este tipo de instalaciones. Al final, este tipo de proyecto se tienen que ver como productos de ahorro

En relación con los estudios a realizar, es muy importante que, en caso de que los vecinos quieran entrar a formar parte de una instalación fotovoltaica, se les hagan estudios personalizados con datos reales para que ellos mismos decidan si les interesa o no realizar autoconsumo.

Y, por último, cabe destacar la importancia de los administradores de fincas en este tipo de proyectos, ya que son ellos por los que van a pasar todos los estudios fotovoltaicos y los que tendrán que ayudar a los vecinos a tomar la mejor decisión posible para su comunidad.

EXPERTOS EN CUMPLIMIENTO NORMATIVO, PRIVACIDAD Y SEGURIDAD

KDOS

KDOS Consulting es una corporación formada por profesionales con dilatada experiencia y formación en las áreas que componen la base de nuestro negocio.

NOS DEDICAMOS
Cumplimiento Normativo y Legal
Servicios de Tecnología Digital

El Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPD y GDD), es de obligatorio cumplimiento para las Comunidades de Propietarios y los Administradores de Fincas. Cumplir con el RGPD NO es una opción. Evita sanciones.

RGPD y LOPD DIGITAL AAFF

RGPD y LOPD DIGITAL CCPP

RGPD · PBC · LSSI-CE · COMPLIANCE PENAL · SERVICIOS DE TECNOLOGÍA A MEDIDA · FORMACIÓN ONLINE

info@kdosconsulting.com · www.kdosconsulting.com · 961153969/962565872

Deutsche Bank

Publicidad

Expertos en la financiación de proyectos de rehabilitación.

Más de 25 años financiando proyectos de rehabilitación y eficiencia energética

Préstamo Huella 0 de Avanza Credit

Cuotas flexibles
Facilidad de pago hasta en 10 años

Sin complicaciones
Sin necesidad de cambiar de banco o contratar productos adicionales

Elige tu financiación
Financiación de hasta el 100% del presupuesto

Descubre Avanza Credit
La nueva financiación que valora el Ahorro y la Eficiencia Energética

Salvador Cabello
Responsable de Proyectos de Financiación | Teléfono 646 529 746
Email: salvador.cabello@db.com | www.avanzacredit.es

Deutsche Bank, S.A. Española - NIF A-08000614, R.M. Madrid, T.28100, L.0, F.1, S.8, H.M506294, I.2

LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y EL TRASLADO DEL CONSUMO AL PERIODO VALLE, CLAVES DE LA NUEVA FACTURA DE LUZ

José Carlos Aguilar
Watium

Desde el pasado 1 de junio, se ha producido una gran subida en nuestra factura de luz debido a la entrada en vigor de la CIRCULAR 3/2020.

Son muchos los cambios que esta nueva ley introduce, no solo en el mercado y costes de la energía, también en el campo de la concienciación social sobre la importancia del ahorro energético y el compromiso con el medio ambiente.

Aumenta la parte variable de la factura asociada al consumo

La nueva factura de luz diferencia a los consumidores con menos de 15 kW de potencia contratada, para los que establece un diseño de cargos 25% fijo y 75% variable.

Y el resto de consumidores, con potencias contratadas superiores a 15 kW para los cuales propone unos cargos que se reparten 40% fijo y 60% variable.

Si tenemos en cuenta que en el precio de la luz están incluidos los siguientes conceptos, coste de la energía, peajes del transporte y distribución, impuestos y cargos de infraestructura, debemos concluir que la nueva normativa, en materia de distribución de cargos y peajes, otorga un mayor peso al componente variable en la nueva factura.

Eso significa que se pagará menos por los conceptos fijos, la potencia contrada, y más por la energía consumida, lo que se traduce en un beneficio para el consumidor, ya que su nueva factura de luz dependerá mucho más de que consiga trasladar su consumo a los horarios más baratos.

Un reto que en el caso de las Comunidades de Propietarios se hace mucho más difícil de conseguir, debido a la inestabilidad de los hábitos de consumo impuesta por los usos de cada uno de los vecinos que integran la Comunidad.

Ante este inconveniente, la labor de los Administradores de Fincas deberá encaminarse a la Información y Formación sobre los cambios de esta Normativa, además de la optimización de potencia en los suministros, la eficiencia en número de éstos, y la promoción de sistemas de autoconsumo basados en energías renovables.

Es evidente que los objetivos de esta reforma es que los consumidores sean más eficientes en el consumo, apuesten por las energías renovables e interioricen las ventajas de los sistemas de autoconsumo.

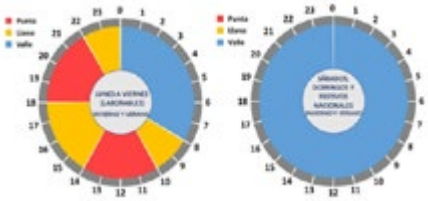
Discriminación horaria generalizada

Esta nueva ley agrupa bajo la denominación 2.0DT a todos los suministros por debajo de 15kW de potencia contratada.

Para éstos, se generaliza la discriminación horaria y pasan a disponer de tres periodos de energía (PUNTA, LLANO, VALLE) y dos periodos de potencia (P1 punta y P2 valle).

El precio de la energía variará en función del día de la semana y la hora en que se consuma, de tal manera que el precio más alto estará en el periodo PUNTA, el coste intermedio en el LLANO, Y el más económico se centrará en el VALLE.

Centrado desde la medianoche hasta las 8H de lunes a viernes, y a tiempo completo durante el fin de semana y festivos, el horario VALLE nos ofrece el precio más bajo de la energía. Lograr concentrar el mayor consumo en esta franja será la clave del ahorro.



Otra de las novedades que introduce la nueva factura es que los suministros 2.0 DT podrán contratar dos potencias distintas a lo largo del día, siempre que no superen los 15kW. En la potencia existirá un periodo PUNTA, más caro, y VALLE notablemente más barato.

El resto de tarifas de Baja Tensión, con una potencia contratada entre 15 kW y 50kW pasarán a tener 6 periodos de energía y 6 periodos de potencia,

con tres rangos de precios diferentes todos los días del año, en función de la hora del día, el día de la semana y la temporada del año.

La facturación del término fijo o de potencia es uno de los que más varía con la nueva orden.

Dejará de aplicarse sobre él la Regla del Maxímetro, o lo que es lo mismo, se facturará el 100% de la potencia contratada en cada periodo, en todos los casos.

En este punto cabe destacar que lo que sí se mantiene es la aplicación de las penalizaciones establecidas en aquellos casos en los que se registren excesos de potencia.

Otra modificación que introduce la nueva orden es que para los suministros con 6 periodos de potencia, la potencia contratada de cada tramo deberá ser igual o superior al anterior.

En estos suministros, muchos de los cuales se encuentran en Comunidades de Vecinos, el reto para sus AA.FF. será la búsqueda de la Optimización de la Potencia, lo que resultará fundamental no sólo para controlar el gasto, también, para conseguir ahorro para las CP.

La nueva metodología eléctrica también supone un gran revulsivo para el desarrollo del vehículo eléctrico.

En el caso de las CC.PP. la posibilidad de disponer de dos potencias distintas contratadas donde la mayor puede ubicarse en el periodo valle, abaratará notablemente las recargas y supondrá un gran ahorro para los propietarios de un vehículo eléctrico dentro de una comunidad, además de la comodidad de disponer de un punto propio de recarga.

Lo mismo ocurre con el autoconsumo, la nueva normativa fomenta su desarrollo, ya que reduce la demanda de energía procedente de la Red.
En definitiva, el objetivo de esta ley es incentivar la eficiencia y el ahorro energético.

Persigue cambiar los hábitos de consumo hacia los horarios de menor saturación de las redes, periodo VALLE, ofreciendo un precio notablemente más barato para así no tener que llevar a cabo nuevas inversiones en infraestructuras del sistema eléctrico y hacerlo más sostenible.

Enfrentemos este cambio como una oportunidad para aprender a ser más eficientes en nuestro consumo y aprovechémoslo para demostrar que este mayor control sobre nuestra factura se puede traducir en un mayor ahorro.

CLAVES PARA LA RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS EN GARAJES COMUNITARIOS

Andrés Sempere
Director técnico de Zulux

Adelántate y evita problemas futuros. Hoy en día el parque de vehículos eléctricos que cargan en garajes comunitarios es mínimo, pero está previsto un crecimiento exponencial en el momento que mejore la situación económica.

El Administrador de Fincas juega un papel imprescindible para la adecuación de estas instalaciones en los garajes comunitarios.

Según la Ley de Propiedad Horizontal. Ley 49/1960, el propietario que esté interesado en instalar un punto de recarga en su plaza y la alimente desde su propio contador, tan solo está obligado a notificárselo a la comunidad sin que ésta se pueda oponer. El propietario tendrá que aportar una memoria técnica, con dos meses de antelación a su instalación, de cómo se realizará la instalación, el tipo de materiales que utilizará, junto con los plano con el recorrido que realizará ésta, entre las zonas comunes.

Si esta instalación es conforme a la ITC-BT-52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos" normativa actual, la comunidad no se podrá oponer a la ejecución de la misma, siendo el propietario el que asuma todos los costes de la instalación.

En edificios existentes que carezcan de instalaciones para recarga de vehículos, cuando sea necesario realizar las instalaciones para la recarga del primer vehículo, se recomienda que el o los vecinos propietarios de los vehículos a recargar y la propia comunidad de vecinos, lleguen a un acuerdo en relación al esquema o esquemas de conexión a implementar en el edificio, sin que la decisión individual de una de las dos partes afecte a la otra, puesto que cada una debería asumir los costes correspondientes a la modificación o construcción de las instalaciones de las que sea titular.

Con el fin de adelantarnos a la problemática que supondrá, la masificación de instalaciones individuales sin un mismo criterio, se recomienda que la comunidad proponga en junta de propietarios, asumir los costes de

El futuro de su edificio pasa por la
Rehabilitacción energética
Ahorro de consumos
Revalorización del inmueble
Más confort
www.liveting.es
Nuestro servicio integral incluye la gestión de subvenciones
liveting
Actualizamos edificios

la preinstalación de canalizaciones y que los propietarios se comprometan a realizarlas por el interior de las mismas en el momento que lo deseen.

Con esta acción conseguiremos una instalación limpia y eficiente, a la vez que se reducirán los costes para cada propietario, en el momento que deseen instalar su punto.

En el caso de que se trate de un garaje que no tenga las viviendas cerca, se podrán proponer las siguientes 2 Opciones:

Opción 1: Instalación de una centralización de contadores para que los propietarios de las plazas, puedan darse de alta en un nuevo contrato para su recarga.

Opción 2: Realización de una instalación comunitaria. Este tipo de instalación requiere, que los puntos de recarga sean "smart-box" o caja inteligente que posibilite la gestión del consumo. Esta instalación debe ir acompañada de un software de gestión que permita refacturar la energía consumida a cada usuario. En este caso, el administrador de fincas será el encargado de realizar la facturación, según la periodicidad pactada.

Otra problemática que se presentará en un futuro próximo, es la limitación de las instalaciones generales. Centros de transformación, acometidas, derivaciones individuales desconectadores, cuadros etc…

Todas estas infraestructuras, están ajustadas para unas necesidades en las cuales no estaban contemplados estos vehículos eléctricos. Debemos tener en cuenta que estos vehículos necesitan entre 3.5kw y 12kw en función del modelo.

Para entender estos valores, la potencia demandada por una vivienda oscila entre los 3.3kw y 9.2kw, por lo que estaremos duplicando dicha potencia.
La cuestión es, que los primeros que soliciten estas ampliaciones no tendrán ningún problema, pero cuando se alcance el límite de las instalaciones generales, la compañía solicitará la modificación de la instalación o la denegará directamente.

Tipos de punto de recarga

Carga en modo 1 (schuko). El modo de recarga 1, es aquel modo de carga de un vehículo eléctrico, en una toma no destinada exclusivamente a la carga del mismo. Dicho de otra forma, es aquel que se realiza en un enchufe clásico doméstico como el que usamos para electrodomésticos, como por ejemplo, la nevera.

Carga modo 3. La conexión del Vehículo Eléctrico a la red de Corriente Alterna, se realiza mediante equipamiento dedicado en exclusiva a la recarga del vehículo eléctrico. Este modo 3, nos interesa especialmente para uso doméstico, si tenemos un híbrido enchufable con una autonomía considerablemente alta, o un coche 100% eléctrico. El modo 3 de recarga, permite una recarga monofásica y también, una recarga trifásica. Es decir, si nuestro vehículo lo permite, podemos recargarlo hasta 32A (a más de 7.2kWh y 400V).

Carga modo 4. La recarga en Modo 4, es aquella que se realiza en una estación fuera de nuestra vivienda y nos permite recargar como mínimo un 70% de la batería, en menos de 30 minutos. El conector estándar más utilizado para

FUMICOSOL
SERVICIO DE HIGIENE Y
CONTROL MEDIOAMBIENTAL

SERVICIOS DE DESRATIZACIÓN
DESINSECTACIÓN Y DESINFECCIÓN
AMBIENTADORES
PLANES DE HIGIENE
CONTROL DE LEGIONELA
PRODUCTOS QUÍMICOS Y ACCESORIOS
TRATAMIENTOS DE MADERAS
CONTROL DE AVES
ETC.

Móvil de guadia (24 horas)
y Whatsapp: 744 632 619
Telf: 951 152 222
www.fumicosol.com / info@fumicosol.com

este tipo de recarga, es el japonés CHAdeMO. Es decir que por el lado del vehículo tendremos un conector de Tipo 1 (SAE J1772 o Yazaki) o de Tipo 2 (IEC, Mennekes) y, a su vez, un conector CHAdeMo o CCS, según nuestro EV. Por el lado del punto de recarga, la extensión del cable deberá ser CHAdeMO.

El modo 4 es considerado como tal, a partir de 50 kWh. Debemos distinguir entre el modo 4 con recarga "super rápida" y el modo 4 con recarga "ultra rápida". Esta última, no es aconsejable para carga diaria, puesto que puede dañar la batería si hacemos un uso habitual.

Está especialmente pensado, para las estaciones de uso público exteriores que supongan un punto de recarga para trayectos largos o situaciones concretas, en las que dispongamos de poco tiempo para recargar nuestro vehículo.

La recarga en modo 4 se realiza en corriente continua, a diferencia de los modos anteriores, que se realizan en corriente alterna. Los puntos de recarga que usan una carga de tipo 4, en cualquier caso, no están diseñados, ni son recomendables para garajes particulares. Esto es debido principalmente a su elevado coste, tanto de producto como de instalación. Además, realmente son, el modo 2 o el modo 3, los más aconsejables para particulares por uso y condiciones.

Dudas frecuentes

¿Cuánto cuesta un choche eléctrico?

El precio de los coches eléctricos ha bajado mucho en los últimos años. Ahora puedes adquirir un vehículo eléctrico, como un LITTLE EBOX desde 14.000€ o un Renault Twizzy, a partir de 7.500€. Y si buscas un turismo, puedes comprar un Renault ZOE a partir de 15.000€. Evidentemente, como en los de combustión, hay todo tipo de precios, acorde con las gamas, hasta los más de cien mil euros de algún modelo Tesla, Bmw…

¿Que significan las siglas EV, PHEV, EREV, de los coches eléctricos e híbridos?

BEV (Battery Electric Vehicle) ó EV
Los BEV pueden tener una o varias baterías, pero son éstas las únicas que le proporcionan energía. Cuando ésta se agota, debemos recargar las baterías.

HEV (Hybrid Electric Vehicle)
Un HEV es un "Coche Eléctrico Híbrido", y hace referencia a los híbridos convencionales, es decir, los también llamados "híbridos no enchufables".
Estos coches combinan motor convencional (normalmente de gasolina) y uno o varios pequeños motores eléctricos, de modo que pueden circular propulsados sólo por energía eléctrica durante cortos trayectos (lo habitual es utilizar esta conducción en ciudad) con una pequeña autonomía. En cuanto la batería se agota, comienza a funcionar el otro motor. Además, las baterías se recargan durante la frenada.

PHEV (Plug-in Hybrid Electric Vehicle)
Los PHEV se han traducido en nuestro

país como coches híbridos enchufables. El funcionamiento de estos vehículos es muy similar al de los HEV, pero con la diferencia de que sus baterías se llenan en puntos de recarga.

Para entenderlo, cuentan también con un motor de gasolina, combinado con otro eléctrico que se nutre de una o varias baterías pequeñas. Pero, a diferencia del anterior, éstas se recargan como las de los coches eléctricos puros.

Otra diferencia es que, en modo eléctrico, tienen más autonomía que los híbridos convencionales.

¿De qué ventajas dispongo por tener un coche eléctrico?

Gratuidad en el estacionamiento en zona azul en muchos municipios y la exención de pagar algunos peajes. Por otra parte, un 75% de reducción del impuesto de circulación en la mayoría de Municipios y la libre circulación en zonas de bajas emisiones, evitando las restricciones. Además, podemos tener acceso a múltiples ayudas para la instalación de puntos de recarga o adquisición de estos vehículos.

QUIMAUR
• PRODUCTOS
- PISCINAS
- ALJIBES
- AGUA SANITARIA
- LIMPIEZA
• ASESORAMIENTO QUÍMICO

FYME URBANEJA
• PISCINAS
- CONSTRUCCIÓN
- INSTALACCIÓN
- MANTENIMIENTO
• INSTALACIONES
- FONTANERÍA
- ELÉCTRICAS
• RENOVABLES
• BOMBAS DE CALOR
• DOMÓTICA

FERRETERÍA Y PISCINAS URBANEJA
• FERRETERÍA
• JARDINERÍA
• MATERIAL ELÉCTRICO
• PINTURAS
• FONTANERÍA
• REPARACIÓN DE MAQUINARIA
• SERVICIO A DOMICILIO

EXTINTURB MARBELLA
• ISO 9001:2015
• INSTALACIÓN, MANTENIMIENTO Y SUMINISTRO
• CENTRALITAS
• GRUPOS DE PRESIÓN
• SISTEMAS DE DETECCIÓN
• INFORMES

Andalux iluminación y renovables
• ILUMINACIÓN INDUSTRIAL
• ILUMINACIÓN TÉCNICA
• ILUMINACIÓN URBANA
• ILUMINACIÓN DEPORTIVA

Avda. Arias de Velasco, Edf. San Francisco
Marbella (Málaga)
www.grupourbaneja.com Telf.: 952 902 524 info@fymeurbaneja.es

BYEFILE

Destrucción certificada de archivos

La solución integral para destruir documentos confidenciales de forma RÁPIDA, ECONÓMICA, SEGURA y CERTIFICADA.

+ FÁCIL IMPOSIBLE!

59,99€ MES + 10%IVA	**99€** + 10% IVA SERVICIO PUNTUAL	**149€** AÑO + 10% IVA	**599€** AÑO + 10% IVA
	Desplazamiento		Desplazamiento
Instalación contenedor BF 240 l.		Instalación contenedor BF 240 l.	Instalación contenedor BF 240 l.
Recogida mensual	Recogida puntual	Recogida anual	Recogida mensual
Destrucción	Destrucción	Destrucción	Destrucción
Certificado	Certificado	Certificado	Certificado
Hasta 20 carpetas AZ ó 100kg de documentos	Hasta 20 carpetas AZ ó 100kg de documentos	Hasta 20 carpetas AZ ó 100kg de documentos	1 servicio anual gratuito de hasta 100 carpetas AZ

-20% de descuento durante 1 año para Colegiados

¡TAMBIÉN DIGITALIZAMOS TU DOCUMENTACIÓN DESDE 99€/MES!

900 670 006

www.byefile.com

*Oferta no acumulable con otras promociones. Válida hasta el 30 de abril de 2022

REDUCE LA FACTURA ELÉCTRICA Y AUMENTA EL VALOR DEL INMUEBLE = REHABILITACIÓN ENERGÉTICA

Fernando Pérez del Pulgar Mancebo
Doctor Arquitecto. Liveting

La mejor energía es la que no se consume, al margen de la procedencia de la energía, renovable o fósil, este es el principio que debe regir el futuro.

La primera regulación en materia de ahorro energético en el campo de las viviendas en nuestro país aparecerá en 1979, cuando en España ya se habían construido más de 14 millones de viviendas, sin embargo, la laxa exigencia derivada de un contexto de bajos precios de la energía y ninguna consciencia ecológica, permitió la construcción de otros 10 millones de viviendas con unas medidas de aislamiento térmico la mayoría de las veces testimonial, las ejecutadas bajo la norma NB-CT-79.

Es en 2006 cuando, con la llegada del Código Técnico de la Edificación, se empieza a tomar partido por el ahorro energético y desde entonces poco menos de un millón y medio de viviendas se han construido en todo el país.

Por lo que casi 24 millones de viviendas construidas antes de 2006 tienen deficientes o ninguna medida de aislamiento térmico en nuestro país. Lo que unido al progresivo aumento del coste de la energía ha llevado a lo que se conoce como “pobreza energética” a muchísimas familias en todo nuestro país, y todo esto en el ámbito de lo social, pues en el campo de lo medioambiental ha llevado a las ciudades a ser las grandes contaminantes del planeta.

Diferentes directivas europeas, así como diferentes planes de actuación en el entorno de la rehabilitación energética están intentando mitigar este problema y mejorar el comportamiento térmico de nuestras viviendas, con el consiguiente ahorro energético. La reducción de emisiones de CO_2 a la atmosfera unido a la reducción del consumo de los hogares es el doble objetivo que se pretende conseguir a través de todos estos programas de ayuda económica.
Sin embargo, la puesta en marcha de todas estas medidas se encuentra con un marco muchas veces excesivamente complejo, pues la mayor parte de este parque residencial son comunidades de vecinos, y la gestión de estos colectivos no es nada fácil, pues estos vecinos tienen diferentes sensibilidades, prioridades o problemáticas que dificultan el inicio de proyectos de rehabilitación energética.

La rehabilitación energética se puede plantear con los siguientes puntos como líneas de trabajo.

1-Rehabilitación energética de la parte ciega de la fachada, es decir toda la fachada salvo las ventanas, para ello se puede optar por la colocación de dos sistemas constructivos diferentes; un sistema de aislamiento térmico exterior o SATE, u otro sistema de fachada ventilada acabado en diferentes acabados, ambos con una capa de aislamiento térmico de 8 cm de espesor. Es decir, envolver el edificio en un abrigo de aislamiento térmico de 8-10 cm.

2-Integración del cableado de fachada, se canalizan dentro de unas canales que irán empotradas en los más de 8 cm que va a crecer la fachada, quedando totalmente ocultos.

3-Integración de las unidades de aire acondicionado en la nueva fachada, se pueden diseñar unos “cajones perforados” de grandes dimensiones donde colocar tanto las máquinas existentes como las futuras dentro del diseño final de las fachadas, permitiendo el funcionamiento de las máquinas existentes y dejando el espacio necesario para que cada vecino pueda instalar aire acondicionado cuando lo desee.

4-Construcción de nuevas instalaciones para la fibra óptica, tdt, la televisión vía satélite y la telefonía convencional, todo ello ajustado a la actual normativa de telecomunicaciones, es decir, las compañías puedan cablear y dar servicio con las nuevas infraestructuras de fibra óptica sin volver a colocar cableado por la fachada.

5-Nueva instalación de agua potable, con una batería de contadores individualizados para cada vivienda,

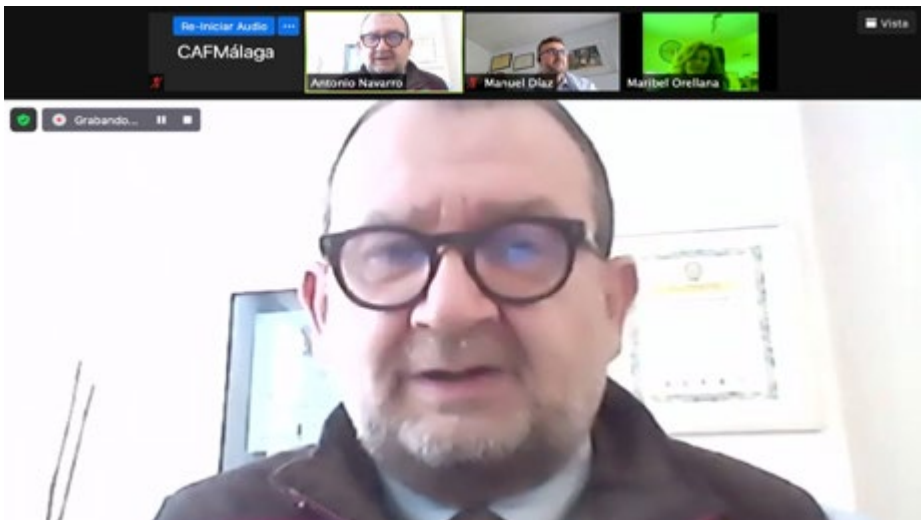
una red de tubería vertical hasta cada vivienda y un nuevo equipo de bombeo ajustado a esta nueva instalación, todo ello ajustado a la normativa actual para sustituir el contador único.

Con todo ello se consigue un doble objetivo, reducir el gasto de la factura eléctrica hasta 450 €/año en función de la mejora la certificación energética de la vivienda y aumentar el valor de la vivienda hasta un 20% tras la mejora de la estética y de las prestaciones.

Tal y como se comentaba anteriormente la dificultad de estos procesos es doble para los responsables de las comunidades de vecinos (administradores de fincas, presidentes, etc.); pues al propio proyecto arquitectónico novedoso, hay que añadir la gestión de este ambicioso proyecto en el marco de una comunidad de vecinos muy numerosa, y es aquí donde Liveting se convierte en un instrumento al servicio de las comunidades y sus gestores para conseguir todo esto, pues no solo se encarga del diseño gracias a la experiencia y calidad acumulada de sus técnicos en proyectos similares, sino que gestiona las ayudas y subvenciones de todas las administraciones públicas gracias a un excelente equipo de profesionales con experiencia en este campo, ejecuta las obras con precios y plazos garantizados con el aval de una de las constructoras más importantes del país, y gestiona la financiación bancaria para facilitar el acceso de todos los vecinos a esta mejora.

Actividades molestas y prohibidas en las comunidades de propietarios

Tras la Semana Santa, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizó una formación online centrada en 'Actividades prohibidas, dañosas, molestas, insalubres, nocivas-peligrosas o ilícitas en comunidad de propietarios (art. 7.2 LPH)'. El webinar fue impartido por Antonio Navarro, administrador de fincas, quien habló sobre las problemáticas que puede causar la okupación de una vivienda en una comunidad de propietarios y las posibles actuaciones para solventarlas. Un total de 80 colegiados participaron en la formación.



Cuadros de mando de Excell

El 21 de junio, 90 colegiados efectuaron el 'Curso de cuadros de mandos de Excel', con el que pudieron introducirse en el manejo de esta herramienta para recopilar y analizar datos e informaciones. Gracias a esta formación, los participantes aprendieron, por ejemplo, cómo utilizar Excel para realizar un seguimiento de la actividad económica de su despacho. Posteriormente, se complementaron estos conocimientos con el 'Curso de informática avanzada para administradores de fincas', al que se inscribieron una treintena de colegiados y con el que se trataron cuestiones de Google y Outlook.

Las comunidades como consumidores

El 25 de junio, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla desarrolló el webinar 'Las comunidades de propietarios como consumidores'. En abril de este año, el Tribunal Supremo confirmó la condición de consumidor a las comunidades de propietarios a la hora de firmar contratos de arrendamiento de servicios como consejería, limpieza o mantenimiento de ascensores. Sobre esta cuestión profundizó en el webinar Eugenio Ribón, abogado y presidente de la Asociación Española de Derecho de Consumo. La formación se retransmitió en directo desde el salón de actos de la sede colegial, a la que se conectaron 120 colegiados. Fue la primera actividad organizada por el Colegio con cierto carácter presencial, de tal forma que una decena de personas pudieron seguir el evento desde el Salón de Actos 'Jesús Luque'.

Watium
Comercializadora de Energía Eléctrica

CONTRATA CON WATIUM Y DISFRUTARÁS DE ENERGÍA 100 % POSITIVA A BUEN PRECIO.

Contacta con Nosotros

comercial@watium.es

Teléfono de Atención al Cliente

900 901 059

Placas solares y autoconsumo

El 9 de abril, una treintena de colegiados del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla asistió a un webinor organizado por Gashogar, una formación online tras la que pudo disfrutarse de una cata de vinos. La formación abordó la instalación de placas solares y las posibilidades de autoconsumo que ofrece a las comunidades de propietarios. Posteriormente, gracias a los packs de vinos de Aragón enviados por Gashogar a cada uno de los asistentes, se celebró una cata para finalizar el evento de una forma especial. Así, el webinar aunó una parte formativa con una parte de entretenimiento para los administradores de fincas del CAF Málaga.

Los Administradores de Fincas y los vicios constructivos

El 12 de mayo, casi un centenar de colegiados participaron en el webinar 'Los administradores de fincas y los vicios constructivos'. El asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Francisco González Palma, explicó el papel del administrador ante los desperfectos que pueden encontrarse en nuevas construcciones de viviendas una vez entregadas. Además de los defectos que puedan detectarse en los inmuebles particulares, suele ser frecuente que también haya algunos en las zonas comunes de la comunidad. Ante esta situación, el asesor jurídico del CAF Málaga dio las claves sobre cómo debe emprenderse y seguirse cualquier proceso de reclamación.

Normativa y mantenimiento piscinas

Las piscinas son una de las instalaciones estrella de las comunidades de propietarios, para la que se requieren diversos cuidados para su puesta a punto. Ante el inicio de una nueva temporada, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizó el 6 de mayo el webinar 'Normativa y mantenimiento de piscinas'. Un total de 70 administradores de fincas participaron en esta formación online, que fue impartida por Samuel Gómez de Quicesa.

Nuevas facturas eléctricas

El 1 de junio entró en vigor el nuevo sistema de tarificación eléctrica. Dadas las numerosas inquietudes que esta novedad estaba generando entre comunidades y particulares, el 27 de mayo se realizó el webinar 'Nuevas tarifas eléctricas: Junio 2021'. Andrés Sempere de Zulux explicó los principales cambios que iban a introducirse en la factura de la luz a más de 50 asistentes.

REPARACIÓN DE TUBERÍAS
SIN OBRAS
607 501 280
952 857 609
10 años garantía
fs
fontanería sin obras

¿Está obligada una comunidad de propietarios a adaptar el ascensor a las necesidades concretas de un propietario?

Francisco González Palma.
Abogado y asesor jurídico del CAF Málaga.

En una comunidad de propietarios que dispone de ascensor, solicita un propietario su sustitución, porque su utilización con silla de ruedas la realiza con gran dificultad.

¿Está obligada la comunidad de propietarios a atender esa petición?

De la regulación de la instalación de ascensor en la Ley de Propiedad Horizontal

El artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal determina en el apartado 1 que "Tendrán carácter obligatorio y no requerirán acuerdo previo de la Junta de Propietarios… b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad… con objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores… siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, … no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

Por su parte, el artículo 17,2 prevé también la instalación de ascensor para personas con discapacidad, estableciéndose que si el acuerdo se adopta con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de cuotas de participación, vinculará a todos los propietarios, aunque el importe representado anualmente exceda de doce mensualidades.

En el supuesto objeto de análisis, el edificio dispone de ascensor y, por ello, lo que habrá que determinar es si se dan las circunstancias para que la Comunidad de Propietarios quede obligada a adaptar un ascensor para que una persona pueda utilizarlo con menor dificultad, debiéndose tener en cuenta que esta persona puede acceder al ascensor con silla de ruedas.

Con dicha finalidad, habrá que analizar los conceptos jurídicos de discapacidad y "ajustes razonables".

Del concepto de discapacidad

Teniendo en cuenta que tanto el artículo 10 como el artículo 17 de la LPH se refieren a discapacidad, hemos de concretar las personas que se integrarán dentro de dicho concepto.

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2014 recoge la definición que de "persona con discapacidad" se contiene en la Convención Internacional de Naciones Unidas sobre Derechos de Personas con Discapacidad, que ha sido ratificada por España en fecha 23 de noviembre de 2007, en cuyo artículo 1 se dispone que "Las personas con discapacidad incluyen a aquellas que al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás".

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 19, de 19 de noviembre de 2014, declaró que "es ya constante la jurisprudencia que en orden a la instalación de ascensor en aquellas fincas donde no existe, viene realizando una interpretación flexible de la Ley de Propiedad Horizontal en orden a favorecer la nueva instalación de estos aparatos elevadores, y con ella la mejora del inmueble, en aquellos supuestos en donde dicha instalación, además, cumple la finalidad de facilitar el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad (entre otras, las SSTS de 10 de febrero de 2014 (núm. 38/2014) y 23 de abril de 2014 (núm. 202/2014), estableciéndose como doctrina jurisprudencial que " la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo... (STS 10 de octubre de 2011)".

Por su parte, el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, determina en su artículo 22,1 que "Las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma independiente y a participar plenamente en todos los aspectos de la vida".

El propietario que solicita la adaptación del ascensor es una persona con discapacidad a los efectos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal, según la interpretación dada por la jurisprudencia.

De la accesibilidad universal y los "ajustes razonables"

El artículo 10,1b) de la LPH, según consignamos anteriormente, hace referencia a los "ajustes razonables" en materia de accesibilidad universal, como premisa que habrá de tenerse en cuenta para obligar a las comunidades de propietarios a suprimir las barreras arquitectónicas.

Corresponde, por tanto, analizar ese concepto de "ajustes razonables" en la accesibilidad.

Dos normas estatales son fundamentales para el estudio de los referidos conceptos.

Por un lado, el citado Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social y, por otro, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El artículo 2 k) del Real Decreto Legislativo 1/2013 recoge la siguiente definición de "accesibilidad

universal": "la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de "diseño universal o diseño para todas las personas", y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que deban adoptarse".

La norma que regula los derechos de personas con discapacidad se basa en la definición de la Convención Internacional de los Derechos de las Personas con Discapacidad de la ONU, citada en la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2014 anteriormente reseñada, y por lo que se refiere a los ajustes razonables, establece lo siguiente: "las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas, que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales".

Siguiendo este criterio, el citado Real Decreto Legislativo 1/2013, en su artículo 2 apartado m), concreta que estos ajustes razonables son "las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas del ambiente físico, social y actitudinal a las necesidades específicas de las personas con discapacidad que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular de manera eficaz y práctica, para facilitar la accesibilidad y la participación y para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos".

A partir de este momento, surge la duda de cómo cuantificar la "carga desproporcionada".

Para resolver esta cuestión, el artículo 2,5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de octubre, anteriormente reseñado, define los ajustes razonables, concretándolos al ámbito de la edificación, como "las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que suponga una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficio o cualquier otra ayuda…".

En el inciso final del citado artículo 2,5 del TRLSUR se concreta qué ajustes se consideran razonables cuando se trate de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, estableciendo lo siguiente: "Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes".

En este caso, se adopta el mismo criterio económico, referido al límite máximo de 12 mensualidades ordinarias, que viene siendo recogido por la Ley de Propiedad Horizontal para definir una obra o actuación de accesibilidad obligatoria para las comunidades de propietarios.

De las circunstancias del peticionario de la adaptación del ascensor

El propietario solicitante de la adaptación del ascensor puede acceder a éste y lo está utilizando, aunque, como se ha dejado expresado anteriormente, con dificultad, según manifiesta el propio comunero.

La persona para la que se solicita la adaptación del ascensor está accediendo a su vivienda utilizando el ascensor existente en el edificio, sin que se lo impida ninguna barrera arquitectónica.

Por tanto, teniendo en cuenta las disposiciones legales reseñadas, sería una "carga desproporcionada" para una comunidad de propietarios hacer frente a un cuantioso importe que supondría la sustitución del ascensor, para solventar o paliar una incomodidad en el uso del mismo, no estando, por ello, la comunidad de propietarios obligada a acordar dicha sustitución.

Grupo GTG

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla firmó recientemente un convenio de colaboración con Grupo GTG , dedicado al asesoramiento y prestación directa de servicios de Prevención de Riesgos Laborales, formación de trabajadores de fincas urbanas y prestaciones complementarias en comunidades para los Administradores de Fincas Colegiados.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez , ratificó el acuerdo en la sede colegial junto a Miguel Ángel Terrel, director general de Grupo GTG. Tras la firma, la institución colegial valoró esta sinergia favorablemente para los colegiados, quienes podrán disponer de los servicios de GTG bajo condiciones especiales.

Por ejemplo, los Administradores de Fincas Colegiados pueden contar con Grupo GTG para asesoramiento técnico en la elaboración de un Plan de Prevención de Riesgos Laborales , mediciones de contaminantes como iluminación o ruido, o investigaciones de accidentes. Asimismo, GTG ofrece más servicios como coordinación

para la aplicación de la normativa de protección de datos en comunidades de propietarios o instalación de desfibriladores en las comunidades.

Sepín Editorial Jurídica

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y Sepín han firmado un convenio de colaboración que permitirá ofrecer la biblioteca online de esta editorial jurídica a todos los colegiados de Málaga y Melilla, sin gasto extra para los administradores de fincas ejercientes, durante un periodo de tres años.

Asimismo, Sepín editará un boletín de información jurídico y que será exclusivo para los colegiados, y ofrecerá la posibilidad de adquirir libros de la editorial con un descuento del 25%.

En breve se informará de los detalles para acceder a todo el material informativo a través de internet.

El acuerdo se ratificó en junio en el Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial por parte del presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez, y por Rubén Martín, Director Corporativo de Sepín.

NUESTRA SEÑA DE IDENTIDAD MAS IMPORTANTE
"NO TENEMOS COMPROMISO CON NINGUNA COMERCIALIZADORA"
ESO NOS PERMITE EN CADA MOMENTO DEL AÑO, OFRECER A NUESTROS CLIENTES EL MEJOR PRECIO POSIBLE
Pulso Energía
Asesores Energéticos
CONTACTO:
601 13 63 44
655 04 76 94
pulso@pulsoenergia.es

Quicesa

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla suscribió un convenio de colaboración con Quicesa, empresa especializada en el mantenimiento de piscinas. Ante el arranque de la nueva temporada de baño, la institución colegial valoró positivamente la posibilidad de una colaboración entre el CAF Málaga y Quicesa para facilitar a sus colegiados las labores que aseguren un correcto funcionamiento de estas instalaciones.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez, y el responsable de Quicesa en Málaga, Samuel Gómez, ratificaron la firma del convenio en la sede colegial.

Fruto de este acuerdo, los Administradores de Fincas Colegiados dispondrán de descuentos exclusivos en la compra de productos o contratación de servicios de Quicesa. Por ejemplo, podrán beneficiarse de hasta un 40% en material exterior y técnico o de hasta un 20% en servicio técnico. Entre otras prestaciones, Quicesa

ofrece suministro e instalación de equipos de tratamiento, dosificación y control de parámetros, asesoramiento técnico-químico o analíticas de agua.

Pulso Energía

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla suscribió este verano un nuevo convenio de colaboración con Pulso Energía, una asesoría energética especializada en administradores de fincas. En beneficio de los colegiados, la corporación colegial consideró este acuerdo como una posibilidad de contar con una ayuda en la gestión de sus comunidades de propietarios.

Especialmente, se contempló el alza de la eficiencia energética en régimen comunitario, por lo que Pulso Energía se presenta como un interlocutor para encontrar las mejores opciones de electricidad y gas para cada administrador y comunidad. Manuel Jiménez, presidente del CAF Málaga, y José Alberto Martín, responsable

del Departamento de Expansión de Pulso Energía, firmaron el convenio de colaboración.

El acuerdo supone una serie de ventajas para los colegiados, ya que en primera instancia esta asesoría energética solo trabaja con Administradores de Fincas Colegiados. Pulso Energía asigna un asesor personal a cada administrador y ofrece de forma gratuita herramientas de las que dispone como Gesfincas o Conecta. Entre otras prestaciones, desde Pulso Energía se encargan de gestión de impagos u optimización de energía reactiva.

zulux

Ahorro energético para comunidades

Gastar poco

Nos gusta
MUCHO

Iluminación
Sustitución de iluminación existente por tecnología Led.

Potencias
Una vez realizadas todas las intervenciones se ajustan las potencias a las nuevas necesidades.

Tarifas
Análisis de curvas de carga para el ajuste de la mejor tarifa según sus hábitos de consumo.

Stand By
Ajustes y eliminación de consumos indeseados en la instalación.

Piscina
Análisis de filtración anual e instalación de autómata programable personalizado.

Monitorización
Control sobre los consumos para que los ahorros no desaparezcan por despistes o negligencias.

Importe
GARANTIZADO

Entra en www.zulux.es e infórmate
O también puedes llamar al 900 921 870