DOSPUNTOCERO
cafmálaga

Celebración

Más de 700 profesionales de toda España asisten al Congreso Nacional tras el aplazamiento por la pandemia.

Formación

El Palacio de Ferias y Congresos albergó ponencias con una temática transversal en la que se abordó el futuro de la profesión.

Encuentros

El Mediterráneo fue protagonista de la agenda social vinculada al CNAF2022 con tres cenas con el mar como escenario.

Estreno

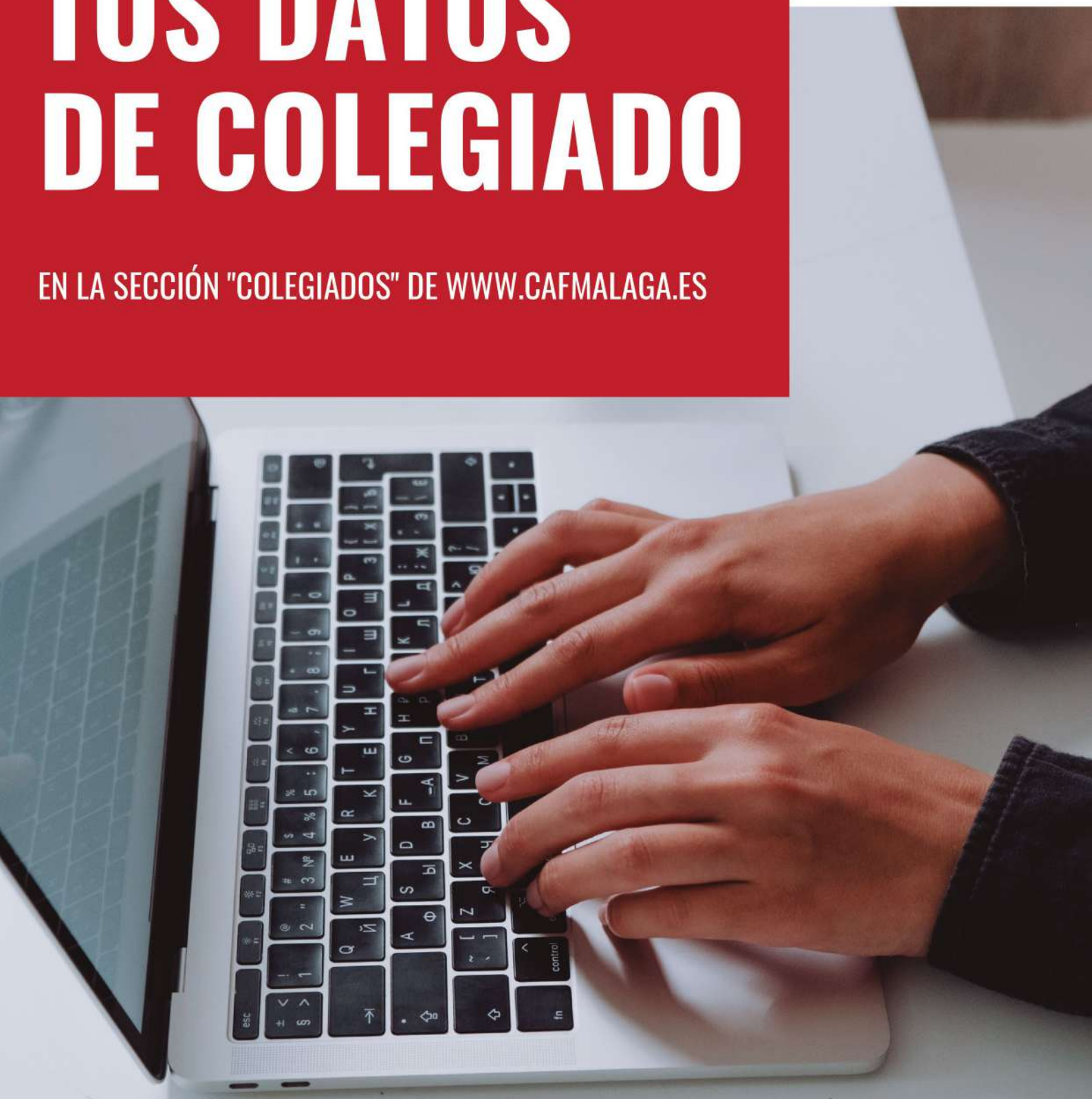
El CNAF2022 fue también el primer acto de la nueva Junta de Gobierno del Consejo General presidida por Pablo Abascal.

CNAF2022. Málaga, capital nacional de la Administración de Fincas.

ACTUALIZA TUS DATOS DE COLEGIADO

Recibe todas las comunicaciones e informaciones colegiales y del sector

EN LA SECCIÓN "COLEGIADOS" DE WWW.CAFMALAGA.ES



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*
Coordinación: *Sergio Gómez Gutiérrez y Jesús Terradillos Choclán*
Redacción *Álvaro López, Cristina Elena Rivas y Carmen Bandera. / comunicacion@cafmalaga.com*
Diseño y maquetación *Francisco López Escolá / franlopezescola@gmail.com*
Producción Gráfica *Copicentro Alhaurín El Grande / alhaurinelgrande@copicentro.com*
Fotografía *Álvaro López, Daniel Pérez, Álvaro Cabrera y Eduardo Aranda*
Tel. *952 30 22 21*

SUMARIO

04| CAF EDITORIAL
06| CAF ESPECIAL CNAF2022
31| CAF CNAF IMÁGENES
36| CAF NOTICIAS
40| CAF RELATOS

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 congreso para recuperar la Unidad

Manuel Jiménez Caro
Presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

El CNAF 2022 se había propuesto, entre otros objetivos, poner de manifiesto los desafíos actuales de nuestra profesión, así como los mecanismos que las nuevas tecnologías, los colegios territoriales y el Consejo General, estaban desarrollando para dar respuesta a tales desafíos.

Las circunstancias hicieron necesario un giro que, manteniendo el contenido del eje vertebrador de Congreso, se consiguiera salir del mismo con un nuevo espíritu, que inspirara una férrea voluntad a todos los congresistas por recuperar una unidad de acción.

Yo creo que esta unión es posible y necesaria. Abusando de las citas históricas y filosóficas, como es natural en mí, ya que considero que tanto la historia como la filosofía tienen muchas cosas que enseñarnos en la actualidad, Abraham Lincoln pronunció un discurso en 1858 que se conoce como "La casa dividida", un pequeño fragmento de ese discurso dice así: "Una casa dividida contra sí misma no puede sostenerse. Creo que este gobierno no puede soportar, de forma permanente, la mitad esclavo y la mitad libre. No espero que la Unión se disuelva. No espero que la casa caiga. Espero que deje de estar dividida". Un discurso que a su vez se basaba en Mateo 12-25 del Nuevo Testamento: "Sabiendo Jesús los pensamientos de ellos, les dijo: Todo reino dividido contra sí mismo, es asolado, y toda ciudad o casa dividida contra sí misma, no permanecerá".

No cabe duda de que nos enfrentamos a grandes desafíos de nuestra profesión, desafíos que no podrán ser enfrentados si no somo capaces de afrontarlos unidos.

Con un nuevo presidente de nuestro Consejo General se inicia un nuevo proyecto, con nuevos miembros en la Junta de Gobierno que aportan un estilo de dirección distinto. No podemos pedir a los Colegios Territoriales una adhesión inquebrantable e incondicional a este nuevo proyecto. La unión debe ser de acción, y no de pensamiento, y debe basarse en el respeto y la lealtad en ambos sentidos, porque como dijo el General Patton, "se habla mucho de lealtad de abajo hacia arriba. La lealtad de arriba hacia abajo es aún más necesaria y mucho menos frecuente". Esta unión debe basarse también, en la transparencia y la honestidad, donde todos tengan la oportunidad de participar tanto en la discusión de las ideas como en la toma de decisiones. Hacer esto, y hacerlo bien, no es fácil. Por eso nuestro nuevo presidente necesita la ayuda de todos.

Hemos querido que este Congreso sirviera para enterrar los agravios, restañar las heridas y pedir un voto de confianza hacia quien tiene la ardua tarea de fijar el rumbo a 37 colegios territoriales, cada uno, si me permiten la expresión, de su padre y de su madre. A mi entender, cumple con el primer requisito imprescindible para ser un buen presidente, es buena persona. Por eso, y porque estoy seguro que mis compañeras y compañeros, por el bien de su profesión, piensan igual que yo, no queremos que la casa caiga, sino que deje de estar dividida.

Si Málaga contribuyó a recuperar esta unidad, no soy yo el más indicado para decirlo, pero creedme cuando afirmo que fue voluntad de todo nuestro equipo que así fuera. Quisimos que nadie se sintiera extraño, que todos fueran honrados y respetados, pues era un gran honor recibiros y una oportunidad única para mirarnos a la cara y darle una oportunidad a una nueva alianza.

Gracias a todos los que habéis hecho posible este Congreso.

AMIANTO, EL **ASESINO** SILENCIOSO

"El amianto provoca cáncer y enfermedades graves irreversibles"

¡Financiamos tu comunidad!

951 706 567

667 483 334

www.amisur-amianto.com

AENOR GESTIÓN DE LA CALIDAD ISO 9001 · AENOR GESTIÓN AMBIENTAL ISO 14001 · IQNet

amisur
RETIRADA Y GESTIÓN DE AMIANTO
Amiantos del Sur

Tres días y más de 20 ponencias para conectar con el futuro

El Palacio de Ferias y Congresos de Málaga fue el escenario del XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas (CNAF2022), que se desarrolló durante los días 30 de junio y 1 y 2 de julio y que reunió en la capital malagueña a 800 profesionales llegados de todos los puntos del país, así como de una decena de países como Cuba, Argentina, Colombia o Argelia, entre otros.
En total, se desarrollaron más de 20 ponencias que, bajo el lema 'Conectamos con el futuro', abordaron diferentes aspectos de interés para la profesión en torno a las nuevas tecnologías, la accesibilidad y la sostenibilidad. Asimismo, los fondos Next Generation y las últimas novedades judiciales que afectan al día a día de las comunidades de propietarios centraron buena parte de las jornadas.

El periodista Roberto López fue el encargado de dar la bienvenida a Málaga a los asistentes al CNAF2022, ofreciendo diversas pinceladas sobre los encantos de la ciudad y recordando a sus ciudadanos más ilustres. Asimismo, repasó algunas de las muchas palabras que forman parte del vocabulario popular.

Liderazgo y aprendizaje

Motivación, liderazgo y trabajo en equipo fueron los primeros conceptos que se pudieron escuchar en el auditorio en la mañana del jueves gracias a la intervención del exjugador de baloncesto Berni Rodríguez. El campeón del mundo destacó la importancia del fracaso y puso en valor el esfuerzo y la resilencia en una ponencia que dio paso a la inauguración oficial del congreso con la presencia de distintas autoridades y a la conferencia del experto en desarrollo del aprendizaje, Javier Martínez Aldanondo, que dio las claves de cómo evolucionar en plena revolución digital. Martínez Aldanondo afirmó que crear conocimiento es un proceso lento y caro basado en el aprendizaje. "Una persona inteligente es la que toma buenas decisiones y para eso tienes que predecir el futuro, elegir justo la posibilidad que funciona. Para anticiparse al futuro y tomar buenas decisiones de manera recurrente y no por casualidad debes tener conocimiento y para eso has tenido que dedicar mucho tiempo a aprender", indicaba. "Solamente sobrevives si sigues aprendiendo, porque el mundo no es de los que tienen más recursos, es de los que aprenden rápido", concluía.

Tras la primera pausa para el café, punto de encuentro entre compañeros, los administradores de fincas Iván Gea, Rafael Mena y Pablo Ruiz, mostraron cómo reducir costes en los despachos, automatizando procesos y cambiando rutinas que no son eficientes. Sergio Gómez, secretario de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, fue el encargado de moderar la mesa redonda.

Accesibilidad

La primera sesión vespertina giró en torno a la accesibilidad en las comunidades de propietarios, un coloquio en el que participaron Laura López, en representación de la Fundación Mutua de Propietarios; Alfredo De Pablo, presidente de la Agrupación de Desarrollo Málaga Accesible; Delfín Jiménez, presidente de la Asociación de Profesionales de Accesibilidad Universal (ASEPAU) y José Luis Borau, jefe de Accesibilidad Medio Físico en la Fundación ONCE. Moderó la mesa Marjoleine Miranda, vocal de la Junta de Gobierno del CAF Málaga.

Durante las distintas intervenciones se recalcó la importancia de la formación y profesionalización de los administradores de fincas en el ámbito de la accesibilidad, un concepto que ha dejado de ser una opción para convertirse en un derecho que, además, supone la revalorización del inmueble. Asimismo, se destacó la necesidad de que exista una mayor concienciación

y sensibilización en esta materia tanto por parte de los profesionales como de las administraciones públicas.

Tras finalizar el debate, subieron al escenario representantes de los diferentes colegios de administradores de fincas de España que, bajo el paraguas del CGCAFE, desplegaron una pancarta para mostrar su apoyo a la candidatura de Málaga para acoger la exposición universal de 2027. Un gesto que agradeció Susana Carillo, concejala del Área de Innovación Digitalización Urbana del Ayuntamiento de Málaga que, junto a Fernando de Pablo, director general de la Oficina Digital del Ayuntamiento de Madrid, fue la encargada de cerrar la primera jornada del congreso con una ponencia centrada en las smart cities o ciudades inteligentes.

En esta ponencia, dirigida por Mercedes González, vicepresidenta 3ª de la Junta de Gobierno del CAF Málaga, se repasó la transformación que se ha producido en la capital malagueña en los últimos 20 años y de los proyectos de innovación en los que la ciudad ha sido referente. “Málaga es innovadora, inclusiva e interactiva”, señaló Carillo.

Ya por la noche, los asistentes al congreso tiñeron de blanco los Baños del Carmen, uno de los enclaves más privilegiados de la capital malagueña, en cuyo restaurante tuvo lugar una cena en la que se degustaron elaboraciones locales y se disfrutó de las maravillosas vistas a la bahía de la ciudad.

Viernes jurídico

Comenzó la segunda jornada del CNAF22 con uno de los asuntos que más están dando que hablar en el sector desde la llegada de la pandemia de coronavirus: la legalidad de las juntas online de comunidades de propietarios en un momento en el que hasta las relaciones con las administraciones públicas se llevan a cabo en el ciberespacio. La letrada Alicia Esteve dio las pautas para interpretar las normas y celebrar este tipo de reuniones por medios telemáticos. Esteve abogó por las juntas mixtas, online y presenciales, para poder cumplir con la legislación y de esta forma todos los vecinos puedan tener acceso a las reuniones.

A continuación, se celebró un panel jurídico, moderado por Jesús Terradillos Choclán, vocal de la Junta de Gobierno del CAF Málaga. En este espacio se abordaron, desde el punto de vista legal, aspectos tan del día a día en las comunidades de propietarios como los cierres de terrazas de los edificios o la supresión de barreras arquitectónicas, principalmente la incorporación de rampas o la instalación de ascensores, y el reparto de costes de estas actuaciones. También se trataron las responsabilidades penales que tienen en la aplicación a los administradores de fincas en el ejercicio de su profesión.

Aportaron sus experiencias los magistrados Isabel Gómez Bermúdez y Pedro Molero Gómez, y el abogado y asesor jurídico del Colegio de

Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Francisco González Palma.

Digitalización

Y llegó una de las ponencias más esperadas del Congreso, la que protagonizaba el divulgador tecnológico Marc Vidal. Este analista económico está considerado como una de las figuras más influyentes en Economía Digital en España y es conocido por su reconocido éxito asesorando estratégicamente a grandes empresas internacionales.
Vidal habló de inteligencia artificial para hacer mucho más eficientes los procesos empresariales y la inteligencia emocional para la búsqueda de la excelencia en los equipos humanos, e incidió en la importancia y la necesidad de incorporar la tecnología en los distintos sectores y procesos. “La tecnología no es opcional, pero el cómo la utilizamos sí”, indicó. En este sentido, explicó que, a mayor automatización, “más eficiencia, más productividad y más empleo en otro lugar de la cadena”, añadiendo que “lo que no se pueda automatizar tendrá un valor incalculable”.

QUIMIUR
• 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

Eficiencia energética

La rehabilitación energética y la llegada de los fondos Next Generation es uno de los principales retos a los que se enfrentan actualmente los agentes rehabilitadores y también los administradores de fincas, como nexo de unión entre los propietarios de viviendas, los técnicos y las administraciones públicas.

En una mesa redonda dirigida por Juan José Bueno, responsable de Comunicación del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, y en la que participaron Dolores Huerta, directora de Green Building Council, Juan López-Asiaín, director del Gabinete Técnico del Consejo General de la Arquitectura Técnica, y Francisco Sarabia, decano del Colegio de Arquitectos de Málaga, se habló de las ayudas europeas y de las oficinas de rehabilitación, dando las pautas a los profesionales del sector de la Administración de Fincas de cómo tramitar estas ayudas.

Durante la sesión, López-Asiaín presentó una calculadora energética, impulsada por el CGATE, que ayuda a las comunidades de propietarios, al administrador de fincas y, en general, a los agentes rehabilitadores, a calcular la cuantía de la ejecución de los trabajos de rehabilitación. A partir de los datos del certificado, si se conocen, y de otros solicitados, como la provincia, altitud y superficie del edificio, la calculadora estima el coste energético anual, tras simular distintas actuaciones de rehabilitación energética y aplicar la subvención regulada por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

También hubo tiempo en este gran encuentro entre profesionales de la Administración de Fincas para agradecer la colaboración de las empresas patrocinadoras que en buena parte hicieron posible la celebración de este congreso nacional: Orona, Axpo, Endesa, Eninter, Gashogar, Grupo Lae, Iberdeco Humedades, Murprotec, Mutua de Propietarios, Schindler, Sepín, TK Elevadores, Unibo, Watium, Banco Sabadell, Fincas Call. FSO, FYnkus, IESA, K-Dos, Manusa, Megafincas y Zulux. Sus representantes subieron al escenario a recibir un obsequio de recuerdo.

Ya por la tarde, y antes de que el monologuista Tomás García pusiera la nota de humor a la jornada, se habló de la necesidad de una nueva Ley de Propiedad Horizontal, que sustituya a la anterior, de 1960, una norma que se ha ido reformando con el paso de los años, pero que continúa anclada en el pasado. Esta continua demanda de los administradores de fincas aún tendrá que esperar según las conclusiones a las que se llegaron en este coloquio de tintes políticos, en el que participaron Jesús González, senador del Grupo Socialista, y Sol Cruz, portavoz adjunta de Vivienda del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso. Ejerció como moderador Enrique Vendrell, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona.

La cena de gala que tuvo lugar en la Terminal de Cruceros de la Estación Marítima de Málaga puso el broche de oro al segundo día de congreso. Este evento, patrocinado por Orona, se alargó hasta la madrugada, aunque esto no impidió que el auditorio del Palacio de Ferias y Congresos de Málaga amaneciera al completo de asistentes dispuestos a disfrutar de las últimas sesiones de esta cita profesional.

CNAF solidario

Abrió la jornada Martín Carlos García, CEO de la empresa Administración Europea de Comunidades, para analizar hasta qué punto la automatización de procesos facilita el trabajo en el despacho de un administrador de fincas. Entre otros consejos, facilitó a los compañeros diferentes herramientas informáticas de gestión, porque, como señaló, “no merece la pena dedicar las horas a cosas improductivas que se pueden contratar”. Martín, que cumplía años sobre el escenario, habló de la necesidad de convertir los despachos en negocios “escalables”, para que con pocos recursos se multiplique la rentabilidad, y de poner al cliente en el centro, escucharlos y conocerlos a fondo para saber qué es lo que necesitan.

A continuación, se abrió un espacio centrado en el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España en el que se pudo conocer los proyectos en los que esta entidad se centra en la actualidad, así como en los cursos de formación que se imparten.

El momento más emotivo y solidario del congreso llegó con la entrega de una aportación económica, a la que se irán sumando otros colegios de España a través de la fila cero, a la organización no gubernamental Down España, que trabaja para facilitar la inclusión de las personas con síndrome de Down en todos los ámbitos de su vida, a través de la educación, la inserción laboral y el envejecimiento activo.

Cátedra

En la mañana también hubo tiempo de presentar la Cátedra de la Administración de Fincas 'CAF Málaga' en colaboración con la Universidad de Málaga. El decano de la Facultad de Comercio y Gestión, Benjamín del Alcázar, fue el encargado de dar a conocer el objetivo de este proyecto, que se centra en desarrollar y potenciar la colaboración y la transferencia de conocimiento entre la profesión y la facultad. Así, entre otros, esta cátedra ayudará a conocer el mercado y su comportamiento, impulsará la excelencia en el ejercicio de la profesión, potenciará la notoriedad y la imagen de la Administración de Fincas y fomentará las relaciones interprofesionales con el ámbito universitario.

Y después de acceder al metaverso de la mano del ingeniero Héctor Paz, que anunció lo que está por venir en la nueva revolución digital, los compañeros del Colegio de Administradores de Fincas de Valladolid cogieron el testigo para la organización del próximo congreso nacional, que tendrá lugar los días 2 y 3 de julio en la capital castellanoleonesa bajo el lema 'Esenciales'.
Tras subir al escenario el vicepresidente

2º del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Díaz, para exponer las principales conclusiones obtenidas de las diferentes sesiones, tuvo lugar la clausura del XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas con las intervenciones del presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez, y el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Pablo Abascal.

Las próximas citas, en Valladolid y en Alicante, en 2023 y 2024 respectivamente.

Pulso Energía
Asesores Energéticos
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
CONTACTO:
601 13 63 44
655 04 76 94
pulso@pulsoenergia.es

Inauguración del CNAF2022

El CNAF2022 fue inaugurado por la secretaria general de Vivienda de la Junta de Andalucía, quien participó en el acto de apertura junto al presidente del Comité Organizador, Manuel Díaz; al presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez; al presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, José Feria; y al presidente del Consejo General, Pablo Abascal.

Entre los asistentes al acto de inauguración se encontraban representantes de diversos colegios profesionales, así como dirigentes de distintas entidades públicas y privadas relacionadas con el sector de la administración de fincas.

El CNAF22 'comenzó' en el Ayuntamiento de Málaga

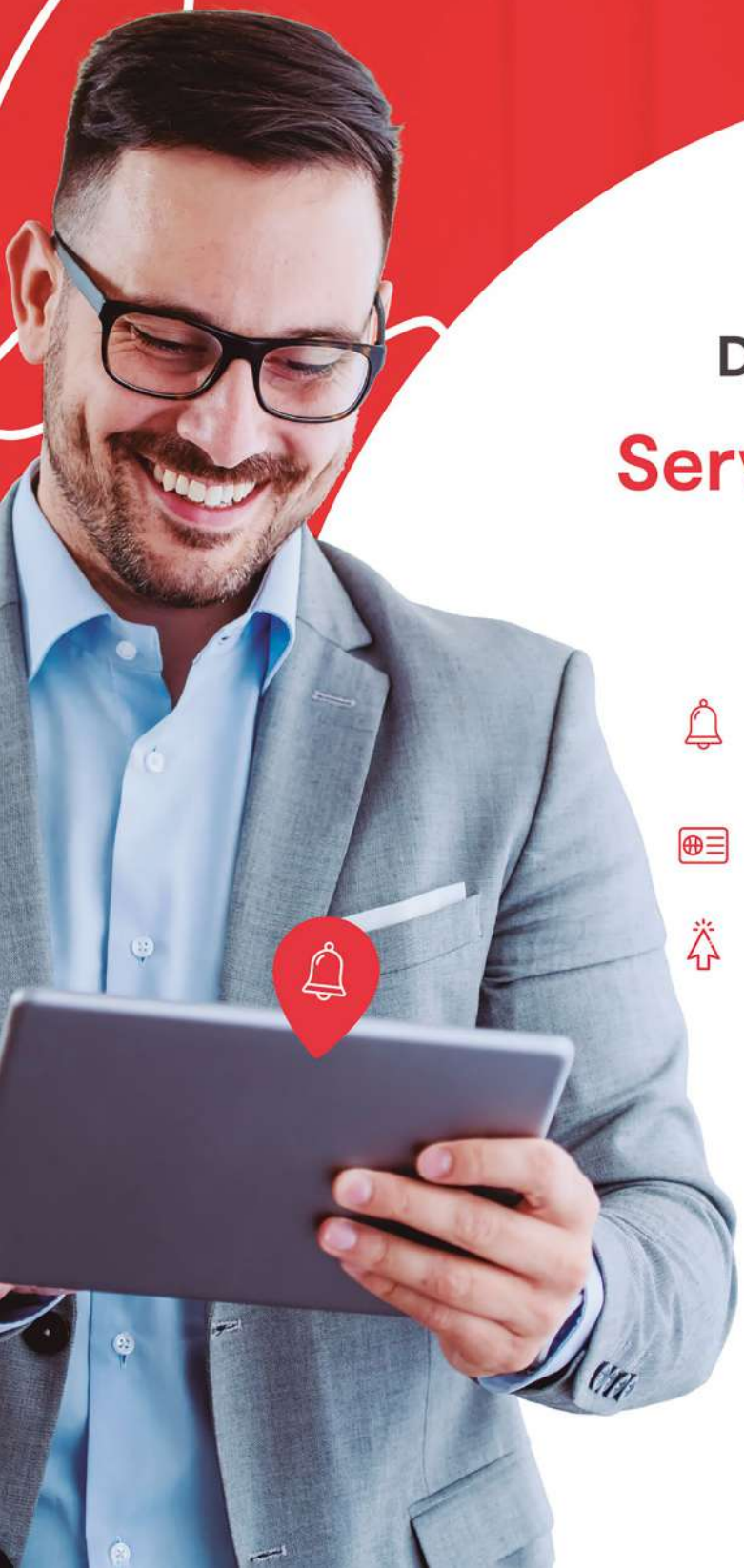
Un día antes del inicio oficial del CNAF2022, la mayoría de los presidentes de los colegios de Administradores de Fincas de toda España asistieron a una recepción oficial en el Salón de los Espejos del Ayuntamiento de Málaga. Fue un acto que sirvió para introducir el Congreso Nacional a los representantes de los más de 700 asistentes que acudieron a Málaga durante el fin de semana y en el que el alcalde, Francisco de la Torre, tuvo palabras de bienvenida para todos ellos.

Además, y para que conocieran un poco mejor la ciudad que les iba a acoger durante los siguientes días, el primer edil les introdujo algunos de los aspectos más importantes de la historia de la capital de la Costa del Sol y del edificio, la Casona del Parque, que es sede del Ayuntamiento. Asimismo, recordó algunos de los acuerdos más destacados que tiene la administración local en Málaga con el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla para agilizar y mejorar algunos procesos en beneficio de los ciudadanos.

En este acto, que fue introducido por el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), Pablo Abascal, también tomó la palabra el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez.

Signaturit
Sign anywhere, anytime
+
CAFirma
Colegio Administradores de Fincas Málaga - Melilla

¿Ser tranquilo o estar tranquilo?



Deja de estar en alerta

Servicio de Asistencia Personalizada

- Vigilamos las notificaciones de tus comunidades por ti
- Emisión y custodia de certificados
- **NUEVA** plataforma de firma digital Signaturit. Firma y envía con un solo clic.

¡Contacta con nosotros!

96 100 22 85

gestion@cafirma.com

www.cafirma.com

“Hemos cumplido con las expectativas, había muchas ganas de un encuentro tras la pandemia”

Manuel Díaz Gaitán, vicepresidente 2º del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Se podría decir que este el XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas ha sido el congreso del re-encuentro. ¿Cómo se ha vivido?

Teníamos muchas ganas de reunirnos y de vernos después de la pandemia. Hacía mucha falta contar con un encuentro presencial en la que todos los compañeros pudiéramos interactuar tras estos años tan duros. Estoy muy satisfecho.

¿A qué retos os habéis tenido que enfrentar los administradores de fincas?

En estos últimos años ha cambiado la situación económica y también la forma de gestionar las comunidades de propietarios. En definitiva, ha cambiado la realidad y lo que hemos intentado en este congreso es abordar esos nuevos retos, la manera de comunicarnos con nuestros clientes, las juntas online, la sostenibilidad o los fondos Next Generation tan importantes para la rehabilitación energética.

Además de problemas de la profesión, se ha hablado mucho de motivación, de liderazgo, de gestión…

Sí, porque además de los problemas propios de las comunidades de propietarios, también tenemos que tratar aquellos temas que nos afectan como empresarios, debemos innovar, gestionar equipos, motivar a los empleados, buscar herramientas para agilizar los procesos en los despachos y para atender las incidencias de nuestros clientes de forma más efectiva, etc.

¿Qué sesión ha sido la que más ha gustado?

Por lo que hemos hablado con los compañeros, la ponencia de Marc Vidal era la más esperada, porque era el ponente más mediático. También ha gustado mucho la conferencia de Javier Martínez Aldanondo que hablaba sobre el desafío de evolucionar en plena revolución digital.

¿Se han cumplido las expectativas de asistentes?

Cuando en enero de 2021 comenzamos a plantearnos este congreso, nos fijamos un techo de unos 750 asistentes, pero llegaron nuevas olas de la Covid y las inscripciones iban muy lentas. Estábamos un poco preocupados, pero en los dos últimos meses fue creciendo exponencialmente y hemos cumplido con las expectativas. Han venido cursillistas de toda España, principalmente compañeros de Valencia, que siempre acuden a los congresos en masa, y de Salamanca.

Asimismo, hemos contado con la asistencia de compañeros colombianos, chilenos, argentinos, estadounidenses, australianos, entre otras nacionalidades.

Los compañeros de Valladolid cogen el testigo para el próximo congreso nacional, ¿qué les diría?

Les deseo mucha suerte. Solo les queda un año y van a tener un gran trabajo por delante. Les diría que organicen el congreso con cariño y disfrutando de cada momento, porque luego los tres días pasan muy rápido.

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

Cenas con el mar de fondo

Las cenas de los congresos nacional son ya un clásico inseparable de la agenda de estos eventos y suponen un punto de encuentro para que empresas, congresistas y acompañantes departan más allá de la parte más formativa del evento y, por supuesto, lo pasen bien en un ambiente más jovial.

El CNAF2022 tenía sus tres cenas con un protagonista: el mar. En todas ellas fue un escenario más o menos cercano, pero que no pasó inadvertido.

La primera de las tres citas tuvo como protagonista la Bahía de Málaga. Prácticamente sobre sus aguas más de 700 personas disfrutaron de un cóctel de bienvenida en los Baños del Carmen. Con el blanco como protagonista los asistentes pudieron disfrutar de una velada a escasos centímetros del Mar de Alborán disfrutando de un atardecer de ensueño y un posterior concierto de 'The Free Soul Band' tras degustar gastronomía típica de la costa malagueña.

Y de cenar junto al mar… a hacerlo prácticamente sobre el mar. En concreto, en la Estación de Cruceros del Puerto de Málaga. Esta terminal, reconvertida para la ocasión en un espacio para eventos, acogió la cena patrocinada por Orona y en la que estuvieron presentes casi 850 personas. Diversión con música y un fotomatón para inmortalizar el momento de una cena que, con el tiempo, se ha convertido ya en la celebración 'de gala' de los congresos nacionales y que en esta ocasión tuvo el aroma marinero de haberse celebrado en el mismo Puerto de Málaga, contemplando desde uno de sus diques la ciudad iluminada.

Para finalizar nos fuimos a Fuengirola. No tan cerca del mar como en los anteriores días, pero sí con el Mediterráneo de fondo en la espectacular terraza en la que se ofreció el coctel de bienvenida a todos los asistentes antes de pasar a la cena en un espectacular salón acondicionado para recibir a los casi 600 comensales que vivieron momentos de emoción con el homenaje al Presidente de Honor del CGCAFE, Salvador Díez Lloris, y de diversión con el concierto que puso punto y final a tres días de un Congreso que tuvo que celebrarse en 2020, pero que por lo designios del COVID se retrasó hasta 2022.

En Watium damos
Luz a tu día
Teléfono de atención al cliente
900 901 059
Contacta con nosotros
comercial@watium.es

“Todos tenemos derecho a vivir en unas condiciones óptimas de confort y de salud”

Juan López-Asiaín. Director del Gabinete Técnico del Consejo General de la Arquitectura Técnica.

Actualmente, ¿qué porcentaje del parque inmobiliario español es ineficiente energéticamente?

Podemos hablar de tres rangos. Por una parte, el que se puede considerar muy deficiente, que supondría alrededor del 50 por ciento del parque edificado y que son edificios que se construyeron cuando no había ninguna norma que obligara a poner aislamientos térmicos; tendríamos un 45 por ciento que es deficiente, que son edificios construidos a partir de 1980 y que incorporan algún tipo de aislamiento; y quedaría un 5 por ciento que cumple la normativa actual o al menos la del año 2006, que ya tienen unas calidades de confort muy altas desde el punto de vista energético.

¿Qué pasos se están dando para mejorar la eficiencia energética de los edificios?

Desde distintas entidades hacemos mucha difusión en este sentido, pero cuando hemos realizado encuestas al respecto, observamos que no es algo que preocupe a la población en general. Es cierto que son anteriores a esta subida tan brutal de los combustibles, pero la realidad es que ha habido poco éxito. Quizá la herramienta más eficaz era el certificado de eficiencia energética, obligatorio para alquilar o vender una casa, pero, sin embargo, desde la propia sociedad e incluso desde los propios técnicos no se le ha dado más relevancia que la de ser un puro trámite.

¿Cuál es la tendencia en la construcción para hacer viviendas más sostenibles?

Las exigencias europeas obligan a que el consumo energético sea casi nulo. Son edificios que prácticamente no consumen, pero hay otras cosas en las que hay que trabajar para avanzar en sostenibilidad, como la gestión de los residuos o una adecuada medición no solo de lo que consumen los edificios durante su vida útil, sino de la cantidad de CO2 que se produce para construirlos.

La llegada de los fondos Next Generation son una gran oportunidad para la rehabilitación energética de edificios.

Yo diría que es ‘la oportunidad’. En los últimos años se han construido alrededor de 110.000 viviendas nuevas en España y se considera que 120.000 o 140.000 es una medida saludable para el sector. En cambio, no se hacían más de 30.000 rehabilitaciones al año. El objetivo del Gobierno es que se rehabiliten 300.000 viviendas anualmente hasta 2030, quizá una meta demasiado ambiciosa. Aun así,

llegando hasta el año 2050, no se rehabilitarían más de 7 millones de viviendas. Esto es también un objetivo europeo, por lo que tienen que llegar más incentivos, pero indudablemente los Next Generation son una oportunidad que no podemos desperdiciar para iniciar este procedimiento, que cambiará el paradigma de la edificación en España y pretende que la intervención en el patrimonio edificado tenga mucha más relevancia de la que ha tenido hasta ahora.

¿Cómo se convence a los propietarios de las viviendas?

Es fundamental la activación de la demanda. Con los fondos Next Generation no va a ser difícil convencerlos, ya que habrá financiaciones que lleguen incluso al cien por cien, además de los beneficios fiscales. El problema llegará cuando no haya tanto dinero encima de la mesa, a ver si somos capaces de mantener ese ritmo de rehabilitación para alcanzar un parque edificado sostenible.

También supondrá un ahorro en la factura energética.

Los usuarios solemos confundir este tipo de obras con un ahorro en la factura, pero no solo es esto, es que una vivienda correctamente aislada va a permitir que vivamos mejor en nuestras casas, que la humedad relativa o que la temperatura sea la adecuada. Esto hay que darlo a conocer. Hay viviendas que están en una situación deplorable y hay personas que habitan viviendas tan deficientes que solo el hecho de calentarlas les supone 200 euros al mes, un dinero que no pueden pagar, cuando se podría calentar por tan solo 20 euros mensuales si está bien aislada. Todos tenemos derecho a vivir en unas condiciones óptimas de confort y de salud.

No parece existir ningún tipo de difusión desde las administraciones públicas. ¿Cómo estáis actuando los técnicos para dar a conocer estos fondos?

Aunque hemos felicitado al Ministerio por el Real Decreto de los Next Generation, porque creemos que han hecho un buen trabajo, sí es cierto que adolece de una falta de difusión. Estamos hablando de más de 3.000 millones de euros solo para la rehabilitación energética, y creemos que se podría haber destinado un pequeño porcentaje a la difusión de estas ayudas. Administradores de fincas, arquitectos y arquitectos técnicos estamos muy involucrados en este proyecto y vamos haciendo lo que podemos dentro de nuestras competencias para dar a conocer la importancia de estas actuaciones.

Más de 25 años financiando proyectos de rehabilitación y eficiencia energética

Cuotas flexibles
Facilidad de pago hasta en 10 años y hasta 15 años para proyectos que lleven ayudas Next Generation

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

Elige tu financiación
Financiación de hasta el 100% del presupuesto

Contacta con nuestros expertos en financiación de proyectos de rehabilitación:

Salvador A. Cabello del Pino

salvador.cabello@db.com | 646 529 746 | 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

El CNAF Solidadrio ayuda a la asociación Down España

El síndrome de Down es una alteración genética que se produce debido a la aparición de un cromosoma extra en el par 21 de las células del cuerpo. Al romperse el equilibrio genético se altera el normal funcionamiento del organismo, por ello, la persona tiene un desarrollo más lento. Sin embargo, debidamente estimulada, es capaz de superar muchas limitaciones, ya que el desarrollo del cerebro humano no depende únicamente de los genes, sino también del ambiente en el que se desenvuelve y de la actividad que realiza.

Con el objetivo de asegurar la autonomía para la vida de las personas con síndrome de Down, nació en 1991 Down España, una federación que aglutina a 91 asociaciones y que trabaja la atención temprana durante los primeros años, programas de apoyo al entorno familiar, salud, inclusión educativa, ocio, empleo con apoyo y servicios de promoción de la autonomía personal en la edad adulta.

Estas y otras muchas razones fueron las que llevaron al CAF Málaga a apoyar a Down España y hacerle entrega, en esta ocasión, de la tradicional aportación económica que desde el Congreso Nacional de Administradores de Fincas de Mallorca en 2014 este colectivo profesional viene realizando en sus distintos encuentros nacionales de colegiados. De esta forma, los administradores de fincas colegiados han vuelto a certificar su compromiso solidario.

El acto de entrega de la donación tuvo lugar en la última jornada del CNAF 2022 celebrado en el Palacio de Ferias y Congresos de Málaga y en el que quedó de manifiesto el espíritu de servicio a la sociedad de los administradores de fincas, un gremio comprometido que lleva en su ADN la ayuda al ciudadano.

En nombre de todos los colegiados allí reunidos, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez; el presidente del CGCAF, Pablo Abascal, y presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores, José Feria, hicieron entrega del cheque solidario al tesorero y miembro de la junta directiva de Down España, Francisco Muñoz. A esta aportación económica se irán sumando los distintos colegios territoriales a través de la fila cero.

Agradecido, Francisco Muñoz, explicó al auditorio los programas en los que trabaja la federación en la actualidad, incidiendo en la educación y, principalmente, en el envejecimiento activo, uno de sus retos más importantes, ya que, como indicó, “empezamos a tener personas con síndrome de Down con más de 50 y 60 años y queremos buscar un envejecimiento activo y en buenas condiciones”.

Asimismo, hizo un llamamiento a los empresarios para que contraten a personas con discapacidad intelectual. Muñoz abogó por la concienciación y sensibilización de los responsables de las empresas y afirmó que los empresarios que apuestan por la inclusión laboral de estas personas están muy contentos, “porque son muy responsables y trabajadores”, añadió.

El futuro necesita una sociedad más incluyente, donde las personas con síndrome de Down vivan una vida adulta y se les escuche. Y los administradores de fincas han querido coger el testigo para dar visibilidad a los desafíos que tiene por delante esta organización y poner su granito de arena para que, con esfuerzo, trabajo, corazón y lucha, construyamos entre todos un mundo mejor.

BYE FILE

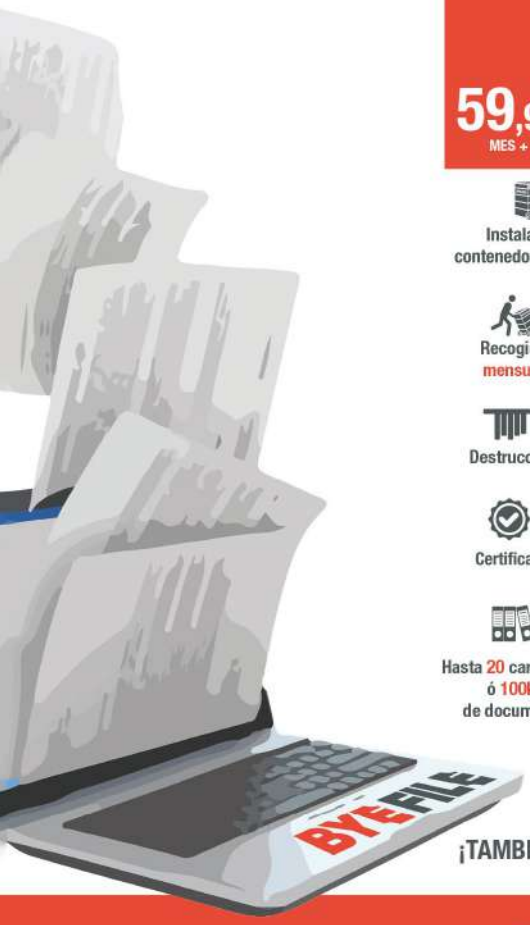
Destrucción certificada de archivos

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

“La accesibilidad se sigue viendo como algo obligatorio y que solo beneficia a una minoría”

Entrevista a Delfín Jiménez, presidente de la Asociación de Profesionales de Accesibilidad Universal (ASEPAU)

Durante mucho tiempo, la accesibilidad hacía referencia a las mejoras en los entornos físicos, ¿cómo ha cambiado este concepto?

La accesibilidad engloba toda la interacción con el entorno en el que vivimos, por lo tanto, se refiere a la inclusión y a la igualdad de oportunidades en general. En una comunidad de propietarios hace referencia a que todos los vecinos puedan tener las mismas garantías, no solo del uso físico, sino de derechos, de comprensión de la información que se ofrece y de participación.

¿Qué papel juega el administrador de fincas?

El administrador de fincas tiene un papel clave y decisivo porque es el nexo entre los propietarios, que son los que van a marcar las necesidades del inmueble, y los profesionales que tienen que resolver y ejecutar. Pueden influir para bien o para mal, porque pueden ralentizar y dificultar o pueden impulsar y facilitar.

¿Quiénes son los profesionales de la accesibilidad?

Son los profesionales que tienen una especialización específica, que no está reconocida a nivel de formación reglada, sino que es una formación transversal. Son, entre muchos otros, arquitectos, aparejadores, ingenieros, trabajadores sociales, abogados o periodistas, especializados en accesibilidad.

¿Cómo se encuentra actualmente el parque de viviendas en materia de accesibilidad?

La ONCE realizó un observatorio sobre la vivienda con unos datos absolutamente demoledores. La mayoría de las viviendas anteriores a 2010, que es cuando por ley se comenzó a considerar la accesibilidad en el Código Técnico de la Edificación, no son accesibles.

¿Qué supone la llegada de los fondos Next Generation?

Los fondos Next Generation son sin duda una oportunidad para mejorar la accesibilidad de los inmuebles, pero hay varias consideraciones que tenemos que tener en cuenta, como la inmediatez. Hay muy poco tiempo y esto puede provocar que se precipiten las cosas, que no se haga un buen análisis de lo que se necesita o que se realice una contratación inadecuada de los profesionales que van a llevar a cabo las actuaciones.

¿Están las administraciones públicas a la altura en esta materia?

Las administraciones públicas van muy lentas. Hace falta concienciación. Aún se sigue viendo la accesibilidad como algo obligatorio, algo únicamente para las personas con discapacidad y que solo beneficia a una minoría de los vecinos. Si derribamos todo esto, conseguiremos que los impulsos en materia de accesibilidad sean más eficaces.

¿Cuáles son las claves para avanzar?

Es necesaria una mayor profesionalización. Por ejemplo, nosotros intervenimos más veces en comunidades de propietarios que tienen la rampa mal hecha, que en las que no tienen rampa. Acudimos más a rectificar cosas que están mal hechas. Y también es necesaria la multidisciplinariedad, la accesibilidad no es solo un tema de construcción o de arquitectura, dependiendo de lo que se necesite, hay que buscar al profesional adecuado.

unibo

El primer neobanco creado por y para profesionales inmobiliarios.

A MEDIDA

PROFESIONAL

SEGURO

AHORRO COSTES

100% DIGITAL

AHORRO TIEMPO

¿Hablamos?

Ofrece a tus clientes la primera **cuenta bancaria** hecha a medida para **comunidades de propietarios y arrendadores.**

Con descuento del 50% del PVP del servicio para colegiados gracias al convenio firmado con:

Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

Escanea el QR para más información

#BeUnibo

www.holaunibo.com

¡Gracias por hacerlo posible!
Salida
Exit
Equipaje
Baggage

Salida
Exit
Salida
Exit
orona

Claves para hacer rentable el despacho de un administrador de fincas

La administración de fincas es un negocio potencialmente muy rentable. Sin embargo, no todos los profesionales saben gestionar de manera adecuada sus despachos para mejorar sus ingresos. Esto es debido a que en el sector hay un nivel profesional bastante elevado pero que no se corresponde con el nivel empresarial. Los administradores de fincas deben ser conscientes de que también son empresarios.

Para aprender a monetizar muchas de las tareas habituales y mejorar los ingresos en los despachos se celebró en el marco del XXII Congreso Nacional de Administradores de Fincas una mesa redonda en la que participaron Iván Gea, administrador de fincas en Lorca (Murcia), Rafael Mena, del despacho AMMEX de Estepona (Málaga) y Pablo Ruiz, CEO de Acerta Gestión de Inmuebles en Madrid. Moderó el debate Sergio Gómez, secretario de la Junta de Gobierno del CAF Málaga.

"Hay que estar más atentos a la innovación, a las nuevas tecnologías y cambiar rutinas que no son eficientes, ya que tenemos un recurso muy escaso que es el tiempo", indicó Iván Gea, que resaltó la importancia de medir los procesos, para sacar conclusiones sobre cómo se están haciendo algunas tareas, como la gestión de facturas o la resolución de incidencias, y poder adoptar medidas. "Es evidente que hay servicios que no se pueden automatizar, porque trabajamos con personas, pero hay que otros muchos que sí y para ello existen multitud de herramientas en el mercado", señaló.

En este sentido, Pablo Ruiz, añadió que hay que trabajar de una manera diferente, "salir de nuestra zona de confort" y automatizar tanto los procesos como la contabilidad para dedicar el tiempo a labores que aporten más valor. Así, Ruiz explicó que es necesario llegar al punto en que los clientes tramiten parte del trabajo, involucrándolos en la apertura de siniestros, averías e incidencias en los programas de gestión. Además, es fundamental automatizar la comunicación de las mismas al reparador o industrial que deba solventarlas.

En la relación con los propietarios, el CEO de Acerta se decantaba por el uso de plantillas para emitir comunicaciones, así como de otras herramientas que ofrecen los propios softwares, que permiten realizar envíos automáticos, desterrando las cartas postales. "No podemos perder el tiempo con comunicados que se repiten si podemos tener una plantilla con una serie de campos y solo tenemos que darle a un botón que nos los combine y nos los envíe. Hay que automatizar los envíos, que en 30 segundos nos haya-

mos puesto en contacto con todos los propietarios", manifestó.

También puso en valor la necesidad de compartir los departamentos con otros compañeros para reducir los costes, "esto nos va a permitir competir contra las empresas grandes, no con las grandes empresas, que es distinto", aclaró Ruiz. "Los despachos pequeños que no quieran externalizar van a ver perjudicada su rentabilidad contratando a un gestor de siniestros, un contable, un responsable de juntas, etc.", afirmó.

Por su parte, Rafael Mena se centró en la manera de aumentar los ingresos en un despacho a través del cobro de servicios que se realizan habitualmente y que no se facturan, como es el caso de las juntas extraordinarias, la obtención de notas registrales, la gestión de un préstamo bancario o la de las ayudas de los nuevos fondos europeos, la elaboración de expedientes para la reclamación de deudas, la tramitación de licencias administrativas o la entrega de llaves y mandos de garaje. "Todo lo que realizamos debe incluirse en un contrato de prestación de servicios en el que se definan las dedicaciones, porque es nuestro tiempo y además tenemos una responsabilidad en estas actividades", concluyó.

“El metaverso será el siguiente paso digital, como en su día lo fueron las webs”

Héctor Paz Espallargas, CEO y cofundador de IMASCONO.

De una manera sencilla, ¿qué es el metaverso?

El metaverso consiste en aplicar el mundo del videojuego al ámbito del negocio, con actividades del mundo real. El concepto del metaverso del que tanto se habla se está creando ahora.

Esto tendrá sentido para las próximas generaciones, ¿no?

Esto procede de la generación de la Play Station, acostumbrada a este tipo de interacciones, pero no es solamente para las nuevas generaciones. En los últimos años se está produciendo una transformación con la realidad aumentada, la realidad virtual, que está cambiando la manera de interactuar con la tecnología y eso es cosa de todos, porque nos facilitará la vida y seremos mucho más eficientes en las tareas.

¿Qué tipo de tecnología se podría aplicar al sector de la Administración de Fincas?

Sobre todo, tecnologías de realidad virtual aplicada a lo que se denomina ahora metaverso, donde vamos a ser capaces de tener interacciones los unos con los otros y al final entrar en un mundo inmersivo donde poder tener reuniones o visitar fincas a las que no puedes trasladarte físicamente. Se trata de recrear de forma virtual los mundos a los que no

podemos acceder y tener una experiencia lo más cercana posible a la realidad.

¿Podría instalar un administrador de fincas un despacho en el metaverso?

Sí. ¿Por qué no tener reuniones en el mundo virtual sin tener que trasladarse físicamente a las comunidades? ¿Por qué no ofrecer un lugar desde el que todo el mundo se pueda reunir desde su casa? Esa forma de comunicarnos puede ser cada vez más inmersiva con unas gafas de realidad virtual, gafas que ya se han introducido en el mercado y en tres o cuatro años podremos tener una "videconsola", por así decirlo, en nuestros hogares. Sería un paso importante para este sector y sobre todo una herramienta muy eficaz que va a permitir comunicarse, como ya he dicho, de una manera mucho más cercana sin tener que estar de manera presencial.

¿Se podría hacer ya?

Sí, desde luego. Hay muchas aplicaciones que permiten realizarlo y se puede hacer directamente desde un ordenador o desde el móvil, introducir tu avatar y conectarte con otras personas. Si lo quieres hacer de una forma mucho más inmersiva lo puedes hacer con gafas de realidad virtual, que hoy en día tienen un coste aproximado de 350 euros.

¿Cuánto podría costar todo esto?

Depende de lo que quieras hacer. Hay plataformas que ya te lo permiten hacer de forma gratuita. Hay aplicaciones que se pueden aprovechar de manera sencilla, pero si quieres algo más controlado, tener tu propia plataforma, gestionar tus datos o tener incluso tu propio edificio, el presupuesto es más abultado.

¿Nos tenemos que poner a hacer los deberes?

Esto es algo serio, como cuando se comenzaba a hablar de las webs en Internet. El metaverso es el siguiente paso, no va a ser inmediato, ni mucho menos, pero conviene que tecnológicamente todo el mundo esté al tanto de estas novedades porque al final no solo van a ser tendencia, sino que es el futuro. En no más de diez años, los contenidos no se verán en pantallas, utilizaremos lentillas u otros dispositivos y veremos hologramas en un mundo real.

La jornada jurídica del CNAF 2022

Entre los deberes del presidente de una comunidad de vecinos, uno de los más importantes es el de convocar a la junta de propietarios al menos una vez al año para aprobar cuentas y presupuestos o renovar los cargos.
Durante la pandemia de coronavirus, sin embargo, con las restricciones de movilidad y de reuniones existía una laguna legal ante tal obligación. Un año después, el Gobierno aprobaría el Real Decreto-Ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptaron medidas urgentes de distinta índole, entre las que se encontraban las reuniones de comunidades de vecinos. Así, se suspendía hasta el 31 de diciembre de 2021 la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios, que excepcionalmente podría celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple si hubiera que tratar un asunto que no pudiera demorarse.

En la actualidad, y pese a que no está recogido por ley, hay fórmulas para poder seguir realizando estas reuniones virtuales como se expuso en la ponencia celebrada durante el Congreso Nacional de Administradores de Fincas de la mano de la abogada valenciana Alicia Estévez.

La letrada afirmó que existen numeras sentencias hablando de virtualidad y de presencialidad, sin que haya nada en contra de una presencialidad virtual, todo lo contrario, la práctica de las diligencias sumariales se realizan virtualmente, así como las pruebas judiciales, la ratificación de informes, las declaraciones de testigos con presencia en el extranjero, las pruebas de reconocimientos, etc.

“La utilización de la videoconferencia en el ámbito judicial tiene un amplio respaldo legal”, manifestó Alicia Estévez, “estamos en el ciberespacio para realizar trámites muchos más importantes y arriesgados, nos relacionamos con las administraciones públicas a través de I nternet. Qué problema vamos a tener por identificar a un vecino con la misma tecnología que utiliza el Centro Criptológico Nacional, si alguien viene a impugnar un acuerdo, el Tribunal Supremo lo va a tumbar”, insistió.

Estévez hizo referencia a un artículo publicado al catedrático de Derecho Civil, Guillermo Cerdeira, donde se refleja que, mientras dure la pandemia, y también para el “día después”, más allá del actual Decreto-Ley 8/2021, que prevé la posibilidad de celebrar telemáticamente juntas de vecinos, el autor defiende “la aplicación directa, literal pero flexible, del art. 15.1 de la Ley de Propiedad Horizontal que, sin dejar margen para supuestas lagunas que integrar, exige una presencialidad de los vecinos en la Junta de propietarios, pero que no ha de entenderse in corpus, pudiendo ser tan solo virtual u online (o en un sistema bimodal)”.
La abogada animó a los administradores de fincas a celebrar juntas online, en las que la participación será mayor porque evitan problemas de desplazamiento a muchos propietarios, garantizando la participación de todos aquellos que tienen derecho a través de las juntas mixtas hasta que llegue el día en que todos los segmentos de la población sean partidarios de la celebración de juntas online. Algo que puede estar mucho más cerca de lo que pensamos.

> Existen numerosas sentencias hablando de virtualidad y de presencialidad, sin que haya nada en contra de una presencialidad virtual, todo lo contrario, la práctica de las diligencias sumariales se realizan virtualmente

Panel jurídico

La jornada del CNAF 2022 continuó con una mesa redonda, moderada por Jesús Terradillos, vocal de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, en la que participaron Francisco González Palma, abogado y asesor jurídico del CAF Málaga; Isabel Gómez Bermúdez, magistrada de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga; Pedro Molero Gómez, magistrado y presidente de la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Málaga.

Durante el panel jurídico, se trataron aspectos de relevancia en el sector, como la supresión de barreras arquitectónicas y el cerramiento de terrazas en las comunidades de propietarios, así como de la responsabilidad penal del administrador de fincas por su actuación profesional.

“Sin accesibilidad no se puede hablar de una vivienda digna y adecuada”, comenzó diciendo Francisco González, para añadir que con la reforma de 2013 de la Ley de Propiedad Horizontal no se ha resuelto el tema de la accesibilidad. Según declaró, el artículo 10 de dicha ley es “farragoso y de confusa

Tendremos que ver si para el cierre de una terraza siempre se necesita el consentimiento de la comunidad de propietarios. Y para ello hay que conjugar varios preceptos: el artículo 7, el artículo 17 y el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal

redacción. Regula dos supuestos que a veces se confunden, uno es las obras necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y otro, aquellas actuaciones requeridas con los mayores de 70 años y las personas con discapacidad. La ejecución de una y otra actuación requiere que no supere las 12 mensualidades de gastos comunes".

El abogado recordó que, nada más aprobarse la ley de 2013, surgió una polémica doctrinal sobre qué se entiende por 12 mensualidades "había quien entendía, entre quienes me encuentro, que son 12 mensualidades de una anualidad. Si se cumple, obliga a todos los propietarios si no supera la actuación esas 12 mensualidades. Si las supera, nos tenemos que ir al 17.2 que dice que se puede suprimir esa barrera arquitectónica si se obtiene mayoría de propietarios".

Otro de los aspectos que trató el asesor jurídico del CAF Málaga se refería a quiénes están obligados a pagar la instalación de un ascensor. Así, afirmó que, aunque hubiera cláusula estatutaria de excepción, si se va a instalar un ascensor exnovo cualquiera que sea esa cláusula, todos los propietarios tienen que pagar la instalación y así lo resuelven diferentes sentencias". Lo mismo ocurre para el ascensor que baja a cota 0 un ascensor y con aquellos áticos a los que no sube el elevador.

Terrazas

Por su parte, la magistrada Gómez Bermúdez se centró en los cierres de aquellas terrazas que son elementos privativos del inmueble, destacando los tres tipos de terraza que se pueden encontrar en los edificios. "Tendremos que ver si para su cierre siempre se necesita el consentimiento de la comunidad de propietarios. Y para ello hay que conjugar varios preceptos. Tenemos el artículo 7, el artículo 17 y el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal", señaló.

El quórum necesario o mayoría exigida para el cerramiento de terrazas fue modificada por la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 2013. Así, la mayoría exigida para el cerramiento de terrazas requerirá el voto favorable de los 3/5 de los propietarios que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.

Pero la redacción del artículo 10.3b) de la LPH invita a distintas interpretaciones. Establece que "requerirán autorización administrativa *cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio"*. Tras la lectura de varias sentencias al respecto, la magistrada no pudo dar una opinión ya que, como señaló eran "contradictorias".

Lo mismo ocurre con el cierre de terrazas con sistemas de cristalera, donde hay sentencias a favor y en contra. Sin embargo, como dijo Gómez Bermúdez, "las Secciones Civiles Cuarta y Quinta de la Audiencia Provincial de Málaga coincidieron en establecer que el cierre de terrazas con sistema tipo Lumon no alteraba la estructura del edificio y que se podía realizar sin el consentimiento de la comunidad".

Responsabilidad

En último lugar intervino el magistrado Molero Gómez, que repasó las tipologías penales de posible aplicación a los administradores de fincas. Así, habló del delito de Administración Desleal y el de Falsedad Documental. Asimismo, el presidente de la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Málaga, apuntó los tipos de imprudencias profesionales y, con respecto al intrusismo, abogó por la exigencia de una titulación específica a los administradores de fincas.

El magistrado se detuvo en la prestación del servicio por medio de una sociedad mercantil y la responsabilidad civil subsidiaria de la misma. Para concluir su ponencia, incidió en la responsabilidad penal de la comunidad de propietarios, en los delitos de corrupción entre particulares y en las medidas de seguridad para evitar fraudes o apropiaciones.

La actual Ley de Propiedad Horizontal, que data de 1960, ha sido modificada en nueve ocasiones y la última reforma se produjo en 2013

En el encuentro nacional de administradores de fincas también hubo tiempo de hablar de la necesidad de reformar la Ley de Propiedad Horizontal, una antigua reivindicación del colectivo. La actual Ley, que data de 1960, ha sido modificada en nueve ocasiones y la última reforma se produjo en 2013. Este requerimiento quedó aún más patente con la llegada de la pandemia. Pero de momento, esta revisión tendrá que seguir esperando, tal y como se dedujo de las declaraciones realizadas por Jesús González, senador del Grupo Socialista, y Sol Cruz, portavoz adjunta de Vivienda del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso.

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

CNAF 2022 XXII CONGRESO NACIONAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS

CNAF 2022 XXII CONGRESO NACION
CONECTAM

CNAF 2022 XXII CONGRESO NACIONAL DE
MLG ADMINISTRADORES

CONECT

CONECTAMOS CON EL

CNAF
CONEC

CONECTA

CNAF 2022 XXII CONGRESO NACIONAL
MINISTRADORES DE FIN
CONECTAMOS

CNAF 2022 MLG
XXII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
CONECTA

CNAF 2022 MLG
XXII CONGRESO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
CONEC

CNAF 2022 MLG
XXII CONGRESO NACIONAL
CONECTAM

CNAF 2022 MLG
XXII CONGRESO NACIONAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS
ONECTAM

CNAF 2022 MLG
XXII CONGRESO NACIONAL
ADMINISTRADORES DE FINC
CONECTA

CNAF 2022 MLG
XXII CONGRESO NACION
ADMINISTRADORES DE F
CONECT

CNAF 2022 MLG
XXII CONGRESO NACIONAL DE
ONECTA

CONGRESOS DE MÁLAGA
2022 MLG

clínica muelle heredia

10% de descuento en pruebas COVID-19

para los miembros del Colegio de Administradores de fincas y sus familiares

654 76 04 45

952 21 21 44

info@clinicasmuelleheredia.com

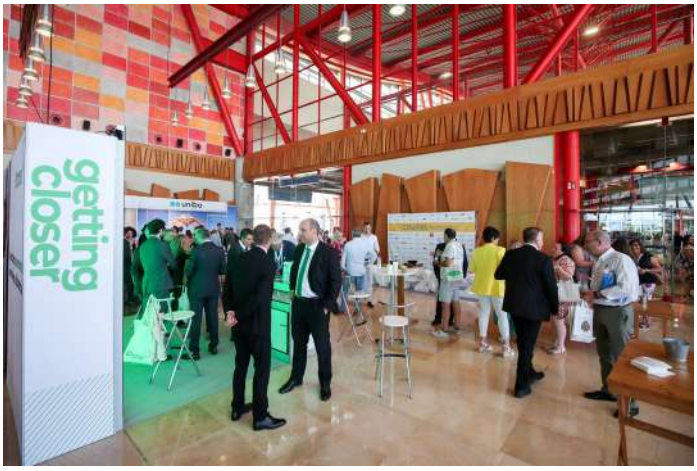
Clínica Muelle Heredia

COGE CITA AHORA:

Grupo Preventiam

WWW.CLINICASMUELLEHEREDIA.COM

CONGRESOS DE MALAGA


getting
closer

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

El Colegio de Administradores de Fincas y la Universidad de Málaga ponen en marcha la Cátedra de Estudios CAF Málaga

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la Universidad de Málaga colaborarán para el desarrollo de una cátedra dedicada a la profesión de la administración de fincas. La Cátedra de Estudios CAF Málaga arrancará este mismo año, una vez pasada la época estival.

El principal objetivo de la Cátedra de Estudios CAF Málaga es potenciar el intercambio de conocimientos y experiencias entre el ámbito universitario y el ámbito profesional. Además, contempla otra serie de propósitos como conocer el mercado y potenciar la imagen profesional.

De esta forma, se favorecerá el impulso de investigaciones sobre materias de interés para los Administradores de Fincas Colegiados. Un aspecto que será fundamental, junto a la formación, para mantener al día a los profesionales del sector. Igualmente, se prevé la organización de distintas actividades que también propicien el networking entre estudiantes y profesionales ya colegiados.

La Cátedra de Estudios CAF Málaga fue presentada durante la celebración del CNAF2022. En el marco de este XXII Congreso Nacional, se expusieron los detalles de este nuevo proyecto que pretende marcar el rumbo de la administración de fincas, puesto que otro de los fines de esta cátedra es desarrollar un observatorio de la profesión.

Eva María González Robles, profesora de Comercialización e Investigación de Mercados, dirigirá la Cátedra de Estudios CAF Málaga. Por parte del Colegio, intervendrá una Comisión de seguimiento formada por Manuel Jiménez, Manuel Díaz y Antonio José Bravo Antolín.

La Facultad de Comercio y Gestión entrega su Distinción de Honor al CAF Málaga

La Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga entregó el 9 de julio la Distinción de Honor de este centro al Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Este reconocimiento tuvo lugar en un acto celebrado en el Aula de Grados, y en el que también se homenajeó a alumnos, personas vinculadas a la institución y empresas como la revista Vida Económica o a The Freepik Company.

Esta condecoración se entrega con motivo de los 25 años de implantación del Título Propio de Estudios Inmobiliarios, un periodo en el que cientos de alumnos han completado su formación para ser administradores de fincas y poder ejercer tanto en Málaga como en otras provincias españolas.

La Distinción de Honor la recogió el vicepresidente segundo del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Díaz -quien también es responsable de la colaboración entre el colegio y la Universidad de Málaga-, de manos de Amparo Bentabol Manzanares, vicedecana de Ordenación Académica y Calidad de la facultad. En su breve intervención, Díaz destacó los frutos de este trabajo conjunto, el cual ha permitido que recientemente se firme un nuevo convenio para que los alumnos que se gradúen en el mismo, ahora denominado, Diploma en Extensión Universitaria en Introducción a la Gestión Inmobiliaria y Diploma en Extensión Universitaria en Gestión y Administración de Fincas, puedan seguir accediendo a la colegiación, además de facilitar la matriculación a este título propio.

Por su parte, el decano de la Facultad, Benjamín del Alcázar, quien reconoció el trabajo realizado por el anterior equipo decanal con Francisco Cantalejo al frente, explicó que un ejemplo de esta colaboración con el Colegio será la 'Cátedra de la Administración de Fincas. CAF Málaga', la cual se presentará en breve en el marco del CNAF2022 y empezará a trabajar en las próximas semanas.

El acto estuvo presidido por Ernesto Pimentel, vicerrector de Estudios de la Universidad de Málaga.

Manuel Jiménez, elegido vicepresidente tercero del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez, ha sido elegido vicepresidente tercero del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España tras las elecciones a miembros de la Junta de Gobierno celebradas el 15 de julio en Madrid.

De esta forma, Málaga mantiene su presencia en la Junta de Gobierno tras el proceso electoral llevado a cabo en las últimas semanas y que comenzó con la elección de Pablo Abascal como presidente del Consejo, en sustitución de Salvador Díez, y se ha completado con la elección de la nueva Junta de Gobierno que queda con la siguiente composición: Enrique Vendrell Santiveri– vicepresidente 1º y presidente del Colegio de Barcelona-Lérida-; Evelio García Hervás vicepresidente 2º y del Colegio de Madrid-; Manuel Jiménez Caro –vicepresidente 3º y presidente del Colegio de Málaga-Melilla-; Fabián Carlos Huguet Tous -secretario y presidente del Colegio de Tarragona-; Peio Mendia Baigorri – tesorero y presidente del Colegio de Navarra-; Mariano Hervás Polo -contador-censor y del Colegio de Barcelona-Lérida-; Miguel Fernández Gallego –vocal 1º y del Colegio de Madrid-; Sebastián Cucala Crespo –vocal 2º y presidente del Colegio de Valencia-Castellón-; Antonio Jaume Montserrat –vocal 3º y presidente del Colegio de Baleares-; Alberto Ruíz-Capillas Tapia –vocal 4º y presidente del Colegio de Cantabria -; y Fernando Álvarez García –vocal 5º y del Colegio de Asturias-.

Entre los retos principales de la nueva Junta de Gobierno figura continuar con los proyectos ya iniciados por la anterior Junta de Gobierno, la propuesta de una nueva Ley de Propiedad Horizontal, la formación on-line para los Administradores de Fincas Colegiados, la transparencia colegial y el fomento de las relaciones con las instituciones públicas y los ciudadanos.

Además, por parte del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, formarán parte del Pleno del Consejo General, el secretario del CAF Málaga, Sergio Gómez; y la vicepresidenta, Marisa Mandly; junto a Manuel Jiménez.

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

El CAF Málaga valora positivamente la instalación de medidas de ruido y servicio de conserje nocturno en los alojamientos turísticos

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla valoró positivamente el anuncio de la Asociación de Profesionales de Viviendas y Apartamentos Turísticos de Andalucía (AVVAPro) de instalar medidores de ruido y servicio de conserje nocturno en los alojamientos turísticos del centro de Málaga capital. La aplicación de estos sistemas es una continuación de la firma del Código de buenas prácticas para viviendas con fines turísticos y Administradores de Fincas.

Manuel Jiménez, presidente del CAF Málaga, señaló que "todo lo que sea ayudar a controlar aquellos elementos que ocasionan molestias a los residentes vecinos de alojamientos turísticos es bienvenido, y está claro que uno de los fenómenos que más problemas ocasionan son los ruidos".

Por su parte, en la presentación de esta iniciativa, Carlos Pérez-Lanzac, presidente de AVVAPro, indicó que estos dispositivos, que ya están operativos en otras ciudades españolas, "también ayudarán a los gestores de este tipo de inmuebles de la ciudad de Málaga a tener un mayor control de sus apartamentos y viviendas turísticas y de sus huéspedes".

La tecnología de monitorización de ruido permite anticipar cualquier incidencia por exceso de ruidos y asegurar una buena convivencia con la comunidad, ya que, según explican sus promotores "en la mayoría de los casos, los viajeros no son conscientes que pueden estar generando pequeñas molestias y responden de manera muy responsable cuando se les avisa".

El dispositivo de detección de ruido no graba ni perturba la intimidad de los huéspedes y lo que hace es comparar patrones de ruido con el que habitualmente tiene la vivienda vacía. Cada 20 segundos da una lectura de sonido, de manera que si en la vivienda de pronto se detectan sonidos potencialmente molestos para los vecinos la aplicación avisa (durante las 24 horas al día) al gestor de los alojamientos turísticos y al propio inquilino. Si el sonido no remite o el turista no responde con el servicio de conserjes nocturnos se avisa a los responsables de controlar la aplicación para que acudan al alojamiento.

Este nuevo avance se une al 'Código de buenas prácticas para viviendas con fines turísticos y Administradores de Fincas' que AVVAPro puso en marcha recientemente junto al Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla con el objetivo de mejorar la convivencia de los alojamientos turísticos en las comunidades de propietarios.

Estepona, escenario del XXXI Curso Francisco Liñán los próximos 11 y 12 de noviembre

Una nueva edición del 'Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán' se desarrollará los días 11 y 12 de noviembre de 2022. El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organiza el XXXI Curso Francisco Liñán en Estepona para ofrecer a los colegiados una nueva cita que asegure su formación continua.

La Comisión de Formación está trabajando para terminar de cerrar el programa, buscando materias de máxima actualidad que puedan resultar de gran provecho para el quehacer diario de los Administradores de Fincas Colegiados. "Un año más, celebraremos el decano de los cursos para los administradores de fincas y lo haremos en Estepona para ir acercándonos a los distintos puntos en los que nuestros colegiados desarrollan su actividad profesional", explica el presidente de la Comisión de Formación, Universidad y Nuevos Colegiados del CAF Málaga y Melilla, Manuel Díaz.

Este curso, además de cumplir con una importante finalidad de reciclaje profesional, permite a los administradores establecer y consolidar redes de contacto. Un networking que permite crear vías de colaboración entre colegiados y que tan positivamente pueden repercutir sobre los servicios prestados a las comunidades de propietarios que administran.

Igualmente, el programa científico del XXXI Curso Francisco Liñán se acompañará con un programa lúdico con el que los colegiados también podrán disfrutar de los mayores atractivos de esta localidad de la Costa del Sol.

Más de una treintena de familias de AF Colegiados disfrutan de un día en Selwo Aventura

El pasado 4 de junio, más de una treintena de Administradores de Fincas Colegiados y sus familias pudieron pasar un divertido y didáctico día en Selwo Aventura gracias a la organización del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y al patrocinio de Grupo GTG. Durante ese sábado, disfrutaron de una visita gratuita por este zoo, situado en la localidad malagueña de Estepona.

Los colegiados y sus acompañantes descubrieron las más de 50 zonas habilitadas por todo el parque para los animales. Una actividad familiar en la que conocieron especies de lo más exóticas como el dromedario, la impala, el guacamayo azul y amarillo o la anaconda amarilla.

De esta forma, además de pasar una original jornada en familia, los colegiados pudieron conocer y compartir estos momentos junto a otros compañeros. Tal y como valoró la vicepresidenta del Colegio y responsable de la Comisión de Actividades Culturales, Deportivas y Recreativas, Marisa Mandly, "nos consta que los colegiados que asistieron a esta visita guiada lo pasaron estupendamente y pudieron estrechar lazos con otros colegiados y con sus familias, por lo que estamos realmente satisfechos con la iniciativa, para la que ha sido fundamental el apoyo de Grupo GTG".

CAF Málaga asiste un año más a la misa en honor a Santo Domingo de la Calzada, patrón de los administradores de fincas

El 12 de mayo se celebra el día de Santo Domingo de la Calzada, patrón de los administradores de fincas. Para honrar al patrón, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla acude cada año a la misa oficiada por la Hermandad de las Penas de Málaga, que este año coincidió con el propio día de celebración de la onomástica.

Manuel Díaz, vicepresidente segundo del CAF Málaga y Melilla, y José Alberto Villena, delegado de la Cofradía de las Penas del Colegio, estuvieron presentes en la misa que tuvo lugar el pasado 12 de mayo en el Oratorio de las Penas. En esta conmemoración a Santo Domingo de la Calzada también estuvo presente la Hermana Mayor de la cofradía, Ángela Guerrero.

Un mes antes, el 12 de abril, el Colegio realizó su tradicional ofrenda floral a la Hermandad de las Penas y la acompañó en el Martes Santo en un momento tan significativo como fue la vuelta de las procesiones tras la pandemia.

BITÁCORA - Segundo premio de Concurso de relatos
Autora: Silvia Robles Romero

Me llamo Carla, Carla Cortijo. Soy desde hace tiempo -tanto que no sé cuánto ya- recepcionista en un despacho cuya actividad empresarial principal es la Administración de Fincas.
Con el correr de los años este oficio se ha convertido para mí en un carrusel de emociones dislocado, en un vaivén de sentimientos encontrados. Siento por él amor y el mayor de los desprecios. Me enerva y consuela. Me turba aunque ordena. Me hace enardecer, también enfría mi ser. Me encumbra y abaldona. Me agota y resucita… Bueno, qué os voy a contar, creo que a la mayoría la vida misma así nos hace sentir, para qué mentir.

En el despacho todos me llaman CC. Utilizan este juego con mis iniciales debido a mi hábito -casi enfermizo, lo reconozco- de remitir diariamente un correo electrónico a mis jefes con copia a todo el personal del despacho (y a todo aquel que en mi escrito haya referido) en el que les relato las aventuras y desventuras acontecidas en mi día. Cariñosamente, se dirigen a este correo como Bitácora, imagino que porque todos en esta profesión nos sentimos en ocasiones como tripulantes de un barco que irremediablemente va a la deriva.
Hoy es viernes. La jornada está a punto de finalizar, y mientras me planteo cuántos vinos me voy a tomar para poder paliar mi nivel de estrés y ansiedad, termino el cuerpo del texto que dará vida al Bitácora de hoy y que evidentemente os remito, CC.

Viernes, 02 de febrero de 2022.

-Llama María Medina, del Edificio La Colina. Asegura que su vecina arroja restos de jamón por las ventanas que dan al patio de luces. Considera que si esta señora se hallase en una situación económica tan precaria como siempre en las Juntas afirma estar lanzaría embutidos más propios de la clase obrera como la mortadela con aceitunas o cualquier otro que no costase una fortuna.

Quedamos en realizar averiguación patrimonial. También, en comprobar si el cerdo que dio origen al jamón pudiese provenir de macrogranja pues, al parecer, si el animal se origina de allí para los menesterosos es más fácil el embutido adquirir, al menos sin grandes desembolsos.

-Llama Luisa Castaña, de la Comunidad La Montaña. Dice que le ha recriminado a su vecino del primero el no hacer un uso responsable de la mascarilla en las zonas comunes. Entonces, este, de su bolsillo ha sacado «el bozalillo» (así lo ha llamado) se lo ha colocado en la entrepierna y dando golpecitos reiterados contra él le ha dicho a doña Luisa que si tiene algún problema lo dispute con su abogado quien yace ahí colgado.

Convenimos en que habiendo letrados de por medio dejaremos que la justicia siga su curso.

-Llama Manuel Cruz, del Edificio Monteluz. Simplemente, quiere afirmar -y recalcar- que somos malos administradores y que no hacemos nada.

Concordamos que la duración de esta llamada sí nos la computará como tiempo efectivo de trabajo.

-Llama doña Remedios, del Edificio Universo. Comenta que ha oído que se ha creado un nuevo mundo «El Metaverso» y quería domiciliar las cuotas.

Resolvemos esperar a que la Comunidad pueda recepcionar los elementos comunes resultantes antes de decidir cuál será el montante.

-Viene al despacho Vicente Moreno, del Edificio Trueno. Se

persona muy ofendido porque había mandado un correo electrónico anoche de madrugada y aún no había obtenido debida respuesta. Estando aquí se percata de que el mensaje se había atascado en la bandeja de salida de su móvil. Se marcha apresurado a casa para volverlo a enviar, esta vez desde el ordenador, no vaya de nuevo a fallar.
Al parecer, es un tema importante que no puede esperar.

-Llama la Presidenta del Edificio La Tormenta. Indica que se ha informado sobre la concesión de una posible subvención y explica los requisitos para su obtención.
Estipulamos que ella conseguirá los certificados de empadronamiento y cosa nuestra será aportar el cuerno de unicornio y los ojos de halcón. Todo sea por arreglar un balcón.

-Llamo al banco San Mandril al ver que han cobrado en la cuenta de la Comunidad El Lamento, una comisión de mantenimiento de mil doscientos treinta y cuatro euros con un céntimo. Evidentemente reclamo el céntimo. ¡Vaya timo, qué se creerá esta gente!
Quedamos en que lo condonarán. A cambio el vocal del bloque cuatro realizará para ellos tareas de archivo. ¡Ah!, también os he contratado un plan de pensiones.

-Llama Elena Mencía, de Villa María. Dice que su vecina del quinto se ha referido a ella como «gilipichi» y no alcanza a conocer si la palabra existe, y en su caso, si puede constituir un grave insulto.
Acordamos cursar consulta formal a la RAE 1para ver si la palabra es correcta, y lo más importante, saber si puede utilizarse en tono lesivo, hiriente o malsonante.

-Llama Diego García, del Edificio Alegría. Comenta que tiene un problema con su portero automático. Indica que evidentemente tiene que ser responsabilidad de la Comunidad pues ese aparato lleva funcionando perfectamente desde que fue instalado allá por los años setenta.
Mandaremos al técnico -o forense en su caso- en función de cómo se vayan desarrollando los acontecimientos.

-Viene un señor para interesarse por el trabajo que desarrollamos pues está buscando administrador para un edificio de nueva construcción. Quiere hablar con el/la mandamás. Me pregunta por mi cargo. Le indico que si se refiere al de conciencia debe comprender que cuarenta y tantos años dando vueltas por el mundo dan para cometer alguna que otra travesura. Me dice que lo que le interesa saber es lo que soy. Solo una chica de pelo y personalidad rebelde que con esfuerzo y esmero ayuda a comuneros, le contesto. Me mira mal, dice que quiere hablar con alguien transcendental y se va.

-Llama Sebastián Pena, del Edificio Sol y Arena. Dice que el conserje continúa aún por el edificio cuando son las 12:03 y su jornada finaliza a las 12:00. Cree que puede hallarse muy enfermo, el pobre.
Establecemos observarlo unos días y si su conducta desquiciada es reiterada le solicitaremos consulta en salud

EXPERTOS EN CUMPLIMIENTO NORMATIVO, PRIVACIDAD Y SEGURIDAD

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

mental a efectos de que le practiquen un reconocimiento general.
-Llama el reparador del seguro. Había quedado para visitar la finca de Angustias Verea, del Edificio Marea. Al llegar, esta no lo ha dejado pasar. Al preguntarle el reparador el porqué, Angustias, le ha indicado que el suyo es un edificio señorial y que él se hallaba sucio y mal vestido.
Han quedado el domingo después del bautizo del nieto de este señor.

-Llaman de la Gerencia Municipal de Urbanismo en relación con la resolución de una solicitud de licencia de obra menor que en su día se practicó. Fue por cuenta del Edificio Tenor. Expresan que, a efectos de retirar el consentimiento, se ha de personar el firmante de aquella demanda, Carlos Cruz Ollanda. Les indico que fue mi predecesor y mentor, pero que ya se jubiló. Hará, al menos, diez años que CCO nos dejó. « ¡Qué grande eras, maestro!».
Enjuicio, que un problema en la actualización de su sistema informático ha sido la causa de la exigua demora en otorgarnos permiso para reformar el piso.

-Llama doña Paquita, del Edificio Afrodita. Comenta que su televisión está fallando y que a ella, viuda y ya mayor, el único consuelo que en la vida le queda es ver esos programas en donde personas conocidas, o no, se gritan e insultan de manera gratuita sin motivo ni razón.
Acordamos, teniendo en cuenta que la realidad supera a la ficción, que a partir de ahora asistirá como invitada de honor a todas nuestras Juntas de propietarios. En principio acudirá de oyente, pero, intentaré que le deleguen el voto y entonces ascenderá a ponente. Jamás en mi vida vi mujer más dichosa…
«Nota mental: mandar las convocatorias CC a doña Paquita».

-Llama la Presidenta de la Comunidad La Piedad. Dice muy afectada que se ha desatado un incendio descomunal que está afectando al edificio. Aún no está estabilizado. Los servicios operativos han desalojado y perimetrado la edificación y se hallan rescatando a los propietarios que estaban atrapados. Lo están haciendo a través del balcón.

Como después de lo acaecido en el día, comprenderéis que esto es una tontería, delego la gestión en manos de, Gastón, el muchacho en formación.

Bueno, esto ha sido todo lo acontecido hoy. Como habéis podido comprobar ha sido un día tranquilo, se nota que es viernes. Os recuerdo que el lunes llegaré más tarde, ya que tengo cita para que me inoculen la tercera dosis de la vacuna de la paciencia. A ver esta qué tal, las dos primeras, creo que no me han hecho demasiado efecto.

Buen fin de semana. Un beso. CC.

Posdata: Se me olvidó antes mencionar que, Gastón, el chico en formación, tras el incidente del incendio ha presentado su dimisión. Dice que tiene depresión. Tratar con presidentes alterados lo ha sobrepasado y ha enfermado. Ha decidido que en el campo vivirá y que una comuna -en donde, los que allí residan no tendrán quien los presida y se hallarán en paz- fundará. Eso ha dicho de manera literal. No sé qué mosca le habrá picado, la verdad.

Posposdata: Ha vuelto a llamar doña Paquita. Dice que tras consultarlo con sus hijos, sus nietos, su médico de cabecera y el párroco de la iglesia de al lado, ha decidido inscribirse en el curso de Oficial Habilitado.

Me despido ya de verdad que tengo terapia en el bar. Procedo a enviar.

DE: Carla Cortijo
PARA: Jefes
CC: Colegas Despacho; Ministro Alberto Garzón; Colegio de Abogados; Mark Zuckerberg; Asociación Amigos de los Unicornios; RAE; Instituto Anatómico Forense; Salud Responde; CAF Málaga.
CCO: Carlillos.
ASUNTO: Bitácora.
ENVIAR:… MENSAJE ENVIADO.

grupolae

COORDINACIÓN ACTIVIDADES EMPRESARIALES

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

943 211 151
laefincas.net
info@laefincas.net
GRUPO LAE

UNIVERSIDAD DE MÁLAGA | uma.es

ESTUDIOS INMOBILIARIOS

Diploma en Extensión Universitaria en
Introducción a la Gestión Inmobiliaria

Diploma en Extensión Universitaria en
Gestión y Administración de Fincas *

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

Formato semipresencial, con clases en viernes alternos

Más info en: www.estudiosinmobiliarios.uma.es

FACULTAD DE COMERCIO Y GESTIÓN

Administrador Fincas Colegiado | Ilustre Colegio Territorial Administradores de Fincas de Málaga y Melilla