

Operativa la Oficina de Rehabilitación

Ofrece asesoramiento a administradores de fincas colegiados y comunidades de propietarios sobre los Fondos Next Gen.

La Cátedra de Estudios CAF Málaga analizará la profesión

Su primer trabajo es un amplio estudio de la profesión en la provincia de Málaga.

Campus CAF Málaga, formación online para colegiados

Ofrece un amplio catálogo de cursos de distinta categoría y temática.

Reportaje: Seguridad en zonas infantiles

Estas áreas requieren de medidas que son inspeccionadas de forma periódica.



Los bandos de sequía siembran de incertidumbre a las comunidades de propietarios.

El embalse de La Viñuela, que suministra agua a toda la Axarquía, se encuentra al 8% de su capacidad. Fotografía: Daniel Pérez.



La cuenta 100% online
para tus comunidades de
propietarios

¡Ofrécela a tus clientes!
Ahorra costes y gana tiempo.

Mucho mejor que una cuenta corriente.
Mucho mejor que un banco.
#BeUnibo

***Con condiciones especiales para los
administradores de fincas colegiados:**



Ilustre Colegio Territorial
Administradores de
Fincas de Málaga y Melilla



*Servicio de dinero electrónico e iniciación de pago prestado por Unnax Regulatory Services, EDE, S.L.



¡Entra en holaunibo.com e infórmate!

También puedes llamar al 930 349 410
o escribirnos a hola@holaunibo.com

¡Te esperamos!

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 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, Daniel Pérez, Álvaro Cabrera y Eduardo Aranda

Tel. 952 30 22 21

SUMARIO

04	CAF EDITORIAL
06	CAF NOTICIAS
15	CAF FORMACIÓN
22	CAF ARTÍCULO
32	CAF CONSULTORÍA JURÍDICA
34	CAF ACUERDOS DE COLABORACIÓN
38	CAF CULTURA

Cafmálagadospuncocero 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

Hacia una modernización eficiente

Roberto Díaz, Presidente de la Comisión de Nuevas Tecnologías

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, en colaboración con el Consejo General y el Consejo Andaluz, estamos trabajando para facilitar a los Administradores de Fincas Colegiados unos sistemas de trabajo más ágiles y eficientes que permitan una mejor relación con sus clientes y, al mismo tiempo, una mayor optimización del tiempo.

Hace ya varios años empezó a implementarse el sistema CAFirma para que desde el despacho pudiésemos almacenar la firma digital de los comuneros con el fin de poder acelerar trámites los cuales, en muchas ocasiones, exigían la presencia física del presidente de la comunidad de propietarios. Esa 'pérdida' de tiempo provocaba retrasos, si no directamente que determinada acción no se realizara en plazo (o que no se ejecutara) por la complejidad que suponían los tiempos para llevar a cabo determinadas gestiones. Hoy, gracias a CAFirma, podemos ayudar a nuestros clientes, que son todas las personas que residen en las comunidades de propietarios, a realizar trámites reduciendo molestias para ellos y permitiéndonos ajustar más eficiencia en los despachos.

Y el siguiente paso a CAFirma es Signaturit. Ya se presentó en el pasado 'Curso de Perfeccionamiento de la Profesión. Francisco Liñán' celebrado en Estepona. Se trata de una herramienta que posibilita la firma de documentos de cualquier tipo con plena seguridad jurídica, permitiendo combinar la experiencia de usuario y hacerlo de una forma segura, protegiendo el proceso de cualquier filtración o ciberataque.

Pero tenemos más proyectos en marcha y desde la Comisión de Comunicación y Nuevas Tecnologías esperamos que empiecen a ver la luz muy pronto. Por un lado, estamos trabajando para implementar la posibilidad de que todos los colegiados puedan emitir certificados digitales a sus clientes cuando éstos lo requieran, evitando que deban



desplazarse a un punto de emisión de los mismos (un ayuntamiento, una oficina de la Seguridad Social, una biblioteca...) cuando les sea necesario y corra relativamente prisa.

Además, no sólo estamos trabajando en aplicaciones que puedan ayudarnos a ser más eficientes en el despacho, sino también para ofrecer mejores servicios desde el Colegio para vuestro desarrollo profesional. Así, ya está en marcha nuestra plataforma de formación online (Campus CAF Málaga) a la que se puede acceder desde la web del Colegio (www.cafmalaga.es), y recientemente hemos estrenado un sistema para poder emitir certificados digitales para personas físicas y empresas desde nuestros despachos. El siguiente paso, que debe estar operativo antes de final de año, será el

nuevo sistema de comunicaciones que permitirá a todos los colegiados enviar correspondencia (postal o electrónica) a todos los clientes de forma rápida, sencilla y económica.

Éstos son solo algunos de los proyectos que actualmente están en marcha. Todo está enmarcado en un proceso más complejo de modernización de todos los sistemas informáticos del Colegio y que, si todo va según lo proyectado, terminará con una página web más cercana, accesible, funcional y ajustada a las posibilidades que ofrece internet hoy en día.

Y estamos abiertos a ideas. Si lo deseas puedes plantearnos tu propuesta para enriquecer más este proyecto enviándonos un email a administracion@cafmalaga.com.

EFFIC

Expertos en Eficiencia Energética

¿Por qué renovar tu edificio con EFFIC? Fácil, porque somos los únicos en hacerlo TODO



- **Servicio integral:**
Desde el estudio energético y la gestión de la subvención hasta la reforma del inmueble.
- La experiencia de **más de 50.000 reformas** en todo el país en los últimos 4 años.
- **Reducción de hasta un 50%** en la factura de luz y gas.
- **Gestionamos la subvención** de hasta el 80% con los Fondos Next Generation y te ayudamos a encontrar la financiación del 20% restante.

¡Además, sin coste alguno hasta que se apruebe la subvención!
Los fondos son limitados, ¡No te quedes sin los tuyos!

**INFÓRMATE YA
Y DESCUBRE
MÁS VENTAJAS**



**Solicita tu
presupuesto
sin compromiso**

900 813 425

www.effic.es



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia



Situación de Emergencia por Sequía Extraordinaria y restricciones en piscinas y uso del agua

La ausencia de precipitaciones en los últimos años está ocasionando una importante sequía que se ha recrudecido en los últimos meses. Así, muchos ayuntamientos han optado por incrementar las medidas restrictivas del uso del agua, afectando muchas de las mismas a las comunidades de propietarios. El primer consistorio en limitar la utilización del agua fue el de Vélez Málaga a finales del pasado mes de junio. Entre otras cuestiones, prohibía el llenado de piscinas con agua potable, llevando incluso a precintar algunos contadores en distintas urbanizaciones. Días después se sumaba Rincón de la Victoria, con limitaciones muy superiores. Con estos dos términos municipales, prácticamente todas las comunidades de propietarios del litoral oriental de la provincia se veían afectadas al incluir todos los núcleos poblacionales de estos dos municipios.

Ante la situación de Emergencia por Sequía Extraordinaria, y dada la situación de escasez severa de recursos hídricos para el abastecimiento en Málaga y la Costa del Sol, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla pidió este verano a los ayuntamientos que unificaran criterios; asimismo, denunció que los ayuntamientos que han aplicado restricciones por la situación de “sequía extraordinaria” en la provincia de Málaga no han sido claros con respecto al rellenado y apertura de piscinas. Se ha pedido, por tanto, a los ayuntamientos y a la Junta de Andalucía que sean más concretos en este tema.

También ha advertido que, con la prohibición de rellenado de piscinas, ha sido prácticamente imposible cumplir con lo dictado en el Decreto que regula las condiciones sanitarias que deben cumplir estas instalaciones.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se recuerda el esfuerzo que, desde principios de verano, han hecho los administradores de fincas que gestionan comunidades de propietarios en municipios con restricciones de agua para intentar minimizar las molestias, adaptando

la apertura a lo establecido por las distintas regulaciones.

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez, advertía de casos en los que “vecinos están denunciando a comunidades cercanas porque están con la piscina abierta, mientras que ellos están cumpliendo con la normativa”. “Si los ayuntamientos hubiesen sido claros desde el principio, se estarían evitando estas situaciones de tensión y, lo más importante, se estaría ahorrando mucha agua”, expresaba Manuel Jiménez. Además, el presidente del CAF Málaga lamentaba que esta situación “esté perjudicando finalmente a los vecinos” e insistía en que, lamentablemente, “si cumplimos la normativa es muy difícil que una piscina esté abierta si la comunidad de propietarios está en una localidad con restricciones de rellenado de piscinas, y si abren las mismas no pueden hacerlo todos los días de la semana”.

Llenado y rellenado de piscinas privadas con agua potable en los municipios de la Costa del Sol.

Tras la consulta formal realizada a la Delegación Territorial de Salud de la Junta de Andalucía en Málaga (pidiendo aclaraciones y solicitudes de excepciones ante la situación en la que nos encontramos de sequía extraordinaria) se confirmaba la imposibilidad de mantener abiertas las piscinas sin estar operativos los servicios tal y como establece la normativa actual. De esta forma, las piscinas que recibían el agua de la misma acometida que la de los baños, no podían permanecer abiertas si el contador había sido precintado por el ayuntamiento.

Las aclaraciones de la Delegación de Salud remiten al Decreto 485/2019 de piscinas en Andalucía.

No obstante, en caso de que los servicios puedan mantener su funcionamiento con normalidad, la piscina sí podrá permanecer abierta, aunque con bastantes limitaciones si se nutren con agua de camiones cisterna. Aunque de forma excepcional

se ha autorizado el filtrado de agua en el propio vaso de las piscinas, éste deberá permanecer cerrado hasta contar con análisis clínicos que atestigüen que la calidad del agua sea óptima para el baño. Esto puede suponer normalmente esperas de entre 24 y 48 horas, durante las cuales la piscina no podrá estar operativa. Según el catastro, hay 80.000 piscinas privadas en la Costa del Sol,

Bandos municipales y restricciones por municipio.

La mayoría de los municipios de la Costa del Sol han emitido bandos municipales con medidas para minimizar el consumo de agua en todo el término municipal, al amparo del Plan Especial de Sequía de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (DHCMA).

En ellos, en todo caso el objetivo es la reducción del consumo y uso de agua potable, incidiendo en los aspectos básicos como riego de campos de golf, rellenado de piscinas privadas, lavado de coches fuera de los establecimientos autorizados, fuentes ornamentales que no tengan circuito cerrado de agua, duchas y surtidores públicos, así como cualquier otro uso no esencial.

Estos bandos municipales tendrán una duración indefinida, hasta que se dicte un nuevo bando que lo anule o se declare el fin de la situación de sequía. La no atención a las medidas adoptadas, y el no conseguir los objetivos de ahorro programados, obligará a los distintos municipios y ayuntamientos a adoptar disposiciones mucho más restrictivas.

El incumplimiento de las obligaciones dispuestas podrá ser considerado como infracción y sancionado según lo previsto en el Capítulo IV del Decreto 178/2021, de 15 de junio, por el que se regulan los indicadores de sequía hidrológica y las medidas excepcionales para la gestión de los recursos hídricos en las Demarcaciones Hidrográficas Intracomunitarias de Andalucía.

Apertura de la Oficina de Rehabilitación de Andalucía Oriental

Desde el pasado 2 de octubre, se ha hecho efectiva la creación de dos Oficinas de Rehabilitación de Andalucía, Occidental y Oriental, para informar y asesorar sobre la tramitación de las ayudas europeas a los ciudadanos, comunidades de propietarios y Administradores de Fincas Colegiados/as, en todo lo relativo al Plan Eco-Vivienda de los Fondos Europeos "Next Generation".

Según convenio suscrito el pasado mes de julio de 2023 entre la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía y los Consejos andaluces de Arquitectos, Arquitectos Técnicos y de Administradores de Fincas, se pone en marcha la creación de oficinas de rehabilitación previstas en el capítulo III del Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre, que establece su régimen de colaboración y funcionamiento para la implementación del Plan Eco-Vivienda en Andalucía.

La comunidad autónoma contará gracias a este acuerdo con un servicio especializado destinado a ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores.

Este convenio permitirá la puesta en marcha este año de una ventanilla única y presencial que coordinará todas estas líneas de ayudas a la rehabilitación, informará a la ciudadanía y facilitará todas las tramitaciones para la ejecución de estos proyectos destinados a la rehabilitación de viviendas y edificios que cuentan con financiación europea en los próximos meses.

Este nuevo servicio, fundamental para cumplir con los objetivos de los fondos Next Generation y para fomentar la renovación sostenible del parque de viviendas, se ejecutará de forma conjunta con el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

Los fondos europeos Next Generation destinan una de sus líneas fundamentales a la financiación de inversiones en rehabilitación de viviendas que contribuyan a dinamizar



el sector y, al mismo tiempo, a favorecer una renovación sostenible del parque residencial, que permita contar con edificios más eficientes. Estos recursos económicos suponen por tanto una oportunidad para que viviendas y edificios ejecuten proyectos que contribuyan a mejorar la calidad, la accesibilidad, la digitalización o la conservación de inmuebles.

Recepción de consultas y datos de contacto:

Los datos de contacto de la Oficina de los Colegios Territoriales de la zona Oriental (Almería, Granada, Jaén y Málaga).

- Presencialmente en la sede del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Calle Compositor Lehmborg Ruiz, 10. 1ª planta (29007 Málaga)
- En el correo: caforiental@rehabilitaandalucia.es
- En el teléfono: +34 652 157 683
Horario de atención al público (sede): lunes a viernes de 9:00 a 14:00h (previa cita en el correo electrónico)

Previsiones:

De acuerdo con las previsiones del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España sólo en Andalucía se prevé que este año se

puedan tramitar 35.000 solicitudes para 31.266 viviendas con una financiación de 373 millones y un volumen de inversión total de 622 millones de euros.

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas ha impulsado esta iniciativa que contribuirá a facilitar el acceso a los fondos para la rehabilitación de viviendas y edificios. Se trata, por tanto, de un proyecto clave para lograr los objetivos de inversión de fondos europeos y que Andalucía aproveche la oportunidad existente para renovar y mejorar la calidad del parque residencial.

"Con esta ventanilla única va a ser más fácil, rápido y seguro ejecutar proyectos de rehabilitación en viviendas y edificios en Andalucía aprovechando los fondos europeos, por eso nuestra institución asume este compromiso". "Las ayudas europeas a la rehabilitación de viviendas y edificios son una gran oportunidad para ciudadanos y comunidades de propietarios de Andalucía, que posibilitarán tener edificios más eficientes con la obtención de un ahorro energético importante", explica el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, José Fera.

Para más información, hemos publicado Banner informativo en la web del Consejo Andaluz: www.cafincas.org.

La Cátedra de Estudios CAF de la Universidad de Málaga comienza su andadura



El Rectorado de la Universidad de Málaga acogió el pasado mes de febrero la presentación de la Cátedra de Estudios CAF Málaga. El acto contó con la presencia del rector de la Universidad de Málaga, José Ángel Narváez; del presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Manuel Jiménez; del decano de la Facultad de Comercio y Gestión, Benjamín del Alcázar; y de la directora de la cátedra, Eva María González.

La Cátedra de Estudios CAF Málaga nace como fruto del acuerdo alcanzado entre el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la Universidad de Málaga, a través de la Facultad de Comercio y Gestión.

El objetivo principal de esta cátedra se centra en el desarrollo conjunto de actividades y de transferencia de conocimiento sobre la profesión de la administración de fincas y la

Universidad. Entre las actividades que se incluyen en este proyecto se encuentra la puesta en marcha de un sistema de investigación de mercados para el conocimiento del comportamiento del usuario y el mercado de la administración de fincas, tanto en lo que se refiere a la oferta de servicios prestados por estos profesionales, como al comportamiento de la demanda por parte de las comunidades de propietarios, principales usuarios de los servicios prestados por los administradores de fincas. A través de estos estudios se pretende desarrollar un observatorio del sector con objetivo de continuidad y de actualización periódica, que permita conocer mejor la realidad de este sector. De hecho, desde este verano se está encuestando telefónicamente a los administradores de fincas colegiados para iniciar este estudio con datos totalmente anónimos.

Además de estos estudios, la cátedra

pondrá en marcha actividades formativas y de reciclaje profesional para la mejora de la calidad del servicio y la innovación en la profesión; además de impulsar, dar notoriedad y mejorar la imagen de la profesión de la administración de fincas en el entorno social y económico de la provincia de Málaga. Favorecer las relaciones entre los profesionales de la administración de fincas con el ámbito universitario, es otro de los ejes de esta cátedra.

La cátedra, adscrita a la Facultad de Comercio y Gestión, será dirigida por la profesora Eva María González Robles, del área de Comercialización e Investigación de Mercados, vicedecana de la facultad y experta en investigación de mercados. Participará también en la misma un grupo de profesores adscritos a este centro, entre los que se encuentran Amparo Bentabol Manzanares, Benjamín del Alcázar Martínez, Ana Isabel Esteban Pagola, María Mercedes Rojas de Gracia, Daniel Ruiz Palomo y María José Valencia Quintero.

Por parte del Colegio de Administradores de Fincas, forman parte de la Comisión de Seguimiento su presidente, Manuel Jiménez Caro, su vicepresidenta y responsable de la comisión de formación, Marisa Mandly, además de Manuel Díaz, vicepresidente.

Presentado el retrato del ex presidente del Colegio, Alejandro Pestaña

Se ha presentado el retrato del que fue presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla desde finales de 2018 hasta diciembre de 2020. La pintura, realizada por el artista malagueño Pablo Cortés, ya cuelga del pasillo de presidencia de la sede del CAF Málaga junto a la del resto de presidentes de la Corporación.

El acto tuvo lugar en el Salón de Actos Jesús Luque, y al mismo, además de la familia de Alejandro Pestaña y el propio pintor, asistieron casi la totalidad de miembros de la Junta de Gobierno que él presidió.



El CAF Málaga incrementa los servicios de las asesorías profesionales a los colegiados

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha reforzado las asesorías profesionales que presta a todos sus colegiados con la incorporación de dos nuevos servicios de asesoramiento profesional: la asesoría en protección de datos, y la asesoría en materia de piscinas. Además, se han firmado nuevos acuerdos para ofrecer un mejor servicio con la asesoría técnica y con la asesoría laboral.

Estas asesorías profesionales elevan ya a seis los servicios de consultoría a los que puede acceder cualquier profesional de la administración de fincas colegiado en el CAF Málaga. Así, en la actualidad se cuenta con los servicios de asesoría jurídica, asesoría técnica, asesoría laboral, asesoría fiscal y concursal, asesoría en protección de

datos y en piscinas. Estas dos últimas la prestarán empresas que tienen acuerdos de colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Así, en materia de protección de datos las consultas se dirigirán, de forma rotatoria, a Kdos Consulting y Privacidad Global.

Por otro lado, en material de consultas relacionadas con piscinas, el servicio de asesoría lo prestará la empresa Quicesa. En todos los casos, si lo desean los solicitantes, las consultas serán totalmente anónimas.

Nuevos proveedores.

Además, se han cambiado los proveedores de dos asesorías profesionales. En concreto, la asesoría técnica será prestada por Sensedi;

mientras que la laboral la ofrecerá el despacho especializado Asema Legal, de Juan Fernández Henares.

Para formular las consultas, las mismas deben dirigirse a administracion@cafmalaga.com, y en función de la categoría, el tiempo de respuesta puede variar en mayor o menor medida. Además, desde el CAF Málaga se han alcanzado acuerdos para que, en caso de que sea necesario, la realización de informes específicos sobre determinadas situaciones tenga un coste reducido.

Desde la Comisión de Atención al Colegiado se sigue trabajando para incrementar las asesorías profesionales que se prestan a los colegiados de Málaga y Melilla.

Renovación del convenio con Banco Sabadell



Tras la firma del nuevo convenio de colaboración entre el Banco Sabadell y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), la entidad financiera firmó un documento más exclusivo con el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

El mismo, rubricado por el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez, y por Rosario Fernández, directora de Segmento de Colectivos Profesionales

en Banco Sabadell, establece condiciones específicas para las comunidades de propietarios, y las cuales están actualizadas a las condiciones del mercado. Además, como novedad, se incluyen otros servicios complementarios como opciones de financiación para las comunidades, préstamos personales para los colegiados, y otros servicios de carácter más personal. Puede consultar todo el documento en la web colegial.



www.isoluz.com
isoluz@isoluz.com
 +34 952 45 12 22



Traducción simultánea juntas generales
 Simultaneous translation for general meetings

Asistencia no presencial juntas generales (Streaming/online)
 Non face-to-face assistance for general meetings

Grabación video y/o audio
 Video and audio recording



Campus CAF Málaga, plataforma formativa online para profesionales de la Administración de Fincas



El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha puesto en marcha recientemente la plataforma formativa 'Campus CAF Málaga', exclusiva para profesionales del CAF Málaga.

Este proyecto, impulsado por la Comisión de Formación, nace con la intención de ofrecer una oferta formativa integral para el ejercicio de la profesión. Durante las próximas semanas, el contenido del Campus CAF Málaga se irá enriqueciendo con la inclusión de distintas formaciones exclusivas para administradores de

fincas.

Además, Campus CAF Málaga se convertirá en el centro de buena parte de la acción formativa del Colegio. El primer evento destacado que se ha podido seguir a través de este espacio ha sido el Curso de Oficial Habilitado. Asimismo, se ha proporcionado otra formación gratuita para los colegiados como es el caso de la webinar: "Centralita virtual: las claves del IVR para tu despacho".

De inicio, Campus CAF Málaga cuenta con un destacado catálogo de cursos

que ayudarán al desarrollo profesional. El acceso será a través de la web: <https://www.campuscafmalaga.com> y las credenciales de acceso son las siguientes (pudiéndose modificar las contraseña desde el perfil de cada uno dentro de la propia plataforma):

Colegiados/as: Usuario: número de colegiado. Contraseña: DNI (con letra mayúscula)

Oficiales habilitados: Usuario: Número de Oficial Habilitado sustituyendo la / por un -. Ejemplo: 0-1234. Contraseña: DNI (con letra mayúscula).

Soluciones para la instalación acuática

quicesa
watercare

Aquatic
INGENIERÍA Y PROYECTOS

Delegación Málaga
P.I. Guadalhorce,
Ctra. Azucarera-Intelhorpe, 12
29004 Málaga
Tel. 951 230 151
Móvil 618 661 424
sgomez@quicesa.com

Fallece Antonio Bravo Antolín, miembro de la Junta de Gobierno del CAF Málaga

Antonio Bravo Antolín, miembro de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Málaga y Melilla, falleció el lunes 13 de marzo, como consecuencia de un repentino problema de salud.

Responsable de la Comisión de Deontología del CAF Málaga, así como de la Comisión de Estatutos, formaba parte de la Junta desde las últimas elecciones en diciembre de 2020.

En este periodo había impulsado, entre otras cuestiones, la redacción de los nuevos estatutos de la Corporación, los cuales están prácticamente concluidos. Abogado y administrador de fincas, Antonio Bravo había participado también en algunas sesiones formativas con alumnos de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga, y formaba parte de la Cátedra CAF Málaga de reciente creación.

Su pérdida ha supuesto un duro golpe para todo el colectivo profesional, que



arropó en gran parte a su familia en la capilla ardiente y posterior misa funeral en el Parque Cementerio de Málaga. Desde la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de

Fincas de Málaga y Melilla lamentan profundamente la pérdida de Antonio Bravo Antonlín y trasladan su más profundo pesar a sus familiares y amigos más cercanos.

REPARACIÓN DE TUBERÍAS SIN OBRAS

607 501 280
952 857 609



El CAF Málaga solicita a los dos principales partidos una nueva LPH

Con motivo de las Elecciones Generales del pasado 23J el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla solicitó a los dos principales partidos por número de votos en nuestro país, Partido Popular y Partido Socialista, que se cree una nueva Ley de Propiedad Horizontal en esta nueva legislatura.

En este sentido, la primera reunión tuvo lugar con el Partido Popular. A la misma asistió el candidato al Congreso,

Cristóbal Garre, y, María Ángeles Ruiz. Por parte del Colegio, estuvieron presentes la vicepresidenta, Marisa Mandy; el vicepresidente segundo, Manuel Díaz; y el presidente Manuel Jiménez. Así, se expuso, además de la necesidad de poner en marcha una nueva Ley de Propiedad Horizontal, plantear soluciones donde se proteja más a los propietarios en el caso de impago de arrendamientos.

En la misma línea fue el encuentro



con el PSOE, al que asistieron Javier Salas, candidato al Congreso de los Diputados (no logró el escaño); el ya senador, Rafael Granados, y Ricardo Aguilar.

El Colegio de Administradores de Málaga y Melilla abrirá en breve la II edición del Concurso de Felicitación de Navidad

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, a través de la Comisión de Cultura, organiza el II Concurso de Felicitaciones de Navidad para elegir las imágenes que servirán para felicitar las fiestas estas próximas navidades.

El pasado año este concurso estuvo patrocinado por Grupo LAE y los ganadores consiguieron una Nintendo Switch como premio.



ORGANISMO DE CONTROL AUTORIZADO

- ✓ Inspecciones de aparatos elevadores
- ✓ Inspecciones eléctricas de baja tensión
- ✓ Inspecciones de Protección contra incendios
- ✓ ITE's
- ✓ Mediciones de ruidos
- ✓ Inspecciones de calderas y equipos a presión
- ✓ Instalaciones petrolíferas
- ✓ Coordinaciones seguridad y salud en obras



Oficina Málaga
Glorieta de Santa Bárbara, 5
Oficina 1B - 29004 Málaga



Tel. 952 365 381
malaga.inspeccion@ocaglobal.com
www.ocaglobal.com



Consúltenos por
las inspecciones
obligatorias en sus
comunidades de
propietarios

25 Estudiantes de la Universidad de Málaga se graduaron el 26 de mayo en el Diploma de Extensión Universitaria en Gestión y Administración de Fincas

Es decir, obtuvieron sus acreditaciones para poder colegiarse como administradores de fincas. Se trata de la primera promoción de este nuevo título, que sustituye a Estudios Inmobiliarios, y que durante dos años permite obtener los conocimientos adecuados para poder ejercer la actividad de administrador de fincas y poder colegiarse.

Este acto solemne se celebró en el Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Presidido por el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez, y por el decano de la Facultad de Comercio y Gestión de la UMA, Benjamín del Alcázar, la graduación sirvió además para volver a establecer un vínculo directo entre estos nuevos estudios inmobiliarios y la corporación malagueña, toda vez que entre el cambio de titulación y el parón por la pandemia de coronavirus, este tipo de actividades apenas ha contado con una celebración en los últimos tres años.



Durante la graduación, el entonces presidente de la Comisión de Relaciones con la Universidad de Málaga, Manuel Díaz, destacó "el esfuerzo realizado por todos los estudiantes", al tiempo que puso en valor "la importancia de estos estudios para poder seguir formando administradores de fincas", recordando que "Málaga es una de las pocas provincias de España donde se pueden formar estos profesionales".

Además, tomaron la palabra Benjamín del Alcázar y Manuel Jiménez; ambos ensalzaron el buen hacer de todos

los graduados, sobre todo partiendo de que muchos iniciaron esta nueva experiencia de la Universidad de Málaga en plena pandemia, estrenando un nuevo título y, en la mayoría de los casos, teniendo que compaginar la vida familiar, la profesional y también la estudiantil.

Tras el acto de graduación, todos los asistentes, acompañados de sus familiares, brindaron por los recién titulados en el que, para muchos, será ahora su colegio profesional.

Ahora todos quieren ser como nosotros siempre hemos sido.

Caja Rural Granada
FIELES A NUESTRAS RAÍCES
y al compromiso con los colectivos profesionales



Cercanía



Sostenibilidad



Responsabilidad Social



Empatía

Nueva instrucción de la DGT para la retirada de vehículos abandonados en recintos privados



La Dirección General de Tráfico (DGT), mediante la publicación de la Instrucción VEH 2022/26 y la modificación de la Ley de Tráfico, ha aclarado qué procedimiento debe seguirse ante el abandono de vehículos tanto en la vía pública como en los recintos privados. Así, supone una importante novedad que los administradores de fincas deben tener presente para solucionar esta problemática en las comunidades de propietarios que gestionan.

En concreto, la DGT ha recogido una serie de supuestos por los que puede procederse al retiro, la destrucción y descontaminación de esos vehículos que por unas u otras circunstancias quedan desatendidos por sus titulares y permanecen inmóviles durante un determinado periodo de tiempo. Es lo que se ha denominado como “tratamiento residual del vehículo”, que motiva la actuación de la autoridad competente. En esta nueva disposición, se habla expresamente de las comunidades de propietarios e incluso se señala la posibilidad de que sean los casos más comunes en el abandono de vehículos.

Para las comunidades de propietarios, la normativa manifiesta explícitamente que el artículo 10.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, les impone el cumplimiento de ciertas obligaciones. Dícese de la Instrucción VEH 2022/26 que “si un vehículo se incendia en una plaza de garaje de la comunidad y representa un riesgo (líquidos inflamables, corrosión, oxidación, etc.) para los vecinos o bien es abandonado y obstaculiza el acceso a las personas, especialmente las de movilidad reducida, y el titular no lo retira por voluntad propia, la comunidad de propietarios debe garantizar los requisitos básicos indicados en la Ley 49/1960 pero se verá impedida por la aplicación restrictiva de la norma”.

Resulta destacable que el procedimiento no incluya la necesidad de que el vehículo abandonado se encuentre averiado o accidentado, dada su relevancia para los garajes comunitarios en lo que pueda estar ocasionando una serie de dificultades pese a que el vehículo pueda encontrarse en un buen estado. Así, contempla la accesibilidad como un

elemento primordial en los edificios comunitarios. Con todo ello, se facilita la que hasta ahora había sido una engorrosa gestión para muchos administradores y comunidades de propietarios.

De esta forma, la comunidad de propietarios deberá solicitar a la Jefatura Provincial de Tráfico el tratamiento residual del vehículo abandonado. Para una mayor garantía jurídica a la casuística de abandono, la Instrucción VEH 2022/26 requiere aportar diferentes pruebas documentales al solicitante. Los documentos a entregar se corresponden con fotografías del vehículo abandonado en el recinto comunitario, el certificado del administrador o el acta de la junta de propietarios donde se haya tratado la cuestión del vehículo concreto para acreditar el tiempo de abandono, que debe ser mínimo de dos meses, y por último, el acta notarial en la que el interesado manifiesta las circunstancias y la ubicación real del vehículo.

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

Úbeda albergará el XXXII Curso Francisco Liñán

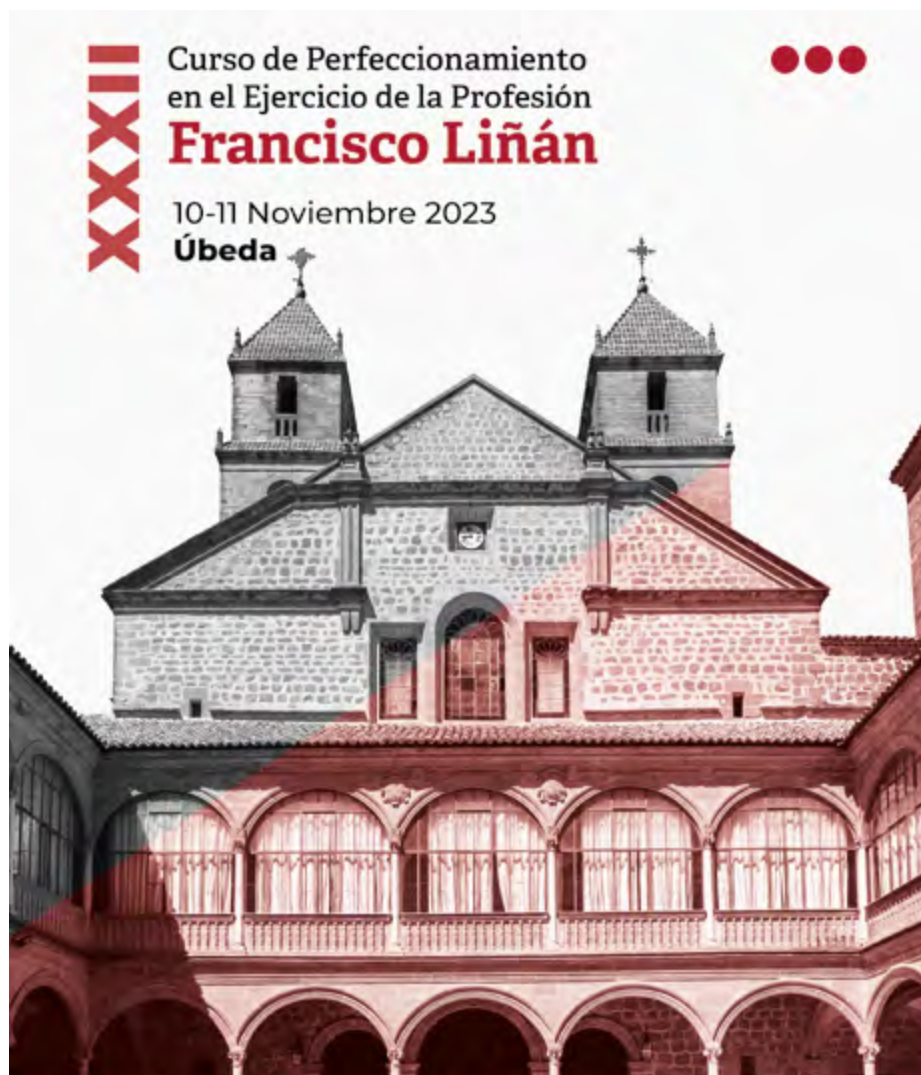
Úbeda, ciudad Patrimonio de la Humanidad, acogerá el 'XXXII Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán' los días 10 y 11 de noviembre. En esta ocasión, el decano de los eventos formativos para administradores de fincas en España viaja hasta la provincia de Jaén para disfrutar de la historia, la cultura y de un programa transversal que abordará desde ponencias jurídicas a otras encaminadas a mejorar la productividad del despacho.

El programa de este XXXII Curso Francisco Liñán se irá definiendo por completo durante estas semanas. No obstante, las inscripciones ya están abiertas, así como la posibilidad de reservar habitaciones de hoteles. En esta ocasión, el Curso Francisco Liñán comenzará el día 10 a las 11:00 horas, ajustando el horario para poder disfrutar de tiempo libre con el fin de conocer tanto Úbeda como la vecina Baeza.

Las ponencias, así como los almuerzos, tendrán lugar en el Hotel Palacio de Úbeda. Además, hemos alcanzado acuerdos con otros hoteles de distinto rango de precios que, en cualquier caso, tendrán conexión directa a través de un autobús con el lugar del curso. La cena principal se celebrará en la Ermita Madre de Dios, un espacio espectacular reconstruido en el lugar que ocupaba una antigua ermita hasta finales del siglo pasado.

El programa para acompañantes incluirá visitas a distintos enclaves de Úbeda y se unirá a las excursiones previstas para todos los asistentes el viernes al atardecer, y el sábado por la tarde ya en la ciudad de Baeza. Además, para facilitar el traslado, se pondrá a disposición de todos los asistentes -si se alcanza cupo mínimo- un autobús desde Málaga para ir y regresar a este XXXII Curso Francisco Liñán.

Las inscripciones se pueden realizar en la página web del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla (www.cafmalaga.es) en la que también se informará del proceso para la reserva hotelera. Los hoteles



disponibles son: Hotel Palacio de Úbeda 5* (164 euros- 186 euros); Hotel Alvar Fáñez 4*(89 euros-112 euros); Hotel Ciudad de Úbeda 4* con transporte incluido de hotel a sede del curso (76 euros-98 euros).

Éxito de participación en la edición de 2022

En 2022, más de 140 administradores de fincas y miembros de despachos profesionales de colegiados asistieron los días 11 y 12 de noviembre del pasado año al 'XXXI Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán' en la localidad malagueña de Estepona. Este evento formativo tuvo lugar en el Gran Hotel Elba Estepona de la Costa del Sol, un establecimiento de cinco estrellas en el que los asistentes reservaron más de 60 habitaciones para unir formación y descanso

durante todo el fin de semana.

El programa incluía ponencias con una importante carga jurídica, y todas ellas de temas de bastante actualidad. Además, se profundizó en los asuntos que se abordaron en el pasado CNAF2022 y que, por limitación de tiempo, no pudieron tratarse con la profundidad que muchos desearon.

Inscripciones:



Éxito de asistentes en la I Jornada Jurídica Antonio Bravo Antolín en Melilla

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizó los días 6 y 7 de octubre las 'I Jornadas Jurídicas Antonio Bravo Antolín', en memoria del recientemente fallecido miembro de la Junta de Gobierno, quien fuera responsable de las comisiones de Deontología y de la redacción de los nuevos Estatutos de la Corporación. Esta formación, que se celebró en Melilla con la colaboración del Colegio de Abogados de la Ciudad Autónoma, contó con la asistencia de más de 60 personas, la mayoría de ellas procedentes de distintos puntos de la Península Ibérica.



Las jornadas, que contaron con el patrocinio de Pulso Energía, Schindler y Grupo LAE, fueron inauguradas por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas, Manuel Jiménez; la vicepresidenta del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, Mercedes Romero; el vicedecano del Colegio de Abogados de Melilla, Vicente Moreno; y Maite Fernández, consejera de Presidencia de la Ciudad Autónoma de Melilla.

El programa de ponencias incluía temas de actualidad y todos del ámbito jurídico. Así, la magistrada del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº1 de Melilla, Alicia Ruiz, abordó los principales cambios establecidos en la Ley de Vivienda que ha entrado en

vigor este año. Por su parte, el juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº4 de Melilla profundizó en los nuevos presupuestos procesales para las demandas de desahucio y de ejecuciones hipotecarias. El sábado, el abogado y asesor jurídico del CAF Málaga, Francisco González Palma, explicó las principales acciones frente a los ruidos y otras acciones molestas e insalubres en comunidades de propietarios; ponencia en la que también intervino el tesorero del Colegio de Abogados de Melilla, Juan Jesús Olivares Amaya.

Recepción en la Asamblea de Melilla.

Además de la parte formativa, las Jornadas incluyeron un recorrido por la cultura y gastronomía de la Ciudad

Autónoma. Dentro de estas actividades, el presidente de Melilla, Juan José Imbroda, presidió la recepción oficial a todos los inscritos en el curso, así como a sus acompañantes, en el Salón Dorado del edificio de la Asamblea de Melilla.

Aprovechando este acto, el presidente del Colegio obsequió a Juan José Imbroda con una 'Biznaga de Plata' como recuerdo de este importante evento. Además, en la clausura de las Jornadas hubo un intercambio de obsequios con Blas Imbroda, decano del ICA Melilla. También se hizo referencia a los distintos eventos que ambas corporaciones han organizado conjuntamente en los últimos años en la ciudad norteafricana.



**LA MEJOR PLATAFORMA DE GESTIÓN Y RESOLUCIÓN
DE INCIDENCIAS ENERGÉTICAS DEL MERCADO
BACK OFFICE 100% PROFESIONALIZADO
PERSONAL ALTAMENTE CUALIFICADO
TIEMPO DE RESPUESTA 24H
RECLAMACIONES Y ACCIONES
JURÍDICAS INTEGRADAS**

931788227
attclientes@solutionsads.es
www.solutionsads.es



desarrollo tecnológico, Martínez y Sancho arrojaron luz sobre algunas funcionalidades que pueden resultar especialmente interesantes en la profesión. En concreto, presentaron ocho herramientas fundamentales para todo administrador de fincas.

Tras estas dos primeras ponencias del InnovaCAF 2023, se disfrutó de

una pausa para el café en la que los participantes pudieron intercambiar impresiones y conocer mejor a los patrocinadores del evento.

La mañana continuó con los administradores de fincas colegiados Martín Carlos García Abad y Sofía García Manzuco, quienes hablaron sobre procesos para la innovación en

la gestión del despacho compartiendo con el auditorio hasta 18 tips de gran carácter práctico.

La cuarta ponencia trató sobre las 'Herramientas para automatizar de cero a cien los procesos contables en nuestros despachos'. Los administradores de fincas colegiados Roberto Ruiz y Pablo Ruiz hicieron uso de la Inteligencia Artificial para interactuar con los asistentes y guiarles en su proceso adaptativo para aprovechar la tecnología en la contabilidad del día a día.

Antes de pasar a los talleres previstos para la tarde, los participantes de este InnovaCAF 2023 disfrutaron de un almuerzo-cóctel en el que pudieron seguir fortaleciendo sus relaciones con otros compañeros y ampliando su red de contactos. Finalmente, durante dos horas, los asistentes explotaron los conocimientos adquiridos en las ponencias a través del trabajo en los talleres prácticos.



VI Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas



El VI Curso de Oficial Habilitado alcanzó el medio centenar de inscritos. El éxito de esta edición se cimentó en la modalidad semipresencial de esta formación, que se inició el pasado 16

de marzo y que permitió a alumnos de toda la provincia y de Melilla asistir a la mayoría de las clases sin tener que estar presencialmente en la sede colegial. No obstante, fueron muchos

los que optaron por acudir igualmente al Salón de Actos 'Jesús Luque'. La séptima edición se celebrará en el primer semestre del próximo año.

Gran éxito del InnovaCAF 2023: nuevo encuentro formativo, divulgativo y práctico para los administradores de fincas



El 24 de febrero, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla celebró en el Hotel NH de Málaga el 'InnovaCAF 2023' con un centenar de profesionales asistentes, procedentes tanto de Málaga como de otros puntos de España. Este nuevo espacio formativo surgió para proporcionar a los administradores de fincas mayores habilidades relacionadas con las nuevas tecnologías, para mejorar su eficiencia diaria en la gestión del despacho y de las comunidades de propietarios.

Bajo este propósito, esta primera edición del InnovaCAF se configuró con un programa eminentemente práctico. Además de interesantes ponencias, los asistentes pudieron participar en talleres para poner en práctica lo aprendido. Para ello, se formaron pequeños grupos de trabajo en función del nivel e intereses de cada profesional.

Otro aspecto distintivo del InnovaCAF es que se trata de un evento organizado por y para administradores

de fincas, de tal forma que todos los ponentes de esta primera edición fueron compañeros dedicados a la administración de fincas.

Manuel Jiménez, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, también destacó en la inauguración que "hay una realidad que nos cae como una losa, nuestro oficio no tiene nada que ver con cómo era hace 20 años. Todo cambia tremendamente rápido y, o somos capaces de adaptarnos y ayudarnos a generar herramientas, o el futuro nos pasará por encima". Así, Jiménez puso en valor la necesidad de desarrollar este evento, que toma el relevo del Curso CAFMálaga Dospuntocero que solía celebrarse por estas fechas.

Además del presidente, Manuel Díaz, vicepresidente del CAF Málaga, también dio la bienvenida a todos los asistentes y contó cómo surgió la idea del InnovaCAF y la intencionalidad del Colegio de proseguir con la iniciativa. "Vamos a seguir en estas fechas, ya estamos trabajando en el programa del

próximo año", afirmó Díaz.

Cuatro ponencias reveladoras y talleres para desarrollar el aprendizaje

‘¡Rompe los esquemas! Acércate a tus clientes como nunca lo habías hecho hasta ahora con...’ fue la primera ponencia, a cargo de los administradores de fincas colegiados Víctor Arenas y Luis del Castillo. A través de esta intervención, se animó a los profesionales a ser creativos y a fomentar la interacción en las comunicaciones con sus clientes, además de aprender a usar la automatización para recoger y medir sus opiniones con respecto a los servicios prestados. De esta forma, enseñaron el valor que tienen estos datos y sus mediciones.

Posteriormente, los administradores de fincas colegiados Alfonso F. Martínez y Manuel Sancho abordaron la segunda ponencia del InnovaCAF 2023: 'Tecnología. ¿Cuál es la pregunta correcta?'. Ante las infinitas posibilidades que ofrece el

Málaga acoge la celebración de las I Jornadas de Administradoras de Fincas de España



El 21 y 22 de abril Málaga se convirtió en el centro de encuentro y debate para las administradoras de fincas de España. Más de un centenar de mujeres se reunieron en el Hotel Vincci de Málaga con motivo de las I Jornadas de Administradoras de Fincas de España, organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

“Es una iniciativa pionera para nuestro sector”, destacó Marisa Mandly, vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y responsable del Comité Organizador de las jornadas. Pese a que en otros sectores este tipo de eventos son habituales, “hasta el día de hoy no se había celebrado una jornada enfocada directamente a las administradoras de fincas, por lo que celebramos que hayamos podido marcar un antes y un después en la profesión en la ciudad de Málaga y con un propósito tan primordial como es analizar el papel de la mujer en este colectivo profesional para tratar de superar las barreras a las que tenemos que hacer frente en el día a día”, explicó la vicepresidenta del Colegio.

Para conseguir este objetivo, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla configuró un programa formativo y lúdico con más de una decena de sesiones. El liderazgo, la conciliación profesional y personal, el uso de las nuevas tecnologías o la labor en puestos de responsabilidad son algunos de los temas a tratar en esta I Jornadas de Administradoras de Fincas de España.

Además, “el papel de la mujer en la administración de fincas es cada vez mayor, por lo que es importante que prestemos atención a las problemáticas de las compañeras y que todo el sector aprendamos de ello para mejorar nuestra profesión”, aseguró Manuel Jiménez, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Según las estadísticas del propio Colegio, en los últimos 20 años el número de mujeres colegiadas en Málaga y Melilla ha ido creciendo de forma paulatina en más de un 40%. A día de hoy, las mujeres representan el 35% del total de colegiados en Málaga y Melilla. De tal forma que, “si la tendencia continúa en esta línea es bastante probable que a medio plazo siga aumentando la colegiación de mujeres hasta que llegue a igualarse el número de colegiados y colegiadas”, sostuvo Jiménez.

Además, en el acto de inauguración

participó el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Pablo Abascal; el diputado delegado de Recursos Humanos de la Diputación Provincial de Málaga, Juande Villena; la delega territorial de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, Carmen Casero; y el alcalde de Málaga, Francisco De la Torre. Todos, en sus intervenciones, destacaron la importancia de celebrar encuentros de este tipo de eventos formativos.

Así, todas las personas asistentes pudieron presenciar ponencias de la psicóloga Laura Chica, la empresaria Gema Casquero; o la experta en liderazgo y visibilidad femenina, Yolanda Sáenz de Tejada. Además, se celebró una mesa redonda con las asesoras jurídicas de los colegios de Málaga y Melilla, y Tarragona, Lucía González y Ana Bozalongo, respectivamente; una mesa redonda con presidentas y vicepresidentas de distintos colegios de administradores de fincas; y un coloquio en el que participaron matrimonios compuestos por profesionales de la administración de fincas que trabajan en un mismo despacho.

Tras la clausura, el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia, por medio de su presidente, Sebastián Cucala anunció que la capital valenciana albergará la II Jornada de Mujeres Administradoras de Fincas de España los días 7 y 8 de marzo de 2025.



El CAF Málaga participa en las clases de Estudios Inmobiliarios



El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la Universidad de Málaga siguen dando pasos conjuntos y durante el último curso miembros de la Junta de Gobierno han impartido clases en los diplomas de extensión universitaria de Estudios Universitarios, un título propio que da acceso directo a la profesión.

En concreto, han sido tres las personas que han dado estas clases recientemente. En primer lugar, el

vicepresidente segundo del CAF Málaga, Manuel Díaz, impartió la clase sobre 'Reglamento de régimen interior vs. Estatutos'. Esa misma jornada, Antonio Bravo, quien fuese vocal y responsable de la Comisión de Deontología, abordó el tema 'Obras in consentidas'.

Posteriormente, la vicepresidenta primera, Marisa Mandly, a la semana siguiente, impartía a los mismos alumnos la clase 'Redacción del acta de una Junta de Propietarios'.

Con estas sesiones formativas, habituales desde hace años, la dirección de Estudios Inmobiliarios busca que los alumnos tengan un contacto con profesionales de la administración de fincas y, aprovechando las excelentes relaciones con el Colegio, miembros de la Junta de Gobierno suelen impartir tradicionalmente estas clases.

Jornada de puertas abiertas

Pero además de estas clases, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla participó, también activamente, en las Jornadas de Puertas Abiertas de la Facultad de Comercio y Gestión celebradas el pasado mes de octubre. En aquella ocasión, el propio Manuel Díaz, acompañado de la colegiada Maribel Orellana, explicaron a los asistentes las claves de la profesión. En este caso, el objetivo no era otro que abrir las opciones laborales de los estudiantes mostrando salidas profesionales que, quizá, no habían contemplado. Además, se les detallaron las funciones que realiza el CAF Málaga y cómo puede ayudar a los colegiados de reciente ingreso.



Coordinación Actividades Empresariales Prevención de Riesgos Laborales

Contrata ahora y aprovecha nuestra oferta exclusiva

85€*

en la
contratación

75€*

en periodos
sucesivos

*Las tarifas no incluyen impuestos indirectos. Precios orientativos sujetos a posibles modificaciones.

Beneficiate de nuestros precios pack



Protección de datos



Certificados digitales

Comunidades de Propietarios

www.kdosconsulting.com · info@kdosconsulting.com
962 147 576 - 622 345 554 - 633 541 017 - 633 646 236



La seguridad en las zonas de juego infantiles: La gran olvidada en las comunidades de vecinos

Marta Marín, directora de ASES XXI ANDALUCÍA



Las inspecciones en los parques infantiles de las comunidades de propietarios son obligatorias, tanto la posterior a una nueva instalación o modificación importante, como la anual. En este reportaje analizamos algunas claves.

¿Por qué son necesarias estas inspecciones?

- *Garantizan la seguridad los más pequeños.*
- *Eximen de responsabilidad al titular.*
- *Ayudan a ahorrar en compras y mantenimientos.*

Cada vez son más las comunidades de propietarios que deciden instalar un parque infantil o instalación deportiva en sus zonas comunes y, sin embargo, el desconocimiento sobre los requisitos de seguridad que han de cumplir cada una de estas áreas, es generalizado. Acudimos con asombro a diario a “asesoramientos” totalmente errados por partes no cualificadas e interesadas, que hacen incurrir en gastos innecesarios a los propietarios o, lo que es peor, gastar en ítems que no cumplen normativa, o no gastar en los que sí son necesarios; la mayoría de las veces, por incompetencia. Todo esto desemboca en una comprensible tranquilidad por parte de los propietarios, que no deja de ser una ilusión que se desvanece cuando ocurre algún accidente.

Normativa y legislación, ¿quiénes deben realizar estas inspecciones?



¿Qué áreas y equipos instalados deben pasar estas inspecciones?

Infantiles, recreativas y deportivas de titularidad pública y/o privada de uso colectivo en:

- Vías y jardines públicos.
- Comunidades de propietarios.
- Centros educativos.
- Cualquier otro establecimiento de cara al público.

Según el RD 1801/2003 de 26 de diciembre, se han de cumplir todas las normas UNE si son de seguridad. Cada tipo de instalación tiene su propia norma UNE de aplicación. La mayoría de ellas exigen la inspección posterior a la instalación y la anual, como es el caso de los parques infantiles, en los que nos vamos a centrar en este artículo por ser las más frecuentes en zonas comunes de vecinos. Siguiendo a este RD 1801/2003, el decreto 127/2001 de 5 de junio sobre la seguridad de los parques infantiles de la Junta de Andalucía indica que los titulares de los parques infantiles serán responsables de su mantenimiento y conservación, debiendo realizar inspecciones anuales por técnicos competentes y exige, a su vez, el cumplimiento de la serie de normas UNE EN 1176 de parques infantiles, la cual incide sobre la necesidad de la independencia de las partes involucradas de quien realiza estas inspecciones, es decir, que pueda garantizar que no está relacionada con la fabricación, mantenimiento o instalación, ya que la inspección y el asesoramiento proporcionados deben ser totalmente independientes de cualquier presión comercial, financiera o de otro tipo, y reflejar los intereses de los titulares y los de los usuarios de la instalación de juego.

Por eso es muy importante tener todo esto en cuenta a la hora de contratar las inspecciones obligatorias de nuestros parques infantiles (tanto la posterior a la instalación como la anual). Los únicos Organismos que pueden acreditar, y por lo tanto garantizar, ser competentes e independientes de las partes involucradas son las Entidades de Inspección Acreditadas por ENAC (u homólogo europeo) de TIPO A.

Como todos sabemos, el desconocimiento de la Ley no exime nuestra responsabilidad y el seguro de RC excluye de su clausulado la cobertura si ha habido inobservancia o incumplimiento de cualquier reglamento, normativa o legislación.

Lo prioritario es minimizar el riesgo de lesiones importantes

en los usuarios. Como dice nuestro Código Civil, actuar como un buen padre de familia.

Por eso, elegir la Entidad de Inspección acreditada por ENAC de Tipo A que mayor confianza ofrezca por experiencia, trayectoria, especialización y disponibilidad le conferirá la mayor seguridad y la mejor información técnica, que se traduce en:

- ausencia de accidentes.
- el mayor ahorro en costes de compras, adecuaciones y/o mantenimiento.
- alertas necesarias para no admitir nada sin conformidad normativa.
- tranquilidad frente a posibles denuncias o reclamaciones.

En definitiva, una entidad que esté a nuestro lado no solo en el momento puntual de la inspección sino durante todo el año para ayudarnos con cualquier duda que pueda surgir antes y después de la inspección.

Son muchos e importantes los aspectos a tener en cuenta a la hora de comprar, instalar y mantener un parque infantil para cumplir normativa en todo momento (tipos de pavimentos, superficies para la amortiguación de impactos, alturas de caída, espacios de seguridad, atrapamientos, señalización...) y la única forma de garantizarlo es mediante la información técnica que nos reporta una entidad de inspección acreditada de Tipo A para parques infantiles.

Convenio de colaboración entre CAF Málaga y Melilla y ASSES XXI, S.L.

Conscientes de que ya son muchas las comunidades de propietarios de nuestros colegiados que trabajan de forma satisfactoria con Ases XXI, S.L., CAF Málaga ha firmado un convenio de colaboración para conseguir mejores condiciones para nuestros asociados. Además, contaremos con su formación y asistencia técnica durante todo el año, de forma que cualquiera de nuestros asociados tenga un soporte totalmente independiente y en tiempo real que les ayude a minimizar sus riesgos y sus costes en la gestión de sus áreas comunes de esparcimiento recreativo y deportivo. ASSES XXI, S.L. es el Organismo acreditado por ENAC para



la inspección en instalaciones deportivas y áreas recreativas de referencia a nivel nacional, y el único de tan dilatada trayectoria, totalmente independiente (Tipo A), como máxima garantía de seguridad para usuarios y propietarios. A diferencia de otras entidades de inspección, dispone de inspectores en Andalucía que tienen una dilatada experiencia en este tipo de inspecciones. Son ellos los que firman la inspección, y no sólo la dirección técnica, aspecto clave para ofrecer este tipo de servicio bajo parámetros de excelencia, transparencia, responsabilidad y seguridad, siendo además estos inspectores SENIOR (más de 6 años de experiencia inspeccionando bajo la cualificación de la acreditación de ASSES XXI, S.L. por ENAC (nº100/EI510), lo cual le reportará una seguridad y ayuda técnica inigualable. Asimismo, es el Organismo de Inspección con el alcance de acreditación por ENAC más extenso en tipos de Instalaciones deportivas y áreas recreativas, por lo que brindan una amplia cobertura y un alto conocimiento. Además, actualmente es el único acreditado por ENAC para la inspección de Accesibilidad en parques infantiles y de ejercicio.



www.pulsoenergia.es



655 04 76 94 / 601 13 63 44



oficina@pulsoenergia.es



- **No somos una comercializadora, somos ASESORÍA ENERGÉTICA.**
- **Estudios sin coste, de forma personal e independiente.**
- **Trato profesional y personalizado.**
- **Sin compromisos con comercializadoras, siempre el mejor precio del mercado.**
- **Instalaciones fotovoltaicas a medida.**



La CAE ya es obligatoria para las Comunidades de Propietarios.

Antonio José Cutillas Juárez

Ingeniero Industrial. Técnico Superior Prevención de Riesgos Laborales

Director Técnico departamento CAE FINCATECH



Mucho se ha hablado sobre la obligatoriedad de cumplir con el R.D 174/2004 de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales en las Comunidades de Propietarios; casi 18 años.

En todo este tiempo, han existido dudas razonables en la interpretación del Real Decreto que, dependiendo de la región donde se ubicaba la comunidad, se han resuelto en un sentido o en otro. Esta situación provocaba inseguridad jurídica en la inmensa mayoría de los Administradores de Fincas, al recibir información contradictoria sobre la obligación o no de cumplir con el Real Decreto de Coordinación.

Sabemos perfectamente que, con más frecuencia de la deseada, ante la más mínima duda sobre la contratación de un servicio por parte de la Comunidad, ésta se decanta por no contratarlo. Esta decisión influye sobre otras Comunidades provocando un efecto dominó, y lo que es peor, dificulta de manera excesiva la justificación de su contratación, poniendo en duda la actuación de aquellos administradores que hubiesen optado por promover su implantación.

Con la sentencia del Tribunal Supremo, Sala Cuarta, de lo Social, Sentencia 486/2022 de 27 May. 2022, Rec. 3307/2020 sobre unificación de doctrina, y su análisis por parte del Consejo General de Administradores de Fincas (que puedes obtener leyendo el código QR que viene al final del artículo) todas las dudas se han disipado.

Han hecho falta más de 18 años para unificar doctrina y considerar a una Comunidad de Propietarios como un agente económico más y, por consiguiente, obligada a cumplir cualquier tipo de normativa que afecte a las relaciones laborales.

Esta sentencia del Tribunal Supremo deja meridianamente

claro que “el empresario principal es la comunidad, que participa en la producción de servicios”, es decir, considera que existe una actividad empresarial en la medida que establece la producción de servicios, además, afirma que el art.42 del Estatuto de los Trabajadores no somete la responsabilidad del empresario principal a que éste se dedique a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios lucrativos (y lo mismo aplica al RD de coordinación de actividades empresariales), es decir, no vincula el rol que adquiere un centro de trabajo a que dicho centro de trabajo se dedique a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios lucrativos, y vuelve a reiterar que “La Comunidad de Propietarios participa de la condición de agente económico, con una actividad de esa naturaleza mediante la cual, con los medios materiales y humanos, ya los sean de directa contratación o por medio de terceros, participa en la producción de servicios”.

El órgano jurisdiccional ha establecido que el rol de empresario titular no se pierde por no realizar actividad productiva, como es el caso de las Comunidades de Propietarios, argumento que fue utilizado “in sensu contrario” en el informe elaborado por Técnico del Ministerio de Trabajo para eximir a las comunidades de realizar la CAE, informe, que por otro lado no era vinculante y condicionaba su



AMIANTO, EL ASESINO SILENCIOSO

“El amianto provoca cáncer y enfermedades graves irreversibles”

**¡Financiamos
tu comunidad!**


ASBESTOS
DO NOT
DRILL OR SCREW

☎ 951 706 567

📞 667 483 334

www.amisur-amianto.com

AENOR
GESTIÓN DE LA CALIDAD

AENOR
GESTIÓN AMBIENTAL



amisur
RETIRADA Y GESTIÓN DE AMIANTO

Amiantos del Sur



validez a lo que dictaminasen los órganos jurisdiccionales. Dicho argumento ha quedado invalidado por esta sentencia casación del Tribunal Supremo.

Una comunidad de propietarios como empresa.

En definitiva, no existe diferencia alguna entre una empresa y una Comunidad de Propietarios a la hora de contratar o subcontratar servicios y, por consiguiente, toda la normativa en materia de derechos laborales, que aplica a la primera, también aplica a la segunda.

Con esta nueva situación, una Comunidad de Propietarios ya no está en disposición de poner en duda la contratación de los servicios de CAE, lo que facilitará sin duda su implantación.

Pero tenemos pendiente salvar otro escollo: los precios de su implantación.

Esto, tampoco tendría que ser un problema. Existen multitud de plataformas en el mercado, pero muy pocas han sido desarrolladas expreso para el uso de un administrador de fincas. El hecho de desarrollarse desde la base para llevar a cabo la Coordinación de Actividades Empresariales en las Comunidades de Propietarios, sin lugar a dudas, facilita su usabilidad e implantación, ahorrando costes innecesarios y facilitando su contratación por parte de la Comunidad, eliminando la “variable precio” del debate.

En el código QR que puedes encontrar al final de este artículo puedes descargar un esquema de uno los mejores cursos de formación que se han realizado sobre la implantación de

la CAE en las Comunidades de Propietarios, promovida por el CAF VALENCIA y donde participan técnicos del INVASSAT (Instituto Valenciano para la Seguridad y Salud en el Trabajo)

Como podrás constatar en este curso de formación, el rol que una Comunidad puede adquirir a la hora de implantación de la CAE, dependerá si tiene o no trabajadores directos contratados.

Este rol, tiene una vital importancia en la implantación de la CAE, ya que, los requisitos legales de uno u otro rol condiciona de una manera significativa las obligaciones de control por parte de la Comunidad.

El rol más fácil implantar y requiere menos requisitos legales es el de empresario titular (la Comunidad siempre va a ser empresario titular). Por otro lado es el único que aplica a la inmensa mayoría de las Comunidades de Propietarios, por cuanto para adquirir las obligaciones de los otros dos restantes, la Comunidad debe tener contratado directamente uno o varios trabajadores. En este segundo caso, es decir, en el supuesto que la Comunidad tiene contratados trabajadores por cuenta ajena, la Comunidad, además de empresario titular, adquirirá el rol de empresa concurrente, donde, además de cumplir con las obligaciones de empresario titular, la Comunidad actuará como una empresa concurrente más, por lo que será necesario la coordinación entre ambos. Para ello, lo más práctico es informar al Servicio de Prevención Ajeno (SPA) sobre esta singularidad y hacer que participe en la coordinación como una empresa más, es decir, dar de alta en el sistema al SPA, actuando el mismo como una empresa concurrente.

Comunidades de propietarios con empleados propios.

Y por último, y el menos probable de los casos (prácticamente se dan muy pocos casos por no decir ninguno) es el que resulta cuando la Comunidad dispone de trabajadores propios y además contrata una empresa externa para realizar la misma actividad que su trabajador propio. En este caso, la Comunidad, adquiere la condición de empresario titular, empresa de coordinación y empresario principal. Esta situación es la más compleja (e insisto, a la vez menos probable), donde, la Comunidad tiene la obligación de “vigilar” el cumplimiento normativo de la PRL por parte de los contratistas y subcontratistas, requiriendo y validando la documentación en materia de prevención de riesgos laborales que deben de poseer dichas empresas.



No obstante, lo anterior, esto es, que la Comunidad en la inmensa mayoría de las veces sólo actúa como de empresario titular, no hay que olvidar que el Real Decreto de Coordinación es un Decreto de mínimos, por lo que, cualquier actuación o exigencia documental que venga a complementar los requisitos mínimos exigidos por la Ley servirá para aumentar las capas de seguridad ante cualquier posible derivación de responsabilidades. En esta línea, es aconsejable disponer de la declaración responsable, elaborada al efecto para la empresa contratista de cada una de las Comunidades donde dicha empresa va a tener acceso. También resulta muy interesante recabar y validar la existencia de un seguro de responsabilidad civil por parte de estas empresas externas que acceden a la Comunidad y, por supuesto, (y ya no por exigencias del Real Decreto de Coordinación sino por lo establecido en el Estatuto de los Trabajadores), es muy aconsejable verificar que los trabajadores que acceden al puesto de trabajo están dados de alta en la seguridad social y además que la empresa está al corriente de pago de la misma.

En definitiva, el rol que adquiere una Comunidad es de una importancia vital, puesto que, no sólo afecta a los requisitos documentales, si no que, y tal vez lo más importante, las menores exigencias legales de cumplimiento normativo, en el caso de que la Comunidad sólo actúe como empresario principal, tiene que tener necesariamente un reflejo en el coste de la implantación, y todo ello con independencia de implementar otras medidas de control que, aunque

no exigidas en este caso, sin duda, incrementa las capas de seguridad y facilitará la defensa de la Comunidad ante cualquier posible contingencia.

Salvada la obligatoriedad y salvado el precio, no tiene que ser motivo de preocupación alguno para un Administrador de Fincas la implantación de la CAE en las Comunidades de Propietarios.



Deutsche Bank

Publicidad

Préstamo Huella 0 de Avanza Credit



Más de 25 años financiando proyectos de rehabilitación y eficiencia energética

- | | | |
|--|---|---|
|  <p>Flexibilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta el 100 % de financiación. • Cuotas flexibles, hasta en 15 años. • Carencia hasta 3 años. |  <p>Rápido y sin complicaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respuesta en menos de 48 horas. • Sin necesidad de cambiar de banco o contratar productos adicionales. |  <p>Fondos EU Next Generation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ahorre en su rehabilitación al aprovechar estas ayudas. |
|--|---|---|

Infórmese contactando con nuestros expertos en financiación de proyectos de rehabilitación:

Salvador A. Cabello del Pino

salvador.cabello@db.com

646 529 746

avanzacredit.es

Nueva ITC para ascensores: ¿Qué cambios y mejoras trae?

Guillermo López Conejo

Dirección Técnica en OCA GLOBAL

En el año 2021, el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de España difundió un borrador sobre un nuevo Real Decreto por el cual se aprobaría la nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) AEM 1 "Ascensores".

El nuevo Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención, que prevé actualizar las medidas de inspección y mantenimiento, así como la seguridad de los ascensores existentes, podría entrar en vigor en próximas fechas, trayendo consigo una serie de cambios que influyen en los Titulares de los aparatos elevadores, Empresas Conservadoras y a las Inspecciones Periódicas realizadas por Organismos de Control Autorizados (OCA).

Su fecha de aprobación no se conoce, y como sucedió en la publicación de la actual Instrucción Técnica Complementaria, Real Decreto 88/2013 de 8 de febrero, podría haber diferencias entre el borrador y el documento que finalmente se apruebe.

Este borrador pretende solucionar los problemas que han ido surgiendo desde la entrada en vigor del R.D. 88/2013, y que cada Comunidad Autónoma, en su derecho y obligación al tener la competencia en la materia de Industria, ha ido legislando.

Muchos puntos de este borrador se exigían en algunas comunidades pero en otras no, y de esta forma se unificarán criterios de legalización, registros, intervenciones...

Los principales cambios que se contemplan son:

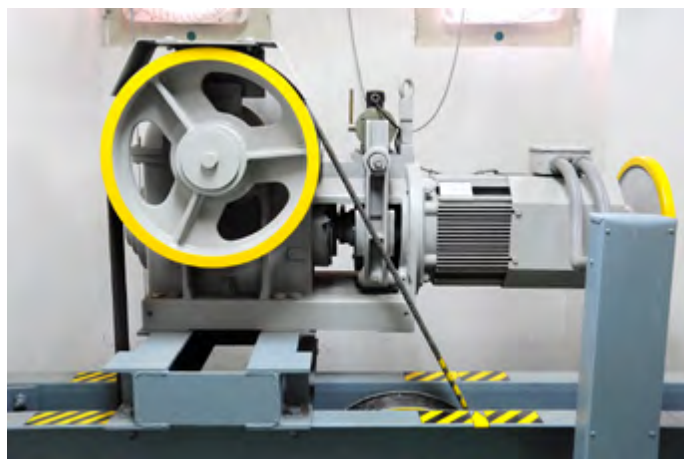
1.- Legalización y puesta en servicio

a) Se deberá realizar una inspección inicial con resultado "Favorable Sin Defectos", realizada por un Organismo de Control Autorizado (OCA) distinto al que emitió el Certificado UE de Tipo o realizó la Inspección Final al ascensor instalado.

Con esto se intenta evitar que aparezcan defectos iniciales de montaje en la primera inspección periódica que se le realice.

b) Además de dicha inspección inicial favorable, se tendrá que aportar el Manual de funcionamiento del ascensor, junto con los documentos hasta ahora exigidos.

c) En el caso que trascurren más de 3 meses entre la fecha de emisión de la Declaración de Conformidad emitido por la casa instaladora y la puesta en servicio del ascensor por parte del Órgano Competente de la Administración, la empresa conservadora que tenga el contrato en vigor deberá anexar un boletín de



mantenimiento con todas las comprobaciones de su manual de mantenimiento.

Con esto se pretende que los ascensores se encuentren en perfecto estado de funcionamiento, independientemente de su fecha de montaje

d) Todos los aparatos elevadores de velocidad hasta 0,15 m/s deberán legalizarse y además, cumplir la Directiva de Máquinas 2006/42/CE. En caso que su fecha de fabricación sea anterior a la entrada en vigor de dicha Directiva, deberán adaptarse a ella, con mejoras en la instalación.

El plazo para legalizarlos dependerá de su fecha de instalación.

- Instalación posterior a 30-12-2009, 18 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto.

- Instalación entre el 01/07/1999 y 29/12/2009, 24 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto.

Si no se ha hecho efectivo el registro en las fechas previstas, se deberá poner en conocimiento del Órgano Competente de la Comunidad Autónoma.

e) Los ascensores que no se hayan legalizado, pero que se hayan instalado con una normativa anterior, tendrán un plazo de 1 año para hacerlo, rigiéndose por la normativa con la que se instalaron.

Un ejemplo de estos aparatos son los casos que ocurrieron en la época de la crisis del 2010, en la que muchos ascensores se quedaron sin legalizar por la quiebra de las empresas constructoras y con este punto, no será necesario adecuarlos a la Directiva de Ascensores 2014/33/UE.

2.- Derechos y Obligaciones del Titular

a) El Titular no permitirá que se use el aparato elevador si no tiene contratado el mantenimiento con una casa conservadora.

b) El titular de la instalación tiene la obligación de conservar los siguientes documentos:

- Registro de puesta en servicio emitido por el órgano
- Declaración de conformidad CE o UE de la instalación, si lo tuviera.
- Ficha técnica de la instalación.
- Manual de funcionamiento.
- Original del registro de mantenimiento del ascensor.
- Contrato de mantenimiento con empresa habilitada.

En caso de cambiar de empresa conservadora, el titular deberá facilitar a la nueva empresa una copia de la anterior documentación.

c) En el caso de que el edificio tenga contratado un servicio de “Mantenimiento Integral” en el que incluya la conservación del o los ascensores, dicha empresa solo podrá prestar dicho servicio a través de una casa conservadora habilitada.

d) Cuando tenga conocimiento que el ascensor no reúne las debidas garantías de seguridad, deberá comunicar a la casa conservadora de forma fidedigna la puesta fuera de servicio del aparato.

En el anterior Real Decreto, solo debía prohibir su uso, sin especificar nada más.

e) Igualmente, deberá comunicarle de forma fidedigna la existencia de un accidente, anomalía en el funcionamiento o cualquier deficiencia existente en el plazo máximo de 24 horas.

f) En caso de existir una comunicación por escrito por parte de la casa conservadora de la necesidad

de sustituir o reparar cualquier elemento del ascensor, el Titular deberá realizar dicha acción en el plazo que indique la casa conservadora. Si tuviera discrepancia con dicha exigencia, podrá solicitar un informe a un OCA sobre el elemento en cuestión. Una vez cumplido el plazo dado por la casa conservadora para subsanar la deficiencia, y no estuviera realizado la reparación o sustitución requerida, deberá solicitarle la puesta fuera de servicio temporal del ascensor.

g) El Titular deberá contratar a una empresa conservadora habilitada la subsanación de los defectos detectados en una inspección oficial periódica de tal manera que estén realizados en los plazos establecidos y por una empresa con conocimientos necesarios.

h) En caso que el Titular decidiera dejar fuera de servicio de forma temporal el aparato, se deberá poner en conocimiento del Órgano Competente de la Comunidad Autónoma. Si durante el tiempo de baja temporal, el plazo de inspección periódica se hubiera cumplido, será necesario aportar para su puesta en marcha, el contrato de mantenimiento en vigor y una inspección periódica realizada por OCA con resultado Favorable Sin Defecto.

En zonas turísticas, este caso es muy habitual, y de esta forma se unifican criterios a nivel nacional y se evitarán retrasos en la puesta en marcha de los ascensores al estar reglado y en conocimiento de todas las partes.

3.- Mantenimiento

a) Las empresas conservadoras deberán tener un plan de mantenimiento para cada tipo de ascensor según la norma UNE 58720:2020, y un manual de funcionamiento para cada ascensor.

La evolución técnica que traen consigo los nuevos ascensores que son instalados y los cambios de empresas conservadoras que los propietarios de los ascensores efectúan, hace que sea necesario crear planes de mantenimiento específicos para cada modelo (que serán realizados por las casas conservadoras) para poder practicarles un mantenimiento preventivo y evitar que los aparatos queden fuera de servicio por avería. Si bien en los nuevos equipos es más fácil elaborarlos, ya que se puede pedir la información a los fabricantes o instaladores, en los modelos antiguos de los que no existe o es reducida la información, solo se puede realizar por la experiencia adquirida en su mantenimiento.

b) Los plazos de mantenimiento para los ascensores con marcado CE (R.D. 1314/1997 y R.D. 203/2016) instalados en viviendas unifamiliares y para los ascensores de velocidad reducida, instalados en edificios de hasta 3 paradas y que den servicio a menos de 20 viviendas, será cada 4 meses.

En los demás casos el mantenimiento se realizará cada mes. Con esto se elimina lo que reflejaba el RD 88/2013 sobre el mantenimiento cada 6 semanas de los ascensores con una antigüedad inferior a 20 años y menos de 6 paradas para uso residencial y 4 para pública concurrencia.





c) Se especifica cómo debe realizarse el registro de las operaciones de mantenimiento, así como la guardia custodia de dichos registros

d) Los registros de mantenimiento deben estar firmados por el titular o su representante.

Esto va a ser importante en caso de que ocurra un accidente y para la exigencia de cambio de elementos del ascensor por parte de la casa conservadora.

4.- Obligaciones de la casa conservadora

a) Deberá ampliar el seguro de responsabilidad civil de 300.000 a 600.000 euros.

b) Se deberá responsabilizar y supervisar las operaciones necesarias para el desmontaje total o parcial del ascensor.

c) Las casas conservadoras tienen la obligación de avisar al titular con 3 meses de antelación y de forma fidedigna, de la fecha en la cual deben realizar la inspección periódica, y en caso de que no se realizase, deberá dejar fuera de servicio el ascensor el día siguiente hábil a dicha fecha, comunicándolo en el mismo momento al Titular, y en un plazo de 24 horas al Órgano Competente en Materia de Industria.

d) Cuando una casa conservadora capte un nuevo ascensor de la competencia, debe realizar un informe técnico sobre su estado, que puede ser requerido por el Órgano Competente de Industria.

Una inspección por parte de OCA se considera que cumple dicho requisito.

e) Si la casa conservadora subcontrata los trabajos de mantenimiento, debe tener el permiso explícito del titular.

5.- Modificaciones

Una modificación es un cambio en un ascensor ya instalado, que no puede considerarse como operaciones de mantenimiento o reparación, o que sean de carácter estético.

En el R.D. 88/2013, estas modificaciones las podía legalizar empresas que tuvieran implantado un sistema de gestión de calidad referido a dichas actuaciones, no siendo necesario, en muchos casos, la intervención de organismos de control u organismos notificados. En el borrador de la nueva ITC, toda modificación realizada deberá contar con la participación de un Organismo de Control o Notificado.

a) En el caso que la modificación la realizase otra empresa distinta a la que tiene el contrato de conservación, se le deberá notificar tal circunstancia, indicando la fecha de inicio. Durante el periodo durante el cual esté realizándose la modificación, el ascensor no podrá estar en servicio.

b) Al término de los trabajos, se le notificará a la empresa conservadora que tiene el contrato en vigor, la fecha desde la que puede volver a llevar el mantenimiento, entregándole las instrucciones de la parte modificada para que actualice el manual de funcionamiento del ascensor.

6.- Inspecciones

a) Las inspecciones serán realizadas por Organismo de Control Acreditados en este campo de actuación, y podrán ser de tres tipos:

1.- Inspecciones periódicas obligatorias: los plazos de inspección son:

- Los edificios de más de veinte viviendas, o con más de cuatro plantas, cada 4 años.
- Los ascensores instalados en edificios de uso industrial, lugares de pública concurrencia, cada dos años.
- Ascensores no incluidos en los supuestos anteriores, cada seis años.

Aparece la salvedad para los ascensores con una edad superior a 24 años, a los cuales plazos se reducen a la mitad, esto es, 2, 1 y 3 años respectivamente.

b) En el caso que la inspección periódica tuviera una calificación Desfavorable con Defectos Graves, la visita de comprobación de subsanación de dichos defectos se deberá realizar como máximo el día siguiente hábil del plazo de vencimiento de corrección.

c) Para poner de nuevo en servicio un ascensor después de comprobar la corrección de defectos Muy Graves, hay que realizarle una nueva inspección periódica, en la que no existirá ampliación de plazo del defecto muy grave encontrado anteriormente.

El espíritu de los reales decretos anteriores es que el mismo Organismo de Control fuera el que realizara la puesta en marcha sobre el acta que emitió con anterioridad, y se sobreentiende que en este caso ocurrirá lo mismo

d) Se prohíbe taxativamente que la inspección periódica sea contratada por la empresa conservadora

Esta prohibición ha sido incluida para unificar criterios en todas las Comunidades Autónomas y para evitar suspicacias sobre la imparcialidad en las inspecciones.

e) Se deberá instalar una etiqueta en la cabina que serán: verdes para las Favorables, amarillas para las Condicionadas con Defectos Graves, y rojas para Condicionadas con Defectos Muy Graves. En este último caso se deberá instalar también en la puerta de acceso de la planta baja.

2.- Inspecciones iniciales.

3.- Otras inspecciones: referidos a las inspecciones que se realizan tras un accidente.

Aparece por primera vez los requisitos y el método de actuación en caso de accidente e incidente. La inspección sobre el accidente no la puede realizar la

misma OCA que hizo la anterior inspección periódica.

7.- Medidas mínimas de seguridad a implantar en los ascensores existentes

En el Anexo VI del Borrador del Real Decreto hay una serie de medidas de mejoras a los ascensores existentes. Estas modificaciones serán exigidas con distintos plazos de ejecución en función distinta casuística: sustitución de componentes, inspección periódica, accidente y antigüedad del aparato.

Si no estuvieran realizadas cuando se haga la inspección periódica oficial, teniendo constancia el Titular por aparecer en una inspección anterior o tengan aviso de la casa conservadora, se consideran defecto grave.

Estas modificaciones son:

MODIFICACIÓN	EXPLICACIÓN	PLAZO EJECUCIÓN
Parada y nivelación en planta	Se deberá garantizar la parada del ascensor en al menos 10 mm por encima o por debajo respecto al nivel de planta, y una la precisión de la nivelación un máximo de 20 mm. Se deberán realizar las modificación es necesarias con la recomendación de instalar un variador de frecuencia	• Por accidente: 1 año • Por inspección periódica: 1 año • Por sustitución de grupo tractor: 1 año
Protección del usuario contra el cierre de puertas durante la entrada o salida de la cabina	Todos los ascensores equipados con puertas de accionamiento automático, deberán incorporar un dispositivo de protección que cubra la apertura desde al menos 25 mm y hasta 1.600 mm sobre la pisadera de cabina. Se deberá instalar una barrera fotoeléctrica en las puertas de cabina que detecte al menos objetos de 50 mm.	• Por accidente: 6 meses • Por inspección periódica: 1 año
Protección del usuario contra los movimientos ascendentes incontrolados de la cabina y los movimientos incontrolados de cabina en reposo y puertas abiertas.	Se deberán instalar medios para impedir o detener el movimiento incontrolado de la cabina más allá de la planta, con la puerta de piso no enclavada y la puerta de cabina abierta	• Por cambio de cuadro y grupo tractor simultáneamente • Por posible rotura de rotura del eje del grupo tractor de adherencia.
Comunicación bidireccional en cabina. Rescate de usuarios atrapados.	Obliga a todos los ascensores que tengan un dispositivo de comunicación bidireccional con servicio de emergencia en cabina. Debe ser accesible a personas con discapacidad física (Movilidad reducida, Resistencia reducida, equilibrio y Destreza reducida).	• Por inspección periódica: 1 año
Sustitución de guías	Los ascensores no deben tener dispositivos paracaídas de tipo cilíndrico, de rail o de madera, se deben cambiar las guías, sea de cabina o contrapeso.	• Ascensores de + 50 años: 3 años • Ascensores de - 50 años: 5 años (desde la entrada en vigor del R. D.)
Dispositivos de control de carga	Para prevenir la sobrecarga de la cabina, se deberán instalar dispositivos que eviten que el ascensor funcione en esos casos	• Por inspección periódica: 1 año
Contrapeso	Los contrapesos y su sistema de guiado deben ser inspeccionados en todo su recorrido, para garantizar la seguridad del guiado del contrapeso y de las pesas que lo forman.	• Ascensores de + 50 años: 3 años • Ascensores de - 50 años: 5 años (desde la entrada en vigor del R. D.)
Medidas de incremento de la seguridad derivadas de legislaciones anteriores	Las medidas de seguridad del RD 57/2005 siguen siendo obligatorias.	• En caso de detectarse en la inspección periódica, se catalogarán como Defecto Grave

Consultoría Jurídica

*Francisco González Palma,
asesor jurídico del CAF Málaga y Melilla*



El acuerdo de instalación de placas solares por un propietario, ¿qué quorum requiere?

El artículo 17,1 LPH prevé que la instalación de sistemas privativos de energías renovables a petición de cualquier propietario, requiere la adopción del acuerdo autorizándolo por un tercio del total de integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. No cabe el voto presunto.

No obstante, algunas sentencias declaran que si la instalación se realiza en elementos comunes, el acuerdo comunitario ha de adoptarse por unanimidad.

¿Se pueden revocar los acuerdos adoptados por una Junta de Propietarios?

La jurisprudencia viene admitiendo que se pueden revocar los acuerdos adoptados por una Junta de Propietarios, no suponiendo ese cambio actuar contra los actos propios, siendo la Junta de Propietarios soberana para revocar acuerdos anteriores.

Para la validez de la revocación se requiere que el acuerdo que se revoca no haya sido ejecutado, que el acuerdo de revocación se adopte por la mayoría exigida para cada caso y que no se cause daño a algún propietario o a tercero que

no tenga la obligación jurídica de soportarlo.

Las instalaciones y conducciones en un edificio en régimen de propiedad horizontal, ¿tienen naturaleza común o privativa?

Las conducciones que estén situadas sobre espacios comunes, aun cuando suministren a los propietarios servicios individuales, por no estar delimitadas en un espacio privativo, han de ser catalogadas como elementos comunes, salvo que en el Título Constitutivo figuren expresamente como elementos privativos.

Por el contrario, habrán de considerarse elementos privativos las tuberías que se hallen dentro de las viviendas, y su reparación habrá de ser sufragada por el propietario en cuya vivienda se encuentre.

¿Se puede prohibir el uso de la piscina a los propietarios morosos?

A los propietarios no se les puede prohibir el uso de la piscina por ser morosos, salvo que tal prohibición conste en los estatutos o se adopte acuerdo unánime modificando los estatutos en el sentido de incluir dicha prohibición.

FUMICOSOL
CONTROL DE PLAGAS

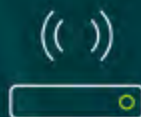
**ACABAMOS CON CUALQUIER PLAGA
DE ROEDORES O INSECTOS EN 24H.**



951 15 22 22

Olin

Entra en todo
y con todo



fibra



móvil



OlinTV

Fibra Evolution

Entra en fibra
de **600Mb** por

20 €/mes

Servicio
Pausa

Suspende
tu fibra cuando
no lo vayas
a usar.



Solicita tu
Asesor Comercial

servicioempresas@olin.es
951 560 560

Fibra Pro

Entra en fibra
de **1Gb** por

30 €/mes

Somos de
proximidad



Olin es la operadora de
telecomunicaciones
de la Costa del Sol

Red de fibra
propia



Nuestra red de fibra
propia ofrece la máxima
velocidad del mercado

Instalación
gratuita



Contrata la fibra de
Olin y te regalamos
la instalación

OlinTV
powered by Zapi



Plataforma de
streaming con el
mejor contenido

Síguenos en nuestras redes sociales:



www.olin.es

ASES XXI

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la empresa ASES XXI han firmado un acuerdo de colaboración para que los colegiados puedan asesorarse, entre otras cuestiones, sobre la inspección de áreas infantiles y otras zonas recreativas de las comunidades de propietarios, mediante formaciones específicas o el envío de documentación concreta sobre ello.

Además, se ofrecerán tarifas especiales a todos los miembros del CAF Málaga. En definitiva, se busca que cualquier colegiado o colegiada disponga de un soporte totalmente independiente y en tiempo real que les ayude a minimizar riesgos y costes en la gestión de las áreas comunes de esparcimiento recreativo y, también, deportivo.

El acuerdo, que pone de relieve la importancia de realizar estas inspecciones en las áreas infantiles de las comunidades de propietarios, fue firmado por la directora en Andalucía de ASSES XXI, Marta Marín, y por el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez Caro.

ASES XXI, S.L. es el Organismo acreditado por ENAC para la inspección en instalaciones deportivas y áreas recreativas de referencia a nivel nacional, y el único de tan dilatada trayectoria, totalmente independiente



(Tipo A), como máxima garantía de seguridad para usuarios y propietarios. A diferencia de otras entidades de inspección, dispone de inspectores en Andalucía que tienen una dilatada experiencia en este tipo de inspecciones.

Puede consultar el documento donde se recoge la explicación más detallada del acuerdo en la zona de «acuerdos de colaboración» de esta web colegial.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla apuesta por la salud cardiovascular en las comunidades de propietarios

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla (CAF Málaga) ha firmado un acuerdo de colaboración con la empresa Almas Industries, líder en el sector de la cardioprotección, para ofrecer a sus colegiados condiciones ventajosas en la adquisición e instalación de desfibriladores en las comunidades de propietarios que gestionan.

El objetivo de este convenio es fomentar la prevención y la atención de las emergencias cardíacas que puedan producirse en los edificios residenciales, donde se estima que se producen el 70% de los casos de parada cardiorrespiratoria en España.

El acuerdo entre el CAF y Almas Industries se enmarca dentro del proyecto “Proyecto+Vida”, que busca creado para fomentar el cuidado del corazón y la cardioprotección real y eficaz, así como la prevención y cuidado del corazón.

Los colegiados del CAF Málaga que se adhieran a este acuerdo podrán beneficiarse de un servicio integral de cardioprotección que ofrece Almas Industries. Se trata del Servicio de Cardioprotección DOC, que aúna desfibriladores de última generación con un servicio



‘full service’ que incluye el asesoramiento, servicio técnico y mantenimiento integral de los equipos, todo lo necesario para su instalación cumpliendo la normativa de cada zona y su registro, formación homologada por sanitarios en activo, llamada preferente al 112 y servicio de atención telefónica 24h. Adicionalmente, los desfibriladores cuentan con prestaciones de telecontrol y geolocalización. Y en todos los casos se ha incluido un innovador servicio de atención y asistencia en caso de uso.

Biblion Ibérica

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y Biblion Ibérica han firmado un acuerdo de colaboración para que los colegiados puedan beneficiarse de los servicios que presta la empresa, en condiciones ventajosas.

Biblion Ibérica está especializada en el control de plagas, con presencia en Italia y España. El documento, ratificado por Manuel Jiménez, presidente del CAF Málaga, y por Amancio Ruiz, responsable de Biblion Ibérica, incluye entre otras cuestiones un 10% de descuento y una analítica anual de legionela. Además, ofrecerá formación específica a los colegiados dentro del calendario que establezca la Comisión de Formación.

Manuel Jiménez expresó su “satisfacción” por la firma de este acuerdo “que permite ampliar los servicios que se ofrecen a los colegiados, incrementando el número de empresas de distintos sectores que cuentan con productos de valor añadido para el sector en la provincia”. De hecho, Biblion Ibérica cuenta ya con equipos de trabajo en la provincia de Málaga para ofrecer un servicio eficaz a los colegiados.



Coutot-Roehrig

Coutot-Roehrig y el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla han firmado un acuerdo de colaboración para facilitar el trabajo de sus colegiados. Dicho acuerdo se firmó a finales del mes de mayo entre el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez, y el director de la firma para España y Portugal, Marco Lamberti. A través de él, los colegiados, además de beneficiarse de condiciones especiales si necesitan de los servicios de la firma, podrán disfrutar de otras ventajas exclusivas.

El acuerdo está encaminado a facilitar la localización de herederos de inmuebles vacíos, para que se normalice la situación de estos como, puede ser, el pago de las cuotas de comunidad. Mediante una exhaustiva investigación, se localiza a los legítimos propietarios de dichos bienes y se gestionan todos los trámites hereditarios para desbloquear esa anómala situación y de esta manera solucionar las deudas con la comunidad y el resto de inconvenientes que suponen este tipo de inmuebles.

Además, la presencia internacional de Coutot-Roehrig, les permite extender su investigación sin importar el continente.



Teniendo en cuenta que uno de los objetivos del Colegio es proporcionar a sus colegiados las herramientas necesarias para alcanzar la excelencia en su desempeño profesional, el acuerdo también contempla la realización de varias jornadas formativas impulsadas por Coutot-Roehrig.

Más Social

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la empresa Más Social han firmado un acuerdo de colaboración para ofrecer a los colegiados, con distintas ventajas, los servicios de esta empresa de limpieza y servicios a comunidades de propietarios. Así, en el documento ratificado por el presidente del CAF Málaga, Manuel Jiménez, y por la directora de Mas Social, Silvia Pérez, se especifica que los colegiados podrán contar con presupuestos personalizados en 48 horas, un servicio preferente de atención al cliente y un servicio especializado en limpieza de calima en las fachadas.

Más Social además es un Centro Especial de Empleo, y apuesta por la integración laboral y la inclusión de las personas con diversidad. Así, el desarrollo personal y profesional de sus empleados es clave dentro de sus planes de integración, igualdad y compatibilidad entre la vida laboral y personal.

Puede consultar el documento informativo completo en la sección 'Acuerdos de colaboración' de la web colegial, y contactar con la empresa en info@mas-social.es o en el teléfono 952 178 447.



Olín



El Colegio de Administradores de Fincas y la empresa Olín, proveedor de telecomunicaciones que trabaja en el ámbito andaluz, han firmado recientemente un acuerdo de colaboración para que los colegiados y sus clientes

puedan acceder a la oferta de servicios de la compañía en términos ventajosos.

Olín, que está ampliando ahora el despliegue de fibra óptica, ofrece servicios de internet, telefonía fija, móvil y televisión a sus abonados. Además, ofrece soluciones profesionales para los despachos y descuentos colectivos que se amplían en función del número de clientes con los que cuente una determinada comunidad de propietarios.

Además, desde esta empresa de telecomunicaciones, que recientemente se ha convertido en patrocinador del Málaga CF, ofrecen productos específicos para segundas residencias ("Servicio standby"), permitiendo suspender el pago del producto mientras el cliente no habita en la vivienda y activarlo de forma inmediata cuando así lo necesite, evitando los procesos de bajas y altas de los distintos servicios de telecomunicaciones.

El coste de la contratación de la fibra óptica oscila entre los 20 euros mensuales para 600 megas, y los 30 euros para un 1gb de velocidad, en ambos casos con una permanencia mínima de 12 meses y alta e instalación gratuita.



Administrador
Fincas Colegiado

Ilustre Colegio Territorial
Administradores de
Fincas de Málaga y Melilla



Emite tus certificados a través de CAF Málaga

Consigue tus **certificados digitales para persona física o jurídica** estando colegiado en CAF Málaga.

Podrás obtener tu certificado digital hoy mismo, con las **máximas garantías y seguridad**.

Para más información, visita la web:

www.cafmalaga.es

CAFirma



20 administradores disfrutan del Museo Carmen Thyssen Málaga



Más de 20 administradores de fincas de toda la provincia, junto a sus familiares pudieron disfrutar de una visita al Museo Carmen Thyssen Málaga y disfrutar de los detalles de cada una de las obras de la exposición temporal

'Arte belga. Del impresionismo a Magritte. Musée d'Ixelles'.

Esta actividad, que contó con guías oficiales de la pinacoteca, se enmarca dentro de las actividades

conjuntas que se realizan con este espacio museístico. El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla guarda una excelente relación al ser entidad integrada en 'Amigos del Museo'.

Desatoros
MÁLAGA



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

EMPRESA COLABORADORA
af Ilustre Colegio Territorial
Administradores de
Fincas de Málaga y Melilla

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

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



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



Más de 30 colegiados y sus familias visitan Selwo Marina con el patrocinio de 8x8 Seguridad

El sábado 15 de julio más de un centenar de personas (32 colegiados con sus respectivas familias) disfrutaron de una vista lúdica a Selwo Marina. Esta actividad, organizada por la Comisión de Cultura, es la segunda a la que los colegiados pueden acceder este verano tras la reciente mañana de diversión en el 'scape room' de Prison Island en Puerto Marina.

En esta ocasión, el punto de encuentro fue el acceso a Selwo Marina. El parque temático de animales situado en Benalmádena Costa fue el escenario elegido para celebrar la gran actividad de ocio de este verano, después de que el año pasado se visitaran las instalaciones de Selwo Aventura en Estepona. Para esta visita fue clave la colaboración de la empresa 8x8 Seguridad que, además de patrocinar la actividad para que los colegiados fuesen sin coste alguno con hasta dos familiares más, obsequió a los asistentes con golosinas para los más pequeños, gorras para protegerse del sol y agua para hacer frente a las altas temperaturas.

Una vez dentro del parque, mayores y pequeños disfrutaron de la amplia muestra de animales que pueden verse en Selwo Marina, además de charlas



divulgativas, talleres, experiencias con algunas de las 'estrellas' del parque como los delfines y los leones marinos, y unas bonitas exhibiciones divulgativas con delfines y aves exóticas que hicieron las delicias de todos los asistentes.

Prison Island con Zulux

Como bien se indicaba previamente, ésta de Selwo Marina fue la segunda

actividad de la Comisión de Cultura del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla del verano. El pasado mes de junio, un grupo de colegiados participaron en una divertida sesión de 'scape room' y batalla de 'laser tag' en Prison Island de Puerto Marina. En esta ocasión, Zulux fue el patrocinador principal y obsequió a los asistentes con un posterior almuerzo en Los Mellizos.



Plomar y Laureano Ramons revolucionan el mantenimiento de grupos de presión de las comunidades

DETECCIÓN DE
CONSUMOS
ANÓMALOS

DETECCIÓN DE
FUGAS AL
MOMENTO

DETECCIÓN DE
PATRONES DE
AVERÍAS

REDUCCIÓN DE
COSTES DE
MANTENIMIENTO

INFORMACIÓN
A TIEMPO REAL
24/7



INFÓRMATE
AQUÍ

Mejora la eficiencia y el rendimiento de tus instalaciones.





GRUPOLAE

FINCAS

EL PARTNER DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO



PROTECCIÓN
DE DATOS
LOPD-GDD



COORDINACIÓN
DE ACTIVIDADES
EMPRESARIALES



CERTIFICADO DIGITAL
Y NOTIFICACIONES
ELECTRÓNICAS



FIRMA ELECTRÓNICA,
E-MAILS Y SMSs
SEGUROS



943 211 151
fincas@grupolae.net
grupolae.net/fincas

