cafmálaga DOSPUNTOCERO

Nº 004 REVISTA DEL ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA
PRIMAVERA 2014

SERVIHOGAR MALAGA, S.L.

C/ Caleta de Vélez, 43A
Políg. Ind. Santa Teresa - 29004 MÁLAGA
Telf.: 952 23 46 86 - Fax: 952 24 41 80
www.servihogarmalaga.com

GOEXTÍN protección contra incendios
EMPRESA HOMOLOGADA EN SISTEMAS CONTRA INCENDIOS

EMPRESA COLABORADORA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE en Andalucía

EMPRESA HOMOLOGADA EN REHABILITACIÓN DE FACHADAS

Más de mil clientes confían en nosotros

GRUPO SERVIHOGAR

Nuestra carta de Servicios:

- ✓ **Mantenimiento** preventivo y correctivo de las **Instalaciones Comunitarias.**
- ✓ Mantenimiento e instalación de **Grupos de Presión, Porteros y Antenas, Puertas de Garaje, Depuradoras y Bombas de Achique.**
- ✓ Venta, distribución y mantenimiento de **Extintores, Sistemas contra Incendios y Co** (Empresa Homologada).
- ✓ **Rehabilitación de Fachadas** (Empresa Homologada).
- ✓ Sustitución de centralizados de **Contadores de Agua y Luz** (Instaladores Autorizados).
- ✓ Servicio de **Conserjería, Limpieza y Jardinería.**
- ✓ **Mantenimiento de Instalaciones Solares Térmicas.**

Contamos con:

- ✓ **Una gran plantilla humana** polivalente y especializada, formada por más de 40 personas que estarán a su servicio.
- ✓ **Asistencia técnica 24 horas 365 días** para clientes con el servicio contratado
- ✓ **2 aulas formativas** con enseñanza teórica y práctica.
- ✓ Departamentos claramente identificados con responsables directos que llevarán a cabo una **atención personalizada.**
- ✓ **Buzón virtual** para sugerencias, aclaraciones, incidencias, dudas, mejoras...
- ✓ **Departamento de Calidad** con Certificación ISO 9001:2000 E, ISO 9001:2008.

CAF**FORMACIÓN**

CAF**TÉCNICO**

CAF**EMPRESAS**

SUMARIO

003 SUMARIO
004 EDITORIAL
016 CAF REPORTAJES
014 CAF FORMACIÓN
022 CAF CONSULTORIO
023 CAF FORMACIÓN
048 CAF ENTREVISTAS
050 CAF TÉCNICO
066 CAF CULTURA
068 CAF INSTITUCIONAL
069 CAF CONVENIOS
074 GUÍA DE SERVICIOS
081 CAF AGENDA
082 CAF EMPRESAS

STAFF

EDITA Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla
DIRECCIÓN Fernando Pastor García / presidente@cafmalaga.com
REDACCIÓN Álvaro López / comunicacion@cafmalaga.com
DIRECCIÓN DE ARTE Y PRODUCCIÓN Marta Hernández Arcas
DISEÑO Y MAQUETACIÓN Grupo Zoom / info@grupozoom.es
PRODUCCIÓN GRÁFICA La Fabbrica / www.lafabbrica.es
FOTOGRAFÍA Álvaro López
TEL. 952 30 22 21

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

Depósito Legal: MA-815-97.

ANATOMÍA DE UN DEFICIENTE MARCO NORMATIVO EN LA LUCHA FRENTE A LA MOROSIDAD DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

***Por José Luis Navarro Rosado**, Vicepresidente 2º del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.*

Mucho se viene hablando acerca de la morosidad en comunidades de propietarios. Sin embargo, resulta sorprendente, a la par que injusto, que para muchos vecinos ello sea consecuencia de la inactividad e ineficiencia del administrador de la comunidad, olvidando que la principal causa de esta situación se encuentra, no tanto en el colapso de los juzgados, sino en una deficiente regulación jurídica.

1· Nuestra Ley no está pensada ni preparada para este nuevo escenario de mercado en la que el valor actual de las viviendas es muy inferior a su deuda hipotecaria.

En esta situación, ningún propietario estaría dispuesto a adjudicarse en subasta un inmueble por deudas de comunidad cuando ello significa asumir una hipoteca por importe superior al valor de la vivienda.

Evidentemente, hasta que la ley no permita que las subastas por deudas comunitarias tengan preferencia sobre las hipotecas, quedando éstas canceladas sin que el adjudicatario tenga que hacer frente a su pago, difícilmente podrá la comunidad sacar a subasta un inmueble, debiendo conformarnos con la afección real por las cuotas devengadas en el año en curso y los tres años anteriores a la fecha de transmisión.

Este problema se solucionaría de raíz si se modificara el Art. 134 de la Ley hipotecaria y el Art. 233 de su reglamento, en el sentido de incluir el siguiente párrafo: "Asimismo, en los supuestos de adjudicación de bienes como consecuencia de la ejecución por impago de cuotas adeudadas a las comunidades de propietarios a la que pertenezca el inmueble objeto de ejecución, se cancelarán todas las cargas inscritas con posterioridad a la fecha de inscripción de la escritura de división horizontal."

2· Por otra parte, la determinación legal de la fecha de transmisión del inmueble en subasta es claramente contraria a los intereses de la comunidad, ya que legalmente se corresponde con la fecha de la expedición del testimonio del auto de adjudicación, expidiéndose en la práctica este testimonio muchos meses, e incluso años, después de celebrada la subasta, con la consiguiente pérdida de cuotas a favor de la comunidad.

Vamos a utilizar un ejemplo real para que podáis sacar vuestras propias conclusiones:

Un propietario deja de pagar las cuotas comunitarias en Noviembre de 2007; la comunidad inicia un procedimiento monitorio y obtiene sentencia condenatoria frente al moroso pero no puede ejecutar contra el inmueble por tener una deuda hipotecaria superior a su valor; en Noviembre de 2008 deja también el propietario de pagar las cuotas comunitarias, por lo que en Julio de 2009 inicia el banco la ejecución hipotecaria, que acaba con una subasta que se celebra en Mayo de 2012, expidiéndose auto de adjudicación en Septiembre de 2012.

A esta fecha el banco todavía no puede ser considerado propietario, por no haberse expedido a su favor el testimonio de dicho auto de adjudicación. Dado que el banco no tiene prisa en solicitarlo, no lo pide del Juzgado hasta Octubre de 2013 y se le entrega en Enero de 2014. Esta fecha del testimonio es la fecha que se tiene en cuenta como transmisión de la propiedad del inmueble, por lo que el banco sólo resultará obligado, por deuda personal, al pago de las cuotas devengadas desde Enero de 2014 y sólo respondería por afección real por las cuotas de Enero de 2014, así como de los años 2013, 2012 y 2011, perdiendo la comunidad las cuotas correspondientes a 2007, 2008, 2009 y 2010, que sólo podría reclamarle al insolvente propietario anterior.

Dado que el colapso de los Juzgados no les permite expedir de oficio dichos testimonios de adjudicación y los bancos no suelen pedirlos hasta que van a transmitir las viviendas a favor de terceros, pueden imaginarse el tremendo perjuicio que esta demora supone para las comunidades de propietarios.

Es cierto que con nuestro actual marco legislativo cabe la posibilidad de interponer un procedimiento de tercería de mejor derecho frente a la entidad hipotecaria en la propia ejecución en marcha, y además podría interponerse un procedimiento ordinario de preferencia de crédito en supuestos en los que el banco todavía no hubiera iniciado su ejecución. Sin embargo, debido a la deficiente regulación actual, no siempre compensa su interposición.

3· Hay además otros aspectos legales que también vienen generando una injustificada dilación de los procedimientos de reclamación de cuotas:

a) Se viene actualmente obligando a las comunidades a interponer un nuevo procedimiento monitorio por las nuevas cuotas impagadas que vayan devengando durante la tramitación del procedimiento, y ello es así tras haber sido sorprendentemente derogado el anterior Art. 21 de la LPH que sí permitía la acumulación de nuevas cuotas al procedimiento monitorio ya iniciado.

b) Resulta también poco coherente que en los procedimientos de desahucio en reclamación de rentas adeudadas se prevea directamente la notificación por edictos en caso de resultar negativa la citación en el domicilio del arrendatario deudor, y sin embargo, a tenor de lo dispuesto en el Art. 815.2 de la LEC haya que agotar todas las diligencias de averiguación de paradero en caso de reclamación de deudas de comunidades, con los consiguientes retrasos que ello provoca en la tramitación de los procedimientos.

c) En igual agravio comparativo con los procedimientos de desahucio por falta de pago, también sorprende que el Art. 449.2 de la LEC exija al deudor consignar las cantidades adeudadas para poder recurrir en apelación, y sin embargo, el Art. 818 del mismo texto legal no lo exija en la reclamación de cuotas comunitarias impagadas, pudiendo evitarse de esta forma demoras judiciales derivadas de oposiciones temerarias y carentes de todo fundamento. Se ve que para el legislador las comunidades de propietarios merecen menor protección.

d) No tiene tampoco sentido que el Art. 9.1,e) de la LPH establezca la obligación de aportar certificado de deudas con el título de transmisión de un inmueble, pese a que su falta de su aportación no conlleva consecuencia alguna.

e) En supuestos de propietarios deudores en concurso, pese a que la ley concursal establece que las cuotas devengadas con posterioridad a la declaración de concurso son créditos contra la masa y han de pagarse con anterioridad a cualesquiera créditos ordinarios, en la práctica, resultan anecdóticos los casos en que una comunidad haya percibido cantidad alguna por este concepto.

Confiamos en que las anteriores notas os sirvan de argumento para concienciar a vuestros vecinos de los verdaderos motivos de esta situación de morosidad de las comunidades. ¡Mucha suerte en el empeño!

LA COSTA DEL SOL CONCENTRA LA MITAD DE LA MOROSIDAD EN LAS CCPP DE LA PROVINCIA

LA MOROSIDAD DE LOS BANCOS CRECE UN 55% Y SE SITÚA EN 14 MILLONES DE EUROS, SOBRE UN TOTAL DE 74, EN 2013. EL 30% DE ESTAS CUOTAS SE COBRA DE FORMA AMISTOSA

La morosidad en las comunidades de propietarios continúa la tendencia ascendente marcada por la situación de crisis económica, que agrava las dificultades a las que se enfrentan las familias para hacer frente a este tipo de pagos. El pasado año, la deuda total registrada en la provincia creció un 17,6% hasta situarse en 74 millones de euros, según datos del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE).

A la hora de dibujar el perfil del deudor, el 46% son propietarios que no pueden afrontar la cuota -cuya media ronda los 60 euros mensuales- durante un periodo de tiempo determinado, pero que sí tienen intención de ponerse al día en un futuro, en cuanto su situación mejore.

Sin embargo, en Málaga prolifera otro tipo de moroso que, en parte, refleja la situación en la que se encuentra el mercado inmobiliario de la zona. Y es que el débito de los bancos se ha elevado un 55% en el último ejercicio, hasta alcanzar los 14 millones de euros, lo que representa el 19% del total. Esto se explica por la cantidad de promociones, viviendas y locales de particulares que han pasado a manos de las entidades financieras, las cuales deben asumir estos gastos y, al no hacerlo, demuestran una patente falta de conocimiento e interés a la hora de gestionar sus propiedades.

Esta situación, junto al elevado número de inmuebles en manos de extranjeros que tampoco afrontan sus responsabilidades comuneras, ha provocado que más de la mitad -53%- de las cuotas debidas en toda la provincia se concentre en la Costa del Sol Occidental, territorio que acumula casi 40 millones de euros en impagos, tras un crecimiento del 26% en 2013. Este hecho provocará previsiblemente graves perjuicios en el mantenimiento y disfrute de zonas comunes, como piscinas durante este verano.

Respecto al resto de zonas, la Axarquía es la segunda con mayor índice de morosidad, con el 24% de la deuda total y un aumento del 22%, mientras que en la capital se registra el 17% de la misma –tras alzarse un 15% el pasado año-, según un estudio presentado por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

El informe también destaca que el 30% de la deuda se acaba percibiendo de forma amistosa, aunque los tiempos de cobro han aumentado igualmente un 14% en el último año y oscilan actualmente entre los 114 y los 222 días, con 176 jornadas de media.

A la cabeza de la falta de solvencia en Andalucía

Con estas cifras, no es de extrañar que Málaga lidere la morosidad en las CCPP de la comunidad andaluza, con 74 millones de euros, podio de dudoso honor que comparte con las provincias de Cádiz y Sevilla. La primera acumula 54 millones y la segunda, 52. Por el contrario, a la cola de la región y, por tanto, con menor índice de morosidad se alzan Jaén y Huelva, con 24 y 25 millones, respectivamente, según datos del Observatorio de Comunidades de Propietarios.

Por su parte, Andalucía también encabeza el ranking de comunidades autónomas morosas en España, con 347 millones de euros pendientes de cobro a cierre de 2013, un 11,47% más que el año anterior, según las cifras barajadas por los colegios de administradores de fincas.

El 19% de esta cantidad, es decir, 66 de los 347 millones de euros, le corresponden a los bancos, de modo que Andalucía es igualmente la primera del país con mayor índice de morosidad financiera. Este escenario conlleva ingentes problemas económicos para los propietarios de los inmuebles afectados, que deben enfrentarse a derramas para afrontar el impago por parte de los bancos.

IMPORTANTE REPERCUSIÓN MEDIÁTICA

La presentación de los datos provincializados de morosidad en comunidades de propietarios se celebró en Málaga el lunes 3 de marzo. Con tal fin, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizó una rueda de prensa en el Salón de Actos'Jesús Luque' de la sede colegial. A la misma acudieron representantes de los principales medios de comunicación de la provincia de Málaga (prensa escrita, radio y televisión), a lo que se sumaron diversas entrevistas en programas radiofónicos, así como en distintas televisiones locales.

El impacto de esta información fue de tal magnitud que el día siguiente todos los periódicos impresos llevaban a sus portadas la información, e incluso informativos de radio a nivel regional expusieron los datos de Málaga durante los siguientes días.

En este encuentro con los medios de comunicación, tanto el presidente del Colegio, Fernando Pastor, como el vicepresidente primero, Luis Camuña, explicaron los datos al tiempo que defendieron el papel del Administrador de Fincas Colegiado para intentar resolver, de forma amistosa y con cierta celeridad, este problema que tiene asfixiadas a miles de comunidades en toda la provincia de Málaga.

CAF MÁLAGA Y EMASA ULTIMAN LA PUESTA EN MARCHA DEL CONVENIO PARA AJUSTAR EL CONSUMO DE AGUA DE LAS CCPP AL NÚMERO REAL DE HABITANTES

El pasado 1 de abril el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la Empresa Municipal de Aguas de Málaga (EMASA) firmaron un convenio que da potestad a los administradores de fincas colegiados para que certifiquen el número de personas que habitan en cada vivienda en el caso de las comunidades de propietarios con totalizadores, es decir, con contadores comunitarios.

El acuerdo ha sido el primer paso de un proceso que se sigue desarrollando en la actualidad con las reuniones periódicas que mantienen los miembros de una comisión mixta integrada por personal de EMASA y representantes de la Junta de Gobierno del CAF Málaga en la que se están perfilando todos los detalles para que la aplicación del convenio sea efectiva y sus efectos los deseados.

El objetivo final es normalizar los pagos de las comunidades de propietarios que en la actualidad cuentan con totalizadores y que, por la entrada en vigor de la nueva tarifa que, desde el 1 de noviembre de 2013, prima el consumo por habitante en vez del general de la vivienda como se venía haciendo hasta ahora.

Entre las cuestiones pendientes está la creación de una aplicación informática que permita, de forma directa, a los propios administradores de fincas colegiados acreditar el número de personas que habitan cada vivienda, si es que ese dato no está ajustado a las estadísticas recogidas en el Padrón Municipal en disposición del Ayuntamiento de Málaga, y que hasta ahora es la referencia para marcar la facturación del agua.

Mientras se concretan todos los detalles para poder aplicar el convenio, el Ayuntamiento de Málaga ha anunciado que impondrá una nueva moratoria para evitar la aplicación del nuevo sistema de tarificación hasta final de año.

Asimismo, en este acuerdo se recoge la puesta en marcha de una campaña de información para tratar que las comunidades de propietarios sustituyan sus totalizadores por contadores de agua individuales, situación que les permitirá a sus vecinos ajustar mejor el consumo y el pago de la factura del agua.

EL GOBIERNO PODRÁ EXPROPIAR AZOTEAS PARA ANTENAS DE TELEFONÍA MÓVIL

El Congreso de los Diputados dio luz verde a la nueva Ley de Telecomunicaciones que, entre otras cuestiones, permitirá a las empresas de telefonía expropiar las azoteas de los edificios para instalar sus antenas de telecomunicaciones. El procedimiento se realizará a través del Ministerio de Industria "cuando resulte necesario para la instalación de la red y no exista otra alternativa técnica o económicamente viable".

Así, y según se establece en el artículo 29 de esta normativa que aún deberá ser ratificada por el Gobierno y que cuenta con los votos favorables de PP, PSOE y CIU, las azoteas afectadas serán declaradas "servidumbre de paso especial".

El presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, ha anunciado que el Colegio liderará la propuesta para presentar un recurso de inconstitucionalidad ya que considera que esta ley "vulnera, entre otras cuestiones, el derecho a la propiedad privada", al tiempo que alerta sobre los riesgos que existe al no estar obligadas las empresas a presentar ningún informe técnico que avale la seguridad de las instalaciones

Este cambio regulatorio limita también el poder de los propios ayuntamientos, ya que "no podrán establecer restricciones al derecho de ocupación del dominio público o privado de las operadoras", ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar estas infraestructuras. Además, levanta la obligación de que los ayuntamientos concedan licencias municipales de obra y de actividad para que las empresas puedan instalar las antenas.

Por otro lado, la nueva ley también facilita el despliegue e instalación de redes de fibra óptica en el interior de los edificios, limitando la posibilidad de veto por parte de los propietarios de los inmuebles.

GRUPOBRUÑO
SEGURIDAD & TELECOMUNICACIONES

BRUÑO TELECOMUNICACIONES

Antenas | TV digital-Terrestre. Colectivas, Individuales y Vía Satélite.
I.C.T | En nuevos edificios y rehabilitaciones de Telecomunicaciones.
Porteros y Videoporteros | Digitales, Plan Renove para comunidades
Megafonía | Sonido ambiental profesional. Redes de voz, datos e imágen.
Control de accesos | Control de presencia y acceso para piscinas, Gimnasios...
Distribuidor e instalador oficial | de Canal+
Mantenimiento | Conservación de comunidades con servicios de urgencias fin de semana.

TENEMOS LA SOLUCIÓN EN ADAPTACIÓN COLECTIVA Y PARTICULARA LA 4G

C/ Río Sil, Nave 10 Polígono Industrial Trevenez
Telf · 952 272 590 | Fax · 952 612 600
info@electronicabruno.es
www.electronicabruno.es

BRUÑO SEGURIDAD

CCTV | Circuito cerrado de televisión destinado a la vigilancia.
Intrusión y Alarma | Sistemas de alarmas inalambricos y cableados.
Receptora de Alarmas | Contratación de conexión de su sistema a receptora de alarmas, con aviso y asistencias de fuerzas de orden público, o con servicio de acuda.
Mantenimiento | Conservación y mantenimiento de intrusión y CCTV.
Transmisión | A su teléfono móvil o pc desde el sistema instalado con imágenes y notificaciones.

DAMOS DE ALTA INSTALACIÓN DE POLICÍA

C/ Río Sil, Nave 10 (Planta 1) Polígono Industrial Trevenez
Telf · 952 272 509 | Fax · 952 612 600
info@brunoseguridad.es
www.brunoseguridad.es

ADMINISTRADORES DE FINCAS Y ARQUITECTOS DE MÁLAGA ESTABLECEN SINERGIAS DE TRABAJO

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga han firmado un convenio de colaboración encaminado a establecer sinergias de trabajo entre ambas instituciones. El presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, y el decano del Colegio de Arquitectos de Málaga, Antonio Vargas, han rubricado un acuerdo que permitirá que ambos colectivos se beneficien de las distintas acciones formativas y actividades de los dos colegios, con una amplia representación en la provincia.

En este sentido, este documento, similar al que ya firmaran hace unos meses los Administradores de Fincas con el Colegio de Abogados de Málaga, establece la creación de una comisión encaminada al desarrollo de acciones conjuntas. Asimismo, en este acuerdo marco se establece como prioridad la difusión conjunta de contenidos, así como la celebración y organización de cursos y conferencias que aborden, entre otras cuestiones, asuntos relacionados con el urbanismo, la eficiencia energética y la legislación que implique a ambos colectivos profesionales.

Por otro lado, este convenio sienta las bases para que el Colegio de Arquitectos de Málaga pueda asumir las funciones de la asesoría técnica de los Administradores de Fincas Colegiados, además del compromiso para la realización de otro tipo de informes y consultas como los relativos a la Inspección Técnica de Edificios (ITE).

Un ejemplo ante la Ley de Servicios Profesionales

Tras la firma del acuerdo, el presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, se mostraba "satisfecho por seguir firmando convenios con colegios profesionales de Málaga que están relacionados, en mayor o menor medida, con nuestra actividad". "Ante la amenaza que supone la Ley de Servicios Profesionales, este tipo de acuerdos demuestran lo importante que son los colegios profesionales, ya que al trabajar unidos se garantiza un mejor servicio tanto a la sociedad como a los propios colegiados", añadía Pastor, quien quiso "agradecer al Colegio de Arquitectos el interés que han puesto en firmar este documento que supone un importante impulso para la actividad conjunta de ambos colectivos".

Mientras tanto, el decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, Antonio Vargas, calificaba este convenio como "muy importante", al tiempo que incidía en que se trata de "una magnífica oportunidad de colaborar entre dos colegios que están obligados a hacer cosas en común", y mostró su deseo de que "en los próximos meses se desarrollen más actividades en materia de formación y asesoramiento".

Este es el segundo convenio de estas características que firma el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, tras el acuerdo alcanzado en julio del pasado año con el Colegio de Abogados de Málaga y del que ya se benefician los colegiados de ambas corporaciones.

ELEGIDA LA NUEVA JUNTA DE GOBIERNO DE LA UNIÓN PROFESIONAL DE MÁLAGA

EL PRESIDENTE DEL CAF MÁLAGA, FERNANDO PASTOR, NUEVO SECRETARIO DE LA ORGANIZACIÓN

El decano del Colegio de Abogados, Francisco Javier Lara, ha sido nombrado presidente de la asociación Unión Profesional de Málaga para los próximos dos años, en sustitución de Alejandro Bengio. El presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, pasa a integrar la Junta de Gobierno de esta organización en calidad de secretario.

La toma de posesión tuvo lugar el lunes 26 de mayo en un acto celebrado en el Colegio de Titulados Mercantiles, que contó con la presencia de Bengio y de los decanos y presidentes de las organizaciones colegiales representadas por esta asociación, en total 45.000 profesionales de toda la provincia.

En el acto tomaron posesión de sus nuevos cargos la totalidad de los miembros de Unión Profesional de Málaga. Así, Lara fue nombrado presidente; el decano del Colegio de Procuradores, Francisco Bernal, vicepresidente; el presidente del Colegio de Economistas, Juan Carlos Robles, tesorero.

También tomaron posesión como vocales Leonor Muñoz Pastrana, presidenta del Colegio de Arquitectos Técnicos, y Juan Fernández Henares, responsable del Colegio de Graduados Sociales, según han informado en un comunicado desde Unión Profesional de Málaga.
Unión de los colegios.

En su intervención tras la toma de posesión, Lara resaltó la necesidad de la unión de los colegios profesionales de Málaga para defender los derechos de sus miembros.

"Estamos en un momento en el que la legislación está poniendo en peligro la supervivencia de los colegios profesionales. Por ello, es necesaria la renovación de los cargos de la asociación para que cuente con un equipo implicado en la defensa de sus profesionales", declaró.

Por su parte, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, señaló "la importancia que supone, para el CAF Málaga, formar parte de esta importante agrupación profesional". Asimismo, se mostró "muy orgulloso" de representar a la institución en la Junta de Gobierno de la Unión Profesional.

Con este nombramiento, el CAF Málaga sigue incrementando su participación en distintos órganos profesionales y consultivos tanto a nivel local, como a nivel provincial.

LOS ALUMNOS DE LA UMA PODRÁN REALIZAR PRÁCTICAS CON EL CAF MÁLAGA Y CON LOS COLEGIADOS.

La Universidad de Málaga y el Colegio de Administradores de Málaga han firmado un convenio de colaboración para que los alumnos de las distintos grados que se cursan en la institución académica puedan realizar sus prácticas en la propia Corporación o en los despachos de los Administradores de Fincas Colegiados.

El acuerdo, que lo ha rubricado el presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, y la rectora de la UMA, Adelaida de la Calle, contempla la posibilidad de ofertar prácticas tanto de carácter curricular como extracurrilares. De esta forma, se presta un servicio esencial en la labor formativa de los estudiantes, ya que con la aplicación del Plan Bolonia es obligatorio desempeñar un determinado número de horas de prácticas para poder obtener la titulación.

En el caso de las prácticas curriculares el número de horas vendrá determinado por la propia universidad, en función de los créditos de la asignatura que obligue al desarrollo de las prácticas. Por su parte, para las prácticas extracurriculares será la propia empresa la que determine el horario y el salario del estudiante, teniendo una cuantía mínima de 360€ mensuales, así como la duración de las mismas oscilando entre los 2 y los 9 meses según conveniencia.

Para obtener más información sobre estas prácticas, así como tramitar las mismas los interesados deben ponerse en contacto con Benjamín Del Alcázar en el teléfono 951 95 21 02 o en el email bdalcalzar@uma.es

EL MUSEO CARMEN THYSSEN ACOGERÁ EL CURSO LABORAL EL 20 DE JUNIO

El Curso Laboral organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se celebrará en el Museo Carmen Thyssen el próximo 20 de junio. Aunque inicialmente estaba previsto para el día 13 de este mes, el hecho de que se inaugurara una importante exposición temporal en la pinacoteca malagueña ha obligado a retrasar en una semana este evento formativo, el quinto de este año 2013.

El programa incluye cuatro ponencias como 'Obligaciones en materia labora de una comunidad de propietarios con respecto a los trabajadores de la misma; 'Novedades legislativas durante el 2014'; 'Inspecciones de trabajo en comunidades de propietarios'; y 'Servicios propios de una mutua de accidentes de trabajo y enfermedad profesional'.

Entre los ponentes estará el presidente del Colegio de Graduados Sociales de Málaga, D. Juan Fernández Henares; el jefe de la Inspección de Trabajo, D. Alfonso Conejo; y un experto de la Mutua de Accidentes, ASEPEYO.

Por otro lado, el Curso CAFMálaga Dospuntocero, que el año pasado contó con más de 200 inscritos, volverá a celebrarse este año en el Palacio de Congresos de Marbella. La fechas elegidas para la segunda edición de este curso son el 26 y 27 de septiembre.

SESIÓN INFORMATIVA SOBRE EL GRADUADO DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS.

El próximo 17 de junio, las 19:00 horas, se celebrará en el Salón de Actos 'Jesús Luque' del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla una sesión informativa sobre el Graduado de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga, titulación que da acceso directo a la profesión de Administrador de Fincas.

Este graduado, que se cursa de forma semipresencial durante tres años, cuenta en esta edición con importantes novedades. Por primera vez se incluye el Curso de Iniciación a la Profesión, que se celebra en el CAF Málaga en el primer trimestre del año, como asignatura optativa. Además, se ha alcanzado un acuerdo con Banco Sabadell para que los interesados puedan financiar los estudios.

EL CAF MÁLAGA SE INTEGRA EN EL CONSEJO SOCIAL DE LA CIUDAD DE MÁLAGA

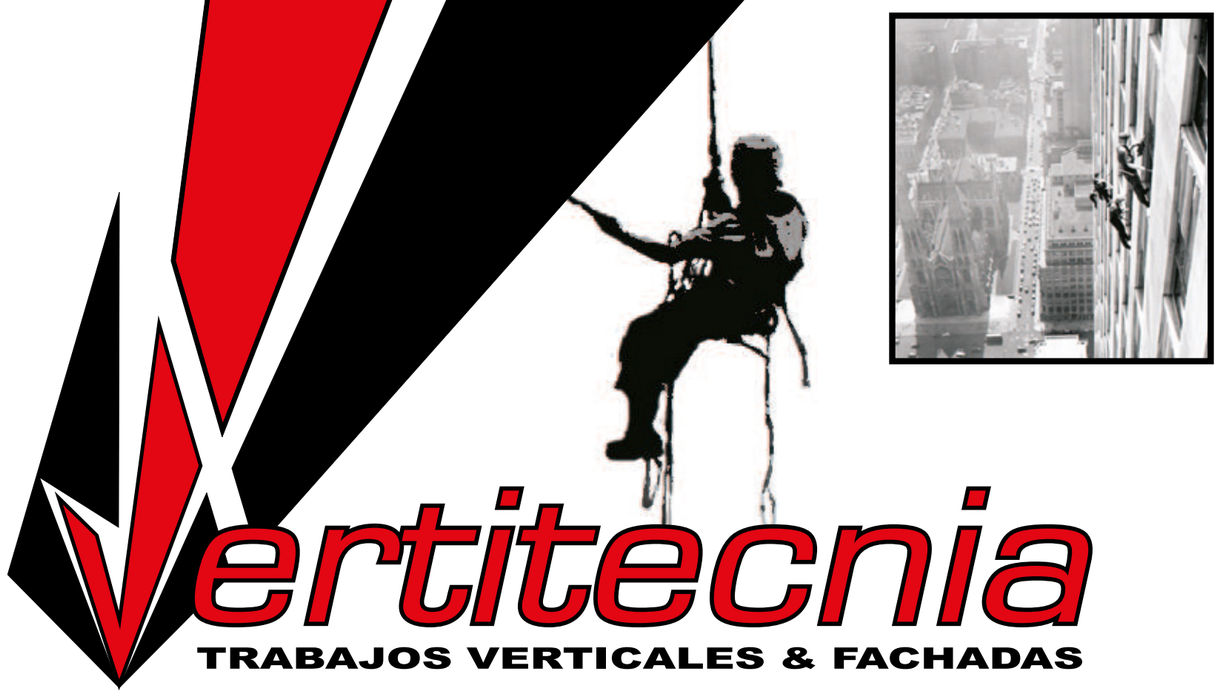
El presidente del Colegio de Administradores de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, ha sido elegido miembro del Consejo Social de la Ciudad de Málaga como uno de los representantes de los Colegios Profesionales que formarán parte de este órgano consultivo.

El Pleno del Ayuntamiento de Málaga ha aprobado, por unanimidad, esta designación que permite al CAF Málaga formar parte de un grupo en el que únicamente están representados tres Colegios Profesionales. Junto a Fernando Pastor, ha sido elegido Alejandro Pestaña en calidad de consejero suplente.

Además del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, el Colegio de Médicos y el Colegio de Abogados representarán a los colectivos profesionales en este grupo. Junto a ellos ambién está integrada la Obra Social de las Cajas de Ahorro, así como representantes políticos, empresariales y sociales de la ciudad malagueña.

El Consejo Social de la Ciudad de Málaga es un órgano colegiado de carácter consultivo y de participación de las principales organizaciones económicas, sociales, profesionales y de vecinos del municipio, centrado especialmente en el campo del desarrollo económico local, la planificación estratégica y los grandes proyectos urbanos.

Los 37 miembros del Consejo Social se reúnen, de forma ordinaria, dos veces al año en asamblea, y gozan de plena independencia en el ejercicio de sus funciones. Los estudios, informes y dictámenes que desarrollen tendrán carácter facultativo y no vinculante.



TRABAJOS VERTICALES - RESTAURACIÓN DE FACHADAS - CORNISAS - PINTURA
IMPERMEABILIZACIONES - LIMPIEZAS - CANALONES Y BAJANTES - JUNTAS - ETC

SIN ANDAMIOS, SIN GRUAS, SIN BAMBAS U OTROS MEDIOS TRADICIONALES!

De nuevo para toda Málaga y su provincia, una empresa de trabajos verticales de verdad!

PÍDANOS PRESUPUESTO SIN COMPROMISO!

MALAGA y PROVINCIA

Tlf: 952 502 373 - 600 468 839 E-mail: malaga@vertitecnia.es

www.vertitecnia.es

LA REHABILITACIÓN, EL MEJOR ALIADO DE PROPIETARIOS Y EMPRESAS

LAS INSTITUCIONES APUESTAN POR LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

La Junta de Andalucía inició el pasado mes de abril un programa de impulso a la construcción sostenible, cuyo objetivo es mejorar la calidad del parque inmobiliario a través de la realización de obras e instalaciones que conlleven una mejora de la eficiencia energética en los edificios ya existentes. Una vía de actuación que también pretende equilibrar el desplome del sector de la construcción en una región especialmente castigada por la crisis en este sentido.

Para ello, el Gobierno andaluz publicó el pasado 26 de marzo en el Boletín Oficial de Andalucía (BOJA) el decreto ley por el que se regula el denominado Programa de Impulso a la Construcción Sostenible, el cual lanza toda una convocatoria de incentivos aplicables hasta junio de 2015.

Dichas subvenciones están enfocadas a favorecer el ahorro o la mejora de la eficiencia energética, así como el aprovechamiento de las fuentes renovables, a través de obras de rehabilitación, reforma o adecuación, además de la disposición de instalaciones más eficientes.

El abanico de beneficiarios es amplio y abarca desde comunidades de propietarios y particulares, hasta empresas privadas, autónomos, asociaciones, fundaciones, ONG e incluso colectivos de bienes o cualquier otro tipo de unidad económica.

En el caso de las propias comunidades, se contemplan obras e instalaciones de aislantes térmicos tanto en cerramientos, cubiertas y exteriores, así como en suelos que estén en contacto con el terreno o con otros espacios no habitables. También se atiende la incorporación de ventanas de alto aislamiento, además de la disposición de protectores solares, incluso toldos. Otra línea de subvenciones está dirigida al uso de placas solares para la generación de agua caliente, además de la instalación de calderas de biomasa o geotérmica para dar cobertura a las necesidades del edificio, o su renovación por otras, de gas, de condensación.

Del mismo modo, se incluye la renovación de luminarias y lámparas, la optimización energética de ascensores –haya que cambiarlos o no- y la modificación de los grupos de bombeo de agua potable.

Respecto a los gastos susceptibles de ser cubiertos parcialmente se hallan prácticamente todos: desde la obra civil directamente vinculada a dichas actuaciones y las instalaciones en sí mismas, además de los equipos y elementos auxiliares, hasta el montaje, desmontaje o demolición de piezas y los equipos de medición y control. Los proyectos y la dirección facultativa también están contemplados.

En definitiva, el importe de la subvención para obras puede presentarse de dos maneras. La

primera alcanza el 60% del presupuesto de la misma, la cual puede ampliarse un 10% si se incorpora alguna medida de alta eficiencia y hasta un 20% en caso de que se apliquen técnicas innovadoras. La segunda marca el 80% del coste incentivable, con un máximo del 15% del presupuesto de ejecución material de los trabajos.

En el apartado de instalaciones, la ayuda es del 40% de la partida, la cual puede incrementarse en un 10% si aplica medidas de alta eficiencia o poco desarrolladas en el mercado y hasta un 30% si se requiere obra civil en un porcentaje superior al 40% del presupuesto total, o bien pretenda la integración arquitectónica de las instalaciones.

El montante se descontará del presupuesto de la actuación, siempre que ésta esté por debajo de 18.000 euros más IVA. Por el contrario, si la inversión es igual o superior a esta cantidad, el incentivo se recibirá tras ejecutar y justificar el proyecto. Sin embargo, es posible recibir un pago parcial previa aportación de la factura que acredite la realización del 50% de los trabajos.

El trámite de la subvención debe gestionarla la empresa instaladora o constructora, la cual debe estar dada de alta en el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía.

El Ayuntamiento y la iniciativa privada invertirán 5,5 millones en rehabilitación

El Consistorio malagueño ha cerrado recientemente el plazo para acceder a un nuevo plan de subvenciones para la renovación de inmuebles dotado con dos millones de euros, el cual potenciará una inversión privada que se traducirá en un movimiento económico superior a los 5,5 millones, de los que 2 millones aportará directamente el consistorio.

El Ayuntamiento, a través del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV), contempla dos líneas de actuación en esta iniciativa: una destinada a proyectos específicos en barriadas de la ciudad y otra enfocada al centro histórico, siendo el objetivo común la revitalización del patrimonio residencial de Málaga, además de suponer una importante inyección económica para el sector de la construcción y de los suministros.

Esta convocatoria prevé la realización de actuaciones en un total de 1.600 viviendas, según estimaciones basadas en los resultados obtenidos en la anterior edición. Asimismo, respecto a la creación de empleo, se pretende generar más de 17.800 jornales, la mayor parte de ellos, en torno a 10.400, enmarcados en el trabajo de los distritos, mientras que las acciones en el casco antiguo se traducirán en otros 7.400, según fuentes municipales.

De este modo, el Consistorio ha asignado el 35% de la partida presupuestaria, unos 700.000 euros, a la línea del centro, mientras que dos terceras partes del montante, en torno a 1,3 millones, se traducirán en mejoras distribuidas en el resto de la ciudad.

Este nuevo plan se ha marcado como objetivo que todos los proyectos aprobados reciban un porcentaje de la ayuda, la cual puede alcanzar hasta un 50% en el caso de la rehabilitación de inmuebles con protección arquitectónica ubicados en el corazón de Málaga.

Por su parte, la vertiente estipulada para los barrios asciende hasta el 40%. En este caso, las obras se realizarán en fachadas, cubiertas, zonas comunes e instalaciones comunitarias, siempre que el proyecto incluya la rehabilitación de la fachada del edificio.

Los beneficiarios de estos incentivos serán particulares y entidades privadas propietarias de fincas, arrendatarios y usufructuarios debidamente autorizados. Sin embargo, el IMV otorgará prioridad a los proyectos situados en las zonas de mayor grado de protección urbanística y con elementos de revestimiento o decoración pictórica en su fachada, así como a construcciones cuya renovación contribuya a la revitalización de su entorno.

Otras cuestiones a tener en cuenta serán el número de edificios objeto de actuación, si éstos incluyen locales comerciales, si afectan a bienes de interés cultural o histórico y que los solicitantes de la subvención sean comunidades de vecinos de un edificio de su titularidad.

A modo de balance, el Ayuntamiento de Málaga informó de que, entre los años 1996 y 2013, la iniciativa municipal para potenciar la rehabilitación de inmuebles a través de una inversión de casi 80 millones de euros ha estimulado una inversión privada de otros 310 millones, lo que se traduce en actuaciones por valor de 390 millones.

Asimismo, el Consistorio, a través del Instituto Municipal de la Vivienda, estima que en este periodo han actuado en más de 60.000 viviendas en zonas de la ciudad como La Palma, Palmilla, 26 de Febrero, Virreinas, Limoneros y centro, junto a otras barriadas de la ciudad. Un trabajo que habría generado más de 1,2 millones de jornales.

REUNIONES INFORMATIVAS SOBRE EL NUEVO DECRETO ANDALUZ.

La presidenta de la Junta de Andalucía, Susana Díaz, presentó el pasado mes de abril en un céntrico hotel de Málaga a empresarios, agentes sociales y colegios profesionales el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible. Entre los invitados a este acto estuvo el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor.

No terminaron aquí los contactos con la administración autonómica para profundizar mejor en este decreto ya que en mayo, el presidente de la Comisión de Fomento del Parlamento Andaluz, y parlamentario por Málaga, Enrique Benítez, se reunió en la sede colegial con miembros de la Junta de Gobierno del CAF Málaga. En este encuentro, que desde el propio Colegio se calificó como “satisfactorio”, los asistentes pudieron conocer de primera mano las claves de este programa de incentivos, al tiempo que plantearon al representante público algunas inquietudes relacionadas con la profesión.

LA MAYOR PARTE DE LOS EDIFICIOS TENDRÁN QUE READAPTAR SUS ANTENAS DE TDT

EL COSTE POR VECINO PUEDE SUPONER UNA INVERSIÓN DE 20€ SEGÚN LOS EXPERTOS

Los hogares españoles dejaron de visualizar el pasado 6 de mayo nueve canales de la Televisión Digital Terrestre, una decisión que responde a cuestiones jurídicas y gubernamentales, y no a un fallo de sintonización como a priori pudieran pensar muchas personas, ajenas a la situación real que ha desencadenado este cambio.

La medida, que ha supuesto la desaparición de tres cadenas propiedad de Atresmedia (Nitro, LaSexta3 y Xplora), dos de Mediaset (La Siete y Nueve), varias teletiendas de Vocento (Net TV) y Unidad Editorial (Veo TV, AXN), responde al cumplimiento por parte del Gobierno de lo dispuesto por el Tribunal Supremo respecto al reparto de canales que el Ejecutivo realizó en 2010 sin concurso público y que fue denunciado por una empresa que optaba a conseguir alguna de las licencias y que entendió lesionados sus intereses en dicha asignación.

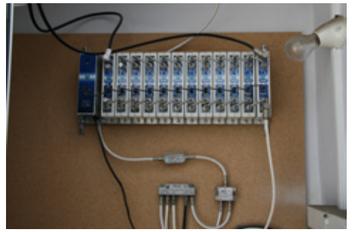
Un hecho que, además de reducir la oferta actual en un 37,5% y privarnos de parte de la programación, puede afectar al bolsillo de los hogares españoles, pues muchos deberán resintonizar de nuevo la TDT antes del 1 de enero de 2015 para volver a recibir toda la oferta, un coste que se elevará a 200 millones de euros y que será soportado por las cadenas y los particulares.

De este modo, según los cálculos del Gobierno, la mitad de los hogares del país se verán perjudicados, en torno a ocho millones, siendo la factura para cada uno de ellos de entre 20 y 33 euros. Sin embargo, el coste afectará sobre todo a edificios, puesto que las viviendas unifamiliares están exentas.

Por su parte, la patronal de las televisiones privadas (UTECA) se ha manifestado alegando que no comparte estas cifras del Ejecutivo y afirmando que la situación puede repercutir en hasta once millones de hogares, cuyo gasto individual podría alcanzar los 200 euros por cabeza, casi diez veces más de lo estimado por el Ejecutivo.

Desde la Asociación Andaluza de Empresas Instaladoras de Telecomunicaciones (FAITEL) aconsejan a los usuarios que se pongan en contacto con algún administrador de fincas colegiado si requieren más información y reiteran que dicha situación no responde a un problema de señal, recepción o distribución de ésta a los inmuebles.

¿Por qué cierran estos nueve canales?
En julio de 2010, el Gobierno de José Luís



Rodríguez Zapatero asignó a cada uno de los seis grupos privados que operaban entonces (Antena 3, Telecinco, Cuatro, La Sexta, Net TV y Veo TV) un múltiple digital con capacidad para cuatro canales distintos sin concurso público previo, tal y como recoge la Ley Audiovisual.

La empresa de telecomunicaciones Infraestructura y Gestión 2002 recurrió al Supremo dichas adjudicaciones argumentando que hasta diecisiete cadenas habían sido otorgadas irregularmente. Así, en noviembre de 2013, el alto Tribunal dictaminó que el acuerdo de Zapatero era considerado nulo, puesto que las licencias habían sido atribuidas por Real Decreto cuando deberían haberlo hecho mediante concurso, si bien estipuló que la emisión podría mantenerse hasta que finalizase el proceso.

Sin embargo, tal y como se deduce de la sentencia, no parece que los operadores o el Gobierno actuasen de mala fe, pues no hay que olvidar que hace cuatro años nos encontrábamos inmersos en plena transición del sistema analógico al digital.

¿Podrían clausurarse otras cadenas en un futuro?
Al margen de la sentencia que ahora nos ocupa, existe otro recurso interpuesto por Infraestructura y Gestión 2002 ante el Supremo. Si éste prospera, otros ocho canales que se encuentran en la misma situación de irregularidad podrían verse también abocados al fundido a negro.

El nuevo dividendo digital entrará en vigor el 1 de enero
El ministro de Industria, Energía y Turismo, José Manuel Soria, mantiene que el Gobierno trabaja en el diseño de un nuevo plan de dividendo digital que estará listo para ir al Consejo de Ministros antes de junio, de modo que pueda entrar en vigor, tal y como estaba previsto, el 1 de enero de 2015.
La finalidad del futuro paradigma televisivo es adaptar el programa inicial a la liberalización de parte del espectro radioeléctrico tras el cierre de los nueve canales de TDT, en especial en lo que se refiere a la banda de 800 megahercios, que es la adecuada para el despliegue de la telefonía 4G.

Esto explica por qué el Gobierno no ha llevado ninguna acción para impedir el apagón, pues está obligado a liberar parte del espectro en dicha frecuencia, de modo que la clausura de estos canales le ahorra un paso y el desembolso que debería realizar para su mudanza.
El Gobierno realizará un nuevo concurso de licencias este año
Tras el fundido a negro de las nueve cadenas afectadas por la sentencia del Tribunal Supremo y ante la entrada en vigor del nuevo dividendo digital a principios del próximo ejercicio, el Ejecutivo tiene programado repartir nuevos canales a los operadores en lo que queda de año.

Previsiblemente, las nuevas licencias que se asignarán por concurso dispondrán de una cobertura territorial que se situará en torno al 35%, según un informe realizado por Abertis.

13 TV, uno de los principales beneficiarios
El canal solicitará dos licencias cuando se convoque un nuevo concurso, alegando que ya es el tercer operador nacional y el único que no tiene un espacio múltiple de su propiedad.

Por su parte, a Discovery Max y Paramount Channel les favorecerá la desaparición de sus principales rivales, Xplora y LaSexta 3, respectivamente. Del mismo modo, Telefónica y Canal Plus contarán con menos competidores para sus plataformas de pago.

CONSULTORIO TÉCNICO

A RAÍZ DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO-LEY 1/2014, DE 18 DE MARZO, QUE REGULA EL PROGRAMA DE IMPULSO A LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN ANDALUCÍA, NOS GUSTARÍA COMPARTIR LAS PRINCIPALES DUDAS SURGIDAS AL RESPECTO:

He oído algo sobre esta ley aunque no acabo de entender en qué consiste exactamente.
El objetivo consiste en promover actuaciones que favorezcan el ahorro energético, la mejora de la eficiencia energética y el aprovechamiento de las energías renovables. Con lo cual se trata de incentivar mejoras en edificaciones existentes que contribuyan a un mejor comportamiento energético y con ello reducir su consumo.

¿Qué tipo de actuaciones podrán acogerse a esta nueva iniciativa?
Se financiarán obras (parciales o totales) de rehabilitación, reforma, adecuación al uso e instalaciones eficientes en edificios existentes, las cuales deberán ser ejecutadas por empresas adheridas a este Programa.
Estas actuaciones podrán ser:
a) Obras de adecuación energética de edificios para conseguir su mejor comportamiento térmico y/o condiciones de iluminación natural.
b) Obras de dotación de instalaciones energéticamente eficientes que permitan el ahorro en la generación, distribución y uso, así como el aprovechamiento de fuentes renovables.

En mi caso, me gustaría reformar mi vivienda pero, ¿cómo puedo saber si seré considerado como beneficiario de estos incentivos?
Según lo establecido por la citada ley, podrán ser beneficiarios de estos incentivos personas físicas y jurídicas, así como las entidades sin personalidad jurídica. Entre ellos, se encuentran:
-Ciudadanos particulares
-Comunidades de propietarios o cooperativas de viviendas
-Empresas privadas y autónomos
-Asociaciones, fundaciones y demás entidades sin ánimo de lucro
-Otras agrupaciones de personas físicas o jurídicas
-Comunidades de bienes o cualquier otro tipo de unidad económica

En caso de resultar beneficiario, ¿cuál sería el importe de los incentivos?
Este importe se obtiene como suma del incentivo asociado a costes directamente vinculados al proyecto y del asociado a costes de adecuación. Para ello, los porcentajes fijados oscilan entre el 40% y el 90% del total de gastos definidos como incentivables en dicha normativa, incluidos aquellos relativos al proyecto y la dirección facultativa. Este porcentaje se establece en función del tipo de actuación, siendo más alto cuanto mejor es la actuación en términos de eficiencia energética.

¿Qué plazos se han establecido desde la normativa?
El plazo de presentación estará abierto desde el 1 de abril de 2014 hasta que se declare su conclusión. El plazo máximo para la ejecución y justificación de los proyectos presentados es el 30 de junio de 2015.

¿Hay una inversión mínima para poder optar a incentivos?
Para obras de adecuación energética de edificios, la inversión mínima incentivable será de 500 euros por actuación.
Para instalaciones energéticamente eficiente en viviendas e infraestructuras, eléctricas o térmicas, la inversión mínima incentivable será de 400 euros por actuación.

En ambos casos, cuando el IVA sea deducible por el beneficiario, dicha inversión será con IVA excluido.

¿Cómo se tramita y hace efectivo este incentivo?
Los encargados de tramitar la subvención serán las empresas habilitadas para la ejecución de los trabajos requeridos y adheridas al Programa, a través de la Agencia Andaluza de la Energía.

En función del importe de inversión de la actuación elegida, el descuento se practicará y abonará de forma diferente:

a) Para actuaciones de inversión inferior a 18.000€ (IVA excluido), el incentivo se recibe como descuento en el momento de la facturación del bien o servicio.

b) Para actuaciones de inversión superior o igual a 18.000€ (IVA excluido), el incentivo será ingresado en la cuenta corriente indicada, tras la entrega de los documentos necesarios para la justificación de la actuación acometida.

El equipo de GANA Arquitectura

Para más información,
www.ganaarquitectura.com
info@galisteonavarro.com
(+34) 951 393 763

FORMACIÓN TÉCNICA PARA LOS AAFF

El CAF Málaga se puso como objetivo este año, además de ofrecer cursos de formación multidisciplinares, enfocar determinadas sesiones formativas a apartados concretos de la profesión de forma concreta. Bajo este objetivo se celebró el pasado mes de enero en el Salón de Actos 'Jesús Luque' el Curso Técnico en el que se abordaron diversas cuestiones como las medidas de protección contra incendio, la seguridad de las puertas de garaje y el marcado CE, cuyos resúmenes de las respectivas ponencias podéis leer en este número de la revista CAF Málaga Dospuntocero.

Además se abordaron otros temas como el relativo a las instalaciones eléctricas de baja tensión domésticas y terciarias, y las distintas tipología de licencias de obra, todos ellos asuntos que surgen durante el desarrollo normal de la actividad del administrador de fincas.

Entre los ponentes estuvo Luis Rubio, de la Asociación Empresarial de Puertas Manuales y Automáticas; José López, ingeniero técnico industrial en electricidad; Gabriel Auñón, ingeniero técnico industrial experto en protección contra incendios; y Francisco Panadero, jefe de Sección Técnica de Disciplina Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga.

JORNADAS AAFF DE COSTA Y RESIDENCIAL

ADMINISTRADORES DE FINCAS DE TODA ESPAÑA DEBATEN EN MÁLAGA SOBRE ESTE COLECTIVO DE VIVIENDAS.

Los pasados días 13 y 14 de febrero Málaga se convirtió en la capital española para los administradores de fincas. El Hotel Barceló de la ciudad andaluza congregó a unos 200 profesionales llegados de todo el país para asistir a la celebración de las 'I Jornadas de AAFF de Costa y Residencial', una iniciativa que surgía este año 2014 por primera vez con el objetivo de facilitar la formación de distintos aspectos específicos que se dan, especialmente, en las viviendas de los segmentos incluidos en el título del evento.

18 ponentes y más de una decena de empresas no faltaron a esta cita en la que se profundizó en asuntos tan importantes como las problemáticas que surgen en torno a las Entidades Urbanísticas de Conservación; las novedades legislativas en materia de piscinas; la importancia de las redes sociales para el administrador de fincas; temas relacionados con la mediación o con los empleados de las Fincas Urbanas; materias tan destacadas como la gestión que los administradores de fincas deben realizar en una catástrofe natural; las novedades de la última Ley de Costas; el branding personal de los AAFF; y una interesante mesa redonda en la que los presidentes de los Colegios de Sevilla, Valencia, Huelva y Málaga expresaron su visión sobre la profesión y hacia donde debe dirigirse la misma.

Una de las ponencias que más expectación generó fue la ofrecida -de forma conjunta- por Vicente Magro, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante; y Pepe Gutiérrez, administrador de fincas y conferenciante. Ambos, cuyas intervenciones tienen una gran valoración en los distintos actos formativos en los que participan, ofrecieron una singular presentación buscando en todo momento la participación de los asistentes y planteando cuestiones comunes en el ámbito de la profesión, explicando al mismo tiempo la respuesta a las mismas.

Pero antes de esta ponencia, el viernes, ya había dejado algunos momentos marcados en rojo en la agenda de las Jornadas. El primero de ellos fue la inauguración. El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor; el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, Rafael Trujillo; el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Salvador Díez Lloris; la vicepresidenta primera de la Diputación Provincial, Francisca Caracuel; y el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre; abrieron oficialmente las dos jornadas de conferencias y paneles destacando, por un lado, la importancia de la formación para desarrollar la profesión con todas las garantías; y en un plano más institucional, dando la bienvenida a todos los asistentes a una ciudad como Málaga que recibió a estas primeras Jornadas con un tiempo primaveral en pleno mes de febrero.

Antes de entrar en cuestiones técnicas, la nadadora paralímpica, Teresa Perales, llenó la sala de optimismo y energía con su conferencia 'La Fuerza de la Actitud'. Esta deportista, que en los pasados JJOO de Londres alcanzó la cifra de 22 medallas en sus participaciones en los distintos juegos olímpico,s dejó, entre otras muchas citas, una frase para la reflexión: "Todo empieza por un sueño, y para ello se necesita el esfuerzo de la superación" con lo que vino a definir una "historia de la felicidad" en la que compagina su carrera como deportista –ya ha empezado a entrenar para los Juegos de Río '16- y su vida familiar en la que le acompaña su marido y su hijo de cuatro años.

Así que con esta historia de superación comenzó el turno de las cuestiones más técnicas. En este capítulo, el primer ponente de estas jornadas fue el abogado y asesor jurídico del CAF Málaga, Francisco González Palma, quien hizo una exposición sobre los principales problemas a los que se enfrentan las Entidades Urbanísticas de Conservación. El letrado advirtió de las distintas legislaciones que afectan a esta materia en función de la comunidad autónoma en la que la entidad urbanística esté registrada. No obstante, ofreció algunas pinceladas comunes de especial interés como el hecho de que todas las entidades urbanísticas "tienen personalidad jurídica" y su "tutela corresponde a los ayuntamientos". Asimismo informó de que, en lo relativo a las cuotas, lo habitual es que se adopten teniendo en cuenta la superficie de cada parcela, aunque se puede tratar de un sistema mixto de superficie más vivienda si está edificada la misma, por lo que habrá que tener en cuenta, destaca González Palma, "el coeficiente en el edificio para trasladar el mismo a la entidad de conservación".

También quiso repasar la situación en la que se encuentran, desde un punto de vista jurídico, las comunidades de propietarios que están integradas en una entidad de conservación. En este sentido incidió en que se puede pertenecer a una comunidad de propietarios que esté dentro del ámbito territorial de esa entidad urbanística de conservación, aunque esa pertenencia no es voluntaria, sino "absolutamente obligatoria", ya que de no estar incluida se estaría "ante un enriquecimiento injusto de aquellos propietarios que, estando integrados en la entidad, no quieren participar en los gastos que conllevan el conservar y mantener los terrenos". Al mismo tiempo abordó otras problemáticas como la privación del voto a los morosos y la afección real de las deudas, entre distintas cuestiones.

'Novedades legislativas en Piscinas de uso colectivo. Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas'. Así se tituló la segunda presentación del primer panel. Corrió a cargo de José Vela, jefe de servicios de Salud Ambiental de la Junta de Andalucía, quien trasladó la aplicación de esta regulación de ámbito nacional al conjunto de la comunidad autónoma y la concordancia del texto con el decreto regional 23/99, partiendo de la base de que la nueva normativa nacional afecta, únicamente, a las piscinas públicas.

Sonia Blanco, Juanjo Bueno y Juande Villena dieron su visión sobre la importancia de las redes sociales para el trabajo del día a día. Cada uno con una perspectiva distinta, debido a que sus perfiles profesionales eran diversos, explicaron a los asistentes las ventajas e inconvenientes, así como algunos secretos que las RRSS como Facebook, Twitter, Linkedin... ofrecen a todos los usuarios, y que pueden ser aprovechadas para mejorar el rendimiento laboral –especialmente en el ámbito comercial y de relación con los propios clientes y proveedores- en el campo de los Administradores de Fincas.

Los AAFF y la Mediación; Empleados de Fincas Urbanas: problemas y soluciones, lo que viene; y Catástrofes Naturales y AAFF fueron los temas que se abordaron en el último panel de la tarde del viernes. Ana Avellaneda, abogada y mediadora del Colegio de Abogados de Málaga; Federico Medina, secretario general de la Asociación Nacional de Laboralistas; e Iván Gea, experto en gestión de catástrofes y Administrador de Fincas, trataron respectivamente cada uno de estos temas que despertaron gran interés entre los congresistas. Especialmente significativo fue la exposición de Iván Gea, quien tras verse afectadas muchas de las comunidades que gestionaba en el terremoto de Lorca (Murcia) en 2011 ha alcanzado una especialización en un segmento en el que

se debe tener, al menos, nociones básicas para poder afrontar una situación de este tipo.

La Ley de Costas y la forma en la que afecta a los administradores de fincas fue el tema con el que se abrió la segunda jornada del curso. El magistrado del Tribunal Supremo, Rafael Fernández, detalló algunas de las cuestiones más destacadas de la nueva legislación la cual deja numerosos interrogantes aún por despejar.

En este sentido, Fernández precisó que uno de los mayores conflictos que presenta es el relacionado con el deslinde. Cuando éste ha afectado a una vivienda colectiva y desde la administración únicamente se ha citado a los que estén inscritos en el Registro de la Propiedad, habiendo muchos inmuebles que no se encuentran en esta situación generando conflictos técnicos a raíz de la aplicación de la ley.

Asimismo, destacó que la reciente legislación cuenta con poca seguridad jurídica. En este sentido recordó que está sometida a cinco recursos de inconstitucionalidad pese a que la finalidad de la misma, según el Gobierno, es proteger el litoral, dar seguridad jurídica y proteger a los propietarios.

Además repasó el concepto de 'dominio público' establecido en la ley, explicó en que situación quedan las urbanizaciones marítimo terrestres, la clasificación de los terrenos inundables, al tiempo que abordó la problemática de los deslindes con las concesiones y paseos marítimos.

Benjamín del Alcázar, doctor en Administración de Empresas y profesor del Grado de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga, habló a los asistentes sobre la importante que es hacer una buena estrategia destinada a fortalecer el branding personal. Asimismo, ofreció algunas claves interesantes que permitan a los administradores de fincas lograr una mejor imagen, desde el punto de vista del marketing, de sus propias empresas.

Morosidad y situación actual de la profesión.

Pese a que cuando se celebró estas I Jornadas de Administradores de Fincas de Costa y Residencial aún no se conocían los datos de morosidad de comunidades de propietarios relativos a 2013, la evolución económica si hacía prever que el problema durante el último ejercicio fue a más, especialmente en las zonas donde prevalece las comunidades conformadas por viviendas de segunda residencia. No iban desencaminadas las sensaciones de los asistentes por lo que la ponencia de José Luis Navarro, abogado, administrador de fincas

y vicepresidente segundo del CAF Málaga, titulada 'Problemas y soluciones en el cobro de morosos de segunda residencia' suscitó gran interés entre todos los participantes.

Navarro describió el perfil de estos morosos como el de personas, principalmente, extranjeras y que no residen habitualmente en la vivienda sobre la que pesa la deuda. Además destacó que suelen ser inmuebles con cargas hipotecarias superiores al valor del mercado, al tiempo que un importante número de propiedades está en poder de promotoras y bancos.

Dentro de las medidas que se pueden aplicar antes de que devengue la deuda, José Luis Navarro precisó cuatro como son el descuento por pronto pago; la repercusión de costas y gastos; la obtención de datos de propietarios y la desafección de elementos comunes y constitución de subcomunidades. Además, entre los procedimientos de reclamación que principalmente se ponen en marcha para reclamar las cantidades adeudadas enumeró el juicio monitorio o declarativo; la tercería de mejor derecho; el procedimiento de preferencia; la reclamación o ejecución en el extranjero; y otros métodos ilegales como puede ser la coacción.

El cierre formativo a estas jornadas lo puso una mesa redonda en la que participó el secretario general del CGCAFE y presidente del CAF Sevilla, Rafael Del Olmo; el presidente de los administradores de fincas de Valencia, José Sales; su homólogo en el Colegio de Huelva, David Toscano; y el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor. Todos insistieron en la importancia de defender una profesión que permite a los propietarios de viviendas lograr una gestión eficaz y segura de los inmuebles, a la vez que destacaron el rechazo frontal a lo dictado en el anteproyecto de la Ley de Servicios y Colegios Profesionales del Ministerio de Economía y Competitividad del Gobierno de España.

Pero al margen de la formación, las jornadas tuvieron también un programa paralelo con numerosas actividades que permitieron, a los asistentes y acompañantes, disfrutar de la ciudad de Málaga. Lo hicieron paseando a pie…y a bordo de unos vehículos eléctricos de la empresa Happy Drive que acercó a los participantes a los rincones más espectaculares de la capital de la Costa del Sol.

Y también muy relacionado con el motor estuvo la cena de gala que se sirvió el viernes 14 de febrero. Se celebró en el Museo de la Automóvil, entre auténticas joyas sobre ruedas que pusieron el marco perfecto a una velada amenizada por el espectáculo del mentalista Javier Luxor quien sorprendió a congresistas, ponentes y patrocinadores con unos sorprendentes juegos mentales.

SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN COMUNIDADES Y GARAJES COMUNITARIOS

GABRIEL AUÑÓN. INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL. EXPERTO EN PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

En las comunidades, los garajes en los edificios son una de las áreas de riesgo de incendio más sensible y cuyas precauciones hay que extremar.

Si nos atenemos a la normativa que afecta a los edificios de viviendas y sus garajes en España el Código Técnico de la Edificación ofrece el mapa legislativo básico. Comunidades Autónomas y Ayuntamientos en muchos casos concretan y endurecen las medidas de seguridad. Analizando la norma general, en el CTE se establecen las condiciones que deben reunir los edificios y los sistemas y equipos que hay que instalar obligatoriamente para proteger a sus ocupantes frente a los riesgos de incendio, para prevenir daños en los edificios próximos a aquél en el que se declare un incendio y para facilitar la intervención de los bomberos.

Hay que cumplir unas condiciones de compartimentación, evacuación y señalización para "garantizar el confinamiento y control de incendios y facilitar la evacuación". Además, los edificios estarán dotados con las instalaciones de detección, alarma y extinción de incendios correspondientes, bajo la responsabilidad de la comunidad de propietarios. El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de dichas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos, deben cumplir lo establecido en el "Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios", en sus disposiciones complementarias y en cualquier otra reglamentación específica que le sea de aplicación.

Equipos obligatorios en los garajes

Extintores: en número suficiente para que el recorrido real en cada planta desde cualquier origen de evacuación hasta un extintor no supere los 15 metros. En los aparcamientos y en las zonas de trasteros.

Bocas de Incendio Equipadas: en garajes de más de 500 m2. Y en zonas de trasteros de riesgo alto. La BIE de 25 mm es un equipo ensamblado en una caja metálica con puerta que se cuelga en la pared, y está compuesto por una manguera enrollada, devanadera y lanza. Sus cualidades la hacen muy recomendable para la protección contra incendios en viviendas, por tratarse de un equipo manejable, seguro y fácil de usar, eficaz e inagotable en la extinción porque su fuente es el agua. La BIE de 25 mm está indicada para instalar en los lugares de más riesgo y/o tránsito en una vivienda en edificio en bloque o unifamiliar: portal, sala de máquinas, pasillos, rellanos, etc.

Detección y alarma: si la altura del edificio es mayor de 50 metros, en: pasillos, escaleras y espacios comunes de circulación; zona de trasteros y zonas de servicios como salas de reuniones, juegos, deportes, etc. En garaje y en aparcamientos convencionales cuya superficie construida exceda de 500 m2.

Alumbrado de Emergencia: Todos los edificios cuya ocupación sea mayor que 100 personas. Todas las escaleras y pasillos protegidos, vestíbulos previos y escaleras de incendios. Los aparcamientos, incluidos pasillos y escaleras de acceso al exterior.

Hidrantes, elementos de uso para los bomberos: Se deben instalar hidrantes en los edificios cuya superficie construida está comprendida entre 1.000 y 10.000 m2 y uno más cada 10.000 m2 más o fracción. El hidrante es un equipo que suministra gran cantidad de agua en poco tiempo. Permite la conexión de mangueras y equipos de lucha contra incendios, así como el llenado de las cisternas de agua de los camiones de bomberos.

Columna seca: Si existen más de tres plantas bajo rasante o más de cuatro sobre rasante, con tomas en todas sus plantas. Los municipios pueden sustituir esta condición por la de una instalación de bocas de incendio equipadas cuando, por el emplazamiento de un edificio o por el nivel de dotación de los servicios públicos de extinción existentes, no quede garantizada la utilidad de la instalación de columna seca.

Cada equipo debe cumplir igualmente las normas de producto e instalación, la certificación pertinente: tanto la empresa (instaladora y mantenedora) como el producto (marcado CE). Además para que el equipo funcione con la misma eficacia para la que fue diseñado hay que realizar las operaciones de mantenimiento y revisión periódica que marca la normativa. Esta es la única manera que tiene el usuario para estar seguro de una protección contra incendios eficaz.

El mantenimiento de estas instalaciones viene regulado por el RD 1942/93: Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, que en su apéndice 2, titulado 'Mantenimiento mínimo de las instalaciones de protección contra incendios', precisa lo siguiente:

1.Los medios materiales de protección contra incendios se someterán al programa mínimo de mantenimiento que se establece en las tablas I y II.

2.Las operaciones de mantenimiento recogidas en la tabla I serán efectuadas por personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.

3. Las operaciones de mantenimiento serán efectuadas por personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado para los tipos de aparatos, equipos o sistemas de que se trate, o bien por personal del usuario, si ha adquirido la condición de mantenedor por disponer de medios técnicos adecuados, a juicio de los servicios competentes en materia de industria de la Comunidad Autónoma.

4. En todos los casos, tanto el mantenedor como el usuario o titular de la instalación, conservarán constancia documental del cumplimiento del programa de mantenimiento preventivo, indicando, como mínimo: las operaciones efectuadas, el resultado de las verificaciones y pruebas y la sustitución de elementos defectuosos que se hayan realizado. Las anotaciones deberán llevarse al día y estarán a disposición de los servicios de inspección de la Comunidad Autónoma correspondiente.

Habilitación para ejercer la actividad de Empresa Mantenedora.
Una vez presentada la declaración responsable, el órgano competente de la comunidad autónoma asignará de oficio un número de identificación a la empresa, estando la empresa, desde que presenta la declaración responsable, habilitada para ejercer la actividad en todo el territorio nacional.

Para la habilitación de una empresa como instaladora o mantenedora de instalaciones de protección contraincendios, deberá cumplir los siguientes requisitos:

1.Disponer de la documentación que identifique a la empresa, que en el caso de persona jurídica, deberá estar constituida legalmente.

2.Contar con personal contratado que realice la actividad en condiciones de seguridad, con un mínimo de un técnico titulado competente, que será el responsable técnico.

3.Disponer de los medios técnicos necesarios para realizar su actividad en condiciones de seguridad.

4.Tener suscrito un seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía equivalente que cubra los daños que puedan provocar en la prestación del servicio de acuerdo con lo establecido en la Orden de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios y se revisa el anexo I y los apéndices del mismo.

Habilitación de usuarios como empresas mantenedoras.
"El usuario de aparatos, equipos o sistemas, que disponga de medios técnicos y humanos suficientes para efectuar el correcto mantenimiento de sus instalaciones de protección contra incendios podrá adquirir la condición de mantenedor de las mismas presentando la declaración responsable, indicada en el artículo 14 de este reglamento, ante el órgano competente de la comunidad autónoma."

Habilitación de empresas mantenedoras.
"Antes de comenzar sus actividades como empresas mantenedoras, las personas físicas o jurídicas que deseen establecerse en España deberán presentar ante el órgano competente de la comunidad autónoma en la que se establezcan una declaración responsable en la que el titular de la empresa o el representante legal de la misma declare la relación de aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios para cuyo mantenimiento está habilitada, que cumple los requisitos que se exigen por este reglamento, que dispone de la documentación que así lo acredita, que se compromete a mantenerlos durante la vigencia de la actividad y que se responsabiliza de que la actividad de mantenimiento se efectúa de acuerdo con las normas y requisitos que se establezcan en este reglamento, sus apéndices y sus órdenes de desarrollo."

Resumiendo, las empresas que pretenden realizar el mantenimiento en nuestras instalaciones, deben estar habilitadas en su Comunidad Autónoma a la que pertenezcan, y a estas se les debe exigir, cuadrante de mantenimiento y el plan de mantenimiento, con ubicación de los equipos, para poder seguir un correcto control de los mismos. Así como exigir periódicamente el estar/seguir habilitada.

ADAPTACIÓN PUERTAS DE GARAJE A LOS REQUERIMIENTOS DE SEGURIDAD ACTUALES.

LUIS RUBIO-HERNÁNDEZ. AEPA (ASOCIACIÓN EMPRESARIAL DE PUERTAS MANUALES Y AUTOMÁTICAS).

La población de puertas automáticas, tanto de garaje como industriales, existentes en España supera los seis millones. La cifra, de gran magnitud, encierra algunas peculiaridades que no deben dejarse por alto. Por ejemplo, una gran proporción de todos estos dispositivos fueron instalados con anterioridad al mes de mayo del año 2005, fecha en la que entró en vigor la norma UNE-EN 13241-1:2004.

Esta 'antigüedad' provoca que la gran mayoría de estas puertas automáticas carezcan de un número importante de elementos de seguridad, lo que sin duda supone la existencia de un elevado riesgo de peligrosidad para todos sus usuarios. Por todo ello, el Ministerio de Fomento decidió incluir en la revisión del Código Técnico de Edificación (CTE) que realizó en el año 2009, y más concretamente en su documento SUA (Seguridad, Utilización y Accesibilidad), en el apartado 1.2 titulado 'Impacto con elementos practicables', el siguiente párrafo: "Las puertas, portones, y barreras situados en zonas accesibles a las personas y utilizadas para el paso de mercancías y vehículos tendrán marcado CE de conformidad con la norma UNE-EN 13241-1:2004 y su instalación, uso y mantenimiento se realizarán conforme a la norma UNE-EN 12635:2002+A1:2009....."

Con ello, a partir de la entrada en vigor de estos cambios normativos se aseguraba que, al menos, las puertas de nueva instalación cumplirían con los requerimientos de seguridad especificados en el citado texto para marcar con el 'CE' las puertas. Pese a este esfuerzo y estas modificaciones de la regulación ha seguido existiendo un gran parque de puertas para las que no se había reglamentado nada, por lo que entonces se instó la creación de

un grupo de trabajo en el seno del Comité Técnico de Normalización (CTN) N85 de AENOR para la elaboración de una norma de mantenimiento específica que reglara los requisitos a tener en cuenta para la instalación, uso, mantenimiento y modificación de puertas industriales, comerciales, de garaje y portones ya instalados o de nueva instalación.

Estos cambios se publicaron en el año 2012, se trató de la Norma UNE 85635, la cual será incorporada en la próxima revisión del Código Técnico de Edificación, en su artículo 5.3.3, en el cual se indica, entre otras cosas, que el propietario es el encargado de llevar a cabo un mantenimiento planificado realizado por un mantenedor. Además, en su Apartado 6 sobre modificaciones de puertas ya instaladas se precisa que "las puertas motorizadas ya instaladas antes de Mayo de 2005 estaban sujetas a la Directiva de Máquinas, con lo cual, tanto si se realiza una modificación de estas puertas, como en las actividades habituales de mantenimiento, se debe realizar la evaluación de riesgos.". Con ello, se pretende evitar los riesgos relativos a situaciones como aplastamiento; cizallamiento,; arrastre y pinzamiento; levantamiento de personas; impacto; caída de la hoja de la puerta de maniobra vertical; funcionamiento manual; atrapamiento; rebasamiento del límite del recorrido de la hoja…

En base a lo anterior, el mantenedor que vaya a realizar la modificación deberá elaborar un informe indicando los componentes y dispositivos mínimos que se precisen para garantizar la seguridad de la puerta que se deberá entregar al propietario o usuario de la misma. Por otro lado, en el 'Anexo C' de la citada norma, así como la Tabla 2 de la versión 4 del Informe del Ministerio de Industria de Diciembre de 2010 sobre 'Marcado CE de puertas industriales, comerciales, de garaje y portones' se incluyen los dispositivos mínimos que se deberían instalar para garantizar la seguridad de las puertas motorizadas. Estos elementos y acciones de seguridad deben tenerse en cuenta en las actividades de mantenimiento y modificación de este tipo de puertas (en este enlace puede consultar el documento oficial http://www.cafmalaga.es/fckeditor/uploaded/Tabla_2.pdf)

Para estas reformas o modificaciones de importancia, se deberá elaborar un expediente que contendrá la siguiente información o documentación: dibujo de conjunto o fotografía digital de la instalación; esquema eléctrico (sólo si le afecta la reforma); declaraciones de conformidad de los fabricantes de los diferentes componentes de seguridad instalados (paracaídas, motor, cuadro, receptor, transmisor, banda de seguridad, fotocélula..); documento pruebas finales

E.U. INSTALACIONES S.L.

Empresa Instaladora Autorizada en:

- **Electricidad Baja Tensión (M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9)**
- **Fontanería.**
- **Contraincendios (Detección, Extinción y Recarga Extintores)**
- **Agua Caliente Sanitaria.**
- **Telecomunicaciones.**
- **Desinfección e Instalación de agua según RD 865/2003 (Legionela)**

Mantenimiento y Reparación de:

- Grupos de Presión.
- Grupos contraincendios.
- Detección y alarma de incendios.
- Puertas de garaje.
- Depuradoras de piscinas.
- Recarga y venta de extintores.
- Electricidad.
- Telecomunicaciones.

Instalación y Reparación de Grupos de Bombeo:

- Grupos de Presión.
- Bombas de Trasvase de Agua.
- Bombas Sumergibles.
- Bombas de Drenaje.
- Bombas de Aguas Fecales.
- Bombas de Recirculación.
- Bombas de Piscina.
- Bombas de Hidrocarburos.

Instalaciones Eléctricas:

- Instalaciones Industriales.
- Centralizaciones de Contadores.
- Realización de Revisiones Anuales.
- Averías.

Fontanería:

- Instalaciones Industriales.
- Adaptación de Baterías de Contadores.
- Adaptación de Contadores según Normativa.
- Tratamiento de Agua (DESINCAL)
- Averías.

Telecomunicaciones:

- Porteros y Video-porteros Electrónicos Digital y Analógico.
- Antena Digital (TDT, HD)
- Satélite (Astra, Hispasat, HD)

40 AÑOS

OFRECIENDO EL MEJOR SERVICIO EN MÁLAGA Y PROVINCIA.

C/Fidias, 17 - Polígono Industrial Santa Bárbara. 29004 MÁLAGA
Telf.: 952105125 • Fax: 952105126 • Email: info@euinstalaciones.com
www.euinstalaciones.com

Nuestro objetivo,
la Calidad y Satisfacción de Nuestros Clientes.

UNE-EN ISO 9001:2008
Acreditado por AENOR en cada uno de Nuestros Departamentos

OBLIGACIONES FISCALES DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

ÁNGEL YAGÜE. ECONOMISTA Y ABOGADO. PROFESOR

El sistema fiscal actual, al margen de la carga impositiva que tiene, es extremadamente complejo por las obligaciones documentales y de información que se deben aportar en cualquier procedimiento administrativo. Se espera que en los dos o tres próximos años el conjunto de la administración sea electrónica por lo que muchos de los aspectos que antes se podían negociar con el actuario, ahora se deberán 'hablar' con el sistema Neo –el nuevo software informático que se ha instalado en los órganos tributarios-, quien responderá con mecanismos que lleven a la confusión y con ello caer en un problema como puede ser una infracción tributaria de las calificadas como graves, según estipula la legislación.

Toda ese proceso complejo que ha ido desarrollando la administración tributaria en los últimos años no está ni más ni menos que enfocada a rentabilizar el esfuerzo informático y tecnológico que han desarrollado, pero también viene por la propia debilidad que se muestra ante la Unión Europea, con la que se debe cumplir unos objetivos de déficit público, pese a que realmente es muy difícil mantener los ingresos de la Hacienda pública en los mismos niveles que años atrás en un país que ha ido decreciendo continuamente desde el año 2007 hasta hace unos meses, y con alguna excepción sin apenas importancia positiva. En este sentido es importante concretar un dato: se están pagando prácticamente los mismos impuestos -en cuantía- que los que se abonaban en los últimos años de bonanza. Es decir, eso significa que la presión fiscal sobre cada persona, y evidentemente sobre las comunidades de propietarios, también ha ido aumentando.

Ante esta situación los analistas recurren a la denominada 'Curva de Lacer', indicador que marca que la subida de impuestos difícilmente logra aumentar la recaudación. ¿Por qué? Porque no es un incentivo para crear más riqueza, porque cualquier persona tiene que tributar a través del IRPF, a través del IVA, que se lleva un 21% de lo que se puede ganar realmente. En este sentido… ¿Cuántas personas no han padecido incluso el fenómeno de que si le suben el sueldo le aumentan el tipo de retención y cobran menos? Este es un ejemplo de situación que desincentiva incluso el propio progreso económico de cualquiera de ciudadano español.

Una vez analizados y comentados estos previos conviene hacer también una pequeña diferenciación entre qué es el obligado tributario, quién es el contribuyente y quién es el sujeto pasivo del impuesto. Muchas veces son la misma persona, pero en ocasiones, y más en el caso de las comunidades de propietarios, no tienen porqué serlo. No sé es 'obligado tributario' para retener las facturas que, por ejemplo, emitan los profesionales en caso de las comunidades de propietarios, pero tampoco son contribuyentes. Realmente, el contribuyente es el profesional que nos ha emitido la factura.

En el caso del IVA las comunidades de propietarios son sujetos pasivos porque realmente están recibiendo el IVA, pero el contribuyente es al final quien lo abona. Y no sé es 'obligado tributario' porque a no ser que realicemos actividades económicas dentro de la comunidad de propietarios, no hay obligatoriedad de presentar ningún tipo de modelo fiscal.

En el caso del IVA, por ejemplo, se ve muy claro: el sujeto pasivo es el empresario, que para él el impuesto es neutro, recaudo en realidad, soporto por un lado y repercuto, y la diferencia se la ingreso a Hacienda. Pero el que lo está pagando es el consumidor final.

Las comunidades de propietarios, según el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, no tienen personalidad jurídica propia, por lo que se asimilan a las comunidades de bienes y a las herencias adyacentes. Por lo tanto no son contribuyentes ni del IRPF ni del impuesto de sociedades.

Asimismo, con el IVA se produce una situación que puede considerarse conflictiva desde el punto de vista de si seremos sujetos pasivos de IVA o no lo seremos, que es si la comunidad de propietarios desarrolla alguna actividad económica. Por ejemplo, tener un local arrendado o incluso ahora, que es muy habitual en las grandes urbanizaciones, las pistas de pádel, pues se podría considerar una actividad económica. Pero la propia Dirección General de Tributos ya ha precisado que realmente "el alquiler de bienes inmuebles no se considera actividad económica si no tiene un local absolutamente afecta a aectividades económicas y, al menos, a una persona empleada.

Ese desarrollo de la actividad de cara al IVA no está alejado de confusiones. Por ejemplo, si alquilamos una vivienda para portería o se le está dando al portero que vive en la finca como una forma más de remuneración, evidentemente las viviendas no son un hecho imponible en el IVA.

Otra posibilidad es que se alquile un local comercial. ¿Se tiene a una persona empleada el 100% de su tiempo para la gestión del local comercial? En este sentido Hacienda da una de cal y otra de arena. De hecho, lo que explica es que si no se tiene a una persona empleada no es una actividad económica, lo que hasta cierto punto puede beneficiar porque se sigue evitando la obligación fiscal de tener que presentar el modelo 303 y su resumen, que es el 390, con respecto al IVA.

Estos son los dos requisitos. Dice el desarrollo de actividad que tiene que tener un local exclusivamente afecto y que, para llevar a cabo esa actividad, es decir, si alquilamos por ejemplo las pistas de pádel, debe haber una persona encargada todos los días de llevar el planning, gestión y cobro. Si eso ocurre, que sería difícil salvo en urbanizaciones tremendamente elitistas, sí se presenta un supuesto de actividad económica.

Además, si Hacienda ha creado cierta confusión, el Tribunal Económico Administrativo Central precisa algo que todavía es mucho más extraño que, no es ni más ni menos, que tiene que acreditarse que la carga de trabajo de esa persona es solamente para ese alquiler. Dice textualmente: "generar actividad no justifica tener empleado y local, en dicho caso se entenderá que esto se tiene sólo para aparentar que hay una actividad económica, sin que ésta exista realmente".

Y en este caso, ¿cómo puedo acreditar que la persona que tengo en conserjería también se dedica a las labores de alquilar las pistas de pádel o la azotea para una antena de telefonía móvil? ¿Es una actividad económica? Hasta hace poco tiempo Haciendo decía que sí.

Este problema, derivado de la Resolución de Tribunal Económico Administrativo, no nace para las comunidades de propietarios, nace porque las empresas, las sociedades mercantiles que arrendaban locales o inmuebles querían aplicarse el tipo reducido de empresa de reducida dimensión: muchas sociedades son muy pequeñitas, no cumplen los requisitos de gran empresa, ni lo van a cumplir nunca porque no superan el millón de euros de facturación, con lo cual nos encontramos con que estas empresas tenían el tipo reducido de las empresas de reducida dimensión.

Hacienda detecta esta situación y señala que alquilar no es una actividad económica. Y si es una actividad económica tiene que tener las características enumeradas anteriormente. Por lo tanto, algo que nace y que no tiene nada que ver con las comunidades de propietarios al final acaba afectándoles, porque esta resolución es doctrina para la administración tributaria.

Este no es otro que el conflicto de si una vivienda que tiene impagos muy continuados permite a la propia comunidad de propietarios embargar el bien inmueble al moroso. Por este motivo nos encontramos con que ese bien ahora pertenece a la comunidad y hoy día no optan por venderlo por lo devaluado que está el mercado inmobiliario con lo cual, la salida del alquiler puede suponer que al final las cuotas que tiene que pagar cada comunero sean menores. En este caso, el inquilino está pagando su cuota, la cual está repercutiendo en la comunidad, y al mismo tiempo, su alquiler, que va a los fondos de la propia comunidad. En este caso no existiría ningún tipo de problema con respecto al IVA, porque si es una vivienda habitual no está sujeta a este impuesto.

IVA reducido en las reformas.
Al no ser la comunidad un sujeto pasivo del IVA, porque no realiza actividad económica, el IVA para la propia comunidad es un mayor gasto. Y como no se puede deducir, cuando llega el recibo de la luz, una empresa coge la base por un lado, y eso es su gasto, coge la cuota de IVA por otro y se lo deduce. Para ellos el IVA es soportado, para la comunidad no.

Claro, ahora hay que reformar el edificio ¿qué IVA repercutiría? ¿El 21%, que ya de por sí es una carga bastante elevada? ¿O el famoso IVA del 10%, según el Reeal Decreto Ley 20/2012?

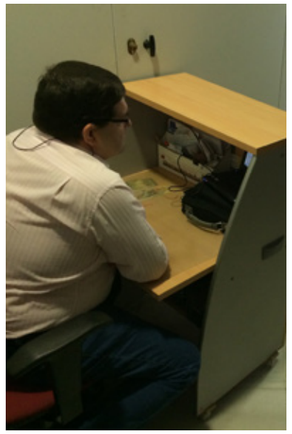
En realidad lo que busca este Real Decreto es, a través de esa bonificación con el IVA, que genere empleo en la construcción. Ese es el objetivo que tiene la administración tributaria. Por eso tendrá el tipo reducido del 10% siempre y cuando los materiales que se aportan a esa obra no superen el 40%, es decir que el resto, sea la mano de obra, el albañil, el fontanero, el instalador…

El propietario tiene que ser una persona física, en este caso, como las comunidades no tienen personalidad jurídica propia sino que son entidades en régimen de atribución de renta, están compuestas por personas físicas y las obras se van a realizar sobre un edificio en el que hay viviendas que se utilizan para uso particular.

Además, esas obras de reparaciones tienen que iniciarse con un periodo mínimo de dos años desde la fecha de construcción de la vivienda. E incluso para la construcción de garajes también se puede aplicar el tipo de IVA reducido.

Surgen numerosas preguntas, incluso en la web de la Agencia Tributaria hay vertidas un importante número de ellas. Imagínense que, por ejemplo, se pretende cambiar la caldera. ¿Aplicarían el 10%? No, a no ser que esté dentro de un proyecto global de rehabilitación y cuyo coste no exceda del 25% del precio de adquisición o de mercado de la edificación, es decir, que yo estoy rehabilitando el conjunto del edificio y puedo incluir reparación o sustitución del ascensor, la caldera… El único requisito sería la inclusión en un proyecto global de rehabilitación, y que ese proyecto no supere el 25% del precio de adquisición del inmueble, antes de la rehabilitación, con exclusión del valor del suelo.

Por lo tanto, en edificios que sean muy antiguos, lo aconsejable es agrupar todas las reformas para poder acudir a este IVA del 10%, y en el caso de las piscinas siempre iría al 21% puesto que este IVA sólo es aplicable a viviendas.



El IRPF
¿Es sujeto pasivo del IRPF la comunidad de propietarios? Evidentemente no. La comunidad es obligado tributario del IRPF dada su condición de retenedor y de que abona rentas que están sujetas al IRPF. Entonces sí, pero no son contribuyentes, únicamente son sujetos pasivos. En concreto, son obligados tributarios, que es todo aquel que tiene unas determinadas obligaciones respecto a los impuestos, pero no forma parte del engranaje del impuesto ni evidentemente lo paga. Porque cuando como comunidad se practica una retención no se la está pagando a esa persona pero la esá ingresando en Hacienda, es decir, actúa como una especie de recaudador de Hacienda. Y por lo tanto el IRPF no se verá afectado ya que la renta del trabajo está sujeta a este impuesto. Es decir, si hay un jardinero, un portero o un conserje que está en nómina de la comunidad, pues es un rendimiento del trabajo y así hay que practicar la retención pertinente.

Pero ¿qué ocurre con la renta de los profesionales? Es la consulta vinculante de la Dirección al Tributo, la V0022 de 2014. Es interesante muchas veces analizar las consultas de la Dirección General al Tributo porque explican hacia donde va el foco de la administración tributaria. Indican cómo interpreta la administración tributaria la concurrencia o no de un determinado hecho imponible y en este caso pone muy claro que las comunidades de vecinos realmente tienen la obligación de retener a cualquier profesional y al tipo que éste nos indique dadas sus circunstancias, el 21% en general o el 9% si está en sus dos primeros años de antigüedad, siendo responsabilidad del emisor de la factura la concurrencia de los requisitos para tener esa retención.

Asimismo, también es muy importa la división por módulos. Los rendimientos económicos en régimen de estimación objetiva: por signos, índices y módulos. Esos rendimientos hoy día están sometidos, más que por capacidad de recaudación –pues la retención es muy pequeña, del 1%-, por control tributario. Porque antiguamente ¿cómo tributaba el albañil que estaba por módulos? En que facturara lo que facturara, él tenía su tarifa plana de IVA en función de sus elementos objetivos, del coeficiente que se le hubiera calculado en el módulo. Pero el que recibía la factura sí se lo podía deducir.

Ante esa bolsa de supuesto fraude, que en algún caso podría haber sido importante, Hacienda dice no, por lo que va a practicar una retención del 1% porque no quiere recaudar en este formato, sino que lo que quiere es conocer datos, como por ejemplo quién está facturando a qué. Esa retención del 1% yo la ingreso en el modelo 111 pero sobre todo en el modelo 190 y cuando llega final de año digo “X persona e Y han emitido factura y me han retenido”.

Así, primero Hacienda puede detectar que el otro no se pasa del límite del módulo, de los 450.000 euros, ya reducidos a 300.000. Y por otro lado dicen, bueno, ¿ustedes van a estar haciendo reformas todos los años? Hoy día, también es cierto, que no es baladí ya que la visita de los agentes tributarios se ha incrementado muchísimo. Hay que tener en cuenta que hay un nivel de funcionarios de la administración tributaria que se han visto liberado de muchísimas funciones: ya no se escanean los modelos que presentábamos, ya no hay grabadores de datos… todo eso lo hacen los ciudadanos a coste cero para la administración.

Por ello, ahora hay personal que va a ver si realmente se han realizado las reformas y en qué consisten. Por lo tanto, este control que se hace

a través del 1% no es ni más ni menos que generar un listado de DNIs o NIFs para que dentro del plan especial de inspección de ese año el ordenador vuelva a seleccionar a los 'agraciados'. Generalmente, incluso, los requiere por separado, lo que también es otro factor importante.

Los movimientos de billetes de 500 euros es otro ejemplo. Hoy en día la banca tiene la obligación de informar a la administración tributaria de quién ingresa esos billetes de 500 euros en su cuenta bancaria. Realmente lo que teóricamente podría haber sido un terreno más o menos tranquilo, hoy día está sometido a una vigilancia fiscal importante, que incluso llevan a provocar que no se puedan realizar movimientos anómalos en las cuentas bancarias que puedan despertar sospechas.

En la actualidad Hacienda ha puesto toda su atención en controlar actividades como carpintería metálica, actividad de fabricación de artículos de ferretería, carpintería y especialmente el grupo cinco, actividades vinculadas a la construcción, a las que tenemos obligación de ir reteniéndoles según marca la ley.

En el modelo 190 se debe indicar la clave y el nombre, si es un trabajador, también sus circunstancias personales, ya estamos hablando de un profesional que si está en régimen de estimación objetiva también debe estar registrado. Y Hacienda se reserva, además, ese derecho de ver quién está facturando y a qué tipo.

El caso de la presentación del modelo 184 es mucho más extraño porque la comunidad de propietarios es, al fin y al cabo, una comunidad de bienes en régimen de propiedad horizontal que tiene que haber tenido rendimientos, es decir, haber ganado dinero con una actividad económica y esos rendimientos tienen que trasladarse a los IRPF de cada uno de los comuneros. ¿Cómo? A través del modelo 184. Se debe indicar que la comunidad ha ganado tanto y sus comuneros son tantos en esta proporción, con lo cual esto aparecerá incluso en los borradores que nos llegan de Hacienda.

Los autónomos.
La obligación de tener un número de identificación fiscal ya nos hace que aparezcamos en todas las bases de datos. Que la comunidad de propietarios aparezca y sea conocida por Hacienda es un obligado tributario que le permiten intercambiar datos y, sobre todo, cruzarlos.

En el caso de los autónomos, las comunidades tienen que presentar su modelo 036 o 037 e indicar el domicilio fiscal. Hacienda obliga que el DNI del firmante aparezca en la declaración censal y que el libro de actas de una comunidad esté debidamente legalizado por el Registro de la Propiedad con la primera acta de constitución de la comunidad, o reflejada en la escritura de división horizontal. Teóricamente, con eso, Hacienda te dará ese número de identificación fiscal con el que se podrá operar.

La firma digital y la dirección electrónica habilitada.

Desde que entró en vigor la Ley de la Administración eElectrónica y todos los desarrollos reglamentarios posteriores encaminados a precisar como operar informáticamente o telemáticamente con la administración tributaria, las comunidades de propietarios también deberían de tener su propia dirección electrónica habilitada y su firma digital.

Estos nos presenta numerosas dudas: ¿Le genero esa firma digital a la comunidad? ¿Me la dejo en mi ordenador? ¿Se la doy al presidente? Las notificaciones o requerimientos los tendrá que responder el administrador, pero también va a depender del mismo si se pasa el plazo de una notificación. Es también una responsabilidad, sobre todo en el caso de que se tenga un problema informático, una pérdida del ordenador, no esté hecha la copia de seguridad del certificado…

Hay una ventaja para las comunidades de propietarios que es que la notificación también tiene que llegar en papel, igual que a las personas físicas. Las mercantiles ya han perdido esa ventaja.

¿Cómo solicitar una firma digital para la comunidad? Pues acudiendo a la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, se solicita el código. Debe ir el presidente con el Acta de Reunión en la que se le nombró presidente, o donde acredite la tramitación a favor de otra persona. Es relativamente simple, siempre y cuando también la persona que tiene que permitir que nos descarguemos la firma electrónica sea lo suficientemente proactiva.

Pese a disponer de firma electrónica, es muy importante que las notificaciones lleguen también en papel a la comunidad de propietarios, sobre todo porque sigue siendo una entidad sin personalidad jurídica propia.

(Resumen de la ponencia, Obligaciones Fiscales de una Comunidad de Propietarios, impartida por D. Ángel Yagüe en el I Curso Fiscal)

II CURSO
CAFMÁLAGA
DOSPUNTOCERO
MARBELLA

Marbella, 26 y 27 de septiembre de 2014
Palacio Municipal de Congresos de Marbella

NOVEDADES FISCALES 2014

D. RUBÉN JIMENO FRECHEL. DIRECTOR DEL SERVICIO DE ESTUDIOS DEL REGISTRO DE ECONOMISTAS Y ASESORES FISCALES

El 2014 trae pocas novedades fiscales. El motivo no es otro que el próximo año está previsto que se modifique de forma importante el IRPF, que quizá es el impuesto que más afecta a las comunidades de vecinos o administradores de fincas. Asimismo, está previsto que se realice una modificación sustncial del Impuesto de Sociedades y, en menor medida, del IVA, aunque en este último el margen de maniobra es menor que en el resto.

Novedades de la Renta.

La primera novedad es una imputación temporal y está marcada por una sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Se trata de una norma que existía en la Ley de la Renta, que nadie aplicaba y que llegó a oídos de las autoridades competentes en Bruselas, situación que se produce porque hay muchos economistas, alemanes o franceses, que se dedican a analizar la normativa interna de los diferentes países para ver si son contraria o no lo marcado por la UE. Entonces, detectaron que hay una norma que indica que cuando una persona reside en España, y se va al extranjero, tiene rentas pendientes de imputar porque a lo mejor ha recibido una subvención, la normativa dice que se impute a los cuatro años. Sin embargo, se dan casos en los que el beneficiado decide marcharse del país, por ejemplo, a los dos años de vencida la subvención con lo que quedan dos años por imputar esa renta, o bien me he acogido a una operación a plazos que puedo imputar en función de los cobros.

Cuando se den este tipo de rentas que pueda imputar en varios años, y el beneficiario se marcha fuera de España, la ley señala que en esa última declaración presentaba como residente en España tenia que imputar las rentas pendientes. Esto, según indican los tribunales europeos, es contrario al libre principio de circulación, y por tanto se modifica la norma en este sentido.

La legislación decía que se imputara en el último momento porque la administración española es muy difícil que vaya a buscar a ningún ciudadano para imputarle posteriormente esa renta. A partir de 2013, aquellos contribuyentes que se vayan fuera de España, pero dentro de la UE, pueden optar por imputar las rentas de golpe o imputarlas cuando procedan, y tendrán que presentar declaraciones complementarias cuando están en el extranjero.

Tipos de exenciones

Se dan dos. La primera de ellas se produce cuando se realiza una compra de un inmueble. Hay una exención del 50% de la plusvalía generada en la venta. Esta plusvalía, obviamente, si en el programa PADRE no hay una casilla que indique que hay que marcar, suele olvidarse aunque se puede hacer.

Se reguló para impulsar nuevamente en el año 2012 el mercado inmobiliario. Y se aplica a bienes inmuebles urbanos que no afecten a ninguna acción económica y que tampoco compre o venda a un familiar. Si se cumplen estos requisitos cuando se realice la venta tributará sólo por la mitad de la plusvalía. Además, esta exención es compatible con otra que existe y que se da cuando un contribuyente vende su vivienda habitual y reinvierte el importe obtenido en otra vivienda habitual en un plazo no superior a dos años, pues no tributa esa ganancia.

Otra exención es la de dación en pago. Antes de la llegada de la crisis económica, algunos bancos concedían la hipoteca por un importe superior al valor de la vivienda. Por esto muchas de las entidades bancarias han quebrado al usar este sistema que permite devolver la casa y liquidar la deuda hipotecaria. Hacienda es sensible ante esta circunstancia y dice “usted se queda sin casa porque no puede hacer frente al préstamo y tiene que tributar, pero le voy a conceder una exención a un colectivo”. Esta circunstancia afecta a unos determinados contribuyentes, no a todos, si cumple una serie de requisitos:

•Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de trabajo o de otra actividad económica. A estos efectos, se entiende unidad familiar el deudor, el cónyuge, los hijos que residan en la vivienda.

•Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60% de los ingresos netos que percibe el conjunto de la unidad familiar

•Que el conjunto de la unidad familiar carezca de cualquier otro bien o derecho patrimonial suficiente para hacer frente a la deuda.

Desempleo.

Cuando una persona recibe la prestación por desempleo se trata de una renta por trabajo. Además seguramente, durante el primer año, tendrá dos pagadores lo que obligará a pagar más en la Renta. Sin embargo, la norma establece que si una persona tiene derecho a percibir el desempleo y lo cobra de una sola vez, con ese dinero se convierte en autónomo, en un plazo de cinco años esa cuantía hasta 15.500 euros no va a tributar, está exenta.
Pero además, desde este año toda la cuantía que se reciba está exenta de tributar.

Renta de trabajo.

Hasta ahora cuando el portero de una finca o trabajador o directivo vivía en una propiedad de la empresa tenía una retribución en especie. Es decir, tributa por ella como si fuera un ingreso de trabajo. ¿Cómo? Pues hay que computar el 10% del valor catastral de esa vivienda con un 5% si ha sido revisado, y aplicando un limite del 10% del resto de renta de trabajo. Pero puede ser que la vivienda no sea propiedad de la empresa sino que la tenga en alquiler y la cede a sus empleados (una comunidad de propietarios que tiene una vivienda pero que se la cede al portero, por ejemplo) como se va a tributar hasta ahora,al 10% del valor catastral o al 5% si ha sido revisada.

Pues a partir del 2014 esto se modifica, si la vivienda no es propiedad de la empresa y la cede, ese empleado se va a imputar como renta en especie el valor, es decir, la cantidad que paga la empresa por ese alquiler. No obstante, como el sector bancario mostró su repulsa, se matizó y esta cuestión no afectará si los contratos que ya estaban firmados con anterioridad al 4 de diciembre de 2012. En 2013 nada cambia, es decir, este trabajador se imputará el 10 por ciento del valor catastral, pero a partir del 2014 el trabajador se imputará lo que pague la empresa de alquiler.

Seguros colectivos.

Cuando una empresa tenia un seguro colectivo que cubría situaciones de lesiones no le imputaba al trabajador y Haciendo perdía dinero. Desde el pasado año este tipo de seguros colectivos que cubren la contingencia de pensiones, etc, si superan los 100.000 euros por trabajador, el trabajador tiene que tributar por ello.

Inmuebles,

Salvo dos cuestiones no hay novedades importantes. Cuando se tiene

un alquiler con un inquilino entre 18 y 30 años que gana mas de 7.450 euros no se tributa. En el caso de que una comunidad de propietarios alquile un espacio se lo imputan los vecinos en su declaración de Renta, pero si no cumple algunos requisitos como que el inquilino tenga entre de 18 y 30 años o que gane más de 7.450 euros, únicamente tributará por el 40% porque me aplico la reducción del 60%. Aquí, lo importante es que esta medida se aplica cuando es para vivienda habitual, no cuando se alquila por un apartamento para vacaciones o una casa rural.

El arrendador o empresa que arrienda a sus empleados no tiene reducción del 60% o 100% porque no puede usarse como vivienda, ya que el arrendatario es una persona jurídica, y una sociedad no puede habitar en la vivienda. El Tribunal de Justicia de Madrid, en el año 2011 se pronunció a favor, diciendo que si en el contrato se estipulaba que la empresa arrendataria la iba a usar para empleados y su familia si se podía aplicar esa reducción. De hecho, en Cataluña en sentencia de 21 febrero de 2014, el Tribunal Superior de Justicia ha indicado lo mismo, y recientemente, el 13 de marzo de 2014 el TSJ de Madrid ha sentenciado un caso con idénticos argumentos. Por tanto, son tres sentencias en el sentido positivo, que si es la sociedad la arrendataria y cede su vivienda al directivo, al trabajador o al portero, pues el arrendador, persona física si que puede aplicar en la Renta esa aplicación del 60 o del 100%.

Incentivos fiscales

Existen algunos incentivos fiscales a las que las comunidades de propietarios que ejercen una actividad económica pueden acogerse desde el 1 de enero de 2013, aunque las medidas se aprobaron el pasado otoño.

El más destacado para las CCPP es aquel que se prorroga todos los años por la Ley de Presupuestos del Estado desde el 2009. Precisa que si la actividad que desarrolla la comunidad de propietarios no factura más de 5 millones de euros, y ésta tiene menos de 25 empleados, manteniendo el empleo neto con respecto al 2008, la misma podrá deducir de la factura fiscal un 20%.

El IVA

Algunas comunidades de propietarios pueden estar sujetas a la prorrata general especial, es decir, cuando no puedo deducir todo el IVA porque realiza operaciones exentas (es gasto para mi, por tanto si no se ingresa a Hacienda el dinero, tampoco se puede deducir). Esta prorrata especial se da en un sector diferenciado y todo lo que se ejecuta dentro de ese sector se puede deducir. Sin embargo, si por ejemplo se compra un ordenador, que es común en ambas actividades, pues reduzco la prorrata, un 50 %, un 40 % …

Hasta el año 2014, para optar por la prorrata especial se tenía que solicitar en el mes de diciembre del año anterior, lo que era un problema yaque en esa fecha en aún no se sabia que ingresos se podrían tener. Sin embargo, desde 2014 se dice “si usted quiere optar a la prorrata especial puede presentarlo en la ultima declaración que presente en el año, (el 30 de enero)”. Si opta por esta prorrata debe realizarse tres años consecutivos de forma obligatoria.

El criterio de caja fue una apuesta de favorecer al pequeño empresario de que no ingresera el IVA hasta que no se lo abonaran las facturas.

Aunque en el articulo 80.4 hay un sistema que corrige la situación de morosidad, se apostó por un sistema de criterio de caja, en lugar de ingresar el IVA cuando se envíe la factura, no se hace necesario ingresarlo.

El **modelo 347** también se ha modificado recientemente. En principio, aquellas comunidades de propietarios que no presentaban este modelo, ahora deberán hacerlo. Por tanto es una obligación más que se impone a las asociaciones y a las CCPP.

Este modelo es una declaración anual, se presenta en febrero todos los años (antes era en marzo) donde se computa por regla general todas las compras realizadas por una empresa cuyo valor haya superado los 3.005 euros. Además deben incluirse las ventas que se realicen. Este documento es uno de los modelos que la Agencia Triibutaria cruza entre empresas y contribuyentes, y si algo no concuerda se llama de inmediato a las dos partes. Al igual que otros modelos, se presenta de manera telemática, pero la comunidad de propietarios, además de poder presentarlo con la firma digital, si tiene menos de 15 registros tiene la opción de no presentarlos telemáticamente, pudiénsose hacer una predeclaración por internet y sms.

Todas las comunidades de propietarios que realizan actividades económicas estarán obligadas a presentar este modelo a partir de 2015 con los datos de 2014. El resto de comunidades también van a quedar obligadas a presentar este modelo por las compras y adquisiciones que realicen, cuyo importe al mismo proveedor supere los 3005 euros, salvo algunas excepciones:

•Si lo que compramos son los suministros, que ya de por si Hacienda tiene los datos: agua, combustibles, energía eléctrica y seguros.

• Por los ingresos tampoco, un alquiler de una vivienda no es una actividad, esta exenta en IVA y por tanto no va a consignarse en el modelo 347 y las derramas tampoco.

•Si las que alquilan locales, pero no hay que declarar aquellas situaciones que Hacienda ya las sabe, pero si no tiene la referencia catrastal se debe duplicar la información, y por tanto aunque ya lo sepa Hacienda, nuevamente hay que incluirlo en el modelo 347.

Otras retenciones.

Los administradores de fincas son profesionales y como tal tienen que retener al 21%, el año que viene al 19%, y aunque la comunidad no desarrolle una actividad económica o empresarial, la norma obliga a estas comunidades a retener. Y por tanto, habrá que retener al administrador de fincas el 21%.

Cualquier ingreso, subvención que reciba una comunidad, se la imputara como ganancia patrimonial, los vecinos en su declaración de la Renta, hasta el 56% si fuera el caso.

Hay un conflicto con respecto a como califica un administrador de fincas, un profesional de cara a Renta. El criterio de la Agencia Tributaria es que si ustedes realizan una actividad profesional, pueden tributar como renta de trabajo o pueden tributar como actividad profesional.

ÉXITO DE PARTICIPACIÓN EN EL CURSO DE INICIACIÓN Y RECICLAJE PROFESIONAL

Durante el pasado mes de marzo medio centenar de administradores de fincas colegiados asistieron, en el Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial al 'I Curso de Iniciación y Reciclaje Profesional' organizado por el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Los asistentes fueron ,en su gran mayoría, AAFF recientemente dados de alta en el CAF Málaga. De hecho, había un nutrido grupo de miembros de la última promoción del Graduado de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga.

El temario se impartió en diez ponencias y una mesa redonda distribuidas en ocho días. Los cursillistas conocieron de primera mano numerosos casos prácticos y los procedimientos que en el día a día debe ejecutar un administrador de fincas para poder desarrollar su trabajo con todas las garantías que los consumidores requieren.

El interés que ha despertado esta primera edición del Curso de Iniciación y Reciclaje Profesional ha sido tal que los responsables del Graduado de Estudios Inmobiliarios han articulado que el mismo se incluya como asignatura optativa el próximo, permitiendo a los alumnos conocer de primera mano la realidad de la profesión más allá de cuestiones meramente teóricas. Asimismo, es de suponer que debido al importante número de altas de nuevos colegiados que se están produciendo durante los últimos meses, la demanda de la segunda edición de este evento informativo sea muy superior al de este primer curso.

Llamada a todos los Administradores. ¿Deben dinero los residentes británicos a las comunidades que usted gestiona?

Ahora puede hacer algo al respecto gracias a la ley europe

WELBECK LAW LLP

Welbeck Law, bufete con sede en Londres especializado en el cobro de deudas de comunidad, utiliza la legislación europea para acelerar el proceso de recobro.

Jeremy Boyle, socio y abogado de Welbeck Law, explica: *"Por el mero hecho de estar en Londres, los deudores del Reino Unido nos toman muy en serio cuando contactamos con ellos. Requerimos al deudor por escrito para que pague en un plazo de 7 días y además intentamos mantener una comunicación verbal con él. En el caso de que haga caso omiso a nuestras comunicaciones, presentamos la demanda ante los tribunales de Reino Unido usando la Ley Europea. Por lo general podemos obtener una resolución en el plazo de 6 a 8 semanas desde la presentación de la demanda".*

¿Por qué contratar los servicios de Welbeck Law?

- ✔ Si no conoce la dirección del deudor, contratamos los servicios de un investigador privado para que la averigüe.
- ✔ Conocemos la legislación Europea y la Ley de Propiedad Horizontal 8/99 de 21 de julio de 1960.
- ✔ Entre nuestros clientes se encuentran Administradores de Fincas de toda Europa que previamente habían tenido dificultades para localizar deudores en el Reino Unido.
- ✔ Trabajamos en base a "si no se gana no se cobra" que significa que usted nos paga si obtenemos resultados
- ✔ Welbeck Law LLP está autorizado y regulado por la Solicitors Regulation Authority (Autoridad Reguladora de la Abogacía) Nº 00486396

Lexcel
Practice Management Standard
Law Society Accredited

Para más información visite **www.welbecklawllp.co.uk**
llame al **952468967** o envíe e-mail a **info@welbecklawllp.co.uk**

"ES FUNDAMENTAL MANTENER UNA RELACIÓN FLUIDA CON LOS COLEGIOS PROFESIONALES"

FRANCISCO POMARES
CONCEJAL DE URBANISMO Y VIVIENDA.
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

Francisco Pomares es uno de los concejales del Ayuntamiento de Málaga con más responsabilidad. Máximo responsable de las delegaciones municipales de Urbanismo y Vivienda, ha establecido como una de sus prioridades que está al frente de estas áreas, mantener una relación directa con los colegios profesionales. Desde su despacho en el Edificio Municipal de Usos Múltiples atiende a CAF Málaga Dospuntocero en una larga entrevista que, su interés, dividimos en dos partes que se podrán leer a continuación y en el número que se edite el próximo verano.

¿Qué relación tiene las áreas de Vivienda y Urbanismo con el CAF Málaga?
Sólo puedo hablar de la etapa en la que estoy. Creo que mantener una relación fluida debe ser fundamental, pero no sólo con el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, sino con todos los colegios profesionales. Desde que accedí al puesto sabia que había que mantener una relación muy directa, constante y fluida, porque entiendo que los colegios tienen que tener una participación mucho más activa en la ciudad. Y además, no sólo desde el punto de vista de la defensa de sus intereses de sus socios o administradores, sino desde el punto de vista, incluso, de la defensa, aportación a la ciudad, no solo profesional sino también desde un punto de vista político y social.

¿Propone que participen estos colegios profesionales en la vida política de la ciudad?
Yo creo que los colegios, con un elevado nivel de miembros, deben tomarse mucho mas activo ese papel político que se esta haciendo a través de, por ejemplo, el Consejo Social de la ciudad. Es una gran herramienta para el asesoramiento de determinadas cuestiones desde un punto de vista participativo.
Por otro lado, los Colegios se están implicando cada vez más en cuestiones que le atañen, e incluso, en algunas que les afecta directamente, pero creo que su opinión en todos los capítulos es importante, imprescindible. Desde este punto de vista, tiene más sentido que los colegios profesionales que tengan una relación con Urbanismo mantengan una relación directa con la delegación por varios motivos: por el colectivo que representan y por la toma de decisiones que se toman desde esta Área Municipal. En aspectos como los cambios relativos al tipo de normativa tienen que tener bastante presencia y por eso estamos intentando que cada tres meses tengamos una reunión con los distintos colegios profesionales para ponerles al día de las ultimas novedades, y charlamos o debatimos sobre las cuestiones que ellos propongan en estos encuentros.

¿Qué conclusiones obtiene de estas reuniones?
Poco a poco voy empapándome de los intereses que me van transmitiendo, en este caso, los presidentes o miembros de las respectivas juntas de gobierno cada vez que hablamos sobre las cuestiones que les pueden preocupar, interesar, la información que necesitan, cualquier tipo de cosa, o incluso su opinión. Yo creo que los colegios profesionales, igual que el ciudadano, tiene su representatividad con la participación vecinal de las asociaciones de vecinos, el mundo profesional de Málaga tiene su representatividad en los colegios, entonces, hay que valorar y analizar si esta participación está siendo efectiva para todas las partes que nos implicamos en ella.

¿Y con los administradores de fincas existe una relación directa más allá de la institucional?
Poco. Y creo que es uno de los temas que más hay que trabajar. Es necesario incidir en el tema. Desde el Ayuntamiento de Málaga tratamos de tener relación en este sentido porque cuando hay problemas en una comunidad de vecinos es el administrador normalmente el que tiene que solucionar, o al menos al que se le encargan, los problemas. Ejemplos de este tipo lo hemos visto con la ITE donde los AAFF han sido fundamentales ya que han sido ellos los que han promovido la importancia de superar estas inspecciones. Por ejemplo, en el capítulo de las rehabilitación deben ser los administradores los que estén en contacto directo con el ayuntamiento para estar al tanto de las convocatorias a las que sus clientes pueden acogerse. Pero yo creo, que en líneas generales, permíteme esta critica, son pocos los administradores de fincas que tienen esa relación directa con el ayuntamiento en general e intuyo son pocos los que se aprovechan realmente de todos los recursos municipales que se pueden ofrecer.

Se refería anteriormente a la Inspección Técnica de Edificios (ITE). ¿Cómo valoraría esta última fase que se ha ejecutado en este año 2014?
Las ITE hay que valorarlas como imprescindible. Yo creo que la gente tiene que saber en que estado se encuentra su edificio, y la ITE satisface esta cuestión ya que hay circunstancias que no se aprecian a simple vista.
Normalmente los propietarios se alertan, en el caso de los inmuebles más antiguos a raíz de una consecuencia de algo, una gran raja o una pequeña reforma que se ha hecho y en la que se ha descubierto algo que no debería estar así. La ITE ayuda a evitar estas sorpresas y permite al vecino quedarse tranquilo.
A nivel general, la Inspección Técnica de Edificios ha sacado a la luz muchos edificios que estaban en mal estado y que seguramente ni los propietarios ni el administrador de fincas tenia conocimiento de ello. Esta labor corresponde aun ingeniero técnico, a un arquitecto… en definitiva, a profesionales conocimientos para realizar determinados diagnósticos como, por ejemplo, problemas de cimentación. Al fin y al cabo, esto es seguridad para todos los vecinos.

¿Qué impacto económico tiene la ITE?
Es verdad, que la ITE también se ha convertido en una oferta laboral para muchos profesionales que en estas inspecciones han encontrado posibilidades de trabajo, que después se genera para las empresas rehabilitadoras si son necesarias actuaciones en los inmubles. Pero el objetivo final no es mover el mercado, sino saber en que estado está el edificio y hay muchos inmuebles, que por desgracia, no han superado la ITE.

¿Considera que las CCPP son conscientes de la importancia de las ITEs?
No, es consciente de la factura. El problema que trae la ITE es que después de hacer esa rehabilitación te encuentras, si hay algún problema de fondo en torno al inmueble o que el dueño no tenga ni medios ni plazos para afrontar la reforma necesaria, muchas dificultades. Normalmente, si la comunidad de propietarios está organizada, la ITE no ha sido problema si hay que hacer algún arreglo. Eso sí, por por pasar la ITE no vamos a poner la soga al cuello a una familia que lo este pasando mal, o a un grupo de familias que no pueda afrontarla y para estos casos hemos convocado ayudas para la rehabilitación que suponen hasta el 50 % o 60 % de la inversión necesaria, y debe ser el administrador de fincas el que esté informado de estas cuestiones.

¿Y qué ocurre con los edificios que no se han sometido a la inspección?
La mayor parte de las ocasiones que sucede esto es por problemas legales o económicos. A estos inmuebles se les envía una carta recordándoles que tienen que pasar la ITE. En ningún caso hay falta de información. Estamos muy encima, se redactan informes instando a los propietarios a que pasen las inspecciones. Eso sí, cuando hablamos con los propietarios se les informa de todas las posibilidades que tienen para intentar pasar la ITE y, para ello, es muy importante la labor del administrador de fincas y del CAF Málaga, como vehículo transmisor de esa información hacia sus colegiados.

LAS PLAGAS QUE AFECTAN A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS (II):

GAVIOTAS Y PALOMAS

JESÚS DUARTE
DOCTOR EN BIOLOGÍA

OFICINA TÉCNICA DE PROYECTOS Y SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES
C. COLOMBIA 5, 29400 RONDA (MÁLAGA)
EMAIL: OFITECMA.RONDA@GMAIL.COM

GAVIOTAS

En muchas urbanizaciones de la Costa del Sol, incluso en comunidades vecinos de la propia ciudad de Málaga, se quejan de los problemas que causan las gaviotas. Aunque las gaviotas son ruidosas y todo el año se hacen notar, los problemas aparecen sobre todo en primavera-verano, durante el periodo de nidificación de estas aves. Para ubicar sus nidos se sirven de azoteas y tejados. Reutilizan los nidos con mucha fidelidad año tras año. Cuando eclosionan los huevos el comportamiento de las gaviotas se puede volver muy violento, con la única finalidad de defender a los pollos. Basta con que alguien salga a una terraza o un operario suba a una azotea y se rebase la distancia de seguridad, para que los padres se abalancen sobre las personas. Las gaviotas vecinas, alarmadas por los gritos de aviso y auxilio de la pareja que se siente agredida, acuden inmeditamente en su ayuda. El episodio toma rápidamente tintes de película de Hitchcock.

Este comportamiento, aunque molesto, es normal. Cualquier padre haría lo mismo por defender a sus hijos. Con todo, no deja de ser peligroso para los vecinos que se sienten agredidos y hasta puede que tengan que dejar de hacer uso de sus propiedades. Sin embargo, dos preguntas surgen como consecuencia de estos problemas. Una es cómo controlarlo. La otra es si hay ahora más gaviotas que antes.

Empezando por la segunda cuestión, la respuesta es afirmativa. Las gaviotas han experimentado un gran crecimiento poblacional en las últimas décadas y la responsabilidad del mismo es del hombre. Estas aves se han adaptado a comer en las plantas de tratamiento de residuos urbanos, que se pueden considerar como un buffet libre para muchas especies animales. Tanto en Málaga capital como en la zona occidental se puede observar un curioso fenómeno. Cada mañana, al amanecer, columnas de gaviotas surcan el cielo en dirección a las plantas de Los Ruices y de Casares respectivamente. Este flujo es de miles de aves y se incrementa en la época de cría. Las gaviotas van a desayunar y a buscar la comida de los pollos, recorriendo cientos de kilómetros y volviendo rápidamente a los nidos con el alimento.

Pero, a pesar de todo, uno no debería sorprenderse de que haya gaviotas en zonas costeras. Ellas estaban antes allí, antes de que se urbanizara y se construyera. Lo que pasa es que si se les da facilidades para comer, criar y estar tranquilas, toman por derecho el dominio que ya era suyo y se expanden. Además de los problemas de ruidos, ataques y suciedad, las gaviotas también suelen usar las piscinas de algunas urbanizaciones costeras, lo cual crea un problema de salubridad.

PALOMAS

El problema de las palomas es similar al anterior, con el matiz de que no son especies silvestres y por lo tanto su control tiene menos trabas burocráticas. Pero en esencia es lo mismo, hay muchas palomas porque se les ofrece alojamiento y comida. Resulta curioso que muchas de las innovaciones y estilos arquitectónicos que más gustan en la Costa del Sol beneficien a estas aves, creando huecos en fachadas y microhábitats en las que las palomas están muy a gusto porque encuentran refugio y lugares óptimos para nidificar.

Las palomas crean básicamente un problema de salubridad e higiene. Generan mucha suciedad, sus excrementos son muy corrosivos y las propias aves son vectores de parásitos y bacterias transmisibles al hombre y potencialmente infecciosos. A diferencia de las aves silvestres, que crían sólo en la época de reproducción, las palomas pueden reproducirse todo el año en función de la disponibilidad de alimento. Y normalmente hay alimento en las ciudades, por lo que son aves muy prolíficas.

Las palomas comen casi de todo, pero sobre todo son granívoras. Eso quiere decir que, en condiciones normales, buscan semillas. De hecho, en los pueblos es frecuente que grandes bandos de palomas recorran los campos de cultivo del entorno buscando semillas. En la ciudad ese hábito se mantiene, pero los restos de comida alcanzan un gran protagonismo en su dieta, sobre todo restos vegetales y que contengan cereales (harinas, pan). La capacidad natural de cualquier ecosistema de acoger un número de individuos de una determinada especie es limitada. Pero esta capacidad se puede incrementar de forma artificial, por ejemplo aportando suplementos de comida. Ello supone que automáticamente en el ecosistema caben más individuos y que éstos a su vez se reproducen más. En palabras sencillas, es como si uno tuviera un gallinero y cada vez lo agrandase más y echara más comida: cabrían más gallinas. Por eso lo peor que se puede hacer con animales como las palomas es darles de comer en las calles y en los parques, porque así se favorece su profileración.

CÓMO CONTROLARLAS

El control de gaviotas y palomas se puede hacer de varias formas. Por un lado están las actuaciones indirectas, modificando el hábitat, haciendo que se sientan incómodas. Esto se consigue con dispositivos antiposamiento, redes, etc... Algunos de estos dispositivos son de probada ineficacia y en el mejor de los casos sólo consiguen que las aves se trasladen a otros lugares. De entre todas las opciones disponibles de dispositivos antiposamiento, el más eficaz es la modificación del ángulo de alféizares y cornisas de 90º a 45º. Las redes, como dispositivos de exclusión de huecos, son también muy eficaces.

Dentro de los métodos indirectos están los dispositivos que tratan de ahuyentar a las aves. Aquí entran los famosos CDs colgados, las figuras de búhos y águilas o los emisores de ultrasonidos. Ninguno de estos dispositivos es útil. Cualquier dispositivo cuya acción sea predecible o no exista una relación causa-efecto directa es ineficaz. Las aves aprenden rápidamente y se acostumbran a él. En el caso de los ultrasonidos, la ineficacia es más obvia aún, ya que las aves no pueden oírlos. Los pastores eléctricos (barreras eléctricas) para aves son uno de los métodos de exclusión más novedosos de los que se ofrecen en el mercado, sin embargo su eficacia aún no ha sido testada científicamente.

Dentro de los métodos directos están los programas de captura-sacrificio y el uso de halcones como medio de asustarlas. Ambos métodos son muy eficaces, pero es muy importante que se mantengan en el tiempo, ya que en caso contrario las poblaciones se recuperan o pierden el miedo al depredador natural. Como con cualquier programa de control de plagas, el mantenimiento es básico. Si se dejan de aplicar insecticidas o rodenticidas, las plagas se recuperan y vuelven a aparecer. Con las palomas ocurre igual.

Un aspecto muy poco considerado en el control directo de aves es la dinámica metapoblacional de las poblaciones. En palabras sencillas esto quiere decir que de poco sirve eliminar las palomas de mi edificio si no se actúa sobre las de enfrente. Cuando ya no queden palomas en mi comunidad, las de enfrente colonizarán los huecos que han quedado vacío y el problema volverá a empezar. Esto es muy frecuente en las ciudades con las palomas, donde los controles que llevan a cabo las comunidades de vecinos pueden no servir de nada si el municipio no ejecuta a la vez controles en vías públicas y parques y jardines.

En el caso de las gaviotas, un método muy eficaz para evitar los problemas de ataques es el pinchado de huevos. Se trata de dejar que las gaviotas pongan los huevos en los nidos, pero que éstos no sean viables, de modo que no lleguen a eclosionar. Así la gaviota incuba inocentemente durante mucho tiempo hasta que abandona el nido cuando se da cuenta que su paciencia no tiene éxito. Este método requiere de autorización previa de la Junta de Andalucía, ya que se trata de una actuación sobre una especie silvestre protegida.

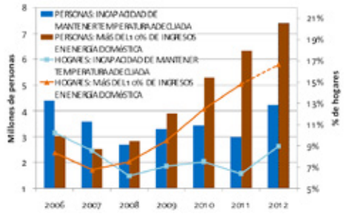
A modo de conclusión cabe recordar que solucionar de forma eficaz problemas con aves requiere de analizar previamente el origen del problema con criterios biológicos. Muchas veces se recurre a soluciones fáciles, comunes y convencionales (como instalar varillas de púas con la esperanza de que las palomas o gaviotas se vayan) que no funcionan. El administrador debe buscar una empresa especializada que le asesore en las diferentes vías de actuación, sus pros y sus contras, y ser consciente del gasto económico que va a suponer mantener en el tiempo el control. Porque si no hay mantenimiento, no habrá solución. Y eso requiere previsiones presupuestarias.

LA POBREZA ENERGÉTICA SE INSTALA EN LOS HOGARES ESPAÑOLES

Se podría decir que un hogar está en situación de pobreza energética cuando es incapaz de pagar una cantidad de energía suficiente para la satisfacción de sus necesidades domésticas y/o cuando se ve obligado a destinar una parte excesiva de sus ingresos a pagar la factura energética de su vivienda. Se trata de una problemática que no es nueva, que probablemente haya sucedido desde siempre, pero que en el contexto actual está afectando especialmente a los hogares españoles y cuya evolución ha sido analizada en el segundo trabajo de investigación llevado a cabo por la Asociación de Ciencias Ambientales (ACA), presentado el pasado 27 de marzo de 2014. Con esta nueva publicación ACA ha querido mostrar la evolución o tendencia registrada desde el anterior estudio (del año 2012) que, al igual que este, se realizó utilizando datos estadísticos disponibles relativos a los ingresos y gastos de los hogares (Encuesta de Presupuestos Familiares) y a las percepciones y declaraciones de los mismos (Encuesta de Condiciones de Vida). Al no existir estadísticas específicas que analicen específicamente esta cuestión, se han utilizado indicadores de vulnerabilidad que están contrastados con las metodologías utilizadas en otros países europeos.

Los resultados del estudio muestran que en 2012, último año con datos disponibles, el 17% de los hogares españoles, más de 7 millones de personas, tenían dificultades para pagar las facturas de energía doméstica, al verse obligados a destinar más de un 10 por ciento de sus ingresos a tal fin. Comparando este dato con el de 2010 se observa como el porcentaje se ha incrementado un 34% en tan sólo dos años, al igual que el número de personas que se declaran incapaces de mantener su vivienda a una temperatura adecuada, que ha aumentado en un 50 % desde 2008 a 2012. Tal es así que, en 2012, el 9% de los hogares se declaraba incapaz de mantener su vivienda a una temperatura adecuada durante los meses fríos del año, es decir, unos 4 millones de personas.

Un dato que sitúa a España como el cuarto país de la Unión Europea con más personas incapaces de mantener una temperatura adecuada en sus hogares, de los 54 millones de personas afectadas en 2012 en toda la Unión.



HOGARES A LOS QUE AFECTA

El análisis de esta problemática en función de la situación laboral del hogar pone de manifiesto el agravamiento de la pobreza energética en los hogares con la persona de referencia en paro. En concreto, en el año 2012 uno de cada tres hogares en paro, aproximadamente 1,2 millones de personas, destinaba más del 10% de sus ingresos al pago de la energía doméstica, en concreto un 34% de hogares frente al 14 % registrado en 2007, es decir un incremento de 142% en 5 años.

Pero los indicadores demuestran que también otro tipo de hogares se encuentran en situación de vulnerabilidad, no sólo los hogares en paro. Así, en el año 2012, 3,4 millones de personas, pertenecientes a hogares con la persona de referencia ocupada, también estaban realizando un gasto desproporcionado para pagar las facturas de energía, un 11 por ciento del total de hogares, frente al 3% registrado cinco años antes. Por otro lado, la tendencia durante estos 5 años ha registrado incrementos del 13 al 21% en hogares de jubilados relativos al gasto desproporcionado en facturas de energía.

DESIGUALDAD ENTRE COMUNIDADES AUTÓNOMAS

El estudio concluye que no todas las comunidades autónomas son igual de vulnerables frente a esta problemática, es más, algunas de ellas muestran altas tasas de vulnerabilidad bajo los dos enfoques metodológicos analizados, como es el caso de Murcia, Andalucía, Extremadura, Cataluña o Castilla-La Mancha, mientras que en el extremo contrario se sitúan como menos vulnerables según los indicadores usados: Asturias, País Vasco o Madrid.

Además, los dos enfoques o tipos de indicadores usados en el estudio evidencian que en España se dan dos tipos de pobreza energética; una asociada a regiones frías, con inviernos más largos y severos, en hogares con ingresos más bajos, en los que el gasto en energía doméstica, en término anual, es desproporcionado, y otra, en regiones más templadas, donde el hogar se declara incapaz de mantener su vivienda a una temperatura adecuada. En cualquier caso lo que ambos enfoques tendrían en común es el hecho de que los hogares más vulnerables afectados por estos “dos tipos” de pobreza energética, habitan en viviendas provistas de envolventes térmicas o de sistemas de calefacción de baja eficiencia energética.

DIFERENCIAS ENTRE ZONAS URBANAS Y RURALES

Como novedad respecto al estudio de 2012, se ha querido realizar un análisis que permitiese observar posibles diferencias entre zonas rurales y urbanas, ya que se enfrentan a realidades muy diferentes y por tanto el diseño de estrategias requiere analizarlas por separado.

El estudio pone de manifiesto que a pesar de que las zonas urbanas (densamente pobladas) aglutinan un porcentaje de población mucho mayor (22 millones de habitantes) que las zonas rurales o escasamente pobladas (11 millones de habitantes), son estas últimas las que tienen un mayor número de habitantes que tienen gastos desproporcionados en el pago de las facturas energéticas: 3 millones de habitantes, frente a los 2,5 millones de habitantes de las zonas urbanas.

No obstante, la tendencia ha sido ascendente en ambos tipos de regiones y el incremento porcentual en los últimos cinco años ha sido superior en las zonas urbanas. En las zonas rurales, el porcentaje de hogares que destinaban más del 10% a pagar sus facturas de la energía doméstica pasó del 13 al 26% entre 2007 y 2012 (un incremento del 100% en 5 años), mientras que en zonas urbanas (densamente pobladas) pasó del 5 al 12% (un incremento del 140% en 5 años).

CONSECUENCIAS DE LA POBREZA ENERGÉTICA

ACA pone de manifiesto que las situaciones de pobreza energética no sólo afectan a las decisiones de gasto del hogar, que tiene que debatir cómo distribuir sus ingresos entre todas las necesidades básicas del hogar, sino también a la calidad de vida y a la salud de las personas, hasta el punto que puede estar ocasionando el 30 % de las muertes adicionales de invierno, según estimaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS).

En 2012, la mortalidad adicional de invierno promedio en España fue de 24.000 muertes por lo que más de 7000 fallecimientos prematuros estarían asociados a la pobreza energética, valor muy superior a las 1129 víctimas mortales en accidentes de tráfico en carretera en España en 2012. Paradójicamente, el riesgo de sufrir una muerte prematura durante el invierno es mayor en aquellas comunidades con temperaturas más suaves.

AFRONTAR LA POBREZA ENERGÉTICA

También a diferencia del anterior estudio, ya que no existían, se han revisado las iniciativas, propuestas y acciones de todo tipo que diferentes partidos políticos han presentado y discutido en el Congreso de los Diputados y diferentes parlamentos autonómicos desde 2012 y se ha actualizado la revisión de medidas con incidencia directa o indirecta en

la pobreza energética, análisis que sí se llevó a cabo en 2012, evaluando la efectividad de medidas como el bono social, las ayudas a la renta de los hogares o las normativas que promueven la mejora de la eficiencia energética de los edificios, tanto a corto como a medio o largo plazo.
El estudio "Pobreza Energética de España. Análisis de tendencias" recoge finalmente una serie de recomendaciones en las que la Asociación propone la definición de una estrategia estatal para prevenir y mitigar la pobreza energética que integre a las distintas administraciones competentes de la Administración General del Estado e introduzca orientaciones para una acción coordinada entre la administración central, autonómica y local en materia de prevención y mitigación de pobreza energética.

Para desarrollar esa estrategia se propone, entre otros, la redefinición del actual bono social, la involucración de todos los actores implicados, incluidos el consumidor y las compañías energéticas, y la puesta en marcha de un plan de rehabilitación energética que contemple la pobreza energética en su diseño y en las vías o mecanismos de financiación.

Presentación en CaixaForum Madrid
El pasado 27 de marzo fue presentado el estudio en CaixaForum Madrid donde Sergio Tirado, experto europeo en pobreza energética y director académico del estudio expuso los principales resultados del estudio.

A la jornada también acudieron otros ponentes que mostraron diferentes puntos de vista sobre los resultados del estudio. Así, Jorge Morales, director de GeoAtlanter, insistió en que para que la iniciativa privada pueda entrar a financiar la rehabilitación energética y la incorporación de fuentes renovables en los edificios, es necesario dar visibilidad al verdadero problema, que pasa porque la inversión en ahorro, tal como está configurada a día de hoy la factura eléctrica y el sistema eléctrico, no es rentable, y la iniciativa privada prefiere invertir en otras áreas, o directamente en el Estado. En este sentido insistió en que, a día de hoy, se están pagando los errores del modelo energético por el que se ha apostado en los últimos 25 años.
Por su parte Albert Cuchí, profesor Escuela de Arquitectura del Vallés de la Universidad Politécnica de Cataluña, indicó que la rehabilitación es un nuevo sector, por lo que debe ser diseñado desde cero, también financieramente, para que sea viable.
En la misma línea e insistiendo sobre la necesidad de sensibilizar e informar al ciudadano, que es el que realmente habita en las viviendas, Alberto Coloma, gerente de la Fundación la Casa que Ahorra indicó que el ciudadano que es consciente de que está en una situación de vulnerabilidad energética entiende que las subidas de las facturas de la energía doméstica, o la merma de sus ingresos, son la causa principal, pero no se plantean que viven en viviendas que despilfarran la energía. Así, puso sobre la mesa que si un hogar tuviera sus grifos abiertos, cualquiera vería que está derrochando agua, pero que la energía que se pierde en más de 15 millones de viviendas, que son auténticos agujeros energéticos, sigue sin visibilizarse.
La intervención de Fermín Oslé, consejero delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Madrid, revisó el papel que deben jugar las administraciones locales. Según indicó, aunque la administración deba seguir jugando un papel como incentivador de las actuaciones, los años en que se financiaban hasta el 80% del coste ya han tocado a su fin. Fermín Oslé destacó que las intervenciones llevadas a cabo por la EMVS desde hace décadas no sólo han tenido como consecuencia beneficios ambientales, sino que además han regenerado tejidos sociales y han incrementado la actividad de los barrios.
Además, abrió una ventana de oportunidad para las administraciones locales, la que puede llegar a través de los fondos europeos que, de forma directa, sin la intermediación de otros niveles de la administración, puedan llegar a las administraciones locales.
Cerró las intervenciones José Manuel López, director del Centro de Estudios Económicos Tomillo de la Fundación Tomillo. José Manuel representaba la parte más social de la pobreza energética y más en contacto con los hogares en situación de vulnerabilidad. Si bien denunció que las políticas de ayudas e incentivos se habían diseñado durante años desde lo macro, incentivando a las clases más favorecidas y no a las más necesitadas, mostró algunos ejemplos de cómo es posible empezar a trabajar desde lo micro, para cambiar lo macro. Así, una de las iniciativas que estaban llevando a cabo era la cobertura del 100% del coste de microactuaciones (instalación de burletes, elementos reflexivos tras los radiadores, etc.) que con un coste en torno a unos 150 euros, conseguían ahorros de hasta un 8% algo que para familias muy necesitadas, que vivían con rentas mínimas suponía una ayuda muy importante. Estas intervenciones, destacaba José Manuel, suponían además un importante nicho para la generación de empleo.

Solicitud del estudio "Pobreza energética en España. Análisis de tendencias" (ACA, 2014):
http://www.cienciasambientales.org.es/index.php/otras-actividades.html
www.pobrezaenergetica.info

ACUMULADORES
DE AGUA CALIENTE SANITARIA

JUAN CARLOS GONZÁLEZ
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.

Uno de los servicios básicos e imprescindibles que en una finca el administrador acaba irremediablemente gestionando muchas veces sin tener conocimientos técnicos, es el mantenimiento de las instalaciones de agua fría y agua caliente sanitaria de un edificio.

OBLIGACIONES LEGALES

Con carácter general, el Art 4.7 del Real Decreto 140/2003 "Criterios Sanitarios de la calidad del agua de consumo humano" señala a los propietarios de los inmuebles como los responsables de mantener la instalación comunitaria a efectos de evitar modificaciones de la calidad del agua de consumo humano desde la acometida hasta el grifo.

El Art. 2 del Real Decreto 865/2003 "Criterios Higiénico-Sanitarios para la Prevención y el Control de la Legionelosis" clasifica las instalaciones en tres grupos según su probabilidad de proliferación y dispersión de la bacteria Legionella Pneumophila, incluyendo en el grupo de instalaciones de mayor riesgo, aquellas que disponen de depósitos de acumulación y circuitos de recirculación del agua caliente sanitaria.

Aunque las prescripciones exigidas en el Real Decreto 865/2003 no son de obligado cumplimiento para instalaciones ubicadas en edificios dedicados exclusivamente a su uso como viviendas, estas prescripciones son de aplicación si las mismas instalaciones anteriores pueden afectar al ambiente exterior de los edificios donde se ubican, reservándose la administración el derecho de exigir las mismas medidas prescritas a los grupos de riesgo, entre las que se prescribe entre otras, que los materiales constitutivos del circuito hidráulico resistan la acción agresiva del agua, el cloro y otros desinfectantes, para evitar los fenómenos de corrosión.

No son pocos los casos en que edificios inicialmente concebidos y dotados con instalaciones propias de un grupo de riesgo como es el caso de los apartahoteles de zonas costeras, con el paso del tiempo han ido evolucionando para convertirse en edificios de uso vivienda y gestionadas en régimen de comunidad, quedando en sus antiguas instalaciones puntos de alto riesgo que deberían escapar a la legislación.

Debemos ser conscientes de que instalaciones mal diseñadas, sin mantenimiento o con un mantenimiento inadecuado, favorecen el estancamiento del agua, la acumulación de lodos, materia orgánica, materias de corrosión y amebas, condiciones que unidas a una baja velocidad de circulación del agua, favorecen la formación de la biocapa en la que anida la bacteria legionella. Si a estas condiciones le aportamos una temperatura propicia, la bacteria se multiplicará contaminando nuestros sistemas de agua sanitaria y podrá alcanzar concentraciones que lleguen a infectar al ser humano por inhalación en nuestros puntos finales de consumo.

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

Con el fin de reducir la potencia necesaria en producción y obtener funcionamientos más homogéneos en una instalación de ACS, se utilizan los sistemas con acumulación en depósitos. En ellos se mantiene el agua caliente hasta el momento de su uso, de manera que durante las puntas de demanda del edificio se utiliza el agua acumulada, logrando una reducción de la potencia del sistema de producción del calor.

Los sistemas de producción de ACS pueden diseñarse de forma que el volumen de agua acumulada en los depósitos sea suficiente para cubrir la demanda punta del edificio (producción por acumulación) o diseñarse de forma que la capacidad de acumulación requiera de un apoyo adicional de producción de agua caliente para poder cubrir la punta completa (producción por semiacumulación).

Sin embargo, el mayor conocimiento de la Legionelosis ha terminado por exigir a nuestra instalación, por motivos sanitarios, que sea capaz de mantener una temperatura de 50°C en los puntos de consumo, y que al menos una vez al año, toda la instalación alcance los 70°C (choque térmico), fijando en 60°C la temperatura continua de acumulación en depósitos de Agua Caliente Sanitaria. Con estas temperaturas, y considerando que los puntos de mayor riesgo de desarrollo de la legionella son los propios depósitos, la tendencia actual es producir agua caliente sanitaria recurriendo a sistemas de semiacumulación, con menores volúmenes y sometidos a temperaturas más altas.

Se debe prestar una especial atención a estos depósitos, pues en caso de estar instalados dentro de nuestra comunidad, pertenecerán a una instalación del grupo 1 o de mayor riesgo de acuerdo al Real Decreto 865/2003 y de su correcto mantenimiento, dependerán en gran medida, las condiciones higiénicas de la instalación y del agua caliente que consumimos en nuestros grifos.

TIPOLOGÍAS

En el mercado se pueden encontrar un amplio abanico de depósitos acumuladores en función de los materiales y características del revestimiento interior del vaso, siendo los más comunes los siguientes:

Acumuladores de Acero Inoxidable. La utilización de aceros ferríticos, aus
teníticos y acero al cromo-níquel-molibdeno estabilizado con titanio dan lugar a excelentes materiales que desde el punto de vista sanitario y de la resistencia a la corrosión, son utilizados para la fabricación de acumuladores de acero inoxidable, de los que debemos destacar por sus especiales prestaciones los fabricados con aceros estabilizados con titanio.
Acumuladores de Acero Vitrificado. En ocasiones, el revestimiento final del interior del depósito consiste en la aplicación de dos capas de un esmalte que se vitrifica en un hor
no a temperaturas próximas a los 900°C para conferirle alta resistencia a la corrosión y mejorar sus cualidades higiéni
cas. Para que este revestimiento interior resulte efectivo, debe estar perfectamente adherido al acero del soporte.
Acumuladores de Acero Revestido. En ocasiones, se procede a revestir la superficie del acero del vaso mediante tratamientos recubrimientos epoxídicos de última generación, que además de calidad alimentaria, soportan temperaturas de trabajo en continuo de hasta 90ºC.

MANTENIMIENTO DE DEPÓSITOS ACUMULADORES

No sirve de gran cosa disponer de los mejores equipamientos, si posteriormente el manejo, supervisión y mantenimiento no recae en personas expertas. A la hora de contratar un servicio de mantenimiento, habrá que considerar en el contrato tanto medidas de mantenimiento preventivo como correctivo,

buscando que la instalación cumpla las prestaciones para las que fue proyectada, supervisando el correcto funcionamiento del acumulador dentro de la instalación y procediendo a corregir las desviaciones de los parámetros de control en cuanto sucedan.

Todos los acumuladores con capacidades de acumulación superiores a 750 litros, deben contar con carácter obligatorio con un registro de diámetro 400mm, también denominado “Boca de Hombre” que permita el acceso de una persona a su interior para facilitar las labores de mantenimiento como son, la limpieza a fondo de sus paredes, las reparaciones necesarias y el posterior aclarado con agua limpia.

La periodicidad de esta operación está regulada en el RD 865/03, exigiéndose que una vez al año se limpie y desinfecte el interior del vaso, ya que los choques térmicos y desinfectantes utilizados influyen directamente en la degradación de los revestimientos interiores de los acumuladores y en la velocidad del proceso de corrosión del acero sobre el que apoya el tratamiento del revestimiento.

Debe aprovecharse esta parada técnica anual para evaluar el estado del revestimiento interior del acumulador y en caso de presentarse despegue del revestimiento interior o síntomas claros de corrosión, planificar las medidas correctoras necesarias. Cuando se haya agotado la vida útil del revestimiento interior del vaso, tendremos que dar un paso más y optar entre la sustitución del depósito por uno nuevo, una protección catódica adecuada o la rehabilitación del vaso trabajando desde el interior del acumulador.

REHABILITACIÓN DEL REVESTIMIENTO INTERIOR

En el caso de que la maniobra de extracción del depósito viejo y situación de uno nuevo en su emplazamiento no haya sido contemplada en la concepción del edificio, existirán importantes obstáculos como tuberías, paredes o forjados que encarecerán la opción de sustitución del acumulador por uno nuevo. En estas circunstancias y asegurándonos previamente de que el acumulador mantenga sus condiciones mecánicas frente a un golpe de ariete o sobrepresión, debe considerarse la viabilidad técnica y económica de rehabilitar el acumulador “in situ” antes de desechar el equipo.

Puesto que los materiales empleados en la construcción del acumulador son mayormente metálicos, debemos considerar como una medida preventiva frente a la corrosión la instalación de un sistema de protección catódica, lo que nos permitirá mantener nuestro acumulador limpio y libre de corrosión siempre que se realicen las operaciones necesarias de mantenimiento de este sistema.

Hay también empresas especializadas que son capaces de rehabilitar el interior del vaso trabajando exclusivamente desde el interior del acumulador. Su procedimiento de trabajo, incluye la limpieza y preparación de la superficie mediante chorreo de arena o medios mecánicos y el maquillado de poros o soldaduras que pudieran comprometer la estanqueidad mediante tratamientos epoxídicos antes de la aplicación de un revestimiento alimentario.

Para este último caso, debemos asegurarnos de que se apliquen al menos tres capas de revestimiento para garantizar una protección altamente efectiva de la superficie metálica frente a la corrosión, pues partiendo de la premisa de que ninguna pintura está libre de albergar poros, la aplicación de tres capas consecutivas reduce al 0,1% la probabilidad de que algún poro coincida en su posición en las tres capas, reduciendo significativamente el riesgo de que el metal quede expuesto al ambiente agresivo.

En cualquier caso, todas las actividades que se desarrollen en un espacio confinado como son todos los trabajos realizados por un operario desde el interior de un acumulador, deben ser realizadas en presencia de un recurso preventivo y bajo protocolos de seguridad muy estrictos, pues dichas operaciones deben tratarse como actividades de riesgo especial de acuerdo con la normativa vigente.

SUSTITUCIÓN DE ACUMULADOR

Por último, si la operación de sustitución del depósito no plantea problemas de accesibilidad, nos enfrentaremos entonces a tener que escoger el equipo que reemplazará al antiguo en su misma posición.

A falta de datos de la instalación, siempre podremos recurrir a la placa de identificación de nuestro equipo a sustituir, en donde figuran de forma expresa los datos del fabricante, modelo, número de serie, principales prestaciones del equipo (capacidad, presión y temperatura de trabajo) y su año de fabricación.

Del amplio catálogo de precios y calidades de los depósitos, deberemos escoger siempre equipos capaces de respetar la prestaciones técnicas marcadas en la placa del antiguo equipo, que trabajen al menos bajo 6-8 bares de presión y que permitan alcanzar una temperatura de trabajo no inferior a los 70ºC para poder atender los requisitos de prevención de la legionelosis.

CAFÉ O NUBE

PARA EL ADMINISTRADOR DE FINCAS?

ALI PARANDEH
GERENTE DE URBYTUS

Durante los últimos años se está hablando mucho de la Nube. Mucha gente encuentra que este término aún les confunde más. La Nube es, en realidad, otra palabra para Inter net o provisión de suministros, recursos, de medios en Internet que es virtual y fácilmente escalable, expandible.

¿Le he confundido más aún? Quizá.
Deja que volvamos al pasado, no más de 24 años. Nos quedaremos en 1990. Mi primer año en la universidad, mi primera parada era la sala de informática. Por aquellos días, algunos de ustedes lo recordarán, los ordenadores eran únicamente una pantalla con el texto en verde y sólo un teclado. Estas computadoras se conocían como el "dumb terminal" o el terminal tonto. Si usted se acuerda de eso, entonces esa es la mejor descripción de Internet y de la Nube. Básicamente, en términos sencillos, esas máquinas no hacían nada en absoluto salvo recibir su información y transmitirla a los servidores, para luego exponer los resultados en la pantalla. En términos simples, eso es la nube e internet. Toda la información estaba contenida y procesada, no en la máquina en la que usted trabajaba, sino en el servidor. El ordenador frente al que usted estaba sentado era simplemente para recibir su orden y exponer los resultados. Hoy en día los ordenadores no son tan 'tontos' como los "dumb terminals" de antes, pero si que son menos fiable que internet, motivo que sirve para razonar un paso para usar la Nube.

¿Me sigues ya?
Volvemos al futuro, o mejor dicho el presente. La Nube es básicamente las posibilidades que se ofrecen en Internet, el uso de servidores en Internet es mucho más fiable que la utilización que se hacía de las computadora, sin conexión a internet, hace hace 15 años, pero con una diferencia: que en el veloz mundo de la tecnología actual y la necesidad de tener acceso a la información, ya no es útil mantener esta información en un ordenador sin conexión y en servidor local.

¿Es la Nube para usted?
Estas son una serie de preguntas que me llegan todos los días. ¿Tengo que subir mis cosas a la nube? ¿Donde las pongo? ¿Y cómo accedo a ellas? ¿Cómo sé si esto es seguro o no?La respuesta es simple: Sí.

Si usted tiene una correo electrónico, ya está usando la Nube. Sus correo electrónico dependen de su proveedor de Internet y sus servidores que están totalmente en la Nube, almacenado en la Nube sus correo electrónico hasta que usted los descargue. Así que ya está dependiendo de algo de lo que probablemente ya no pueda prescindir. Prácticamente casi todos ustedes utilizan un Smartphone y lo que hacen en cuanto tienen un segundo libre es mirar su correo en su móvil, sin importar si está en el trabajo, en casa, en una reunión o en el lavabo.

Creo que ya no necesito decir más. Sí es la respuesta simple. El Cambio siempre supone un esfuerzo sea un cambia de Windows XP a Windows 7 o a la nueva versión 8, pero tarde o temprano lo tenemos que hacer.

El hecho es que si no lo ha hecho todavía, pronto tendrá que hacerlo.

¿Qué es SaaS?
Las aplicaciones de los ordenadores están cambiando de los PC a las aplicaciones en la Nube, También conocido como Aplicaciones para el móvil y la tablet World (Apps) o SaaS (Software como un Servicio), los programas que están basados en la web y que funcionan para cualquier aparato de móvil u ordenador con un navegador de web con conexión a Internet. Desde un simple procesador de texto como Microsoft Word hasta un programa de contabilidad e incluso un programa de office hecho a medida que mantiene todo su negocio. Hoy en día existen numerosas empresas que ofrecen las aplicaciones que necesite de forma SaaS.

Estas nuevas empresas siempre le ofrecen la posibilidad de probar sus programas. Así que sin coste siempre puedes verificar que se ajusta a sus necesidades… y esta es la mejor razón para dar el primer paso. No tienes nada que perder.

Además, no tienes que preocuparte por instalaciones, adquisición de servidores ni mantenimiento de estas máquinas. Lo bueno de la nube es que, pase lo que pase, su programa y sus datos están a salvo. Todavía mejor que esto, sus empleados ya no tienen que perder tiempo si su ordenador no funciona un ordenador. Con un simple cambio de ordenador pueden seguir trabajando, desde la oficina, o incluso en la casa.

El cambio a la Nube.
Sin duda en algún momento u otro usted ya ha experimentado problemas con su email o algún corte de Internet, y probablemente es uno de los más grandes factores que impiden a muchas empresas o individuos dar este salto. ¿Qué pasa si no puedo acceder a mis datos por un día, qué pasa si no hay Internet durante un día o qué pasa si mi proveedor de servicios/ servidor de Internet cae?

Estos apagones para mí no son diferentes que un apagón en un PC, en realidad, hoy es más probable que falle su servidor local o el hardware de sus ordenadores antes que los servidores en la nube. En los 8 años de la vida de Urbytus, hemos tenido menos de 13 horas de inactividad no planeada, un promedio de 2.4 horas al año. Sin embargo, en el mismo tiempo, mis servidores locales y nuestros ordenadores se han caído más veces de las que puedo contar. Desde fallos en las fuentes de alimentación, monitores o fallos en los discos duros. Además, las implementación de estrategias para solucionar y recuperar servidores locales nos han costado más que si lo hubiéramos tenido todo basado en la nube desde el principio.

¿Es la web segura?
Esto parece de ser el siguiente gran motivo que impide a la gente a hacer el cambio.
¿Es seguro?
¿Sería posible que perdiera mis datos?
¿Podrán otros tener acceso a ellos?
Creo que estas preguntas son lo suficientemente simples como para responderlas comparándolas cada una con una situación real.

¿Es la nube más segura para almacenar mis datos que mi servidor local o que un ordenador de oficina?
La respuesta fácil es que la Nube es mucho más segura que su infraestructura técnica y su oficina. En realidad, hasta he retado a uno de mis clientes, para demostrarle que es mucho más fácil robar en una oficina, a coger el disco duro y salir corriendo antes que la patrulla de vigilancia llegue y su equipo técnico de informáticos puedan hackear mi plataforma. En realidad la seguridad en los Centros de Datos es mucho más elevada que la mayoría de las oficinas. Sin embargo, cada caso hay que ponerlo en situación y compararlo frente a otro de similares características: si la empresa que les da el soporte usa centros de datos y seguridad pobres en calidad, es lo mismo que tener una oficina con mala seguridad antirrobo. Finalmente tiene que recordar que todos los bancos, museos y establecimientos online han sido robados, y pueden ser robados, y que su oficina, en realidad, tiene la peor seguridad entre todo ellos dentro de la propia nube. La única razón por la que no te han robado, o intentado, será porque no tienes nada de valor o interés.

Pros y contras de la nube.
El coste es probablemente uno de los factores más influyentes a la hora de tomar decisiones en el mercado actual, y la nube es su mejor paso al frente. En primer lugar usted se puede suscribir a los servicios ofrecidos en la nube pagando tan solo una cuota mensual, que puedes dar de baja sin penalización ni costes adicionales. La mayoría de estas aplicaciones le permiten probarlas por un periodo de tiempo, o bien ofrecen una versión gratuita para usuarios que lo utilicen poco, aplicando la la posibilidad de agrandarlo y actualizarlo cuando lo necesite. Se trata, sin duda, de una forma muy económica de comprar y mantener cualquier sistema informático en el mundo actual, permitiéndole pagar sólo por lo que usa, y a medida que vaya necesitando más puede ir añadiendo o actualizando fácilmente, y por un coste muy bajo y razonable. En realidad, la nube le ofrece mucho más que expansión. La nube le ofrece una alta seguridad ya que los servicios se actualizan automáticamente, mantenido por un equipo de programadores, administrador de servidores, expertos en seguridad, y encargados de producción que constantemente añaden nuevas ventajas ofreciéndole lo mejor de todo incluido en el mismo coste de subscripción.

¿Cómo decido el servicio mejor y más seguro?
Al inscribirse en un servicio como éste la lista de cosas a tener en cuenta incluyen:

- Transparencia por parte de proveedor y un acuerdo con términos bien definidos.

- Los términos de Privacidad y confidencialidad de la información personal, sensible o regulada.
- Cumplimiento con los requisitos legal por parte de proveedor.
- Protección, acceso y gestión de sus datos de forma sencilla.
- Disponibilidad de servicios y fiabilidad.

Sin embargo no debe olvidar que todavía es usted responsable de la seguridad local. ¿Esta usando la misma contraseña para todo?
Probablemente si, y si alguien encuentra una manera de entrar en sus ordenadores o alguna de sus cuentas serán capaces de entrar en todo lo que tenga en la web. Si usa la misma contraseña para todo, entonces cámbiela ahora. Piense en una estrategia para sus contraseñas. En cada sitio web usa algo que quizás empiecen igual y terminen de forma diferente. Debe asegurarse de que sus trabajadores hagan lo mismo. No se puede culpar a nadie salvo a usted cuando su información está comprometida, desde los correo electrónicos hasta documentos que ha guardado, pueden ser borrados por un hacker y será irreparable. La seguridad empieza por usted!! Si tienes una misma llave para su oficina, casa, coche y … no hace falta que diga más.

¿Qué aporta la Nube para a los Administradores de Fincas?
Estamos viviendo un tiempo en el que constantemente observamos una doble perspectiva de casi cualquier tema. Una época en que la tecnología se mueve a una velocidad muy rápida, y que al mismo tiempo la crisis nos ha dejado con menos recursos, las comunidades cada vez tienen más morosos, menos dinero y buscan mejores precios y servicios.

Según datos del sector, los españoles consumimos actualmente unos 175 kg de papel por habitante y año y que el 40% del papel consumido en España acaba en el basura.

La nube le puede salvar. El cambio de sus servicios a la nube tiene muchas ventajas. La primera ventaja, quizá, sería la reducción del nivel de papel que usa en su oficina, y no me diga que ya estas usando MS Outlook o Hotmail para enviar las convocatorias y actas. Es un paso… pero ya anticuado. Ni con Outlook ni con Hotmail, tiene un registro correcto o fiable de quien lo ha recibido, leído, y no sirve como un resumen de envíos para un futuro. Tienes que usar sistemas

que te ofrecen el envió de la comunicación, más el informe de la recepción en un formato fácil y uno que se puede consultar año tras año. Sistemas que detectan cambios de las direcciones y apuntan los cambios. Sistemas de CRM que les permiten añadir notas y que os dan este información de forma automática.

Al mismo tiempo, el envío de documentos por email es algo pasado. Súbelo a la web. Es un sitio seguro para guardarlo. DropBox es una de las opciones, pero tampoco es la mejor solución. DropBox tiene un límite de tiempo. Si compartes algo con alguien o un grupo tras un tiempo ya no estará disponible. Usar sistemas o aplicaciones integradas te ofrece la centralización de sus datos… y cuanto más centralizado, más eficaz será su trabajo y la provisión de información entre sus empleados y sus clientes.

El sector de la **Administración de Fincas** se ha quedado atrasado en el uso de tecnología. Pero en los últimos tiempos se han producido grandes avances. Existen multitud de servicios en la nube dirigidos a este sector, Votoweb, FincasPro, PortalFincas, Mivecindad. Igual que la plataforma Urbytus, todos ofrecen multitudes de servicios, desde la contabilidad hasta la integración de sus comunicaciones. Termino este artículo con 10 razones para que no tengan más dudas. Nos vemos en la nube

10 Razones para hacer el Cambio.

1. El coste es probablemente la primera. No importa cuanto intente justificar que no necesita gastarse 50€ extra al mes, pero esos 50€ mensuales son mucho más baratos que comprar un software, actualizarlo, mantenerlo, “intentar recuperar los datos cuando falle un disco duro y el coste de comprar y mantener un servidor local.

2. Seguridad. No hay duda sobre eso, ya lo hemos hablado. La nube simplemente es mucho más segura que su Ordenador, su servidor y su oficina.

3. El futuro. El futuro no son 10 años ni siquiera 5 años a partir de ahora. El futuro es ahora, la tecnología actual será antigua el año que viene, y cuanto más tarde en empezar, más dificultades tendrá para hacer el cambio.

4. Clientes satisfechos. No siempre se trata sobre lo que quiere usted, se trata más de lo que quieren sus clientes y esto nos lleva a la siguiente razón.

5. La supervivencia del mejor. Si soy genetista por educación y Darwin lo dice todo “La supervivencia del mejor”. Si sus competidores ofrecen un servicio mejor, más eficaz, accesible; entonces habrá una razón más para que el cliente busque lo que necesita en la competencia.

6. Su jubilación. Al final del día, nos hacemos mayores y cada uno de nosotros trabajamos duro para construir nuestro pequeño imperio. ¿Cuánto valdrá su imperio cuando llegue el momento de su jubilación? Se lo podría pasar a alguien joven? ¿Cuánto costaría? En realidad, si usted se empieza a preparar ahora cosechará los beneficios tanto al final como ahora.

7. La información manda. Hoy en día la información es el Rey. En el mundo actual, la información manda, es prioritaria, y la forma en la que accedemos a ella, manipulamos y dominamos la información es lo que le permite servir a nuestros clientes y planear nuestro trabajo.

8. Eficiencia. La tecnología, los hardware y software son costes que usted paga para tener una mayor productividad y más rendimiento.

9. Crecimiento personal. No se trata siempre de ellos, también de usted. Su realización personal y crecimiento. Al usar técnicas nuevas y tecnología punta, aumentará su conocimiento de la metodología y aportará nuevas ideas.

10. No hay marcha atrás. La tecnología solo crece hacia delante y a un ritmo tan rápido que de vez en cuando siento que me he quedado atrás de todo. No hay marcha atrás, cuanto antes, mejor y más fácil.

EL COLEGIO PARTICIPÓ EN LA ESTACIÓN DE PENITENCIA DE LAS PENAS

El pasado Martes Santo el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla volvió a participar activamente en la estación de penitencia de la Cofradía de las Penas. El CAF Málaga, que es Hermano Mayor Honorario de la Cofradía, estuvo representado tanto en la Misa de Nazarenos de la mañana, como en la procesión de la tarde.

Poco antes del mediodía comenzaba en el Oratorio de Santa María Reina y Madre, el oficio religioso ante las imágenes, ya en sus respetivos tronos, del Santísimo Cristo de la Agonía y María Santísima de Las Penas y Santo Domingo de la Calzada, patrón de los administradores de fincas. A esta ceremonia asistió el presidente del Colegio, Fernando Pastor, quien realizó, en nombre de la institución, junto a José Alberto Villeno –delegado del CAF Málaga en la cofradía-, una ofrenda floral a la Dolorosa, gesto que agradecieron el hermano mayor de la Cofradía, Francisco Calderón, y el teniente hermano mayor, Jesús Mesa

Esa misma mañana se pudo ver por primera vez el manto de flores realizado por los jardineros del Ayuntamiento de Málaga, y representantes de la Corporación Municipal, encabezada por el alcalde, Francisco de la Torre, realizaron también una ofrenda floral a la Virgen.

Ya por la tarde, y como es tradición, se abrían las puertas del Oratorio a las 17.30 horas para que empezaran a salir nazarenos. En esta ocasión, el vicepresidente primero del CAF, Luis Camuña, fue quien representó al CAF Málaga en la presidencia de la procesión, justo delante del trono de María Santísima de Las Penas.

Este Martes Santo ha sido muy especial tanto para la Cofradía como para el Colegio ya que el pasado mes de noviembre se conmemoró el 15 aniversario de la imposición de la medalla de la Corporación a la Virgen de las Penas. Además, el recuerdo de D. Pedro Oliva, hermano de la Cofradía y miembro de numerosas Juntas de Gobierno en el pasado, recientemente fallecido, estuvo muy presente durante toda la jornada.

GRUPO TOPdigital | 902 107 607 | Calle Escritora Gertrudis Gómez de Avellaneda, 28 - 29196 (MÁLAGA)

TOPdigital Grupo de Telecomunicaciones · ACTIVA · JUAN LUCAS · Marketing Europa CONSULTORES · adelante innovación & eficiencia energética

EL DECANO DEL ICAMÁLAGA, NUEVO COLEGIADO DEL CAFMÁLAGA

El decano del Colegio de Abogados de Málaga, Francisco Javier Lara, se unió el pasado 12 de mayo al Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla en calidad de colegiado. Con este adscripción, el letrado llama la atención sobre la importancia de pertenecer a un órgano colegial como es el CAF Málaga para poder desarrollar la profesión con todas las garantías. Asimismo, Lara pretende animar a todos los abogados que inscritos en su Corporación trabajan como administradores de fincas, a que opten por la doble colegiación ya así obtienen un respaldo jurídico y formativo para poder prestar el mejor servicio a sus clientes.

El presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, agradeció a Lara esta alta como colegiado, al tiempo que le dio la bienvenida a la institución.

EL RETRATO DE JOSÉ LUIS NAVARRO YA LUCE JUNTO AL DEL RESTO DE EXPRESIDENTES

La Junta de Gobierno asistió en pleno a la colocación del retrato de D. José Luis Navarro Rosado, vicepresidente del CAF Málaga, en las dependencias de la sede colegial. Este sencillo acto, que se celebró el pasado 30 de abril, supuso un homenaje al que fuese presidente de la institución durante el año 2013, y que en la actualidad ocupa el cargo de vicepresidente 2º del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Navarro Rosado se mostró muy agradecido por este reconocimiento, al tiempo que expresó su satisfacción por el resultado final de la obra pictórica que ya está colocada junto a los retratos del resto de ex presidentes de la Corporación.

ONO

Con el objetivo de posibilitar las mejores condiciones posibles para el desarrollo normal de la profesión, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la empresa de telecomunicaciones ONO han firmado un convenio de colaboración que permitirá a los colegiados obtener tarifas preferenciales en la contratación de determinados servicios.

Los colegiados podrán beneficiarse de un descuento permanente de 5€/mes en la cuota del contrato, más 100 minutos/mes para llamar de fijo a móvil. Asimismo, se ofrecen una serie de productos combinados cuyas cuotas oscilan entre los 31,9€/mes y los 43,9€/mes según el producto contratado.

Si quiere acogerse a estas condiciones deberá ponerse en contacto con el teléfono 658832206 o en el e-mail Claudio.pontieri@ono.es

AQUAPURIF SYSTEM SL

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha firmado un convenio de colaboración con la empresa Aquapurif System, especializada en el tratamiento de agua a todos los niveles y servicio técnico oficial de las empresas Ionfilter, Culligan, Sugar Valley y General Electric Smart Water.

El objetivo de este acuerdo es que los colegiados dispongan de servicios en condiciones preferentes con respecto al resto de clientes, para así poder obtener unos precios más competitivos en la contratación de determinados trabajos que repercutan positivamente en las comunidades de propietarios que gestionan.

De esta manera, en el convenio se pueden consultar todos los servicios, así como los precios oficiales y los descuentos para colegiados.

CAJA RURAL DE GRANADA

El pasado mes de febrero se firmó la renovación del convenio entre el CAF Málaga y la entidad financiera Caja Rural de Granada. El acuerdo establece nuevas condiciones para la contratación de determinados servicios (consultar detalles en el convenio).

Asimismo, y para facilitar un contacto más ágil y directo, desde Caja Rural de Granada se solicita que la primera toma de contacto que se realice entre el colegiado y la entidad se haga a través de la oficina situada en Calle Compositor Lehmberg Ruiz, número 6. Su número teléfono es el 952 39 09 78, mientras que su correo electrónico es oficina0400.crg@cajarural.com. Las personas por las que se deben preguntar son Valentín Pérez, María Alarcón y Oscar Galán.

TUMIAPPS

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y ha firmado un convenio de colaboración con la empresa Tumiapps S.L. Este acuerdo permitirá a los colegiados que las comunidades de propietarios, gestionadas por administradores de fincas colegiados, tengan su propia APP, así como los despachos de los propios administradores para mejorar la productividad del trabajo. Las condiciones para este desarrollo se pueden consultar en el convenio Además, puede encontrar más información, así como el medio para contactar con la empresa http://www.conveniocaf.tumiapps.com.

BARCELÓ HOTELES

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha firmado un acuerdo de colaboración con la cadena Barceló Hoteles. Este acuerdo permitirá beneficiarse a todos los colegiados de un 10% de descuento en cualquier hotel del mundo de esta empresa hotelera.

Para beneficiarse de estos descuentos, que están sujetos a disponibilidad y a que la reserva se realice a través de la web www.barcelo.com con el código BICADMMALAGA o en el 902 10 10 01. Asimismo, desde Barceló Hoteles advierten que, aunque en un principio no se solicite, el hotel se reserva el derecho a solicitar la acreditación como colegiado en el momento del realizar el Check-in

CAMPO DE GOLF TORREQUEBRADA

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha firmado un acuerdo de colaboración con Creativa S.L, empresa responsable de la gestión y explotación de la cafetería, restaurante y celebración de eventos en la Casa Club del Campo de Golf Torrequebrada de Benalmádena Costa.

Este acuerdo permite establecer un descuento de 10% para todos los colegiados que hagan uso de los servicios de este campo de golf, al tiempo que se contempla la emisión de una tarjeta VIP personalizada para todos los colegiados que así lo soliciten.

El precio del Greenfee es de 55€ con buggy compartido, y a partir de las 15:00 horas el precio del Greenfee es de 50€.

CURSO 14-15

CON ESTUDIOS INMOBILIARIOS TIENES LA SALIDA PROFESIONAL QUE BUSCAS

PORQUE ESTE TÍTULO TE CONVIERTE EN
ADMINISTRADOR DE FINCAS

MATRICULA ABIERTA

uma
UNIVERSIDAD DE MÁLAGA
17ª PROMOCIÓN

INFORMACIÓN E INSCRIPCIÓN:

Facultad de Comercio y Gestión
T. 951 952 150/105 - 951 952 224
www.estudiosinmobiliarios.uma.es

Ilustre Colegio de Administradores
de Fincas de Málaga y Melilla
T.952 302 221
www.cafmalaga.es

GRUPO CERES
CONSTRUCCIÓN & REHABILITACIÓN

Obras y Reformas Integrales • Rehabilitación de Fachadas • Impermeabilizaciones de Cubiertas • Pinturas • Instalaciones • Trabajos Verticales • Tratamientos en Garajes: filtraciones, humedades • Realización de ITES e Informes Periciales

www.grupoceres.com

t. 952 217 763 | f. 951 77 00 11
info@grupoceres.com

Alameda Principal, 11 3º 4 - 29001 Málaga

DESATOROS MÁLAGA

DESATOROS MÁLAGA SL.
CALLE ACTRIZ AMELIA DE LA TORRE
Nº19. 29196 MÁLAGA.
T · 952 338 252 / 952 349 176
URGENCIAS: 607 74 86 86
WWW.DESATOROSMALAGASL.COM

Somos una empresa especializada en todo tipo de servicios de desatoro y limpieza de tuberías. Desde nuestros comienzos nos hemos especializado para dar el mejor servicio a nuestros clientes, contando con más de 10 años de experiencia. Disponemos de la última tecnología del mercado para prestar servicio de la manera más rápida y económica posible, disponiendo de servicio de urgencias para la mayor seguridad de nuestros clientes. Nuestros servicios se concentran en: desatoro y limpieza de tuberías, absorción de lodos y fosas, limpieza de saneamiento, limpieza de aljibes, mantenimiento a comunidades, localización de arquetas ocultas mediante sensor remoto, inspección de tuberías con video-cámara...

URBYTUS

URBYTUS
T · 902 007 202
WWW.URBYTUS.ES

Hoy en día se habla mucho de redes sociales como Twitter, Facebook, Linkedin etc. Puede ser que ya utilice algún tipo de esas redes o quizás no! Pero en realidad ninguna de ellas son una herramienta para aumentar su productividad y eficacia en su trato diario con sus clientes.
Urbytus le ofrece un sistema intuitivo para publicar actas, mandar correos electrónicos certificados, recibir delegaciones de votos online, realizar encuestas y todo multilingüe y desde solo un único panel de control. Además de un control de usuarios mediante una CRM mejorada para el rendimiento optimo de los empleados y la eficiencia en sus comunicaciones.
Un sistema compatible con Gesfincas, SQL Fincas Horizontal, Contaplus y cualquier otro programa hecho a medida.

ITC INTECA

ITC INTECA
TELÉFONO 952 17 28 98
WWW.ITCINTECA.COM

ITC INTECA es una compañía con más de 22 años de trayectoria en el mundo de la Inspección y Evaluación de la conformidad dentro del marco de la Seguridad Industrial. Contamos con 19 oficinas en España, cinco de ellas en Andalucía (Málaga, Cádiz, Sevilla, Huelva y Jaén). ITC INTECA está acreditada como Organismo de Control Autorizado (OCA) en España y también como Organismo Notificado Europeo (ONE) para toda la UE, por lo que podemos prestar servicios en sectores industriales sujetos a regulación en materia de Seguridad Industrial y Eficiencia Energética.
Entre otras labores emitimos certificaciones basadas en trabajos de inspección, adecuados a normativas y/o legislación, con objeto de adecuar a las mismas, equipos, aparatos o instalaciones industriales, bien en fase de diseño y fabricación bien en fase de operación.

KERAKOLL

KERAKOLL IBÉRICA S.A.
CRTA. DE ALCORA, KM. 10,450
12006 CASTELLÓN DE LA PLANA
T. 964 25 15 00 OFICINAS
T. 667 103 357 ÁREA M. MÁLAGA
WWW.KERAKOLL.ES

@KERA KOLL_ES / @GEOLITE_ES

Pensamos, diseñamos y realizamos soluciones innovadoras orientadas al medio ambiente y a la mejora de la salud y de la calidad de vida mediante materiales de construcción eco-compatibles y naturalmente transpirables para prevenir las principales patologías derivadas de la contaminación en interiores.
Green Technology. La investigación de Kerakoll revoluciona la reparación del hormigón. Desde hoy es posible intervenir en edificios deteriorados en su estructura por agresiones ambientales, con materiales que simplifican la aplicación y son garantía de un buen resultado y de la durabilidad de las intervenciones.
GeoLite®, Geomortero que con una sola aplicación, pasiva los hierros de armadura, reconstruye y repara el hormigón, alisa y regulariza la superficie y protege de las agresiones medioambientales.
GeoLite® MicroSilicato, Geopintura que decora y protege por cristalización, garantiza la continuidad monolítica de toda la reparación.

FUMICOSOL

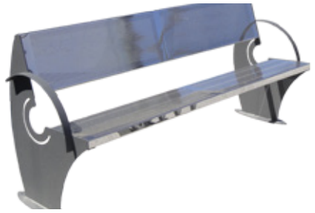
FUMICOSOL
T · 636 474 779
INFO@FUMICOSOL.COM
WWW.FUMICOSOL.COM

Empresa de control de plagas urbanas con mas de 10 años de experiencia en el sector, especializada en (ratas, ratones, cucarachas, hormigas, chinches, pulgas, tratamientos de maderas y control de aves) utilizamos productos de baja toxicidad, trabajos 100% garantizados, realizamos presupuesto sin compromiso. especialistas en comunidades de propietarios. Somos una empresa autorizados por la Junta de Andalucia con ROESBA 0580-AND-750 y Registro de Servicios Plaguicidas numero 29/436/01

SENDA PRESUPUESTOS

SENDA PRESUPUESTOS S.L.L
29012 –MÁLAGA
T · 952 323 755
WWW. SENDAPRESUPUESTOS.ES

SENDAPRESUPUESTOS.ES consiste en una innovadora Plataforma online para solicitud y gestión de presupuestos dirigida a Administradores de Fincas Colegiados, Comunidades de Propietarios y Proveedores de Servicios Acreditados. El acceso y uso es Gratuito para los profesionales de la administración de fincas.
VENTAJAS: Certificados de Transparencia Personalizados Verificados Notarialmente, Acreditaciones de Proveedores, Gestión Ágil y Eficaz, Programa de Fidelización, Ahorro de Tiempo y Dinero, Diferenciación en sus Comunidades, Solicitar Varias Ofertas a la Vez, Fácil e Intuitiva interfaz, y mucho mas….



DIMOPARK

POL.ID. LA HUERTA,
AVDA. DE LOS ALMENDROS,48.
(JUNTO A LA AUTOVÍA A–45.
SALIDA 148) 29160 CASABERMEJA.
MÁLAGA
T · 952 718 550 / 609 611 748
INFO@DIMOPARK.COM
WWW.DIMOPARK.COM

Comprometidos con la profesionalidad y la calidad, DIMOPARK pone a su disposición una amplia y variada gama de productos dentro de nuestras principales líneas de negocio: los parques infantiles y el mobiliario urbano.En un sector comercial ampliamente exteriorizado, en cambio, DIMOPARK, empresa malagueña, apuesta por la cercanía como garantía de buen servicio y eficacia, lo que nos ha llevado a conseguir una destacada cartera de clientes, entre los que se encuentran numerosas comunidades de propietarios.Estamos plenamente convencidos de que sabremos corresponder la confianza que depositen en nosotros. Pídanos lo que necesite yDIMOPARK se lo proveerá.

PEPE NUÑEZ

LIMPIEZAS PEPE NÚÑEZ S.L.
C/ HEMINGWAY, 59
POL. IND. GUADALHORCE, MÁLAGA
T · 952 242 519
M · 626 028 028
WWW.PEPENUNEZ.COM

Limpiezas Pepe Núñez S.L. es una empresa malagueña con más de 35 años de experiencia en el sector de la limpieza industrial con camiones cisternas de absorción por alto vacío y alta presión.
Catalogo de servicios para Comunidades de Propietarios: Desatoro y limpieza de tuberías, Inspección de tuberías con cámara de Tv robotizada; Localización de arquetas--registros ocultos; Limpieza y desinfección de Aljibes-Depósitos de agua potable; Limpieza de Filtros de arena de piscinas; Contratos de Mantenimiento – Presupuestos sin compromiso

HAMA

HAMA SL.
T · 952 29 73 02
WWW.HAMASL.COM

En HAMA (Higiene Ambiental Malagueña) trabajamos para proteger la salud de su entorno. Les ofrecemos servicios en Salud Ambiental - Antiplagas en su comunidad y con la seguridad de unos profesionales especializado en el sector del control de plagas. Garantía: los 21 años de experiencia en el sector de Plagas Urbanas e Industriales. ¡Presupuestos personalizados sin compromiso! Desinsectación, desatización, control de aves.
HAMA, autorizada por la Junta de Andalucía , nº 0036-AND-750, se compromete con sus clientes.

ADS

SOLUTIONS ADS.
C/ MARÍN GARCÍA 5, 5ª PLANTA, OF. 3
29005, MÁLAGA
TLFNO. 952 60 88 96
WWW.SOLUTIONSADS.ES
INFO@SOLUTIONSADS.ES

ADS es una empresa de Consultoría, Correduría y Eficiencia Energética presente a nivel nacional. Tenemos como misión proporcionar un servicio individualizado para el ahorro energético y gestión documental.
Nuestra especialización nos ha llevado a crear un sistema de trabajo enfocado directamente a la Administración de Fincas para Gestionar y Solucionar todas las incidencias relacionadas con los suministros, en una primera fase luz y gas, de las comunidades mediante una plataforma de gestión on-line.

JUAN CARLOS RAMOS

Empresa pionera en Málaga de fontanería y mantenimientos de comunidades de propietarios, pone al servicio de los Administradores de Fincas y a sus clientes, sus nuevas instalaciones en el Polígono el Viso de Málaga, con sus nuevos servicios: Mantenimientos de grupo de presión, camión de Desatoros, instalaciones de redes contra incendios, tratamiento de amianto, limpieza de aljibes. Trabajamos en Vélez-Málaga, Málaga, Fuengirola, Marbella y Estepona

JUAN CARLOS RAMOS VILLALOBOS SL.
29003 MÁLAGA
T· 952 261 104
WWW.JUANCARLOSRAMOS.COM

CONTRAPLAGAS

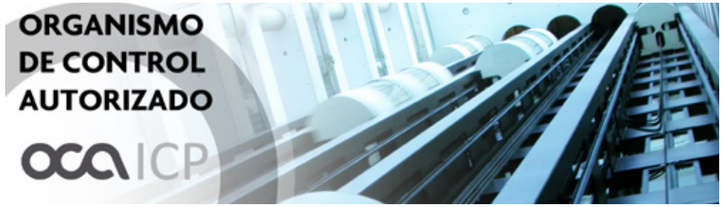
Una empresa malagueña de tratamientos para el control de plagas, formada por profesionales especializados y con más de 20 años de experiencia en el sector. Cuenta con un equipo integrado por Licenciados en Biología, Licenciados en Ciencias Ambientales, Téc. Superiores en Salud Ambiental, Comerciales y Personal de gestión especializados. Dispone de un departamento técnico compuesto para desarrollar actuaciones en los campos de higiene ambiental y alimentaria, tratamientos fitosanitarios y control de legionella. Cuenta con los certificados: ISO9001, ISO14001 y OHSAS18001.

CONTRAPLAGAS AMBIENTAL
POLÍGONO INDUSTRIAL MOLINO DE VIENTO, MANZANA D, NAVE Nº 5.
MIJAS (MÁLAGA).
T · 952 19 77 75 – FAX: 952 19 80 48

ARQUITASA

Gimma consulting está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales ligados al sector inmobiliario y constituido éste por arquitectos, arquitectos técnicos, peritos, peritos judiciales, ingenieros, etc.
Dentro de nuestros principales servicios se encuentran:
Informes, dictámenes y certificados técnicos, inspecciones técnicas de edificios (ite).
Project management (gestión de proyectos). Peritajes y tasaciones. Revisión pre-venta edificaciones. Consultoría técnica. Seguridad y salud. Gestión urbanística.

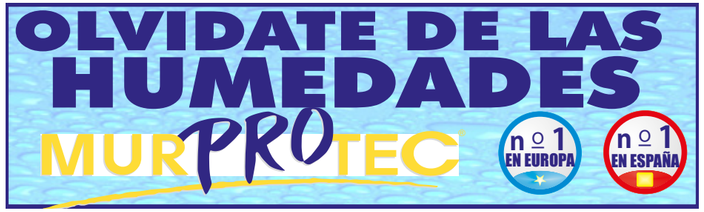
GONZÁLEZ & JACOBSON ARQUITECTURA, S. L.
URB. HACIENDA LAS CHAPAS
CARRETERA DE CÁDIZ, KM. 193 29603 MARBELLA (MÁLAGA)
TLF. +34.952.832.859
FAX +34.952.836.794
INFO@GJARQUITECTURA.COM
WWW.GJARQUITECTURA.COM



OCA ICP

OCA ICP, antes Socotec Iberia, Organismo de Control Autorizado con más de 40 años de experiencia en el sector de la inspección y el control. Nuestros principales servicios son inspecciones de ascensores, instalaciones electricas de baja tensión, ite´s y coordinaciones seguridad y salud, peritajes (daños estructurales, humedades…) e informes acusticos. consultenos por las inspecciones obligatorias en sus comunidades de propietarios.

C/ BODEGUEROS 21, PORTAL 2 PLANTA 1ª
TEL: 952 365 381 – FAX: 951 955 611
EMAIL: MALAGA@OCAICP.COM
WWW.OCAICP.COM



MURPROTEC

Murprotec es una multinacional nacida en 1954 (60 años de experiencia), presente en Bélgica, Holanda, Luxemburgo, Francia, Italia y España. Nos dedicamos a la "eliminación definitiva" de la humedad estructural por Capilaridad, Infiltración lateral y Condensación. Todos nuestros trabajos se hacen con garantías hasta de 30 años en resultados ya que todos nuestros tratamientos son patentados, desarrollados, personalizados e instalados por nosotros y para cada cliente. Somos el mejor seguro contra la humedad que puede tener un AAFF de Málaga para este tipo de problemas.

MURPROTEC S.L
CENTRAL ANDALUCIA:
POL. FUENTEQUINTILLO. C/ VIA FLAVIA 5.MONTEQUINTO–SEVILLA.
TLFNO: 900.60.70.80
(LLAMADA GRATUITA)
WWW.MURPROTEC.ES
ANDALUCIA@MURPROTEC.ES

PAMASA

PAMASA es una empresa malagueña, fundada hace más de 40 años, especializada en asfaltos y mantenimiento de viales. La situación privilegiada de su planta asfáltica en Churriana (Málaga), permite trabajar desde Estepona hasta Nerja con máxima calidad y menores costes. PAMASA dispone de profesionales experimentados que garantizan el éxito de sus proyectos y ostenta la máxima clasificacion en pavimentos y urbanizaciones, certificados ISO 9001:2008 e ISO 14001:2004. PAMASA desarrolla proyectos de I+D+i colaborando con distintas Universidades.

OFICINAS EN MALAGA: TLF 952–105230
WWW.PAMASA.ES

GREENPLUMBER

JUAN CARLOS GONZÁLEZ NAVARRO
GREEN PLUMBER, GRUPO LEYCO SA
MÓVIL: +34 628597807
GERENCIA@GREENPLUMBER.ES
WWW.GREENPLUMBER.ES
C/ SALAMANCA 22, URB. LA CAPELLANÍA.
29639 BENALMÁDENA

La empresa Greenplumber, con la que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla tiene un convenio de colaboración firmado, realizó una sesión formativa el pasado 4 de marzo en el Hotel Meliá Marbella Banús. Durante esta jornada, a la que asistieron una decena de colegiados de la Costa del Sol Occidental, se expusieron ejemplos prácticos de reparación de tuberías sin necesidad de realizar complejas obras.

AQUAPURIF

C/ BENAHAVÍS Nº 3 BAJO – LOCALES 2 Y 3 • 29004 MÁLAGA • TELF.: 902 998 321 • FAX: 952 235 870
E-MAIL: INFO@AQUAPURIF.COM •
WEB: WWW.AQUAPURIF.COM

AQUAPURIF, empresa malagueña referente en la zona, con 15 años de experiencia en el sector del tratamiento del agua. Venta, instalación y mantenimiento de equipos de ósmosis inversa, descalcificación y piscinas de sal. Reparto de sal para equipos de cloración salina y descalcificación. Contratos de mantenimiento para sus instalaciones, con técnicos formados en el tratamiento del agua.
Presupuesto para sus instalaciones sin compromiso.

NEOTEL

AVDA. JUAN LÓPEZ DE PEÑALVER
Nº 17 3ºB 29590 CAMPANILLAS, MÁLAGA
T. 952 641 034
WWW.NEOTEL.ES

Centralita Virtual en la nube a coste cero.
Mantenga numeración, sin coste de instalación, el servicio se presta desde nuestras instalaciones, sin coste de puesta en marcha, sin coste de mantenimiento y sin permanencia.
Neotel, con más de diez años de experiencia en el mercado de las telecomunicaciones.
Personal cualificado a su entera disposición y amplio abanico de servicios en constante expansión.

AGENDA

JUNIO

CURSO LABORA. LUGAR DE CELEBRACIÓN: CARMEN MUSEO CARMEN THYSSEN-BORNEMISZA
FECHA · 20 de Junio

PONENCIA DE VICENTE MAGRO
FECHA · 27 de Junio

DÍA DEL ADMINISTRADOR.
FECHA · 27 de Junio

JULIO

II TORNEO DE PADEL CAFMÁLAGA DOSPUNTOCERO.
FECHA · 5 de julio

SEPTIEMBRE

II CURSO CAF MÁLAGA DOSPUNTOCERO. MARBELLA

FECHA · 26 y 27 de septiembre

OCTUBRE

CURSO JURÍDICO. CURSO JURÍDICO.
FECHA · 24 de octubre

NOVIEMBRE

XXIV CURSO DE PERFECCIONAMIENTO EN EL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN. FRANCISCO LIÑÁN
FECHA · 21 y 22 de noviembre

DICIEMBRE

CURSO CONTABLE
FECHA · 12 de diciembre

BOMA CORPORACIÓN

VECINOS, ADMINISTRDORES Y EMPRESA DE SERVICIOS, TODOS EN TU MÓVIL

BOMA CORPORACION, para su filial de BOMA Servicios, lanza una aplicación móvil con intranet exclusiva y dirigida a vecinos y administradores de fincas. La introducción de la tecnología en el sector del mantenimiento dirigido a comunidades de propietarios, va avanzando cada día a más. Una APP de fácil manejo con una completa estructura que permite a los vecinos, administradores y nuestra empresa, a tener una comunicación directa, a tiempo real y no invasiva, de todo lo concerniente a su comunidad de propietarios.

Este servicio moderniza el uso de las nuevas tecnologías aplicadas a Comunidades de Propietarios y aportan calidad, garantía y fidelizan al entorno generando la tranquilidad y transparencia necesaria a los vecinos y tranquilidad para todos los interlocutores que gestionan una comunidad de propietarios.

Este tipo de herramientas, genéricamente conocidas como APP, las aportamos a coste cero, son de fácil manejo para que cualquier perfil de usuario, permite la comunicación de una incidencia a tiempo real, es recepcionada por nosotros y directamente asignamos a un Técnico que resuelva la incidencia.

EU INSTALACIONES

EMPRESA ADHERIDA AL PROGRAMA DE IMPULSO A LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE DE ANDALUCÍA.

La empresa EU Instalaciones se ha adherido al Programa de Impulso a la Construccón Sostenible de Andalucía, impulsado por la administración autonómica y que se financiará con Fondos Europeos. La inclusión de EU Instalaciones como “empresa adherida” a este programa de ayudas es una muestra más del compromiso de la empresa por ofrecer las mayores garantías en la realización de sus servicios a todos los clientes.

Este programa permitirá financiar actuaciones (con unos incentivos de entre el 40 y 90% del total presupuesto) parciales o totales en obras de adecuación energética de edificios para conseguir su mejor comportamiento térmico y/o condiciones de iluminación natural; o en instalaciones energéticamente eficientes que permitan el ahorro en la generación, distribución y uso así como el aprovechamiento de fuentes renovables.

Con esta certificación, EU Instalaciones sigue ofreciendo a sus clientes un sistema integral de mantenimiento que les permite atender cualquier necesidad que pueda surgir en una comunidad de propietarios.

GAS NATURAL

GAS NATURAL FENOSA RENUEVA LA ILUMINACIÓN DE UNA COMUNIDAD DE 100 VIVIENDAS

Gas Natural Fenosa, a través de su unidad de Soluciones Energéticas, ha llevado a cabo un proyecto de renovación de la iluminación con su servicio Ledplus en una comunidad de propietarios.

Ésta urbanización, que consta de 100 viviendas distribuidas en 5 bloques con parking, había ido incrementando su consumo de energía debido al envejecimiento de las luminarias y lámparas poco eficientes. El consumo en iluminación de todas las zonas (interiores, parking y zonas comunes), más de 54.000 kWh/año, representaba uno de los principales costes comunitarios.

En una primera fase, Gas Natural Fenosa, realizó un estudio lumínico, durante el cual se hizo un inventario detallado tanto de la tecnología instalada, fundamentalmente tubos fluorescentes, lámparas halógenas, downlight y proyectores, como también de los niveles de iluminación.

Tras analizar los resultados se instalarón unos 400 puntos de luz, reduciendo el consumo un 65% y ahorrando 3.000 euros anuales.

El 70% de los propietarios valoran positivamente al **Administrador de fincas** como mediador de la póliza de Comunidades.*

Aprovecha tus recursos

Amplía tus ingresos

sin salir de la oficina

Mutua de Propietarios, especialista en seguros de edificios, te ayudará a convertirte en **mediador profesional** de pólizas de comunidades, hogar e impago de alquileres.

MÁS INFORMACIÓN **901 400 041**

Formación continuada
Apoyo de toda nuestra entidad.

Teléfono de solución de problemas referentes a la contratación y gestión de los seguros.

Especialista en el seguro de edificios

Mutua de Propietarios

www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

* Estudio de opinión con Presidentes de Comunidad. Collaborabrands. Julio 2011.

SERVIHOGAR

NUEVAS INSTALACIONES Y RENOVADA PÁGINA WEB

El Grupo Servihogar Málaga-Goextin está afrontando un proceso de modernización de sus servicios. En este sentido, recientemente ha trasladado sus instalaciones a una nueva ubicación situada a escasos metros de las anteriores instalaciones. Desde hace unas semanas atiende a sus clientes en Calle Caleta de Vélez nº43ª en una superficie donde se ubican las oficinas y la zona de trabajo para los profesionales técnicos de la empresa, y en la que podrán trabajar en el proyecto de I+D+i que tiene en su planificación estratégica.

Por otro lado, también se ha renovado recientemente la página web. En www.servihogarmalaga.com los clientes pueden contactar directamente con la empresa, así como conocer con detalle los servicios que presta y otros apartados como la inclusión de un blog con cuestiones técnicas para los administradores de fincas y una sección para solicitar presupuestos de forma telemática.

Estas importantes novedades suponen un paso más en el compromiso del Grupo Servihogar Málaga-Goextin para prestar el mejor servicio a sus clientes, aplicando en el día a día las últimas novedades tecnológicas del sector.

MUTUA DE PROPIETARIOS

PRINCIPALES MOTIVOS PARA SUSCRIBIR UNA PÓLIZA DE IMPAGO DE ALQUILER:

En el momento que un propietario se dispone a poner una vivienda en alquiler, básicamente le preocupan dos aspectos: Que los inquilinos paguen las rentas de alquiler establecidas; y que hagan un buen uso de la vivienda. Es decir que la conserven como si fuera suya y una vez transcurrida su estancia la devuelvan en óptimas condiciones.

La combinación de ambas, nos suscita la necesidad de seleccionar un buen inquilino para garantizarnos el cobro de las rentas y mantener el buen estado de la propiedad.

Partiendo de estas inquietudes, el sector asegurador ofrece las coberturas necesarias para la tranquilidad de los propietarios.
En el caso de Mutua de Propietarios, pioneros en este tipo de coberturas, no sólo garantizamos el impago de las rentas de alquiler sino que ofrecemos, tanto a nuestros colaboradores como mutualistas, nuestros servicios y experiencia para una correcta selección del riesgo. Así, establecemos ratios de solvencia, verificamos que no existan antecedentes de impago por parte de los inquilinos y que estos puedan acreditar una regularidad de ingresos durante la vigencia del contrato de alquiler.

RODRÍGUEZ ROS

INSTALACIONES SOLARES TERMODINÁMICAS PARA AGUA CALIENTE SANITARIA

Los sistemas solares termodinámicos pueden definirse como bombas de calor de expansión directa con ganancia solar. Concretamente, son equipos que trabajan según el ciclo de Carnot, en los que el evaporador es un panel metálico que se encuentra expuesto directamente al sol y a las condiciones climatológicas exteriores, captando la energía disponible. Esta energía es transmitida al agua a calentar a través de un intercambiador de calor o condensador.

La aplicación de este tipo de instalaciones tiene su principal beneficio en la obtención de agua caliente para uso como agua caliente sanitaria, calefacción de edificios o piscinas.

Este último caso resulta muy beneficioso, ya que al requerir unas temperaturas de condensación mucho más bajas (en torno a 35ºC, en lugar de los 55ºC de ACS), el rendimiento del sistema aumenta notablemente, y puede alcanzar COP más elevados. De modo que la principal ventaja de estos sistemas reside en el ahorro económico. Además, son dispositivos que funcionan en condiciones climáticas desfavorables, ya sea con lluvia, viento o ausencia de radiación, por lo que se asegura el ahorro y la eficacia durante todo el año.

UN MUNDO DE SOLUCIONES A SU ALCANCE CON LA GARANTÍA DE UN GRAN GRUPO

Rivervial Grupo

EMPRESA HOMOLOGADA

Especialistas en Certificación Energética

UN MUNDO DE SOLUCIONES A SU ALCANCE

- Restauración de fachadas con garantía de hasta 10 años.
- Reparación y tratamiento de estructuras, Cornisas ...
- Pinturas especiales, estucos..., garantizados hasta 10 años.
- Tratamientos especiales de fachada, chorreo de arena...
- Trabajos especiales en altura, cúpulas, patios interiores...
- Impermeabilización de cubiertas con garantía mínima 10 años.
- Aislamientos térmicos y acústicos, espuma de poliuretano ...
- Tratamiento de filtraciones, fugas, humedades, hidrofugados...
- Reparación de instalaciones de saneamiento, bajantes, canalones, etc.
- Tratamiento de plagas, desinfecciones, aljibes, depósitos y piscinas.
- Limpieza de zonas comunes, pulidos y abrillantados, jardinería y riego
- Decoración y reforma de zonas comunes, portales....
- Reparación de todo tipo de instalaciones, electricidad, fontanería...
- Todo en cerrajería, aluminio, acero inoxidable, pvc y vidrio templado.
- Locales comerciales y franquicias. Presupuesto llave en mano.

PRESUPUESTOS GRATUITO

MEJOR PRECIO GARANTIZADO

I.T.E. GRATUITA TRAS FINALIZAR NUESTROS TRABAJOS

- Calidad certificada por la Agencia de Acreditación Sostenible y AENOR.
- Servicio Post-Venta con atención telefónica permanente las 24 horas.
- Homologada por la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico.
- Homologada por el Instituto Municipal de la Vivienda Málaga.
- Homologada por la Junta de Andalucía en Rehabilitación de Edificios.

Tu Reforma te puede salir GRATIS

3.000 € Te estan esperando entra en:

952 104 400

info@rivervial.com - www.rivervial.com

10 % DTO. SI ERES COLEGIADO

SERVIHOGAR® MÁLAGA, S.L.

C/ Caleta de Vélez, 43A
Políg. Ind. Santa Teresa - 29004 MÁLAGA
Telf.: 952 23 46 86 - Fax: 952 24 41 80
www.servihogarmalaga.com

GOEXTÍN protección contra incendios

EMPRESA HOMOLOGADA EN SISTEMAS CONTRA INCENDIOS

EMPRESA COLABORADORA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE en Andalucía

EMPRESA HOMOLOGADA EN REHABILITACIÓN DE FACHADAS

DOSPUNTOCERO

cafmálaga