caf málaga DOSPUNTOCERO

Nº 003 REVISTA DEL ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA
INVIERNO 2014

SERVIHOGAR MALAGA, S.L.

REHABILITACIÓN DE FACHADAS
EMPRESA HOMOLOGADA

GOEXTÍN protección contra incendios
EMPRESA HOMOLOGADA EN SISTEMAS CONTRA INCENDIOS

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

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**ENTREVISTAS**

CAF**CULTURAL**

CAF**DEPORTE**

SUMARIO

003 SUMARIO
004 EDITORIAL
006 CAF NOTICIAS
022 CAF INSTITUCIONAL
028 CAF ENTREVISTAS
030 CAF FORMACIÓN
050 CAF TÉCNICO
054 CAF PUBLICIDAD
056 CAF ENTREVISTAS
063 CAF CULTURAL
068 CAF DEPORTE
072 CAF CONVENIOS
076 GUÍA DE SERVICIOS
080 CAF AGENDA

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.

LA FORMACION Y EL RECICLAJE PROFESIONAL

***Miguel Muñoz**, Presidente de la Comisión de Formación del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.*

Cuando me propusieron desde el Colegio formar parte por primera vez de una Comisión de trabajo, allá por el año 1998, pensé que podría tratarse de una bonita y nueva experiencia el hecho de compartir parte de mi tiempo con otros compañeros de profesión y además me podría ayudar a adentrarme un poquito mas en la misma y descubrir nuevos aspectos, mas aun teniendo en cuenta por aquel entonces mi reciente incorporación como colegiado. Como disponía del tiempo necesario que se requería para trabajar en la Comisión y la ilusión de cualquier persona de iniciar y compartir un nuevo proyecto que redundara en beneficio de la profesión y una vez se me expuso el contenido, las tareas a realizar y los objetivos a cumplir, no dude en aceptar la propuesta. Se trataba de la Comisión de Comunicación e Imagen, que tenia entre uno de los cometidos principales la planificación, gestión y desarrollo precisamente de la revista colegial. Unos cuantos meses fueron suficientes para encajar en la dinámica de trabajo y congeniar perfectamente con los compañeros que compartían como yo la responsabilidad de que una comisión tan importante como esta fuese realmente operativa. Poco tiempo después llego mi incorporación a otra Comisión, en este caso la de Cultura, denominación con la que se identificaba hasta hace escasamente un año a la Comisión encargada por un lado de organizar diversos actos como el Tradicional concierto de Navidad y otros de carácter lúdico y por otro lado de planificar y organizar los cursos, jornadas, conferencias y demás actos formativos, por lo que ha pasado a denominarse desde la entrada de la nueva Junta de Gobierno como Comisión de Formación y de Relaciones con la Universidad, siendo la de Cultura otra Comisión independiente con otros cometidos bien diferenciados. Desde entonces mi colaboración en esta Comisión ha sido prácticamente ininterrumpida, habiéndola presidido en distintas etapas.

Hoy en día y después del transcurso de mas de catorce años formando parte de esta ultima Comisión y con casi dieciocho años de colegiación a la espalda, sigo absolutamente convencido de la necesidad de trabajar y colaborar en la formación continua de los profesionales colegiados de la Administración de Fincas y mas aun si tenemos en cuenta las consecuencias que puede acarrear la nueva Ley de Colegios y Servicios Profesionales ante su aprobación en próximas fechas, que salvo sorpresa de ultima hora dará lugar a que la colegiación no sea obligatoria para el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas.

Entiendo que una de las actividades principales de cualquier Colegio Profesional debe ser ineludiblemente el desarrollo de acciones formativas y de reciclaje. En nuestro caso la formación es indiscutiblemente necesaria, puesto que se trata de una profesión que abarca una diversidad de áreas y materias que implica irremediablemente la obligación de adquirir al menos unos conocimientos mínimos tanto jurídicos, como contables, técnicos, fiscales, laborales... y hasta me atrevería a asegurar psicológicos en muchos casos. Por tanto si tenemos

en cuenta que periódicamente se están produciendo cambios y novedades en la legislación que deriva a que la normativa de muchos aspectos que están relacionados con Edificios y Comunidades de Propietarios se vea modificada sustancialmente en algunos casos y parcialmente en otros, es evidente que el Colegio debe ofrecer a su colegiados todas las herramientas y medios que estén a su alcance para que el servicio que estos ofrezcan a sus clientes, sea no solo el adecuado y de calidad, sino que cumpla con lo que la sociedad demande en cada caso, según las fluctuaciones que viene sufriendo el mercado de la vivienda en los últimos años.

Uno de los objetivos que se marcó el nuevo equipo de gobierno y de hecho así constaba en el programa electoral era la formación continua, para ello ya el pasado año se incrementaron los actos formativos, creándose un nuevo evento formartivo denominado 'CAFMálaga Dospuntocero', curso que se celebró en Marbella y que, debido a la gran acogida que tuvo, disparó la asistencia sobrepasándose los doscientos inscritos, cifra que nunca en la historia del Colegio se había alcanzado en una actividad formativa (no se tiene en cuenta el Congreso Nacional celebrado hace unos años en Benalmadena por ser esta una actividad formativa ya consolidada desde hace muchos años del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España). Dicho Curso se celebrará con periodicidad anual, al igual que los tradicionales Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión Francisco Liñan y Curso Practico.

La planificación que se realizó a comienzos de año (2013) se sustentó por un lado en aumentar las actividades a traves de cursos, jornadas, conferencias y charlas e intentar diversificar las materias y temas a impartir, incluyendo aspectos inéditos hasta la fecha y por otro lado conseguir la intervención de profesionales de reconocido prestigio, expertos cada uno en su parcela que redundara en una mejor calidad de las ponencias, tal y como así ha ocurrido, según los datos de las encuestas de satisfacción que nos hacen llegar los compañeros cada vez que se celebra una actividad formativa por una parte, puesto que el índice de valoración en términos generales, que ya venia siendo alto hasta ahora, se ha vuelto a incrementar con respecto a años anteriores; y por otra parte, según el numero de asistentes a estas, ya que por primera vez se han sobrepasado las seiscientas personas durante el año.

Para este año 2014 los actos de formación experimentaran un notable incremento, ya que la meta que nos hemos impuesto desde la Comisión es que en prácticamente todos los meses se desarrollen actividades tendentes a formar a los colegiados, para lo cual se ha elaborado un denso programa que incluirá además de los ya tradicionales Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión Francisco Liñan, que cumplirá nada menos que su vigésimo cuarta edición, el Curso Practico que celebrará su novena edición y el novedoso Curso CAFMálaga Dospuntocero que celebrará su segunda edición, se van organizar otros cursos especializados como son el Curso de Iniciación en el Ejercicio de la Profesión -dirigido a colegiados ejercientes, que tendrá una duración de 24 horas a desarrollar en ocho días en dieciséis sesiones-, el Curso Técnico, el Curso Fiscal, el Curso Jurídico, el Curso Laboral y el Curso Contable, todos ellos de similar duración e incluyendo cuatro ponencias cada uno.

Finalmente desde este medio y a traves de estas líneas, seria injusto no dejar constancia del buen trabajo realizado durante el pasado año y del gran esfuerzo que está realizando actualmente el equipo de la Comisión de Formación -apoyado siempre por la Junta de Gobierno-, el cual tengo el honor y la satisfacción de presidir, para desarrollar este amplio y completo programa de actividades que indudablemente esta requiriendo una mayor dedicación y trabajo que esperamos y deseamos a la vez se traduzca en definitiva en potenciar y mejorar si cabe la formación profesional de los colegiados.

FALLECE EL EX VICEPRESIDENTE DEL CAF MÁLAGA, PEDRO OLIVA MARTOS

El pasado 30 de enero falleció Pedro Oliva Martos, ex vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, miembro de numerosas juntas de gobierno en el pasado y Medallas de Plata de la Corporación por su envidiable compromiso con la institución y con la profesión.

Pedro Oliva Martos, quien además era miembro de honor del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, recibió sepultura en el Parque Cementerio de Málaga tras una misa funeral a la que asistieron numerosos compañeros de profesión. Asimismo, la Cofradía de las Penas, de la que era hermano, y en la que el CAF Málaga es Hermano Mayor Honorario, celebró una misa en su memoria el 1 de febrero.

Pie de foto: Pedro Oliva Martos (izquierda) junto al Presidente de Honor del Colegio, Francisco Liñán, en una graduación de Estudios Inmobiliarios. (archivo).

NUEVAS OBLIGACIONES FISCALES PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

Desde el pasado 1 de enero es obligatorio declarar todas las operaciones que las comunidades de propietarios, que no tienen actividad empresarial, realicen con un importe superior a los 3.005,06 Euros. Esta nueva obligación tributaria se recoge en el Real Decreto 828/2013, publicado en el BOE el 26/10/13, y establece que con efectos 1 de enero de 2014, donde se precisa la necesidad de cumplimentar el modelo 347, que ha de ser presentado en febrero de 2015. Para ello se debe de tener en cuenta las siguientes consideraciones:

Compras:
• Las Comunidades de Propietarios no están obligadas a declarar los suministros de energía eléctrica y combustibles que se usen para consumo comunitario. Tampoco han de hacerlo por los suministros de agua y los seguros que tengan por finalidad el aseguramiento de bienes de zonas y elementos comunes. Ventas:
• Las comunidades de propietarios que han alquilado alguna vivienda, no están obligadas a reflejar estos ingresos en el modelo 347, porque están exentas de IVA.
• Sí están obligadas a su presentación, además de las declaraciones de IVA pertinentes y la cumplimentación del Modelo 184 –declaración informativa anual con la que se imputa el rendimiento neto a cada copropietario-, aquellas que desarrollen actividades empresariales o profesionales acorde con la normativa del IVA –alquiler de elementos comunitarios como locales, fachadas o cubiertas, entre otros-.

Para cumplimentar el modelo 347 se deben detallar los siguientes datos:
•Nombre y apellidos, o razón social o denominación completa.
•Número de Identificación Fiscal de cada una de las personas o entidades incluidas en la declaración.
•El importe total, en euros, de las operaciones realizadas con cada persona o entidad durante el año natural al que la declaración se refiere.
•Hay que consignar los importes superiores a 6.000 euro percibidos en metálico de cada una de las personas o entidades relacionadas en la declaración.

Se harán constar, separadamente de otras operaciones que pudieran realizarse entre las mismas partes, aquellas que conlleven arrendamientos de locales de negocios. En este supuesto, la Comunidad de Propietarios – arrendadora-, hará constar el nombre y apellidos o razón social o denominación completa y el número de identificación fiscal de los arrendatarios, así como las referencias catastrales y los datos necesarios para la localización de los inmuebles arrendados.
Información elaborada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE)

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

INGLÉS ESPECIALIZADO PARA AAFF.

La sede colegial albergó, el pasado mes de noviembre y diciembre, un curso de inglés especializado para administradores de fincas y personal de despacho. Este ciclo formativo está organizado por la el centro Acrotera Idiomas, en colaboración con el CAF Málaga, y espera tener continuidad en los próximos meses. De hecho, están programadas, a la espera de cerrar fechas definitivas y los lugares donde se celebrarán, dos curso más exclusivos para colegiados y personal de despacho en las zonas de la Axarquía (Rincón de la Victoria) y Costa del Sol occidental.
Este primer curso fue impartido por la profesora británica Gigi Tun, licenciada en Derecho por la Universidad de Westminster y posgraduada en Derecho Internacional por la misma institución académica.
En las próximas semanas informaremos, vía email, de la apertura de los periodos de inscripción para las personas que estén interesadas. No obstante, los interesados pueden ya comunicar su predisposición a asistir a estos cursos en el correo electrónico comunicacion@cafmalaga.com

CLUB AMIGOS DEL MUSEO CARMEN THYSSEN DE MÁLAGA

El Colegio de Administradores de Málaga y Melilla entró a formar parte, el pasado mes de octubre, del 'Club Amigos del Museo' del Museo Carmen Thyssen de Málaga. El acuerdo lo selló el presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, y el gerente de la pinacoteca, Manuel Ferrer. Este compromiso permite disfrutar de una serie de ventajas, tanto al Colegio como los colegiados.

NUEVA TARIFA DE EMASA

El próximo 28 de febrero finaliza el plazo dado por EMASA a las comunidades de propietarios que tengan contadores totalizadores de agua para todo el edificio con el fin de poder adaptar el consumo a las nueva tarificación de la empresa municipal de aguas de Málaga capital.

Se estima que en la actualidad un total de 3.800 comunidades tienen estos contadores, de las que 2.300 no han actualizado los datos del padrón, por lo que el número de inquilinos es distinto al que figura en las estadísticas censales del Ayuntamiento de Málaga.

El consumo de estos inmuebles es un 20% superior al de la media de los domicilios con contador individual. Para contrarrestar la posible subida que afecte a estos vecinos, EMASA ha dividirá el gasto de todos los inmuebles por los 112 litros diarios que se recomienda como consumo normal a cada ciudadano.

Con el objetivo de explicar estos cambios, EMASA ofreció una segunda sesión informativa sobre el nuevo sistema de tarificación. Fue el pasado 16 de enero, y a la misma acudió el gerente de EMASA, José Luis Rodríguez, además del director comercial de la empresa.

Además, tanto desde EMASA como del Colegio, se recomienda a todas las comunidades que tengan contadores totalizadores lo sustituyan por contadores individuales para así cumplir con lo marcado en el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua en Andalucía. En la actualidad, el cambio de contador totalizador a contadores individuales está subvencionado con un 20% del importe total.

NUEVA NORMATIVA PARA ASCENSORES.

Desde el pasado mes de mayo está en vigor el Real Decreto 88/2013 que regula las nuevas inspecciones de ascensores y que supone graves perjuicios para los edificios que no tengan sus instalaciones adaptadas la nueva normativa. En este sentido, la Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo y la Dirección General de Industria, Energía y Minas, publicó el 4 de noviembre la Nueva Guía de inspección de ascensores.
En este documento informativo, editado para instaladores y empresas conservadoras, se detallan algunas cuestiones técnicas de interés para los administradores de fincas. En este sentido destacan los nuevos plazos de "mantenimiento preventivo. Antes, en edificios residenciales de hasta seis paradas, se debía hacer cada mes, mientras que ahora este periodo se eleva a las seis semanas, siempre que el inmueble tenga una antigüedad inferior a los 20 años.

Plazos para subsanar deficiencias: INSPECCIONES PERIODICAS OBLIGATORIAS (I.P.O.´s).

Por otro lado se establecen una serie de consecuencias para aquellos ascensores que presenten alguna deficiencia en la instalación. Por ejemplo, si el defecto es considerado 'leve', deberá estar subsanado en la siguiente inspección. En el caso de que el problema sea 'grave' se aplicará un plazo de seis meses para solucionarlo, una vez pasado este periodo el ascensor quedará fuera de servicio si no se han resuelto las deficiencias, con el consiguiente perjuicio para toda la comunidad de propietarios. Si la deficiencia detectada fuese 'muy grave' la paralización del aparato sería inmediata hasta que no se subsanaran las incidencias detectadas.

Boma.
Eu instalaciones
Bruño
Rivervial
Multiasistencia
Congreso Mallorca. Era una página rectangular y se adaptó a nuestro formato.
Además, tampoco tengo la media página de Portis que iba que tuviste que adaptar tú.

EL CAF MÁLAGA ANUNCIA SU PROGRAMA DE CURSOS PARA 2014

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha anunciado su calendario de eventos formativos para todo el año 2014. De esta forma, el CAF Málaga permite a todos los colegiados, tanto de la provincia malagueña como del resto de España que puedan planificar la presencia en los eventos en los que estén interesados. Entre las principales novedades destaca 'I Curso de Iniciación al Ejercicio de la Profesión'.

Así, desde la Comisión de Formación, presidida por Miguel Muñoz, se han programado acciones encaminadas a mejorar la formación en 5 áreas básicas: técnica, fiscal, laboral, jurídica y contable. Para ello se han previsto distintos cursos como el celebrado el pasado 31 de enero en las dependencias colegiales en la que se abordaron temas como los sistemas de protección contra incendios en edificios; la adaptación de puertas de garaje a los requerimientos de seguridad de las normativas actuales y el marcado CE de las mismas; instalaciones eléctricas de baja tensión; o los distintos tipos de licencia de obras.

Además de estos cursos, cuya programación completa se puede consultar en la página web del Colegio (www.cafmalaga.es) y en el portal informativo www.cafmalagadospuntocero.es, se han programado los tres encuentros en torno a los que gira la oferta formativa del CAF Málaga. Los días 9, 16 y 23 de mayo se celebrará el VIII Curso Práctico para el que las inscripciones se abrirán en las próximas semanas. Asimismo, la Costa del Sol albergará los días 26 y 27 de septiembre el II Curso CAFMálaga Dospuntocero, evento que en su primera edición congregó a más de 200 administradores de fincas de toda España en el Palacio de Congresos de Marbella.

En relación al 'Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán', que en este 2014 alcanzará su vigésimo tercera edición, se celebrará los días 21 y 22 noviembre después de agotar todas las plazas disponibles para los asistentes en el año 2013.

Por último, la gran novedad será el anteriormente referido 'I Curso de Iniciación al Ejercicio de la Profesión' que se desarrollará los días 6, 7, 13, 14, 20, 21, 27 y 28 de marzo en el Salón de Actos 'Jesús Luque' del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga. En total serán 24 horas de formación con sesiones en las que se abordarán temas tan diversos como 'La imagen y el perfil del Administrador', 'La organización de trabajo en la oficina', 'Como empezar a gestionar una comunidad' o 'Derechos y obligaciones de los comuneros' entre otros asuntos.

CONVENIO MULTIASISTENCIA PROTECCIÓN

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha firmado un convenio de colaboración con Multiasistencia Protección, empresa dedicada a la correduría de seguros y gestión de siniestros entre otras cuestiones, con el fin de que los colegiados puedan beneficiarse en una condiciones preferentes de los servicios que prestan. Como consecuencia del acuerdo, los colegiados disponen de un teléfono de atención directa (91 8329511), así como el compromiso –por parte de la empresa- de facilitar información de interés para el colectivo que será difundida a través de los canales de comunicación del CAF Málaga. El convenio íntegro se puede consultar en la sección privada del colegiado, en el apartado de convenios.

PUEDE CONSULTAR TODOS LOS DESCUENTOS EN EL SIGUIENTE ENLACE.

15 ANIVERSARIO

DEL HERMANAMIENTO CON LAS PENAS

El pasado 16 de noviembre se celebró en el Oratorio de la Hermandad de las Penas una misa conmemorando el 15 aniversario de la imposición del nombramiento del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla como Hermano Mayor Honorario de la Cofradía de Santo Domingo de la Calzada. El acto, en el que se recordó la imposición de la medalla del Colegio a María Santísima de las Penas, estuvo presidido por el hermano mayor de la hermandad, Francisco Calderón; el presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor; y el delegado del Colegio en la cofradía, Salvador Villena.

Con posterioridad a la misa, a la que acudieron numerosos colegiados entre los que se encontraba el Presidente de Honor del Colegio, Francisco Liñán, se celebró un ágape en los salones del oratorio. Durante este encuentro, tanto hermanos como colegiados pudieron recordar algunas de las anécdotas vividas durante los 15 años de relación entre ambas corporaciones.

CONTABILIDAD

PARA COLEGIADOS

Más de 50 personas asistieron al Curso de Contabilidad organizado por el CAF Málaga en el Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial. El curso, que debido a su elevada demanda tuvo que volver a repetirse, tenía como objetivo la familiarización del administrador de fincas con la terminología contable y el conocimiento de términos y procedimientos de este ámbito como son el libro diario, mayor, balance de situación y saldos o cuentas de explotación entre otros.

Estas sesiones informativas las impartió Manuel Jiménez, miembro de la Comisión de Formación del Colegio, quien trazó su intervención con el procedimiento para crear una empresa y su posterior funcionamiento, todo ello con un marcado carácter práctico.

¡Por y para la sociedad!
Palma de Mallorca del 5 al 7 de junio 2014
XVIII CNAF
Congreso Nacional de Administradores de Fincas
www.congresoadministradores2014.com

MARBELLA ALBERGA EL I CURSO CAF MÁLAGA DOSPUNTOCERO

Más de 200 administradores de fincas, algunos de ellos llegados de otras provincias andaluzas e incluso españolas, asistieron al I Curso CAF Málaga Dospuntocero celebrado el pasado mes de septiembre el Palacio de Congresos de Marbella.

Esta nueva acción formativa, encuadrada en la estrategia del Colegio de potenciar la formación como uno de los ejes para ejercer la profesión con las mejores garantías, se celebró en la ciudad costasoleña aprovechando la postrimerías del verano. Sin embargo, el tiempo no quiso acompañar, y aunque respetó la primera jornada de ponencias y la comida que se celebró al mediodía en los exteriores del Palacio de Congresos, empeoró considerablemente a lo largo de la noche, aunque no fue un problema para que los congresistas llegados de fuera de la provincia de Málaga pudieran disfrutar de la localidad marbellí.

Pero contratiempos meteorológicos al margen, el I Curso CAF Málaga Dospuntocero fue un éxito de participación y organización. La presidenta de la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental, Margarita del Cid, inauguró oficialmente este curso en una intervención en la que reiteró el compromiso del Partido Popular, como formación política que gobierna en España, de estudiar las peticiones de los colegios de Administradores de Fincas de cara a la futura Ley de Servicios Profesionales, cuya aprobación definitiva está próxima.

Además del presidente del Colegio, Fernando Pastor, quien dio las gracias tanto a los asistentes como a las empresas colaboradoras que habían apoyado este curso, intervino por videoconferencia desde la sede del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), el presidente Salvador Díez Lloris, destacando la importancia de mantener acciones formativas de este tipo para poder prestar un servicio de calidad a los ciudadanos.

En cuanto a los ponentes, el Asesor Jurídico del CAF Málaga, Francisco González Palma, abordó la 'La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013 de 26 de junio' mostrando las principales novedades introducidas en la nueva legislación y destacando las diferentes contradicciones que se pueden producir teniendo en cuenta como se ha redactado esta importante reforma legislativa.

Por otro lado, el presidente el Colegio de Arquitectos de Málaga, Antonio Vargas, centró su ponencia 'Partes e instalaciones de un edificio'. Durante la misma informó, de una forma bastante amena y didáctica, de los aspectos a tener en cuenta en todo lo relativo a la salud del inmueble, haciendo especial hincapié en las revisiones e inspecciones a las que los edificios deben someterse con el paso de los años.

Los cursillistas también asistieron a la ponencia de Gloria Llorente, profesora de la Escuela Superior de Estudios de Empresa (ESESA), quien explicó las principales características de la 'Fiscalidad para Comunidades de Propietarios'. Por su parte, el abogado y vicepresidente 2º del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, José Luis Navarro, expuso una amplia casuística sobre 'La impugnación de acuerdos' en todo lo referente a las juntas de propietarios.
La última ponencia fue de Pepe Gutiérrez, administrador de fincas que expuso a los presentes las últimas tendencias en tecnología que se pueden aplicar directamente al ejercicio de la profesión. La intervención de Pepe Gutiérrez, así como la del resto de conferenciantes, se pueden consultar de forma íntegra en el canal Youtube del CAF Málaga (www.youtube.com/cafmalaga).

La clausura del 'I Curso CAF Málaga Dospuntocero' la presidió el concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Marbella, Pablo Moro, y la delegada territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de la Junta de Andalucía en Málaga. Posteriormente, se celebró un almuerzo de confraternización en un conocido restaurante de San Pedro de Alcántara.

Te ayudamos a hacer más rentable tu negocio.

Ahora por ser miembro del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla puedes disfrutar de hasta[1]:

24% dto luz

10% dto gas

Además podréis disfrutar de ofertas especiales para nuevas contrataciones en vuestros domicilios particulares: hasta un 60% dto. en el Término Fijo del gas y hasta un 12% dto en el Término Fijo de la luz, durante el primer año de contrato[2].

Infórmate en:
902 404 009
www.negocio.gasnaturalfenosa.es

gasNatural fenosa
la energía que piensa

1. **Electricidad:** 24% de descuento para tarifas 2.1A, 2.1DHA, 3.0A y 3.1A, a aplicar sobre el término variable de la electricidad durante los 12 primeros meses del contrato. Oferta válida para clientes que contraten la electricidad con Gas Natural Servicios con las tarifas referidas antes del 31/12/2013.
Gas: 10% de descuento para tarifas 3.3 y 3.4, a aplicar sobre el término variable del gas natural durante los 12 primeros meses de contrato. Oferta válida para clientes que contraten la electricidad y el gas con Gas Natural Servicios con las tarifas referidas antes del 31/12/2013.
2. Oferta válida para nuevas contrataciones con Gas Natural Servicios SDG, S.A. si con la nueva contratación se dispone de contrato de gas, de luz y de dos sevicios (Servigas y Servielectric, en cualquiera de sus modalidades, o Servihogar) con Gas Natural Servicios SDG, S.A. Oferta aplicable durante 12 meses, para suministros de gas natural con tarifas de referencia 3.1 y 3.2, y tarifas eléctricas con potencia inferior o igual a 10 kW. Los precios del gas y de la luz estarán referenciados a los valores máximos de las Tarifas de Último Recurso que en cada momento se publiquen en el BOE.

LA REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA LEY 8/2013 DE 26 DE JUNIO

RESUMEN DE LA PONENCIA IMPARTIDA POR FRANCISCO GONZÁLEZ PALMA. ABOGADO Y ASESOR JURÍDICO DEL CAF MÁLAGA.

El pasado mes de junio entró en vigor la Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. El nuevo texto supone cambios importantes en algunos capítulos. Uno de los más relevantes está relacionado con una de las propuestas que se formularon desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y que está encaminada a combatir la morosidad. En este sentido es importante destacar que, pese a que se solicitó que la afección real se estableciera en cinco años, finalmente la nueva regulación ha establecido que son tres las anualidades por las que la finca responde en caso de transmisión, más la correspondiente al año en que tenga lugar esa transmisión.

En otro orden de cosas, destaca la ampliación del artículo 2 del ámbito de la ley. No obstante, debe precisarse que se ha desaprovechado una ocasión magnífica de haber regulado las figuras jurídicas a las que se amplía el ámbito de aplicación, como son las subcomunidades y las entidades urbanísticas de conservación. Comienza la ley diciendo que "se aplicará a las subcomunidades", circunstancia que no ha hecho más que dar respaldo legal a una realidad material. Por ejemplo, la jurisprudencia ha admitido que los propietarios de los portales podrán actuar como una subcomunidad sólo en los asuntos que a ellos les afecta.

Asimismo, se aplicará a las entidades urbanísticas de conservación "cuando así se disponga en los estatutos". Pero se debe tener en cuenta algunas circunstancias a la hora de realizar esta consideración. Por ejemplo que la constitución y régimen jurídico de las entidades de conservación es distinto al de las comunidades de propietarios, ya que son entidades de derecho público de adscripción obligatoria con personalidad jurídica -a diferencia de las comunidades de propietarios- para el cumplimiento de sus fines, como es la conservación, y con plena capacidad y personalidad jurídica una vez que han sido inscritas en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.
En el ámbito jurisprudencial, los antecedentes muestran que los tribunales aplican a las urbanizaciones, e incluso a algunas entidades de urbanísticas de conservación, la Ley de Propiedad Horizontal. Así se han manifestado desde hace más de dos décadas el Tribunal Supremos y las distintas Audiencias Provinciales, y que ahora confirma el nuevo texto siempre y cuando se recoja esta aplicación a la Ley de Propiedad Horizontal en los propios estatutos. Sin embargo, esta situación lleva a plantearnos una cuestión: A partir de ahora, si no está previsto en los estatutos…¿no se podrá aplicar por analogía la Ley de Propiedad Horizontal? Y atención, porque es muy importante este hecho ya que se dan situaciones como las dudas sobre si la negación del derecho a voto a los morosos es también aplicable a las entidades urbanísticas de conservación. En relación a ello el Tribunal Supremo, en una sentencia de 20 de noviembre de 2005, dijo que a estas entidades no le es aplicable esa privación del derecho a voto prevista en el artículo 15, salvo que venga prevista en sus estatutos, por lo que no se puede -en este extremo- aplicar por analogía.

Otros casos son los relativos a la reclamación de cuotas de morosos en las entidades urbanísticas. Para

que no existan conflictos es importante que en los estatutos se precise que se podrán solicitar tanto por la vía de apremio como por la vía civil. En este apartado, la jurisprudencia ha sido unánime: se pueden iniciar los procedimientos monitorios para reclamar cuotas de morosos de entidades de urbanísticas de conservación. Como excepción reseñar que en 2012, se dictó un auto en contra de la jurisprudencia del propio Tribunal Supremo, afirmando que la jurisdicción civil era incompetente para dilucidar la reclamación de cuotas a los morosos de las entidades urbanísticas de conservación, a pesar, precisaba este auto, "de que así queda reflejado en los estatutos como alternativa de la vía de apremio", aunque añadía "que no era algo que podía quedar al criterio de la comunidad de propietarios".

LA AFECCIÓN REAL

Entre las obligaciones de los propietarios se encuentra la de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble. Para garantizar esa obligación, la ley ha previsto dos mecanismos: la prelación de créditos a favor de la comunidad de propietarios y la afección real de ese crédito. Pero conviene no confundir estos dos mecanismos.

La prelación de créditos resuelve el conflicto entre la comunidad y otros acreedores del propietario moroso. Es decir, la preferencia o privilegio del crédito de la comunidad respecto a otros créditos que tenga ese propietario

moroso. El ámbito material es de la anualidad corriente y de los tres años anteriores, lo que provocará que si ha habido un gran retraso en el pago de ese moroso, parte de la deuda sea crédito privilegiado y otra parte no lo sea. Para poder tener derecho a ese crédito privilegiado tendrá que haberse dictado una sentencia firme, y promover la correspondiente tercería de mejor derecho.
La afección real enfrenta a la comunidad contra el adquirente de la finca. Para que queden salvaguardos de los derechos de la comunidad, la Ley de Propiedad Horizontal ha previsto que la sustitución del nuevo propietario no perjudique a la comunidad con los impagos del transmitente. La jurisprudencia no considera, salvo alguna excepción, deudor al adquirente. En estos casos el principal problema que se plantea es la fecha a partir de la cual ha de computarse esa afección, aunque la ley es clara: la fecha de adquisición.

¿Cuando se entiende que el adquiriente ya es propietario? Para concretar esta situación es importante precisar que se considera propietario al adquirente en documento privado y que ha tomado posesión del bien, la finca o local, por lo que ese nuevo propietario ya estará afectado por el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal y deberá responder de la anualidad vigente y de las tres anteriores.

Por lo que se refiere a las ventas judiciales, el Tribunal Supremo declara que la venta en pública subasta se perfecciona con la aprobación del remate, hoy auto de adjudicación, y se consuma cuando se expide el testimonio en el que se documenta la venta judicial.

Las Audiencias están divididas, porque unas entienden que no hay un nuevo adquiriente hasta que no se expide el testimonio, por lo que será necesario conocer con precisión cuando se ha expedido el testimonio, para saber en que momento se podrá demandar a propietarios morosos, como puede ser una entidad bancaria o aquellas personas que, pese a no haber inscrito el bien en el Registro de la Propiedad, posee el testimonio del mismo, y otras Audiencias sostienen que la transmisión se produce con el Decreto de adjudicación.

Sin abandonar el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal es importante hacer referencia a los certificados de deuda. La casuística abre la posibilidad de que si se adopta el acuerdo en junta de propietarios de realizar una obra extraordinaria de gran importe, pero no se emiten los recibos hasta tiempo después, el deudor puede ser el anterior o el nuevo propietario. Para evitar esta confusión es aconsejable que los certificados de deuda incluyan la derrama extraordinaria aunque aún no se hayan expedido los recibos correspondientes.

Consejo: en el certificado se debe explicar claramente la deuda incluyendo la derrama extraordinaria aunque aún no se hayan expedido los recibos.

LAS OBRAS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:

Uno de los principales objetivos de la Ley 8/2013 es revitalizar el mapa urbano, con el fin de regenerar la ciudad. Con este fin se ha modificado la Ley de Propiedad Horizontal con dos mecanismos: simplificar los supuestos en los que se requiere unanimidad y modificar el quórum necesario de la comunidad de propietarios para aprobar determinadas actuaciones.

OBRAS OBLIGATORIAS:

En el texto se indica lo siguiente: “Tendrán carácter obligatorio y no requerirá acuerdos de la junta de propietarios”, afirmación que se puede considerar como imposible. Estas obras obligatorias están íntimamente ligadas al artículo 4 que regula el Informe de Evaluación de los Edificios, y enumera –en un primer apartado- obras que son completamente necesarias y que se pueden exigir por parte de la administración pública y de cualquier propietario, sin acuerdo alguno de la comunidad de propietarios. Las primeras son las necesarias basadas en principios básicos de seguridad, accesibilidad, ornato e impuestas por la administración por el deber legal de conservación.

En el segundo apartado hay que distinguir entre las obras y las actuaciones que resulten necesarias para realizar los ajustes razonables que garanticen la accesibilidad universal. Estas obras no requieren de aprobación y las puede solicitar cualquier propietario.

Además, se precisa otro grupo de obras necesarias, como son las requeridas por los propietarios por razones de discapacidad o por ser mayores de 70 años. En este segmento se incluyen rampas y ascensores, por lo que si un propietario dice que se instale un ascensor, en principio, habría que instalarlo siempre y cuando se cumplen el siguiente requisito: que el coste de la obra no supere el importe de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, descontando subvenciones y si superara ese importe y el propietario estuviese dispuesto a pagar la diferencia también se deberá acometer la instalación.
Además, se deberán tener en cuenta la construcción de nuevas plantas, así como la alteración de la estructura del edificio, si lo pide un propietario y cumpliendo un requisito: siempre que el inmueble esté incluido en un ámbito de actuación de rehabilitación o regeneración urbana de los previstos en el artículo 17 del texto refundido de la Ley del Suelo, artículo también reformado por la Ley 8/2013. Asimismo, para la construcción de nuevas plantas, el edificio tiene que ser antes incluido en un plan de ordenación urbana.

División material o agregación de pisos y locales: la puede pedir también un sólo propietario, aunque ese inmueble tiene que estar incluido en el ámbito de rehabilitación y regeneración urbana.

CONSECUENCIAS DE ESTAS ACTUACIONES:

La junta de propietarios tiene que aprobar la derrama pertinente para las obras y la determinación de los términos de los trabajos; estas obras serán costeadas por todos los propietarios si no excede de 12 mensualidades (menos cuando hayan sido esas obras de construcción que las ha pedido un propietario para dividir su vivienda); los propietarios que se opongan injustificadamente, responderán individualmente de las sanciones que se puedan imponer por parte de la administración.

OBRAS VOLUNTARIAS Y RÉGIMEN JURÍDICO

Las obras de mejora deben estar aprobadas por tres quintos de los propietarios, aunque deberá ser la junta de propietarios la que decida que obras de mejora son necesarias o cuales no.

En cuanto a la regulación de obras de división material, agregaciones o cerramientos de terraza han quedado derogados los artículos 8 y 12, pero no así los artículos 7 y 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que cualquier nueva planta o cerramiento de terraza no se puede llevar a cabo con los de propietarios porque dice “cuando concurran los requisitos del artículo 17 de la Ley de Suelo”.

Se ha mezclado en un mismo precepto lo relativo a permisos administrativos y los quorum que son necesarios. El artículo 10.3 afirma que se requiere permiso administrativo para autorizar la nueva figura que es el ‘complejo inmobiliario’, concepto que la Ley del Suelo define como “todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos sujetos a una titularidad exclusiva y elementos comunes cuya titularidad corresponda con carácter instrumental, y con cuotas porcentuales, a quien en cada momento sean titulares de los elementos privativos”. Este concepto, que es el mismo que la Propiedad Horizontal, obliga a que sea necesaria una autorización administrativa para la modificación de un ‘complejo inmobiliario’, y que además deberá estar recogido en el documento de ordenación urbanística.

La autorización administrativa se requiere además para la división de fincas.

Esto puede llevar a confusión o error porque la licencia administrativa no sustituye a los acuerdos de la comunidad de propietarios. Normalmente, el primer argumento de defensa de los propietarios en los procedimientos judiciales por modificación de elementos comunes, es que tienen licencia administrativa, aunque los tribunales han precisado que este permiso debe ir acompañado del acuerdo de los propietarios.

OTROS QUÓRUM:

1) Quórum para la adopción de determinados acuerdos:

El artículo 17 señala varios supuestos, como la instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, la instalación de energías renovables y la instalación de nuevos servicios energéticos colectivos que deberán ser aprobados por un tercio de los integrantes de la comunidad. Además, el coste de la inversión no sé podrá repercutir sobre los disidentes, y si con posterioridad alguien quiere sumarse a este servicio tendrá que abonarlo con intereses.

2) Supuesto con quórum especial (artículo 17.2): Dentro de la eliminación de barreras arquitectónicas hay dos supuestos distintos: a) “Cuando tenga por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad” -aunque en el mismo no entra el ascensor ya que se encuadra en un supuesto distinto- para lo que será necesario el acuerdo de la mayoría de los propietarios que tendrán que asumir, de forma conjunta, el coste de la inversión. b) “y en todo caso el establecimiento de los servicio de ascensor” para lo que existen tres posibles vías:

- No ha sido derogada la ley 15/1995 de 30 de mayo sobre límites al dominio del inmueble para eliminar barreras arquitectónicas. Un propietario puede solicitarlo e instalarse el ascensor a su costa.

- Obra necesaria sin acuerdo de junta de propietarios. Hay que estudiar las condiciones de solicitud de un propietario, ya que no puede exceder de las 12 mensualidades y el resto pueda costearlo (aquel que lo haya solicitado).

- Acuerdos adoptados con mayoría de propietarios y cuotas.

3) Establecimiento o supresión de porterías, conserjería y servicios de interés general, arrendamientos de elementos comunes que no tengan un destino específico especifico: El voto de los ausentes se sumará para conseguir el quórum necesario con dos salvedades: a) Cuando no se pueda repercutir el coste en aquellos supuestos en que los disidentes no están obligados a pagar. En estos casos el voto de los ausentes no se suma a la mayoría. b) En aquellos casos en los que la obra sea para un aprovechamiento privativo, como la agregación de locales, casos en los que tampoco se cuenta el voto de los ausentes.

FISCALIDAD EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

RESUMEN DE LA PONENCIA IMPARTIDA POR DOÑA GLORIA LLORENTE. PROFESORA DE ESESA.

Las comunidades de propietarios no tienen personalidad jurídica, no son personas físicas, no son sociedades anónimas ni sociedades limitadas, están compuestas por comuneros, que sí que son personas físicas y que participan en una determinada proporción. Por ello, las comunidades tienen una figura de alguna manera un poco indeterminada desde el punto de vista fiscal, por supuesto también desde el punto de vista jurídico, que las hace acreedoras de una situación un tanto compleja frente a Hacienda. Es decir, no son sociedades, no tienen en principio obligaciones fiscales con respecto a Hacienda, pero sí que en determinadas ocasiones, supuestos, son objeto, participan en el tráfico jurídico, mercantil, en el tráfico económico, por lo que la comunidad de propietarios puede ser acreedora de una serie de obligaciones fiscales. Con carácter fiscal, una comunidad de propietarios, al no tener personalidad jurídica, en principio no está obligada a tributar, ni por impuesto de sociedades ni por el IRPF, y tampoco está obligada a hacerlo por el IVA.

Sin embargo puede haber supuestos en los cuales una comunidad no asuma sólo el pago de gastos, sino que puede ser sujeto que participa en el tráfico económico y que obtiene ingresos. En ese momento, la comunidad, no cada uno de los propietarios, tiene que empezar a cumplir con sus obligaciones fiscales. Sin embargo, si no tiene ingresos, sus obligaciones fiscales son, básicamente, la posesión de un CIF con el cual operar en el trafico económico y fiscal.

Toda vez que una comunidad se constituye, y dado que va a participar en el tráfico económico, mercantil o empresarial, va a ser pagador, va a abrir una cuenta en un banco y la entidad le pide un CIF el cual debe solicitarse mediante la presentación de los respectivos documentos en Hacienda.

EL IVA EN LAS COMUNIDADES.

El IVA es un impuesto que tiene como obligación el presentar una serie de modelos, que pueden ser de carácter trimestral – empresas o profesionales con un volumen de facturación pequeño, como las propiedades de propietarios- o mensual. En el modelo trimestral, el IVA obliga a declarar todas las cantidades que se derivan por servicios o entregas de bienes sujetos y no exentos que lleven IVA, y de ese IVA repercutido nos podemos deducir, siempre que sea deducible a efectos fiscales, el IVA soportado.

Las comunidades normalmente no realizan actividades por las cuales tengan que repercutir IVA, son sólo sujetos que soportan gastos, no hacen entregas de bienes con carácter general por lo que en principio no tienen obligación de presentar los modelos trimestrales. Sin embargo hay unos supuestos específicos por los cuales una comunidad puede obtener rendimientos que sí que estén sujetos y no exentos al IVA, por los cuales debe realizar factura y repercutir el IVA correspondiente: por ejemplo cuando una comunidad tiene elementos comunes como un local, y lo arrienda a un tercero, para la explotación de un bar, caso en el que estaría obligada a hacer factura por ese arrendamiento porque se trata de un ingreso que obtendrá la propia comunidad.

Entonces, las comunidades, en general, al no realizar ni entregas de bienes ni prestaciones de servicios sujetas a IVA no están sujetas a presentar modelos ni facturas, pero hay supuestos en los que la comunidad puede realizar servicios, hacer entrega de bienes que sí estén sujetos a IVA. En esos casos empieza a ser sujeto pasivo de IVA y tiene que cumplimentar sus obligaciones respecto a este impuesto: presentar la declaración censal y presentaciones trimestrales de IVA, repercutir IVA y deducir parte del IVA satisfecho.

Esos supuestos pueden ser arrendamientos de zonas comunes, como por ejemplo como cuando una propiedad alquila las azoteas para instalar antenas de telefonía móvil. Independientemente de los problemas que puedan tener, si ésta se instala, estos ingresos van a estar sujetos a IVA que en este caso será repercutido y tendría que presentar el correspondiente modelo trimestral en el que suma todos los ingresos. Además, en ese IVA repercutido se puede deducir el IVA soportado en los gastos propios de la comunidad.

Otro caso puede ser un supuesto alquiler de fachadas para vallas publicitarias, aunque el caso más común es que la comunidad tenga una serie de locales comunes que pueda arrendar a un tercero para comercio o restaurante; ese arrendatario paga y la comunidad está obligada a repercutir la factura con el IVA correspondiente.

Los centros de gastos, que soportan gastos y muchas de las facturas que reciben por parte de los prestadores de los servicios, son facturas que llevan IVA (soportado). Siempre que no presenten una actividad sujeta a IVA no pueden deducirse el IVA, no pueden

compensarlo.

Las comunidades de propietarios no pueden deducirse IVA en la mayor parte de los casos, sin embargo hay una peculiaridad importante para determinadas obras: cuando se encargan, si estos servicios de obra cumplen determinados requisitos, el tipo aplicable de IVA que debe facturarse no es del 21% sino del 10%, por lo que se puede producir un ahorro de un 11% en la factura final.

Existen dos supuestos importantes en los que el IVA, en vez de ir en tipo general, es del 10%: cuando la obra se considera una obra de rehabilitación de un edificio y cuando la obra se establece como renovación o reparación del inmueble. Con el supuesto de la rehabilitación los requisitos están tasados en la Ley del IVA y se da una definición, pero intuitivamente una 'rehabilitación' es una reforma estructural grande en un edificio, lo que se produce únicamente en determinadas circunstancias en las que se realicen reformas estructurales del edificio.

La rehabilitación de edificios está recogida en el artículo 20 de la Ley del IVA, donde se exige que las obras sean reformas estructurales del edificio que afecten a fachada, cubierta y estructura, y que tengan un coste superior al 25% del valor de mercado del edificio.

También tributan al 10% algunos supuestos, como cuando se realizan garajes complementarios a las edificaciones, si por lo que sea el constructor no ha ejecutado los garajes y se realizan con posterioridad. Con carácter general, en principio cualquier obra posterior a la edificación tributaría al 21%, pero en el caso de garajes complementarios, según la ley de IVA, puede tributar al 10%. Tienen que ser contratos directos entre la comunidad y el contratista, en elementos comunes a dicha edificación y el número de plazas por propietario no puede exceder de dos.

En cuanto a la renovación o reparación del inmueble es la propia comunidad, como pagadora, la que deberá decir a quien va a realizar las obras que en la factura no indique el 21 sino el 10% de IVA. Estos supuestos tienen que aplicarse en obras en edificios de viviendas, los materiales aportados no deben superar el 40% del precio, es decir, que si es albañilería u obra pequeña, los materiales no puede suponer más del 40% del coste. Además, el destinatario de las obras debe ser la comunidad y hay que tener en cuenta que la reparación o renovación no tributan al tipo reducido en edificios nuevos, es decir, cuando el edificio tiene menos de dos años –entre

fecha terminación del edificio y las obras-.

Existen consultas en las que se plantea si los servicios de mantenimiento, como los ascensores, pueden incluirse en el IVA reducido, a lo que Hacienda dice que no, al ser servicios recurrentes. Según las explicaciones de la Agencia Tributaria, al ser mantenimientos recurrentes, no tienen la consideración de obra desde el punto de vista técnico fiscal, sino de prestación de servicio e irían al 21%. Distinto sería cambiar los ascensores, caso en el que sí se consideraría ejecución de obra.

FISCALIDAD LABORAL.

Las comunidades de propietarios que tengan personal contratado deberán hacer frente a las obligaciones de retener e ingresar en Hacienda. Y es que, la comunidad, como pagadora de rentas, está obligada como cualquier otra sociedad a retener sobre esa nómina y presentar el modelo 111 y 190 con respecto a esa renta de trabajadores ante Hacienda.

Otro supuesto es que la comunidad satisfaga rentas a profesionales. Cuando una persona física presenta servicios, si sus rentas están categorizadas como profesionales, el pagador debe retener; pero si la persona física presta servicios considerados como rendimientos empresariales, éstos no están sujetos a retención. En estos casos el límite lo marca las tarifas del Impuesto de Actividades Económicas (IAE), dependiendo del epígrafe en el que estén dados de alta.

Las comunidades, aunque no tienen personalidad jurídica, en el momento en que satisfacen rentas de profesionales deben retener las cantidades que correspondan: por ejemplo, los abogados que obtienen renta de la actividad profesional sujeta a retención. Si no se realizan estas retenciones puede recaer una sanción económica en la comunidad de propietarios. Siguiendo el ejemplo del letrado, no es el abogado quien tiene la obligación de que le retengan, en el mismo caso se encuentran los administradores de fincas. Si sus servicios se prestan directamente por parte de la persona física y no a través de una sociedad, la comunidad debe retenerle lo correspondiente en su factura y abonarlo a Hacienda. Así, las rentas derivadas de una actividad profesional, siempre que se haga por una persona física y no una sociedad, están sujetas a la retención del 21%, salvo que esta persona física nos acreditara que es una sociedad y el tipo sería del 9%.

Por otro lado, la comunidad puede satisfacer tres tipos de renta con respecto a personas

físicas: rendimientos del trabajo, rendimientos de actividad profesional y la posibilidad de que nos prestara algún servicio un autónomo (un pintor, un fontanero, un electricista). En principio, la naturaleza de la renta tiene la categoría de actividad empresaria por lo que no existe una obligación de retener en estos casos. Sin embargo, y como medidas antifraude, recientemente el Gobierno ha puesto en marcha una serie de procedimientos encaminados a controlar estos pagos con el fin de que se declaren, por lo que ha impuesto la obligación de retener a un tipo testimonial del 1%. Esta circunstancia afecta a pequeños empresarios, como cuando una comunidad paga a un autónomo que factura directamente con una renta como actividad profesional y tiene una retención del 1%, salvo que acredite que está tributando en régimen de estimación directa.

Ante estas múltiples opciones, y para no caer en posibles errores, se debe preguntar al profesional en qué régimen factura. Si es en régimen de módulos si se retendrá; mientras que si es en estimación directa, no habría que retenerle. Eso sí, en este segundo caso lo tendría que acreditar por escrito, ya que Hacienda obliga a los pagadores (la comunidad de propietarios en estos casos) de autónomos que facturan a nivel individual que le comuniquen en qué régimen facturan por si hay una inspección. Si existiesen dudas, en la página web de Hacienda, con sólo introducir el NIF, se puede consultar el régimen exacto en el que debemos facturar Existe un enlace en la página de Hacienda, ya que si no se hace correctamente la Agencia Tributaria puede sancionar al pagador.

EL IRPF Y EL MODELO 184

Con carácter general, las comunidades no tienen personalidad jurídica y no están, en principio, obligadas a tributar por el IRPF. Sin embargo, la Ley de IRPF, en su artículo 27, establece que las comunidades pueden obtener rentas, es decir que si una comunidad, al ser un ente sin personalidad jurídica, no obtiene ninguna renta, no realiza ningún servicio, en principio no tiene que tributar ni por impuesto de sociedades ni por IRPF. En el momento en que obtiene una renta está obligada a tributar y presentar el modelo 184 –que se presenta a finales de febrero-. No es la comunidad la que tributa, sino que ésta sólo determina cuál es la renta y lo comunica a los comuneros en función de su porcentaje de participación en cuánto tienen que tributar. El sistema que impone Hacienda es un sistema complejo que exige a veces, por una renta muy reducida, una gran complejidad administrativa y fiscal.

Para cumplimentar el modelo 184, que sólo es informativo para Hacienda, se debe indicar la cantidad de las rentas obtenidas y el porcentaje atribuido a cada uno de los propietarios. No sólo la comunidad tiene una obligación formal, sino que puede estar obligando a cada propietario a que incluya estas cantidades derivadas en sus correspondientes declaraciones de IRPF.

El motivo de esto es que Hacienda, desde el momento en que se obtienen rentas, convierte a la comunidad en empresario y, al no estar obligada a tributar por ser un ente sin personalidad jurídica, los obligados a tributar son los propietarios. Algunos ejemplos que pueden dar lugar a esto es lo que puede suceder cuando se instalan placas fotovoltaicas: La comunidad tiene una obligación fiscal de comunicar, no de pagar, pero sí determinar cuál es la renta, asignarla a los propietarios y comunicárselo para que éstos incluyan estos rendimientos.

Otro ejemplo puede ser el de tener un local arrendado a un tercero o la venta de algún elemento común como la vivienda del portero. En estos casos, si se obtiene una ganancia de patrimonio por lo que habría declararía la comunidad y tributaría cada uno de los propietarios en su renta personal.

ALQUILERES.

El propietario de una vivienda que esté alquilada debe comunicar esta circunstancia, incluyendo la referencia catastral, a Hacienda, aunque esta renta no tenga derecho a una deducción. Además, se ha incluido una obligación a las compañías suministradores de energía eléctrica, por la que a través del modelo 159, que es un modelo recapitulativo en el cual deben indicar anualmente la referencia catastral del inmueble, se tiene que informar de la potencia contratada y del consumo que ha habido anualmente. De esta forma, la Agencia Tributaria puede detectar alquileres no declarados y requerir directamente al inquilino que le dé información sobre el arrendador.

OPERACIONES CON TERCEROS.

Se declaran con el modelo 347 con el que las sociedades presentan las operaciones anuales con terceros. Se trata de un modelo informativo que las comunidades no están obligadas a presentar, y donde declaras las operaciones a partir de un determinado importe.

EL CIERRE REGISTRAL

La escritura de una propiedad no puede inscribirse en el registro de la propiedad salvo que se acredite que se ha presentado en el ayuntamiento correspondiente para pagar la plusvalía municipal. Es decir, los ayuntamientos han hecho una modificación legal de modo que, si no se acredita que se ha pagado la plusvalía municipal o se ha presentado la escritura a liquidación del ayuntamiento, el registro no inscribe esa escritura. Esta circunstancia obliga a presentar las escrituras firmadas en los ayuntamientos.

multiasistencia | multintegra

Grandes ventajas
para usted y sus comunidades

902 523 500 | www.multintegra.com

Gestionamos sus siniestros
24horas y ahorramos
dinero en sus seguros.

IMPUGNACION DE ACUERDOS COMUNITARIOS

JOSÉ LUIS NAVARRO. ABOGADO Y VICEPRESIDENTE 3º DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA.

En una primera aproximación a esta materia, lo primero que debemos tener en cuenta es que las comunidades, al igual que cualesquiera otras partes contratantes, " pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público." (Art. 1.255 Código Civil), existiendo además otros límites tales como el Fraude de Ley (Art. 6.4 Código Civil); Abuso de derecho (Art. 7.2 del Código Civil); Buena Fe (7.1 Código Civil), etc.

Hemos de distinguir si la ley que se contraviene con el acuerdo es la Ley de Propiedad Horizontal o si se trata de alguna otra ley de carácter imperativo, ya que las consecuencias jurídicas serían completamente distintas.

Si lo que se infringe es una ley imperativa distinta de la Ley de Propiedad Horizontal, el acuerdo adolecería de nulidad radical, mientras que si el acuerdo sólo infringe la LPH o incurre en alguna de las causas de impugnación que en su Art. 18.1 se establecen, el acuerdo sería simplemente anulable.

Ello implica:

I.- En cuanto a la legitimación para su impugnación: Para los acuerdos que sólo infringen la L.P.H. o incurre en alguna de las causas de impugnación que en la misma se establecen, sólo estaría legitimado el propietario que cumple con los requisitos establecidos en el propio Art. 18.2.

Por el contrario, para la impugnación de los acuerdos que vulneran cualquier otra ley imperativa, estaría legitimado cualquiera que resulte afectado por el acuerdo.

II.- Respecto del plazo de impugnación y su posibilidad de convalidación. Los acuerdos contrarios a lo dispuesto en la LPH, sólo pueden impugnarse dentro de los plazos establecidos en su Art. 18.3, quedando convalidados dichos acuerdos si no se impugnan en el tiempo previsto. Cuando lo que se vulnera es una ley imperativa distinta de la LPH, no hay sujeción a estos plazos, siendo el acuerdo radicalmente nulo o inexistente sin posibilidad de convalidación por transcurso del plazo.

III.- En lo relativo a los medios de defensa frente al acuerdo invalido, también hay grandes diferencias entre acuerdos contrarios a la LPH y acuerdos contrarios a otras leyes.

En el primer supuesto, la única manera de evitar su ejecutividad es mediante la interposición de demanda impugnatoria y la posterior obtención de una sentencia que disponga la anulación del acuerdo.

Cuando lo que se contraviene es cualquier otra ley imperativa, el propietario puede invocar la nulidad absoluta del acuerdo, no sólo por vía de acción mediante demanda

de impugnación, sino también por vía de excepción en el procedimiento judicial en el que la comunidad pretendiera la ejecución del acuerdo inválido.

También tendríamos la posibilidad de interposición de querella o denuncia penal, cuando el acuerdo resulte constitutivo de los delitos de coacciones de los Arts. 172 del Código Penal, allanamiento de morada del Art. 202, libertad religiosa del Art. 522, derechos de los trabajadores del Art. 311, etc.

Centrándonos en la impugnación de acuerdos contrarios a la LPH, que es lo que regula el Art. 18 de esta ley, debemos considerar los siguientes presupuestos y requisitos:

1) El acuerdo contrario a lo dispuesto en la LPH que se pretenda impugnar debe ser propiamente un acuerdo, con visos de aparente legalidad.

No sería susceptible de convalidación, por considerarse radicalmente nulos o inexistentes, aquellos pseudoacuerdos que carecen de los más mínimos requisitos para su adopción (Vg. Acuerdos adoptados por algunos vecinos en una reunión informal sin conocimiento de los demás; acuerdos sobre asuntos que no son competencia de la Comunidad de Propietarios, etc.)
Frente a estos acuerdos podría ser invocada su nulidad o declaración de inexistencia tanto por vía de excepción en aquel procedimiento judicial en el que la comunidad pretendiera su ejecución, como por vía de acción mediante demanda de impugnación.
2) Sólo pueden impugnarse por vulneración de lo dispuesto en la LPH aquellos acuerdos que incurran en alguna de las causas de anulabilidad que se establecen en su Art. 18.1:
a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho."

3) Para que pueda considerarse impugnado un acuerdo comunitario es requisito indispensable la interposición de demanda judicial, debiendo el impugnante comparecer en el Juzgado asistido de abogado y procurador.

No debe confundirse la impugnación judicial de un acuerdo, con la manifestación de disconformidad en el plazo de 30 días en los supuestos a los que se refiere el Art. 17.8 de la L.P.H.
Por otra parte, los acuerdos comunitarios son

ejecutivos hasta que judicialmente se resuelva lo contrario, por lo que su impugnación judicial no suspende su ejecutividad, salvo que el impugnante lo solicite como medida cautelar y así se acuerde por el Juzgado (18.4 LPH).

4) Según el Art. 18.2 LPH: " Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto."
De este precepto se coligen los siguientes requisitos de legitimación:

I.- Debe ser propietario. No puede por tanto impugnar las decisiones de la asamblea quién no sea propietario al momento de adopción del acuerdo. (Portero, administrador, cualquier acreedor de la comunidad, etc.)

En supuestos de transmisión del inmueble con posterioridad a la adopción del acuerdo, carece de legitimación el nuevo propietario, aun cuando sea él quien deba soportar las consecuencias del mismo.

II.- Que estuviera ausente en la junta o votara en contra o se abstuviese.

Puede impugnar quien estuvo ausente en la junta en la que se adoptó el acuerdo. No es ausente quien estuvo representado en la junta.
En caso de que el propietario impugnante hubiera concurrido a la junta, se requiere que hubiera votado en contra o se hubiera abstenido.(Tras las muchas dudas que generaba la exigencia legal de que " hubiera salvado el voto", la cuestión parece haber quedado resuelta tras la STS de 10 de Mayo de 2013, considerándose que salva su voto quien vota en contra o se abstiene.)
III.- El propietario debía contar con derecho de voto al momento de celebración de la asamblea.
Otro requisito para poder impugnar el acuerdo sería que el impugnante contase con su derecho al voto al momento de celebración de la asamblea y en consecuencia no hubiera sido privado indebidamente del mismo. A sensu contrario, no podrían impugnar los que no pudieron votar en la asamblea por haber sido debidamente privados del voto.

Concretamente, como caso más frecuente, no estarían legitimados para impugnar los acuerdos, aquellos propietarios que a la fecha de la asamblea se encontraban en situación de morosidad con la Comunidad de propietarios, al no haber pagado ni consignado las cuotas, ni impugnado el acuerdo del que derivaban las mismas. (Art. 15.2 LPH)

El hecho de que posteriormente se pongan al día en el pago de las cuotas no les confiere legitimación para la impugnación del acuerdo, ya que deben estar al corriente en el pago o haber consignado o tener impugnadas las cuotas al momento de la adopción del acuerdo. (STS 14-10-2011)
En caso de ausentes morosos, no hay unanimidad sobre la legitimación que tendrían para impugnar los acuerdos adoptados en su ausencia. Si aplicamos la analogía, habría que entender que no podrían.

IV.- Que el propietario haya abonado o consignado judicialmente las cantidades devengadas durante el periodo comprendido entre la fecha de celebración de la junta y la fecha de interposición de la demanda judicial, quedando exento de esta obligación cuando

el acuerdo que se impugne venga referido a la modificación del sistema de reparto de las cuotas comunitarias.
Efectivamente, tampoco podría impugnar los acuerdos aquel propietario que estaba al corriente en el pago a la fecha de celebración de la asamblea en la que se adoptó el acuerdo, pero no ha abonado ni consignado judicialmente con posterioridad las cantidades devengadas desde esta fecha hasta la interposición de la demanda en el Juzgado. La consignación tendría que ser en este caso judicial, no siendo válida la efectuada ante notario, tal como sí se admite en los supuestos del Art. 15.2 de la LPH.

Sólo se estaría exento del cumplimiento de este requisito cuando el acuerdo que se impugna está relacionado con el establecimiento o alteración de las cuotas.

Por cuota puede semánticamente entenderse, tanto la cantidad concreta que se abona en cada caso (sea cuota ordinaria o extraordinaria), como el coeficiente o porcentaje de participación en la comunidad o incluso el porcentaje de participación en aquellos gastos en los que están exentos determinadas propiedades (Vg. Locales respecto de los gastos de ascensor o limpieza de escaleras, etc.)

Ante las dudas interpretativas que presenta el precepto, cabe entender que esta exención viene, en general, referida al sistema de reparto de gastos (Vg. Cambio de coeficientes, declaración de exención en determinados gastos por parte de algunos inmuebles, etc.)

PLAZO DE IMPUGNACIÓN Y CONVALIDACIÓN.

La impugnación judicial debe realizarse en un determinado plazo (Art. 18.3 LPH) dependiendo de la causa que se invoque. Si el acuerdo es anulable por ser contrario a la LPH o los estatutos de la comunidad, la demanda judicial debe interponerse en plazo máximo de un año y en el resto de las causas antes referidas, que se establecen en el Art. 18.1 LPH, el plazo sería de 3 meses.

Transcurridos estos plazos de caducidad sin haber presentado la demanda judicial de impugnación, el acuerdo quedaría convalidado. No importa si durante este plazo se han realizado otras actuaciones judiciales tales como diligencias penales por posible delito, tramitación del beneficio de justicia gratuita, actos de conciliación judicial, etc.

El día de inicio del plazo sería la fecha de celebración de la junta (para los que asistieron a la misma o estuvieron representados) o el día que tuvieron conocimiento completo del acuerdo o fueron notificados conforme al Art. 9.1,h) LPH.

En los supuestos de impugnación de las convocatorias, el plazo empieza a contarse desde que tuvieron conocimiento de la misma.

COSTAS

Los propietarios que impugnaron el acuerdo no participarán en el reparto de los gastos judiciales en los que haya incurrido la comunidad como consecuencia del procedimiento. (STS 23-5-1990).

Lo resuelto en sentencia tendrá la consideración de cosa juzgada.

José Luis Navarro Rosado

AHORRO ENERGÉTICO EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

ADRIÁN CUBERO. CACTUS SOLUCIONES ENERGÉTICAS

El Palacio de Congresos y Exposiciones de Málaga acogió el pasado 2-3 de Octubre, por cuarto año consecutivo, Greencities & Sostenibilidad, Inteligencia Aplicada a la Sostenibilidad Urbana. Organizado por el Ayuntamiento de Málaga y respaldado por AMETIC, su sección andaluza ETICOM y ANESE-Andalucía, ha servido como punto de encuentro de 2.500 profesionales relacionados con la eficiencia energética y la sostenibilidad en el ámbito urbano y la edificación.

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla participó de forma activa en este foro, poniendo a disposición de los usuarios un stand informativo en el recinto y a su vez liderando una ponencia el día 2 de octubre en el Aula Greencities del recinto, presidida por Fernando Pastor y por Alejandro Pestaña, Presidente y vicepresidente del Colegio de Administradores de Málaga y Melilla, respectivamente.
La ponencia, enmarcada en el Bloque de Eficiencia Energética en Edificios, versaba sobre el "Modelo de Servicios Energéticos con Garantía de Ahorro para Comunidades de Vecinos". Para ello se contó con la colaboración de ANESE, Asociación Nacional de Empresas de Servicios Energéticos, encargada de explicar la gran importancia del ahorro energético como servicio añadido a las Comunidades de Propietarios y el papel que puede desempeñar una Empresa de Servicios Energéticos para la consecución con éxito de dichos ahorros. En representación de ANESE estuvo Adrián Cubero, de cactus Soluciones Energéticas y miembro de la Asociación de Empresas de Servicios Energéticos de Andalucía (ANESE).

SITUACIÓN ENERGÉTICA ACTUAL

La intervención se abrió con unas cifras introductorias del panorama energético español, destacando así la importancia de una gestión energética eficaz.

España es un país energéticamente dependiente con el gasto anual superior a los 60.000 M . Este gasto supone el doble que la partida presupuestaria de Desempleo de 2014 y que el Presupuesto General de la Comunidad Autónoma de Andalucía de 2014, ambos fijados en 30.000 M .

A esta excesiva dependencia se le suma el exceso de energía que se demanda en multitud de sectores. Comparados con Alemania, la industria germana tiene una intensidad energética del 50% respecto a la española, y los municipios alemanes tienen un consumo per cápita en iluminación 3 veces inferior a los españoles.

A este exceso en consumo energético se le suman los precios de la energía eléctrica y gasóleo. Según los datos de la CNE en 2012, España lidera el 5º puesto entre los países con el precio más elevado.

Estos datos sirven para que se tome conciencia de la importancia de gestionar eficazmente los consumos energéticos y establecer medidas de ahorro que, sin modificar las condiciones iniciales de productividad o confort, permitan reducir la dependencia energética española.

OBSTÁCULOS INICIALES

A pesar de los costes crecientes, la conciencia ecológica y el apoyo normativo y político, la implantación de medidas de ahorro y eficiencia energética no ha avanzado al ritmo que sería deseable. En comunidades de propietarios se pueden particularizar varias razones importantes:

- Muchas comunidades no disponen de información sobre su comportamiento energético

- Ahorro y eficiencia son conceptos «intangibles», no fácilmente identificables ni medibles que exigen un proceso técnico relativamente complejo
- La implantación de las medidas requiere una inversión inicial, lo cual supone un coste extra para los vecinos.
- No ha existido ninguna garantía sobre la obtención real del ahorro y eficiencia previstos en los proyectos
- Además de las dificultades generales de financiación, las entidades financieras suelen presentar problemas para financiar a comunidades de propietarios, por lo que no ha sido fácil obtener financiación de estos proyectos

LA ALTERNATIVA. EMPRESAS DE SERVICIOS ENERGÉTICOS

Para resolver gran parte de estas dificultades surge un nuevo concepto y modelo de negocio, las denominadas Empresas de Servicios Energéticos (ESEs). Estas empresas complementan a las comunidades de propietarios o a los administradores de fincas, aportando los siguientes valores añadidos:

- Garantizar el ahorro energético previsto, asegurando así que la inversión realizada da sus frutos. La forma que tiene una ESE de garantizar dichos ahorros es ligando su remuneración a estos ahorros, de forma que si se producen los ahorros esperados, la ESE va amortizando la inversión y en caso contrario no.

- Gestionar la financiación de los proyectos o los financia directamente. De esta forma la comunidad de propietarios no realiza inversión inicial alguna.

- Verificación de los ahorros garantizados mediante protocolos internacionales, como por ejemplo el Protocolo IPMVP o similar

- Mantener participación en la operación y mantenimiento para supervisar y garantizar el ahorro

Por definición, una Empresa de Servicios Energéticos (ESE) es aquella que acomete un proyecto de mejora de la eficiencia energética en las instalaciones de su Cliente, recuperando en el tiempo la inversión realizada a través de los ahorros de energía generados, a la vez que presta un servicio integral de gestión energética.
Un ejemplo claro del funcionamiento una Empresa de Servicios Energéticos se aprecia en la siguiente imagen. En la situación actual que corresponde con gráfica de la izquierda, una comunidad de propietarios tiene, para cualquier instalación, un coste asociado de energía, mantenimientos preventivos y correctivos. En la gráfica central se simula un Contrato de Servicios Energéticos, donde se disminuye el coste energético y esta reducción sirve para amortizar la inversión de la ESE y además produce un ahorro desde el primer momento al cliente. Por último, la gráfica de la derecha muestra la situación una vez concluyan los servicios energéticos, donde los ahorros se disfrutan por la comunidad de propietarios completamente.

OFERTA DE EMPRESAS DE SERVICIOS ENERGÉTICOS

La actuación de las Empresas de Servicios Energéticos tiene un carácter integral, de forma que las comunidades de propietarios disfruten de una serie de servicios que se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Ofrecer un Único Interlocutor y Especialista Técnico para todas las posibles actuaciones de mejora de la Eficiencia Energética

- Realizar la Ejecución de las Obras y proyectos necesarios, a través de una red de colaboradores especializados, con legalización de las nuevas instalaciones y garantía de cumplimiento de los Reglamentos Técnicos actualizados

- Financiar las Inversiones en Eficiencia Energética, total o parcialmente, por medio de los ahorros a obtener en el futuro por la implantación de las medidas de mejora

- Gestión Energética Integral, asegurando la consecución de los ahorros garantizados

- Garantía y Mantenimiento de las instalaciones objeto del contrato durante el tiempo de duración del contrato

ANTONIO SERRANO

DECANO DEL COLEGIO OFICIAL DE PERITOS Y TÉCNICOS INDUSTRIALES DE MÁLAGA

Ahora en marzo se cumplen dos años de su última reelección como decano del Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga. ¿Qué balance puede hacer de este periodo?
Esta pregunta más bien debiera formulársela a los colegiados, pero por fortuna el resultado de mi última reelección me permite afirmar que el balance de mi gestión como decano y de la Junta de Gobierno que presido es claramente positivo, como lo demuestra el mayoritario apoyo del colectivo.
Han sido años difíciles, la crisis ha seguido en aumento y el problema de lucha por las competencias profesionales se ha acentuado por la falta de trabajo en otras profesiones, pero la responsabilidad y el empeño en conseguir nuestros objetivos han servido para que en la Comisión de la Competencia se nos escuche y dado lo multidisciplinar de nuestra profesión y el buen hacer de nuestros profesionales la crisis no haya hecho una gran mella en nuestro colectivo hasta el punto de que en el ejercicio 2013 hemos superado el número de proyectos visados de 2011 con más de 20.000.

Es su tercer mandato como decano. En este tiempo se han producido (y se están produciendo) cambios importantes que afectan a los colegios profesionales. ¿Cómo han evolucionado los colegios en estos 10 años?
Han sido varias las circunstancias que merecen citarse y que han influido en estos cambios. En primer lugar, el importantísimo avance que ha supuesto la aplicación de las nuevas tecnologías de la comunicación han producido un acortamiento de los plazos de visado y por tanto una notable reducción en su tramitación. Decir que en la actualidad el 97% de estos visados se realiza electrónicamente. Otra muy destacada mejora es el importante incremento en la formación de posgraduados. Parafraseando lo que ya se decía en una histórica zarzuela, hoy las ciencias avanzan que es una barbaridad y, por ello, nuestro Colegio ofrece una amplia panoplia de cursos y seminarios que permite a los colegiados una continua puesta al día para prestar el mejor servicio posible. Decir que hemos formado a unos 500 colegiados en certificaciones de eficiencia energética y 40 en mediación, por citar algunos ejemplos.

¿Y a su colegio? ¿En qué medida le está afectando toda esta inquietud que parece que tiene el legislador por renovar la regulación de estas entidades?
Hasta ahora la incidencia no ha sido relevante, pero tenemos que terminar de conseguir que la normativa a la que debemos ceñirnos en nuestra actividad sea promulgada atendiendo principalmente al mejor servicio a los ciudadanos y a las circunstancias que caracterizan a cada uno de los colectivos profesionales.

¿Qué le parece la Ley de Servicios Profesionales, como está redactada en su anteproyecto?
Me parece franca y necesariamente mejorable. Si se me permite poner un ejemplo algo extremo, no tiene lógica que el proyecto de una central nuclear no necesite visado pero si se exija para la casa del guarda. El legislador, a veces, dados los apremios que en cualquier estamento se experimentan, puede caer en imprecisiones o exageraciones por lo que es conveniente y necesario que los anteproyectos de Ley sean previamente consensuados por las instituciones oficiales -precisamente los Colegios Profesionales- que agrupan a quienes van a ser primeros destinatarios de tales normas jurídicas.
¿Cuál es su visión de los colegios profesionales?
Como acabo de señalar somos instituciones oficiales cuya actividad debe verse impulsada y protegida desde las distintas administraciones de forma que, sin perjuicio de la adecuada y necesaria convergencia con la normativa europea, puedan lograrse objetivos tan importantes como la protección del usuario o el consumidor, la seguridad de los dictámenes y proyectos que redactamos y en definitiva alcanzar la excelencia en el servicio que prestamos.

¿Cree qué la sociedad está concienciada de la importancia de los Colegios Profesionales?
Considero que no, y por ello cuanto más hagamos por conseguirlo mejores serán los resultados que los ciudadanos reciban de nuestros servicios. Hay que tener siempre muy presente que, por encima de todo, nos debemos a la sociedad en la que estamos y de la que formamos parte. Y es evidente que cuanto mayor sea este conocimiento más importante y estrecha será la relación entre Sociedad y Colegios.

¿Y los dirigentes políticos? ¿Saben de esa importancia?
Estoy seguro que son conscientes de ello, aunque a veces los árboles de cada día dificulten la visión del bosque del mañana. Lógicamente la cercanía de los políticos al pueblo debe ser cada día más estrecha, y lo mismo cabe decir de la proximidad entre ellos y los Colegios.

La relación entre su colegio y el de Administradores de Fincas ha sido y es muy buena en estos últimos meses. Además, se está pendiente de firmar un convenio de colaboración que refuercen aún más estos lazos de unión entre los dos colegios. ¿Qué ventajas –desde su punto de vista- tienen este tipo de acuerdos?
Considero que esta cercanía tiene un punto de inicio y es la empatía entre los responsables de ambos Colegios. A partir de ahí ha comenzado a producirse un beneficioso acercamiento del que todos podemos estar orgullosos. En muchas de nuestras actividades es fácil, conveniente y aún necesario marchar juntos, porque nos une una idea primordial: prestar el mejor servicio posible al ciudadano. Y, por si fuera poco, las relaciones con nuestros responsables institucionales siempre son más fluidas y beneficiosas cuando caminamos juntos y nunca con enfrentamientos estériles, que nacen de una visión desfasada y ya pretérita de pretendidas superioridades.

En la pasada Feria de Málaga usted, como decano del Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga, apadrinó la caseta del CAF Málaga, La Derrama. En su intervención de aquella noche, además, usted destacó la importancia de que los colegios profesionales participen en este tipo de actos de la vida de la ciudad. ¿Por qué es importante estar presente en eventos como la Feria de Málaga con caseta propia?
La Junta de Gobierno del Colegio que presido tiene muy claro, desde hace treinta años que se creó la caseta El Péndulo, que nos debemos a la sociedad en la que estamos implantados y de la que honradamente vivimos al prestarles nuestros servicios profesionales. Por ello, nuestra política ha sido siempre la de apertura, la de una caseta abierta a todos y para todos. Y estamos seguros de que ése es el camino correcto. Si somos lo que somos no hay otra razón más poderosa y fundamental que nuestros conciudadanos y la ciudad a la que estamos plenamente ligados y con la que tenemos un indisoluble compromiso. Si queremos ir a mejor nunca podremos olvidar de dónde venimos y dónde estamos.

Y además lo dice el presidente del Colegio que monta cada mes de agosto 'El Péndulo', una caseta que este año ha celebrado este año sus 30 años. ¿Cómo viven los colegiados de Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga la Feria en 'El Péndulo?
Con un inigualable entusiasmo, con una desbordante alegría… porque es la gran Feria de Málaga, que durante unos días nos permite alejarnos un poco de las tareas diarias para disfrutar con nuestras familias y nuestros amigos de unas horas de sana diversión.

E.U.INSTALACIONES

40 AÑOS

OFRECIENDO EL MEJOR SERVICIO EN MÁLAGA Y PROVINCIA

NUESTROS OBJETIVOS:

CALIDAD Y SATISFACCIÓN DEL CLIENTE

Polígono Industrial Santa Bárbara
C. Fidias, 17. 29004 Málaga
T. 952 105 125 Fax. 952 105 126
info@euinstalaciones.com
www. euinstalaciones.com

UNE-EN ISO 9001: 2008 Acreditadopor AENOR
en cada uno de nuestros departamentos

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
Electricidad
Telecomunicaciones

TELECOMUNICACIONES
Porteros y video-porteros electrónicos digital y analógico
Antena digital: TDT, HD
Satélite: Astra, Hispasat, HD

E.U.INSTALACIONES

INSTALACIÓN Y REPARACIÓN DE GRUPOS DE BOMBEO:
Taller propio
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

CONTRAINCENDIOS:
Extinción y detección de incendios
Recarga y venta de extintores
Central de incendios
Central de CO2
Bies
Columna seca

FONTANERÍA
Instalaciones industriales
Adaptación de baterías de contadores
Adaptación de contadores según normativa
Tratamiento de agua: Desincal
Averías

INSTALACIÓNES ELÉCTRICAS
Instalaciones industriales
Centralizaciones de contadores
Realización de revisión anual
Averías

CAFMALAGADOSPUNTOCERO.ES

XXII CURSO DE PERFECCIONAMIENTO DE LA PROFESIÓN. FRANCISCO LIÑÁN

El pasado 22 y 23 de noviembre el salón de actos 'Jesús Luque' de la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla acogió la celebración del XXII Curso de Perfeccionamiento de la Profesión. Francisco Liñán'.

En esta ocasión, las 86 plazas disponibles para asistentes se agotaron a dos semanas de la celebración de este importante encuentro formativo que contó con la presencia de administradores de fincas colegiados de Málaga, Granada, Cádiz, Sevilla y Almería entre otros lugares. Además, asistieron los presidentes de los colegios de AAFF de Sevilla y Huelva, Rafael Del Olmo y David Toscano, el presidente del Consejo Andaluz de Colegios de AAFF, Rafael Trujillo y el presidente del Consejo General de Colegios de AAFF de España, Salvador Díez, quienes, pese a contar con otros compromisos institucionales, pudieron cuadrar sus agendas con el objetivo de coincidir en un curso tan importante como el celebrado el pasado fin de semana en la capital malagueña.

El encuentro lo inauguró el concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga, Francisco Pomares. El edil destacó la relación tan estrecha entre el área de la que es responsable y el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y Málaga. Asimismo, subrayó la importancia de mantener una relación continua entre ambas instituciones puesto que son los propios administradores de fincas los principales interlocutores para hacer llegar a las comunidades de propietarios la importancia de determinadas normas municipales como la relativa a la Inspección Técnica de Edificios (ITE).

Por su parte, el Presidente de Honor de la corporación colegial, Francisco Liñán, puso en valor la profesión de administrador de fincas en un momento en el que el Gobierno central está estudiando la nueva regulación de los colegios profesionales. Entre los asuntos que se abordaron en esta vigésimo segunda edición del Curso de Perfeccionamiento de la Profesión estuvieron los análisis de las obras obligatorias y voluntarias en las comunidades de propietarios que se recogen en la reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal; las subvenciones a trabajadores, los despidos y subrogaciones de los empleados de una comunidad de vecinos; los detalles de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos; así como nuevas técnicas de marketing para mejorar la relación con los clientes. Para desarrollar el programa se contó con ponentes de la talla de Francisco González, asesor jurídico del CAF Málaga; Pilar Alarcón, doctora en Ciencias Económicas y Empresariales; Andrés Cabezas y José Almirón, representantes de la Junta de Gobierno del Colegio de Graduados Sociales de Málaga y Melilla; y el presidente de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Málaga, Hipólito Hernández Barea.

Las ponencias estám disponibles en el canal de Youtube del CAF Málaga, www.youtube.com/cafmalaga desde principios de este mes.

LAS OBRAS OBLIGATORIAS, VOLUNTARIAS Y DE MEJORA EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

RESUMEN DE LA PONENCIA IMPARTIDA POR **FRANCISCO GONZÁLEZ PALMA.** ABOGADO Y ASESOR JURÍDICO DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA.

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 10 Y 17 CON LA LEY DEL SUELO, TRAS LA REFORMA DE LA LEY 8/2013.

La Ley 8/2013, denominada de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana incluye la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, porque con ella se tiende a la reconversión del sector inmobiliario, para impulsar la actividad hacia la recuperación de los espacios urbanos existentes frente a actuaciones de ciudad nueva. Con este fin esta Ley prevé dos mecanismos:

1) Flexibilizar el régimen jurídico de los acuerdos.
2) Aumentando las obras necesarias u obligatorias.

Esta Ley 8/2013 modifica otros aspectos de las comunidades de propietarios que están pasando desapercibidos y que son muy importantes:

- Regula el Informe de Evaluación de los Edificios.

- Faculta la ocupación de espacios públicos para la instalación de ascensores. (En Málaga al menos hay dos casos)

- Permite la expropiación de parte de viviendas o locales para instalar servicios comunes.

- El concepto de "ajuste razonable" lo determina esta Ley. Se otorga a las Comunidades de Propietarios plena capacidad jurídica en un amplio abanico de competencias.

- Posibilita a las comunidades de propietarios para que puedan formalizar convenios con las administraciones públicas.

La nueva Ley modifica el artículo 10. En este sentido algún autor ya ha dicho que es un ejercicio de "voluntarismo del legislador". Voluntarismo, porque este artículo prevé aquellas obras que no necesitan acuerdos de la junta de propietarios y es casi impensable que sin acuerdos de comunidades de propietarios se puedan llevar acabo determinadas obras de carácter obligatorio.

Estas obras obligatorias las puede solicitar tanto la administración pública como un propietario. En caso de que sea la administración pública, si la junta de propietarios no estuviese de acuerdo con la resolución, se debe interponer recurso contra ese acto administrativo, para que un tribunal declare que esas obras no son obligatorias, ni necesarias. Si por el contrario, la obra la solicita un propietario, se deberá solicitar el presupuesto y será la junta de propietarios la que decida la necesidad de afrontar la misma.

El artículo 10 prevé que son obras necesarias las que estén encaminadas a "satisfacer los requisitos básicos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad". Es, en definitiva, el mismo texto del artículo 10 anterior, aunque ahora se han añadido las obras de ornato y el deber legal de conservación. El hecho de que aparezcan "obras de ornato" como necesarias ha originado sorpresa en algunos juristas y la única explicación es que no se trate como obras de lujo, sino como obras para conservar el edificio y mantener la dignidad del propio edificio.

Por otro lado, pueden existir ciertas dudas sobre "las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal" al analizar el concepto "ajustes razonables". Para aclararlo habrá que recurrir a la Ley 8/2013 donde se define como "las medidas de adecuación de un edificio para garantizar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica y sin que suponga una carga desproporcionada". Asimismo, señala que una "carga desproporcionada" se da "cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando la ayuda pública, exceda de 12 mensualidades". Este apartado tiene un segundo inciso: "y en todo caso las obras requeridas por propietarios, en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de 70 años".
La definición de "repercutido anualmente" indica que si se fracciona el pago en X mensualidades, si una anualidad no supera las 12 mensualidades se puede ejecutar la obra obligando a abonarla a todos los propietarios. Ante esta posición pueden surgir problemas al concretar quien decide las mensualidades y en cuantos años se pueden financiar las obras.

Otro grupo de obras obligatorias es el relativo a la construcción de nuevas plantas, alteración de zonas comunes y constitución de un complejo inmobiliario que se podrán realizar, únicamente, cuando ese edificio esté incluido en un ámbito de actuación o rehabilitación urbana, por lo que si no están en este apartado estas obras no pueden ejecutarse sin acuerdo previo de la junta de propietarios. Asimismo, exigen una actuación administrativo como recoge el artículo 17.4 de la Ley del Suelo, reformada también por la Ley 8/2013.

Con la división material de pisos y agregación de pisos y locales ocurre lo mismo que en el anterior supuesto: "La división -pero- siempre que sea posible a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación", es decir que esa división material de pisos se da exclusivamente cuando haya un instrumento de planeamiento previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo que delimite un ámbito de actuación, y en el mismo esté ese inmueble que se quiere dividir materialmente. Si no se dan estas circunstancias, y al haber sido derogado el artículo 8, lo normal es pensar que en estos casos continuará rigiendo la unanimidad, si no se está en un ámbito de actuación de los previstos en el artículo 17 de la Ley del Suelo.

CONSECUENCIAS DE ESTAS ACTUACIONES:

1. La junta de propietarios debe adoptar un acuerdo para distribuir la derrama pertinente y también determinar el abono. Es decir, pese a que a la comunidad de propietarios no se le haya pedido opinión, hay que hacer la obra si la pide un propietario. Sin embargo, debe reunirse para aprobar el presupuesto.

2. La obra será costeada por todos los propietarios, si son obligatorias, a excepción de que las obras hayan sido solicitadas por un propietario, como la división material de la vivienda, actuación que no se le repercutirá al resto de propietarios.

OBRAS VOLUNTARIAS: ARTICULO 10.3 B)

El artículo 10.3 b) señala algunas de las siguientes obras voluntarias: división material de piso, agregaciones, cerramientos de terrazas… Con la reforma basta que los de los propietarios aprueben estas actuaciones, si se dan los requisitos del artículo 17 de la Ley del Suelo.

OBRAS DE MEJORA:

El artículo 11.2, que ha sido derogado, señalaba que ningún propietario podía exigir obras de mejora. Se ha producido un trasvase de ese artículo al 17.4: "Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones", aunque ahora se incluyen algunas diferencias, como que se refuerza la mayoría a 3/5 de los propietarios. Estos cambios suponen que ningún propietario puede exigir una obra de mejora. Sin embargo, si un propietario la solicita y la comunidad la aprueba se requerirá que sea aprobada por de los propietarios y que además no supere el importe de tres mensualidades, en este supuesto quedan obligados todos los propietarios. Por cierto, el disidente no está obligado a pagar si supera esas tres mensualidades.

EL VOTO PRESUNTO DEL AUSENTE.

El artículo 17.8 señala lo siguiente: "Se computarán como votos favorables aquellos propietarios ausentes debidamente citados que no muestren su discrepancia en el plazo de 30 días". Antes, esta norma era relativa a los temas que requerían unanimidad y los 3/5, Esta reforma lo que hizo fue ampliar el voto presunto a aquellos acuerdos que requerían un quórum especial, salvo en dos supuestos: que no se pueda repercutir el coste en los servicios y que se éste ante un aprovechamiento privativo.

SUBARU
Confidence in Motion
Las mejores carreteras no parecen carreteras
Subaru Forester
Auténtico 4x4
desde
24.900€
FORESTER
SUBARU AUTOMÓVILES NIETO C/Salitre, 21, Málaga. Tel. 952 321 231 www.subarumalaga.com
BOXER DIESEL
AWD
Motores Boxer de 150CV a 240CV • 8 Airbags • Navegador y cámara de visión trasera • Control de crucero
Asientos de cuero eléctricos y calefactables • Techo solar panorámico • Luces de Xenon • Apertura automática
portón trasero • Smart entry & botón de arranque • Pedales de aluminio deportivos • Llantas 18" • X-Mode
Control Dinámico del Vehículo (VDC) • Control Descenso de Pendientes • Asistencia a la Frenada de Emergencia
Sistema de arranque en cuesta • 5 estrellas en EUROENCAP
Consumo 5,7-8,5 L/100Km. Emisiones CO2: 150-197 g/Km. PVP recomendado en P. y B. para Forester 2.0 CVT Sport. Advance. Transporte, impuestos, promoción y plan PIVE 5 incluidos.
El precio puede no corresponderse con la imagen del modelo visualizado.
902 10 00 22
www.autentico4x4.com

REFORMA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS POR LA LEY DE 4/2013 DEL 4 DE JUNIO

RESUMEN DE LA PONENCIA IMPARTIDA POR **D. HIPÓLITO HERNÁNDEZ BAREA.** MAGISTRADO–PRESIDENTE DE LA SECCIÓN 5A DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA.

Desde el mes de junio del pasado año está en vigor la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Este nuevo texto modifica, de forma muy profunda, la Ley 29/94 que, con fecha de 4 de junio, tiene como nombre 'Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas'.

El legislador ha pensado que el mercado de alquiler de la vivienda español está muy por debajo de lo que realmente puede ofrecer. Algunas estimaciones hablan de un 17% del parque de viviendas, mientras que en Europa la cifra se sitúa en el 30%. Por ello, lo que se pretende con esta ley es dotar de cierta vitalidad a los arrendamientos urbanos.

La nueva ley entró en vigor el pasado 6 de junio y no tiene carácter retroactivo salvo que las partes lo aprueben con posterioridad. Por tanto, afecta a contratos que se celebren a partir del 6 de junio y en caso de que ambas partes, arrendador y arrendatario, estén de acuerdo y modifiquen en este sentido el contrato anterior a esta fecha, también se le aplicaría la reforma, la ley 29/94 modificada por la ley 4/2013.

La ley habla de cuestiones muy novedosas ya que, mientras que crea unos principios que no existían, modifica otros que ya estaban recogidos previamente. En este sentido, por ejemplo, reduce la duración mínima del contrato, permite al propietario recuperar la vivienda con más facilidad que antes, o el arrendatario puede desistir del contrato con una serie de condiciones, circunstancia -esta última- que antes no era posible.

Los contratos de alquiler están prácticamente obligados a inscribirse en el Registro de la Propiedad. Pero además de este registro, la legislación pone en marcha un registro de inquilinos morosos. Asimismo, en la reforma procesal que lleva consigo, el legislador incide en los desahucios, es decir, agiliza estos procesos para expulsar a inquilino si no cumplen con sus obligaciones económicas establecidas en el contrato. Según el profesor Pomar Sierra, en este tema acierta el legislador porque se están demorando en los juzgados los desahucios y las normas están ahora encaminadas a agilizarlos.

En el ámbito de las ideas generales, esta ley 4/2013 deja fuera de la legislación el arrendamiento urbano o los arrendamientos temporales con fines turísticos. Había arrendamientos totalmente fuera de la ley sin ningún problema, por ejemplo los rústicos, que tienen su legislación especial; y otros arrendamientos que tampoco entran en esta ley como son los de viviendas militares o los pisos universitarios entre otros. Pero ahora, el legislador aprovecha y una cosa que estaba ahí dudosa porque entronca con otras figuras jurídicas como la llamada antiguamente 'multipropiedad', se excluyen expresamente de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Entonces, ante esta exclusión expresa, se regulan en principio por la legislación de Arrendamientos de Temporada, que no sufre modificación, pero el legislador apunta en la sección de motivos una nueva normativa sectorial específica para esta materia, aunque aún no se han ofrecido detalles sobre la misma.

Lo más novedoso se da en lo relativo al arrendamiento de vivienda de locales de negocio y se refuerza con mucho ahínco la libertad de pactos. El arrendamiento de vivienda se ha caracterizado en todas las sucesivas leyes por una protección del legislador hacia el arrendatario en detrimento de los derechos del arrendador. En este caso, respondiendo al nombre de la ley, el legislador dice: "los arrendamientos de vivienda en vez de estar legislados mucho más concienzudamente por la ley especial, la ley de arrendamientos urbanos, vamos a destacar que primen en su regulación lo que pacten las partes, arrendador y arrendatario". Por tanto, la ley queda como norma subsidiaria, en la que la norma principal no es la ley sino la voluntad de las partes. Queda supletoriamente la ley para regular lo que no regulen los contratantes permitiéndoles que lleguen a un acuerdo pero que, el mismo, no se salga del título segundo. Luego entonces, ofrece la libertad de contratar pero dentro de un marco.

La duración de los arrendamientos sufre una notable reducción pasando, de los cinco años anteriores, a los tres actuales, aunque el plazo se prorroga tácitamente –durante un año más- salvo indicación de alguna de las partes con un mínimo de 30 días de antelación.

Otro aspecto significativo es la posibilidad de resolución del contrato por parte del arrendador en caso de necesidad. Es una cuestión que estaba regulada en esta ley y las anteriores, aunque ahora el legislador pretende fijar determinadas cuestiones. El arrendador puede resolver el contrato siempre que pruebe que va a utilizar el inmueble como vivienda permanente para sí o para sus familiares en primer grado de consanguinidad o de adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, aspecto este último novedoso que incluye la separación, el divorcio o la nulidad matrimonial.

También se han producido cambios en la actualización de la renta. Tradicionalmente ha sido el IPC el que ha marcado el criterio o índice de establecimiento de la renta, sin embargo ahora tiene carácter supletorio: puede haber un pacto expreso de las partes en el que fijar como vamos a actualizar, normalmente es a subir. Si no existiese este pacto seguiría siendo el IPC el índice que marque la actualización de la renta. También las partes pueden, conforme a esta nueva reforma, pactar un incremento, no ya de la renta en sí, sino incluso de los gastos que estén fijados en el contrato.

La subrogación también ha sufrido modificaciones. La nueva ley permite la posibilidad de pacto para que renuncien las personas que conviven con el arrendado al derecho de subrogación que les concede en un principio la ley a todos ellos. También se puede renunciar el derecho de adquisición preferente. El arrendatario tenía, y tiene posibilidad, de quedarse con la vivienda en el lugar del comprador cuando se notifique fehacientemente que se va a vender y cuando pague el importe que el comprador iba a pagarle al dueño y a la vez arrendador. En este caso también se permite el pacto para que el arrendatario renuncie por escrito en el contrato a subrogarse en caso de que la vivienda se venda.

En referencia a la extinción del derecho al arrendamiento, por ejemplo el derecho a la propiedad o el derecho al usufructo, cuando un piso que una persona tenga en usufructo lo arrienda en el momento en el que deja de tener el usufructo finaliza el contrato. Así se regulaba hasta ahora, sin embargo desde la modificación legislativa se establece que si el contrato está inscrito en el registro, el arrendatario tiene derecho a seguir en el contrato, y el comprador de la vivienda obligado a subrogarse como arrendador. Ahora bien, si el contrato no esta inscrito en el registro se extingue el derecho del arrendatario en el momento que el arrendador pierda la propiedad, el usufructo o el derecho que le habilita para arrendar el inmueble.
En el caso de la enajenación voluntaria se dan dos supuestos: si el contrato se ha llevado al registro el arrendatario puede quedarse y si no está inscrito en el registro el arrendatario puede salir. Pese a que la inscripción en el registro la ley no la establezca como obligatoria, los artículos reformados, y la conclusión que se obtiene tras su análisis, es que sí lo es. En definitiva la inscripción es cuasi-obligatoria.
Otra novedad, quizás de menor calado pero que en la práctica es importante, es lo que sucede si se produce separación, divorcio o nulidad del matrimonio. Antes no se trataba expresamente en la Ley de Arrendamiento Urbanos. Ahora se aborda porque la realidad llega a la legislación. Establece la reforma que el titular del contrato pasa, por una sentencia de divorcio o nulidad, a estar fuera de la vivienda y en ese caso, automáticamente, la ley establece que a quien se atribuya el uso de la vivienda pasa a estar en el lugar del arrendatario.

También se ha creado el Registro de Sentencia Firme de Impago de Renta, llamado vulgarmente 'registro de impagados' o 'arrendatarios morosos'. Lo que pretende el legislador es que el arrendador prevea, a través de esta herramienta jurídica, a quien va alquilar su propiedad. Esto implica que el registro este al día; concretar que de que se va a informar en el registro; buscar fórmulas para que no

colisionen con la Ley de Protección de Datos; valorar quien está legitimado para solicitar esa información contenida en el mismo. Los informes incluidos en el registro caducan a los seis años según marca la propia ley. Además, si durante el proceso de inscripción se abona su deuda, el arrendatario puede ir al registro y comunicar y comunicarlo presentando el correspondiente justificante.

Los grandes cambios

La Ley 4/2013 tiene tres apartados globales. El primero reforma tres cuartas partes de la Ley de Arrendamiento Urbanos. El segundo reforma formalmente algunas cuestiones de la Ley de Procedimiento Civil; y el tercero es el que crea el conocido como 'registro de morosos'. Se trata, como sucede con la Ley de la Propiedad Horizontal, de un texto complejo.

La base de los cambios son: libertad de pactos reforzada al máximo, reducción de las prorrogas, facilidad para recuperar el inmueble por parte del arrendador cuando lo destine a vivienda permanente, facilitar el desistimiento del arrendatario y respeto, con matices, de los principios hipotecarios.

En definitiva, la ley cambia en su totalidad. En el artículo 4 se mantiene el sometimiento imperativo a lo dispuesto en el titulo primero que son contratos incluidos y excluidos en esta legislación pero curiosamente, dice el legislador una cosa obvia, no se someterán al título quinto, que aborda los preceptos procesales de los procedimientos arrendaticios que salieron de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y que están derogados por la ley 1/2000. Respecto a la libertad de pactos del inquilino y del arrendador en el ámbito de la vivienda, queda un poco matizada porque la ley les obliga a pactar lo que ellos quieran dentro del título segundo, que es el que regula el arrendamiento de viviendas.

Respecto a las fuentes legales que rigen el arrendamiento en el ámbito de arrendamientos de uso distinto al de vivienda no se producen modificaciones y se siguen rigiendo por la voluntad de las partes, aunque evidentemente la ley -en su título tercero que es el que se refiere a estos arrendamientos- era y es supletoria. Pero lo que si es novedoso son dos cuestiones que se añaden a este aspecto: se potencia la sumisión a arbitraje o a medición, buscando alternativas que eviten llegar al pleito.

Entre otras novedades está el deber de señalar una dirección electrónica en el contrato, aunque tendrá que garantizarse la autenticidad de la comunicación y su contenido, al mismo tiempo que quede constancia fehaciente de la remisión y la recepción íntegra, y del momento en el que se enviaron.

El artículo 7.2 de la ley es el que se refiere al Registro de la Propiedad: "En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el registro de la propiedad".

El arrendamiento inscrito, evidentemente cuando esté bien inscrito se puede usar frente a todos. Las fincas no inscritas tienen la misma regulación, aunque cuentan con el problema que no se puede oponer el contrato de arrendamiento a esos terceros.

En este sentido no se puede dejar de lado el artículo 13. En este caso, el problema

se da cuando el propietario de la vivienda y arrendador va a perder, o pierde la casa, por una ejecución hipotecaria, y surgen los conflictos con la situación del inquilino. Por este motivo, si la inscripción del arrendamiento está registrada, aunque el comprador sean un banco, el inquilino tiene derecho a permanecer en la vivienda. En caso contrario (que no estuviese registrado) el inquilino tendría que abandonar el inmueble en el momento en el que el propietario lo pierde.

El artículo 14 también distingue con claridad si el arrendamiento sobre la finca si está o no inscrito, por lo que las normas se aplicaran en función de eso. Ahora bien, en el preámbulo habla de que la reforma es respetuosa con el Régimen General establecido por sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. El plazo que hay entre la transmisión efectiva en un contrato y la inscripción registral de ese contrato de compraventa pueden ser de meses e incluso de años. Entonces se habla de la transmisión pero no de la inscripción de la transmisión, situación que podría ocasionar problemas que terminarán resolviéndose en los juzgados.

El artículo 17 es muy novedoso en su nueva redacción. El legislador establece el reemplazo de la renta por obras, lo que supone que el arrendamiento de viviendas no era factible porque no había la libertad de pactos que ahora ya se establecen en este texto. Por su parte, los artículos 18, 19 y 20 hablan de la actualización de la renta y de los gastos. Al margen de la posibilidad de pacto que se establece, también se regula la posibilidad de que si el arrendador realiza obras de mejora, si transcurren tres años de duración del contrato, puede elevar la renta con un máximo del 20%, y se mantiene la regulación cuando el contrato sea distinto.

Los artículos 23 y 24 abordan las obras hechas por el arrendatario, incluidas las no autorizadas por el arrendador expresamente. En ningún caso podrá realizar obras que provoquen disminución de la estabilidad. También específica las obras que se ejecuten en caso de incapacidad, siendo una legislación gemela a la de la Propiedad Horizontales, aunque en este caso afecta a menos gente: a los inquilinos, a su familia y al arrendador. Se permiten al arrendatario las obras para adaptar la vivienda, incluso cuando haya mayores de 70 años, siempre que los beneficiarios de esas reformas convivan en el domicilio, aunque – insiste el legislador- el arrendamiento no puede quedar desnaturalizado porque afecten las obras a los elementos esenciales de la vivienda, zonas comunes del edificio, disminución de estabilidad, seguridad…

Una de las reformas de mayor calado, a nivel jurídico, de la ley es la que contiene el artículo 25: la renuncia por el arrendatario pactada al tanteo de retracto, es decir a la posibilidad de subrogarse en el lugar del comprador. Antes era obligatorio, ahora hay que pactarlo.

Y el artículo 27, en relación con el 35, también se refieren a otra reforma de calado de la ley: la resolución del contrato. Tiene lugar de pleno derecho una vez que el arrendador haya requerido notarialmente o judicialmente del arrendatario instándole al pago de la renta. Lo novedoso es que solo hace falta ese requerimiento notarial o judicial para expulsarlo de la vivienda.

LAS RELACIONES LABORALES EN LA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

RESUMEN DE LA CONFERENCIA IMPARTIDA POR **D. ANDRÉS CABEZAS Y D. JOSÉ ALMIRÓN** EN EL MARCO DEL XXII CURSO DE PERFECCIONAMIENTO DE LA PREFESIÓN. FRANCISCO LIÑÁN.

El articulo 1 del Estatuto de los Trabajadores establece a que personas se les puede aplicar esta norma, lo que nos permitirá diferenciar de quien está sujeto a una relación laboral y quien no. El referido artículo precisa que esta ley "se hará de aplicación a los trabajadores que voluntariamente presten sus servicios retribuidos por cuenta ajena y dentro del ámbito de organización y dirección de otra persona física o jurídica denominada empleador o empresario". En esa definición se ofrecen todas las notas que caracterizan una relación laboral. A renglón seguido explica que es un empresario: "a efectos de esta ley será empresario todas las personas física o jurídica o comunidades de bienes, que incluye expresamente, quienes reciban la prestación de servicios de las personas referidas en el apartado anterior, así como de las personas contratadas para ser cedidas a empresas usuarias por empresas de trabajo temporal legalmente constituidas". Es decir, el Estatuto de los Trabajadores se surte de la necesidad de que haya trabajadores que voluntariamente presten sus servicios, que estos sean retribuidos, que lo sean por cuenta ajena, y que el ámbito de organización y dirección de esas empresas o estructuras sea de otro que denomina empresario.

Para que se conjugue una relación laboral es necesario que exista voluntariedad en los servicios, ya que todos aquellos servicios que sean obligatorios están al margen de la referida relación laboral. Esa voluntariedad exige consentimiento, aceptación y compromiso, y además precisa la existencia de la nota de ajenidad. Desde el inicio de la relación laboral se esta trasladando el fruto de los servicios a un titular distinto que es el empresario. Exige que haya subordinación, dependencia, que se inserten estos servicios dentro del círculo rector y organizativo del empresario, es decir, está sometido a las facultades disciplinarias de la empresa a las que debe obediencia. Y por supuesto, no puede faltar la nota de la retribución ya que sólo se aplica esta normativa al trabajo oneroso y productivo.

Una comunidad de propietarios no es una empresa al uso, no es una entidad que ofrezca servicios o productos en el mercado y que es empresario en la medida que recibe servicios de su personal, cuando es empleador directo, por lo que quizá el término correcto que la defina sea el de 'empleador' ya que hay mucha mucha legislación en materia de sucesión de empresa o en materia de contratación que no le va a afectar tan directamente por tener esta condición.

El Tribunal Supremo, en una sentencia del 20 de julio de 2010, unifica doctrina, afirma que los servicios que presta un trabajador dentro de una comunidad –una limpiadora en este caso- son laborales y lo hace utilizando los criterios siguientes: ajenidad y dependencia, determinando así que "en una relación deba calificarse como laboral han sido entendida en sentido amplio en función del tipo de servicio, no es solo el seguimiento de unas directrices sino el ulterior control de la actividad que realiza el empleador lo que caracteriza; la posibilidad de penalizar el retraso; la asignación de zonas geográficas concretas, todo esto constituyen datos reveladores de la sujeción al poder directivo de la empresa que encomienda los servicios, lo que pone de relieve una innegable situación de dependencia propia del contrato de trabajo". Este el primer razonamiento que utiliza la sentencia, que a renglón seguido nos indica "que no concurre régimen de autonomía cuando no se tiene, no se tiene la facultad de rechazar los encargos debiéndose ceñir esencialmente a las instrucciones recibidas y se realizan de forma directa y personal en los trabajos sin valerse de colaboradores a sus servicios". Por el contrario, nos dice el Tribunal Supremo, que "ha declarado que existía arrendamiento de servicios y no relación laboral cuando la prestación se ha limitado a actos profesionales concretos sin sujeción a jornadas, sin vacaciones, habiendo realizado su trabajo con entera libertad y con independencia". Ante esta confusión, y como son precisiones que individualmente no tienen el valor que alcanzan en su conjunto, determinamos si una relación es laboral o no y resume los criterios siguientes:

- La calificación parte de una premisa, es doctrina consolidada. La calificación de los contratos no depende de la calificación que le den las partes sino de la configuración efectiva de las obligaciones asumidas.
- El contrato de arrendamiento de servicios, valora el Tribunal Supremo, siempre tiene prestaciones y precio. Por el contrario, con el contrato de trabajo que hay prestaciones, precio, y además hay ajenidad y dependencia. Cuando concurren las notas genéricas de trabajo y prestación, y las notas especificas de ajenidad y dependencia estamos ante un contrato de trabajo sometido a la legislación laboral.

La sentencia plantea al caso concreto y afirma que, tras analizar todos los rasgos y todas las características, en este caso concreto solo se concibe si lo que analiza es con contrato dependiente.

Los convenios colectivos se suelen aplicar en función de función de los oficios (al jardinero de jardinería, al albañil el de construcción…). Sin embargo, hay dictadas sentencias (Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Sala de Sevilla, 16 de mayo de 2000) indicando "que no resulta de aplicaciones a la comunidad de propietarios el convenio colectivo de jardinería", por lo que se llegó a la siguiente

conclusión: lo que precisa el encuadramiento de la actividad de jardinería, y por tanto la aplicación del referido convenio, no es otro que la naturaleza del trabajo a desarrollar por determinado o determinados empleados, sino el carácter empresarial de dicha actividad. Es aquí donde se puede dilucidar la clave de porque de la distinción en el concepto de 'empresa' y 'empleador' y porqué una comunidad de propietarios no es una empresa. Dice la Sala "que se trata de empresas que tengan entre sus actividades la de jardinería con finalidad lucrativa y es patente que una comunidad de propietarios en un edificio no se puede incluir entre ellas aunque cuente con un jardín a cuyo mantenimiento deba atender, pues no cabe considerar ese mantenimiento como una finalidad determinante en el sector en el que ha de encuadrarse, sino como una de las obligaciones que le incumben en el conjunto de las necesarias para el uso al que se destina el edificio, al igual que el servicio de limpieza y mantenimiento de ascensores y de otras maquinarias destinadas al servicio de calefacción". Explica, con otro razonamiento que refuerza al anterior, porque nos dice que "además no se le puede aplicar este convenio de sector a los oficios porque las comunidades de propietarios no están representadas en las comisiones de negociación de los convenios colectivos, sencillamente porque las reglas de legitimización de la parte empresarial que establece el Estatuto, pues no contemplan a las comunidades de propietarios, ya que no son órganos que estén representados salvo que en su seno se han agrupado en asociaciones que tienen el carácter de empleadoras de muchos de los trabajadores a los que se destina luego la norma".

Pese a estas sentencias, se viene aplicando los convenios de forma más o menos genérica por la inercia del tiempo. Además, en muchas ocasiones, las partes llegaban al acuerdo de que sus condiciones laborales se referían o se remitían a las que estableciera determinados convenios.

Obligaciones diarias de una comunidad de propietarios.

Cuando una comunidad de propietarios se erige como empresario debe inscribirse en la Tesorería como una empresa. Además, la persona a la que se vaya a contratar también tiene una obligación como es estar en posesión de un número de afiliación, mientras que el empresario debe contar con un código de cuenta de cotización. Una vez cumplimentado estos trámites ya se puede cursar el alta, para proceder a la contratación eligiendo la modalidad de contrato, el tipo de , movimientos que hay que realizar a través del código de cuenta de forma telemática con el sistema RED y hacerlo antes de que se incorpore a su puesto de trabajo, con el objeto de evitar las consecuencias de los posibles accidentes in itinere (accidente una hora antes del trabajo o una hora después en el recorrido de la vivienda al lugar donde desarrolla su actividad profesional).

En relación a las bajas, estas pueden cursarse

en un periodo máximo de seis días, por lo que se debe tener en cuenta de que si hacemos una baja extemporánea se tendrá que cotizar desde el día de la baja.

Otra de las obligaciones que deben ser consideradas como prioritarias son las cotizaciones. Para ello se debe saber aplicar bien la categoría y el convenio donde se dé de alta al trabajador, partiendo de la base de que hoy en día las comunidades de propietarios abarcan todos los servicios: mantenimiento, socorristas, fontaneros, electricistas.... Por lo que habrá que tener muy presente el los respectivos convenios colectivos y saber que cotización aplicar con el fin de no caer en la infracotización.

La prevención de riesgos laborales es un factor a tener muy en cuenta en este tipo de contratación. Su control es obligación del empleador (la comunidad de propietarios), quien tiene que velar por la seguridad en el trabajo

Tipos de contratos
Todo contrato será indefinido salvo que haya una causa o un contrato que específicamente prevea la duración del contrato.
- Contrato de Emprendedores: contrato nacido con la última reforma laboral y cuenta con un año de periodo de prueba. A nivel general, en todas las actividades, se esta utilizando mucho por la flexibilidad que tiene, ya que en lugar de acudir al contrato eventual, que tiene que ser causal, lo tenemos que motivar en el propio contrato. Para poder aplicar este tipo de contrato, el empleado tiene que ser menor de treinta años y las empresas contar con menos de 50 trabajadores. Es muy flexible ya que permite extinguir la relación laboral sin ningún tipo de indemnización y sin motivar la causa del porqué no ha superado el periodo de prueba. Estos contratos tienen bonificaciones, para empleados de entre 16 y 30 años, de 100 euros mensuales hasta tres años; y si son mayores de 45 años, 130 euros mensuales. Sin embargo, si no se mantiene la estabilidad del puesto de trabajo en ese trienio habrá que devolver todo el dinero bonificado.
- Contratos en prácticas y para la formación. Son contratos muy ventajosos por los costes que tienen ya que en el peor de los casos se pagaría 97 euros de cuota de seguridad social. Pueden aplicarse este tipo de contrato a personas que tengan titulo de formación profesional equiparable a electricista o fontanero. Actualmente, para los menores de 30 años están bonificados al 50%.
- Contrato fijo-discontinuo. Aplicable a profesionales como son los socorristas de piscinas, es decir, al personal de temporada. El fijo-discontinuo también es una figura contractual en ciertos tipos de comunidades que se podría asimilar a que es fijo, pero solamente trabaja en temporada. Se extingue el contrato cuando se paraliza la actividad.
- Contratos para los discapacitados. Apto para puestos como portería o consejería.
Son los contratos más bonificados y se pueden hacer tanto temporales como indefinidos. Los temporales no tienen bonificación y los indefinidos si (unos 400 en seguros sociales, renovables cada año y hasta un máximo de tres).

Despidos objetivos en las Comunidades, medidas flexibilizadoras, la externalización de los servicios
El derecho laboral tiene figuras proteccionista para el trabajador por cuenta ajena. Es por ello que las comunidades de propietarios y administradores de fincas tienen que saber identificarlas para evitar caer en algún de tipo de responsabilidades legales.
Son figuras proteccionistas porque, por ejemplo, la sucesión empresarial que protege el principio de estabilidad en el empleo, lo que pretende es evitar conductas abusivas o fraudulentas. Esta pensada para impedir que el mero cambio en la titularidad de una empresa o centro de trabajo, o de una unidad productiva autónoma, extinga de por si los contratos laborales menospreciando los derechos de los trabajadores.

Una comunidad de propietarios es difícil que se convierta en sucesor de una empresa por vía del artículo 44, porque no es una entidad que desarrolle una actividad económica, no es una empresa al uso.

Si puede hacerlo por vía del contrato individual, al asumir derechos y obligaciones de cualquier trabajador que este presentando físicamente los servicios en esa comunidad, y por distintas razones se haya extinguido el contrato de servicios con su empresa, por lo que a la comunidad le interese mantenerlo y alcance un acuerdo individual de esa figura.

La cesión ilegal de trabajadores es una figura en la que se puede incurrir si no se esta alerta. Sobre todo cuando la subcontratación se hace con empresas que en realidad no son empresas, ya que no tienen organización, estructura, que lo que hacen en la práctica es simplemente prestar mano de obra. Contratan trabajadores con la intención exclusiva de cederlos a otros. Pero eso sólo lo puede hacer legalmente las empresa de contrato temporal. Hay una figura intermedia, que son los servicios públicos de empleo, aunque no exactamente el mismo procedimiento.

Despidos objetivos en comunidades de propietarios. El artículo 51 define las causas económicas, técnicas, organizativas (aquí si pueden usarla las comunidades de propietarios), productivas. Pero básicamente están pensadas para una empresa al uso. Los criterios jurisprudenciales se han movido en torno a esa línea. Hay una sentencia del año 2000 de Tribunal Superior de Justicia de Cataluña que dice que no es posible la causa económica en este tipo de empresas ya que no persiguen lucro, que no tienen perdidas o beneficios… Sin embargo, la gran mayoría los admite como causa.

Tras estudiar esas sentencias favorables parece claro que el despido objetivo por causas económicas se puede llevar a cabo, al igual que por una medida de externalización del servicio. Por ejemplo, si queremos eliminar al servicio de limpieza de una comunidad y lo externalizamos podemos extinguirlo a través de un despido objetivo por esa externalización e indemnizar por 20 días por año trabajado.

LAS NUEVAS PLAGAS QUE AFECTAN A LAS URBANIZACIONES (I):

JABALÍES Y CIERVOS

JESÚS DUARTE
DOCTOR EN BIOLOGÍA

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

CIERVOS Y JABALÍES, ESPECIES EN EXPANSIÓN

Tradicionalmente las plagas que ha habido que controlar en cualquier comunidad de propietarios o urbanización han sido de insectos o como mucho de roedores. Pero en las últimas décadas han comenzado a proliferar otro tipo de plagas (palomas, gatos) al tiempo que otras especies menos urbanitas han empezado a causar también problemas (gaviotas en zonas costeras, por ejemplo). Esta tendencia va en aumento y de hecho ya es muy frecuente que especies que se pueden identificar muy poco con el medio urbano ocasionen problemas. Me refiero sobre todo a los daños que jabalíes, cerdos asilvestrados y cérvidos están produciendo ya en muchas urbanizaciones de Málaga.

Las razones que han llevado a especies como los jabalíes y los ciervos a las puertas de muchas urbanizaciones malagueñas tiene una explicación muy sencilla. Durante décadas el campo español ha sufrido un cambio importante del cual ahora se ven sus consecuencias. Se ha pasado de una agricultura tradicional y extensiva a una concentración parcelaria e intensificación de la producción. Esto ha venido acompañado de la pérdida de poder adquisitivo de los pequeños productores y del abandono o venta de sus explotaciones y la búsqueda de otras ocupaciones. En pocas palabras, el campo se ha abandonado o se ha transformado. La ausencia de ganado en extensivo y el abandono agrario han provocado un aumento de la masa forestal y, como consecuencia, las especies animales forestales son más abundantes.

A la expansión natural de las especies hay añadir otro fenómeno importante: el del boom inmobiliario. Se han construido muchas nuevas zonas residenciales cerca del campo. Se ha vendido la residencia en contacto con la naturaleza y el jardín mediterráneo como un valor añadido de las promociones inmobiliarias. Consecuentemente, hemos puesto las casas a las puertas del bosque. Cuando llega el verano y en el campo falta agua y comida, los animales van a buscarla donde la hay, en los jardines de las urbanizaciones.

Daños que causan

Los daños que ocasionan los jabalíes son sobre todo el destrozo de jardines y plantas. Funcionan como verdaderos arados, levantando el terreno buscando raíces, bulbos y lombrices; y actúan sobre todo en las zonas donde hay más humedad, en los jardines. Pueden levantar perfectamente un césped o arrasar unas jardineras y lo hacen de forma reiterativa. Es decir, una vez que encuentran lo que buscan en un sitio, se acostumbran a volver a él.

Por su parte, los ciervos son un problema más localizado y aún no tan extendido como el de los jabalíes. Están empezando a tener mucha presencia sobre todo en las urbanizaciones en las que hay campos de golf y están cerca de la sierras. Marcan mucho las pisadas en los green y dejan abundantes rastros de excrementos. Durante la época de celo utilizan las calles de los campos y los jardines para realizar el cortejo (las peleas por las hembras) y pueden llegar a ser agresivos. Además, como expertos comedores de hojas (ramoneadores) se pueden alimentar del arbolado, reduciendo su volumen de copa y dañando los troncos.

Pueden acostumbrarse a buscar alimento en las cubas y zonas donde se acumulan los restos de poda de los jardines.

Sin embargo, además de todo esto hay dos aspectos importantes que deben tenerse en cuenta. Uno es que el trasiego de ciervos y jabalíes en zonas urbanizadas puede conllevar atropellos y colisiones con vehículos en los viales y carreteras de acceso, con el consiguiente riesgo para las personas y los vehículos. Ya se han dado algunos casos y en la propia AP-7 se han instalado señalización advirtiendo del paso de estos animales entre Mijas y Estepona. Por otra parte, los animales silvestres son portadores de muchos parásitos y actúan como vectores de no menos enfermedades víricas y bacterianas transmisibles al hombre. Que se acostumbren a comer o a buscar agua en zonas habitadas, cerca de jardines y fuentes donde puede haber niños o se realizan actividades recreativas, supone un riesgo para la salud de los residentes bajo determinadas circunstancias.

FORMAS DE CONTROLARLOS

El control de este tipo de especies se escapa a lo que una empresa convencional de plagas suele ofrecer. Aquí no se trata de poner un cebo envenenado, fumigar o instalar un sistema para ahuyentarlos. Lo primero que hay que saber es porqué los animales están frecuentando una zona concreta y a partir de ahí buscar una solución que al menos mitigue el problema. Se trata de resolver un verdadero problema ecológico en el que suele haber muchos factores y agentes implicados.

La solución al problema que causan estas especies pasa por dos opciones: el control de las poblaciones o la exclusión de las mismas de la zona. El control poblacional suelen ejercerlo los cazadores de las zonas colindantes, por lo que cuando los daños en una urbanización se intensifican se suele acudir a ellos para que incrementen la presión de caza. Pero debe tenerse en cuenta que no se puede cazar ni usar armas en zonas urbanas, por lo que las capturas nunca serán en la urbanización. Allí, como mucho, se podrán autorizar batidas con perros para sacar a los animales y llevarlos hacia donde sí se pueden

cazar. Adicionalmente queda la opción de las capturas en vivo de los animales en las propias urbanizaciones. El manejo posterior de los animales no es fácil y la burocracia que conlleva tampoco es sencilla.

La otra alternativa es aplicar métodos de exclusión en la zona donde está el problema. Esto pasa por instalar vallados adecuados a la especie que provoca el daño. Ojo, no todos los vallados valen! Los colmillos de un jabalí y la cuerna de ciervo valen para cortar alambres casi como si fuera mantequilla. Otras opciones son los pastores eléctricos, manejar la vegetación de la zona donde van a comer o instalarles comederos donde nos interese para desviar su atención sobre otras zonas. Los repelentes olfativos o audiovisuales no suelen servir de mucho.

En cualquiera de los casos debemos ser conscientes que ninguna solución es 100% eficaz y definitiva, excepto un buen vallado perimetral, algo que suele ser muy costoso. Y que los daños se reproducen casi siempre de forma estacional, en verano y principios de otoño, todos los años. Probablemente tras aplicar alguna medida la situación mejore, pero volveremos a tener problemas al año siguiente. La solución final pasa dejarse asesorar por profesionales cualificados y por una estrategia global en la que hay que ir combinando métodos e implicando a diversos colectivos (cazadores, propietarios, Administración) y no por actuaciones locales.

La fauna silvestre responde y se adapta rápidamente a los nuevos escenarios que la actividad humana va imponiendo. Que los jabalíes se adentren en los barrios periféricos y urbanizaciones de las ciudades no es ya nada raro. Basta echar un vistazo a la prensa en Internet y encontraremos casos por toda España. Lamentablemente la legislación responsable de la gestión de estos temas no evoluciona tan rápido y de momento faltan armas legales para enfrentarse con efectividad al problema. Los jabalíes no son los primeros en llegar, ni serán los últimos. Otras especies vendrán detrás, y algunas ya están en ello. Cerdos vietnamitas, mapaches, cotorras, mosquitos tigres, mejillones cebra, caracoles manzana... forman parte de una larga lista de especies invasoras que amenazan con crear nuevos problemas.

GANA
arquitectura

PARA MÁS INFORMACIÓN,
WWW.GANAARQUITECTURA.COM

CONSULTAS SOBRE LA PISCINA COMUNITARIA

Con la llegada del nuevo año se acerca el inicio del largo periodo de buen tiempo del que gozamos en nuestra provincia, y con ello, el comienzo de la temporada de piscinas, con todos los preparativos que conlleva. Por ello, consideramos interesante compartir con ustedes las principales cuestiones tratadas:

1. Tengo más o menos claro que existe un reglamento que regula el uso de las piscinas comunitarias, pero ¿cuántas normativas tengo que revisar para obtener la licencia de apertura?

Efectivamente, desde 1999 contamos en Andalucía con el DECRETO 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo (que den servicio a veinte viviendas o más, según la norma). Sin embargo, también será necesario cumplir la normativa en materia de accesibilidad en sus distintos niveles (Estatal -CTE-DB-SUA 9-, autonómico -Decreto 293/2009, de 7 de julio-, e incluso municipal –ordenanzas de Málaga y Vélez-Málaga-), normas técnicas (CTE-DB-SUA 6, REBT, RITE, etc.), normativa técnico-sanitaria (Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre), en materia de prevención de riesgos laborales etc., por lo que es aconsejable estudiar caso por caso, dependiendo del municipio y de las características de cada piscina comunitaria en cuestión.

2. Me han comentado que es probable que tenga que construir un edificio de aseos en la piscina, e incluso un vestuario, ¿es correcto?

Según el DECRETO 23/1999, toda piscina de uso colectivo deberá estar provista de un espacio instalado en un lugar cubierto y ventilado destinado a los aseos y vestuarios. En caso de que no sea necesario el tránsito por las zonas comunes de la comunidad (pasillos, escaleras, ascensores) para acceder a la piscina desde las viviendas, no será necesaria la instalación de zona de vestuario. No obstante, se aconseja disponer de un espacio de aseos de dimensiones generosas, de manera que se dé cabida de forma fácil y poco traumática a una zona de vestuario, y se facilite el cumplimiento en materia de accesibilidad.

3. He recibido un requerimiento municipal donde me indican que la piscina comunitaria no dispone de las escaleras suficientes, ¿tengo que instalar nuevas escaleras? ¿Una de ellas debe ser ornamental?

La norma nos dice que, salvo en los vasos de chapoteo donde no son de obligación, debemos disponer de una escalera por cada 25 metros lineales de perímetro. Del mismo modo, no podremos encontrar una escalera que diste más de 15 metros de cualquier otra. Estas escaleras serán de material inoxidable, con peldaños de superficie plana y antideslizante, sin llegar al fondo de la piscina y debiendo estar empotradas en el vaso de forma que no se cree un obstáculo para el usuario.

De forma paralela, la norma en materia de accesibilidad nos exige la creación de una escalera accesible que cuente con dimensiones de peldaños de huella mínima 30 centímetros y tabica de altura máxima 16 centímetros, y un ancho de 1,20 metros.

4. No me queda muy claro cómo tenemos que programar el proceso de depuración, ¿cuáles son los ciclos correctos?

El ciclo de depuración de la piscina nunca será superior a una hora en los vasos de chapoteo, ni a cuatro horas en el resto de vasos. Por lo tanto, necesitaremos una velocidad máxima de filtración del agua que sea capaz de depurar todo el volumen del vaso en un tiempo inferior al indicado anteriormente.

5. Nos han exigido el vallado de la piscina, ¿Qué condiciones debe cumplir dicho cerramiento?

En caso de no disponer de un sistema de cubrición de seguridad para la lámina de agua, la piscina deberá presentar un vallado perimetral no escalable de 1,20 m de altura, con mecanismos de cierre y bloqueo en los accesos.

ANUNCIO PADEL

TDT: LA SEGUNDA ANTENIZACIÓN

Desde que el 28 de octubre de 1956 comenzaron oficialmente la emisiones de la televisión en España, los cambios legislativos –y sobre todo tecnológicos- han sido múltiples para alcanzar la calidad de imagen y sonido que hoy llega a la práctica mayoría de hogares del país.

Al primer canal de televisión le siguió, al final de los 60, la llamada UHF (la segunda cadena). Las autonómicas se sumaron a la oferta en los 80 y las privadas llegaron con los 90. Sin embargo, el gran cambio llegó en 1975 con la irrupción del color y el asentamiento definitivo del sistema tecnológico PAL.

En la actualidad todo ha cambiado. La TDT ha modificado por completo el mapa de la televisión en nuestro país toda vez que en 2005 se aprobó el Plan Técnico de a Televisión Digital Terrestre, con el objetivo de impulsar una nueva tecnología en un mercado en el que las emisiones de mayor calidad llegaban por satélite y redes de cable.

Con el denominado apagó tecnológico, el de abril de 2010, nace la nueva etapa de la televisión en España. Más calidad mejor calidad visual (eliminando efectos tan molestos como la doble imagen o el 'efecto nieve'), inclusión de nuevos formatos como el panorámico 16:9, sonido digital multicanal y una mayor oferta de canales abrieron una nueva perspectiva de la televisión a los usuarios. posibilidad de formato panorámico(16:9), sonido digital multicanal, mayor oferta de canales y posibilidad de emisiones en alta definición siempre que la televisión sea HD Ready o Full HD, todo ello amparado en el sistema estándar DVB-T, operando en UHF en frecuencia MFN, salvo las cadenas privadas generalistas que emiten en frecuencia única (SFN). La modulación se realiza mediante 64QAM, siendo el ancho de banda de cada canal de 8 Mhz y el tipo de onda portadora 8K.

Con la llegada de las nuevas tecnologías digitales, así como los nuevos sistemas de compresión de información permite la transmisión de hasta 6 programas en formato digital en el espacio que antes ocupaba un canal analógico.

El segundo paso de proceso de adaptación a la TDT en el que aún estamos inmersos es la liberación de espacio para la cuarta generación de telefonía móvil (4G) en la banda alta del UFT. El Gobierno de España aprueba el Real Decreto 365/2010 del 26 de Marzo, estas modificaciones para que las compañías de telefonía móvil puedan ofrecer servicios de internet a alta velocidad con una fecha límite para la adaptación: el 1 de enero de 2015.

Y YOIGO, para comenzar sus emisiones con su potencia adecuada el 1-1-2015.
Estas modificaciones obligan a que las empresas adjudicatarias de canales de TDT adapten sus frecuencias a los nuevos requerimientos, permitiendo durante un periodo que se simultaneen ambas señales con el objetivo de adaptar, de nuevo, todas las antenas de televisión a los nuevos requerimientos técnicos.

Con el objetivo de evitar que se produzcan problemas similares a los registrados tras laprimera antenización a la TDT, desde las asociaciones de instaladores se está insistiendo en la importancia de confiar estos trabajos a empresas homologadas en este sector y que emitan el pertinente Boletín Oficial de la adaptación al que obliga el Ministerio de Industria, y que debe tener copia la propia comunidad y la administración pública.

Atentamente.Francisco Bruño Roman.
Gerente de Electronica Bruño.s,l

GRUPO BRUÑO
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

REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, ACTIVIDAD INNOVADORA Y MOTOR ECONÓMICO.

Si esta crisis ha sido especialmente virulenta con quien más lo ha sido sin duda es con el sector de la construcción, cuyo panorama actual no parece animar ni a la banca ni a la sociedad en general, seguramente porque no hemos perdido mucho tiempo en defenderlo ni analizarlo y lo que es peor incluso, ni en cuestionarlo si quiera, hasta que la sociedad lo ha hecho por nosotros y en muchos casos, de forma injusta y desafortunada, confundiendo y mezclando la actividad promotora, impulsada sobre todo por la banca, con la actividad constructiva, que en todo caso no ha sido más que una herramienta al servicio de la promoción inmobiliaria y no el causante sin duda de esta crisis, permitiendo también los que formaban parte del sector, que se atacará a la construcción sin razón, por lo que podemos concluir, que ha sido el propio sector el que no ha sabido ni defenderse ni hacer ver a la sociedad que son dos actividades diferentes, dejando que injustamente se pusiera al sector de forma general como la causa de todos los males de la economía española.

Está claro que si no defienden el sector los que forman parte de él, no lo va a hacer nadie, aunque sin duda es evidente que es necesario repensar el modelo de negocio, analizar los errores cometidos para no volver a repetirlos, pero también defender y potenciar todo lo que la construcción como sector aporta a la sociedad, y todo esto además sin dejar de explorar todos aquellos campos en los que existe una necesidad importante de la actuación del sector de la construcción más allá de la construcción de viviendas nuevas o de grandes infraestructuras, algo más cercano a la sociedad y cuyos resultados sean más directos e inmediatos, y sin duda para ello tendremos que ser capaces de analizar qué otros campos no se han potenciado o que incluso se han olvidado, y uno de ellos es sin duda la Rehabilitación o la Restauración del parque de viviendas públicas y privadas existente.

Si analizamos por un momento el enorme impacto en la economía que supone, tener como es el caso de España más de 4.000.000 de viviendas vacías, si se explicara a la sociedad en general de una forma clara, que rehabilitar un edifico supone un ahorro energético del 60 % respecto a lo que supondría derribarlo y volver a construirlo, siendo como es la energía el segundo mayor coste de cualquier actividad por detrás del coste laboral, eso sin considerar los enormes impactos ambientales que se evitaría, seguramente cambiaríamos de planteamiento, pero si además consideramos que para derribarlo y volverlo a construir esas

viviendas tendríamos que tener en cuenta toda una serie de aspectos ambientales tales como la contaminación generada por el derribo, el posible daño a los colindantes, el consumo de energía para su demolición así como la ocupación de un espacio para ubicar esos escombros, todo ello además de considerar el impacto de la nueva construcción, tales como el medioambiental para la obtención de materiales, el mayor coste en la fabricación de materiales constructivos nuevos, el transporte y todas las infraestructuras nuevas que requieren la creación de nuevas construcciones, probablemente empezaríamos a pensar que la sostenibilidad no está sólo en hacer nuevas viviendas con materiales mucho más eficientes energéticamente hablando o con un impacto ambiental menor, sino en el simple hecho de tomar la decisión de rehabilitar en lugar de derribar y volver a construir.

Sin duda ese 60 % de ahorro inicial, difícilmente permita competir a la nueva construcción con la rehabilitación o restauración, y eso sin contar la importante reducción que tendríamos de problemas tales como el desarraigo e insostenibilidad social de poblaciones con carencias económicas, así como los enormes beneficios que la conservación del patrimonio tendría en la economía del turismo, que podría disponer de entornos cuyo valor cultural tras la recuperación supongan un incentivo al aumento de visitantes a esas zonas o lugares en donde ese patrimonio y un entorno bien conservados les permita atraer a este turismo cada vez más exigente y que sabe premiar el esfuerzo que las ciudades hacen en este sentido, el ejemplo lo tenemos precisamente en el centro histórico de Málaga capital, en el que probablemente quede mucho camino por andar, ya hace bastante tiempo que se decidió que ese era el camino y los resultados son claros y evidentes.

Si bien los conceptos de rehabilitación y sostenible, a priori, pueden ser todo lo amplio que queramos y su alcance ilimitado, tanto como lo son la tipología de edificaciones de una región, los elementos constructivos que forman parte de estas o el alcance y profundidad de las actuaciones llevadas a cabo ya que en muchos casos, salvo la conservación de algunos elementos originales, muchas edificaciones se someten a rehabilitaciones integrales, donde como es lógico el campo de investigación y desarrollo se amplia también al conocimiento de los materiales y su comportamiento así como la sustitución de estos por otros que cumplan con las exigencias de sostenibilidad y eficiencia comentadas anteriormente. Sin embargo, antes de nada conviene analizar el alcance de la rehabilitación sostenible, y por defecto definirla aunque sea de forma genérica.

Pues bien, podemos considerar a esta fundamentalmente como el conjunto de mejoras de la calidad arquitectónica y de habitabilidad de los edificios, abarcando desde la disminución de su consumo energético, de la reducción de la contaminación y los residuos que genera, etc., aumentando el confort de sus habitantes. Algo tan simple y a la vez tan complejo, pero sin embargo valido como patrón general de casi todas las actuaciones que se encuadran dentro de lo que consideramos Rehabilitación Sostenible.

Por otra parte se podría dividir esta en tres grandes grupos en función del fin perseguido tras la ejecución de las mismas, pudiendo añadir o desarrollar dentro de cada una de ellas todas la tecnologías de aplicación, materiales, técnicas de análisis y detección de las patologías, técnicas en el desarrollo y aplicación de soluciones dentro de los paramentos generales de buscar la máxima eficiencia energética que la inspira y justifica. Podemos pues considerar en primer lugar la adecuación estructural, dentro de la cual consideramos a todas aquellas obras que garanticen la seguridad en la estructura del edificio. En segundo lugar la adecuación funcional, considerando esta como todas aquellas actuaciones que van encaminadas a conseguir unas condiciones óptimas de funcionamiento de sus instalaciones de agua, electricidad, gas, ventilación, iluminación natural y aireación, etc., así como supresión de barreras arquitectónicas. Por último el ahorro del consumo energético general de las edificaciones rehabilitadas, donde podemos encuadrar a todas aquellas obras de incorporación de aislamientos térmicos y acústicos así como la adaptación a la normativa vigente en materia de suministro de agua potable, gas, electricidad, protección contraincendios, saneamiento, etc.

Por tanto decir que en la rehabilitación está todo inventado, es un grave error, sin embargo muchas veces pensamos que la investigación, el desarrollo y la innovación son propias de actividades industriales más tecnológicas, hasta tal punto que muchas veces se piensa erróneamente que está todo inventando. Sin embargo, también se nos olvida que la

solución puede estar más cerca de lo que imaginamos.

En este sentido que la rehabilitación como actividad constructiva, donde la innovación y las nuevas técnicas, tecnologías y medios la convierten en una actividad innovadora es una realidad, pero sobre todo es una actividad cuyo impacto directo en la sociedad es seguramente mucho más importante que el que pueda generar la construcción de obra nueva, sobre todo por el enorme efecto que tiene en el entorno social y económico de una zona. Quizá lo más importante sea que nos olvidamos que la rehabilitación supone una apuesta de futuro que es capaz de recoger de una forma global e inmediata el mejor espíritu de la sostenibilidad y la eficiencia energética, llevada a lo cotidiano, a lo que puede percibir la sociedad de forma directa, pero si además conseguimos potenciarla y dotarla de la tecnología suficiente y convertirla en una actividad innovadora al máximo nivel tecnológico posible, es y será sin duda una actividad en la que todos debemos entender que esta el futuro de una de las inversiones más importantes que un ser humano hace a lo largo de su vida, es decir, su viviendas o el lugar donde vive. Y es aquí donde la investigación, el desarrollo y la innovación juegan un papel fundamental, sin duda si esta se dota de toda esta innovación y tecnología, esta a pesar de los escoyos que encuentre en su camino, terminará siendo uno de los principales motores de nuestra economía.

En muchos casos se desconoce que ya se está investigando en nuevos desarrollos de aplicaciones informáticas, pero no es cierto, hay innumerables proyectos en marcha que requerirían de más difusión por parte de todos, sin embargo la propia legislación en este sentido con la obligatoriedad del certificado energético está contribuyendo también a la concienciación y sobre todo a que poco a poco distingamos y pongamos en valor a la vivienda en función de su grado de eficiencia energética y no sólo por su ubicación o superficie.

En este sentido, la mayor parte de las iniciativas de I+D+I, programas como el proyecto RS (rehabilitación sostenible) y otros muchos tienen un denominador común, su objetivo principal son el desarrollo de sistemas integrales para la aplicación de medidas a tomar en la rehabilitación de edificios existentes que garanticen la eficiencia energética que se precise en cada actuación, de forma que se pueda disponer de estas en el desarrollo posterior de la rehabilitación, conservación y mantenimiento de edificios y viviendas, desde la visión de una actividad sostenible y energéticamente eficiente.

Todos debemos ser conscientes de la importancia de la Investigación, el Desarrollo y la Innovación en la rehabilitación sostenible y en la capacidad de adaptación de las empresas a la nueva situación económica y la propia evolución de su mercado, del cual dependemos directamente y al que hemos de adaptarnos de una forma rápida y constante, en este sentido empresas como Rivervial Grupo que están participando actualmente en proyectos de I+D+I en colaboración con la Universidad de Málaga y varias empresas de ingeniería, denominado SysRobotics, consistente en el Desarrollo de Sistemas Avanzados de Información para el Mantenimiento y Protección de Infraestructuras Críticas, donde se quiere dar un paso más allá tratando de crear herramientas cuyo ahorro en el análisis de patología a gran escala, o sobre grandes volúmenes de viviendas, edificios, conjuntos residenciales, barriadas, centros históricos y sobre todo, zonas de difícil o complicado acceso, sea la principal ventaja que ofrezca la herramienta, de forma que puedan ser objeto de análisis, evaluación y monitorización de una forma rápida y segura de todas las patologías de una edificación o infraestructura.

José Antonio Rivera Pedraza.
Rivervial Grupo

RIVERVIAL

Rivervial Grupo se comprometió recientemente con el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla en ofrecer un descuento del 15% en todas los Servicios y Obras que esta empresa realice a los administradores y clientes. Esta empresa ofrece además otras ventajas a los Administradores de Fincas colegiados. Estos incentivos los explicó recientemente el gerente de Rivervial Grupo, José Antonio Rivera, al presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, en una reunión que ambos mantuvieron en la sede colegial.

PUEDE CONSULTAR TODOS LOS DESCUENTOS EN EL SIGUIENTE ENLACE.

AGENDA

MARZO

DESAYUNO INFORMATIVO GREEN PLUMBER. MARBELLA.

FECHA · 3 de Marzo
HORARIO · 00:00 - 00:00

TALLER SMI. SEDE COLEGIAL CAF MÁLAGA.

FECHA · 5 de Marzo
HORARIO · 00:00 - 00:00

I CURSO DE INICIACIÓN AL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN. SEDE COLEGIAL CAF MÁLAGA

FECHAS · 6, 7, 13, 14, 20, 21, 27 y 28 de Marzo
HORARIO · 00:00 - 00:00

II TORNEO PADEL CAF MÁLAGA DOSPUNTOCERO. VALS CONSUL SPORT.

FECHA · 29 de Marzo

ABRIL

CURSO FISCAL.

FECHA · 25 de abril
HORARIO · 00:00 - 00:00

MAYO

VIII CURSO PRÁCTICO.

FECHA · 9, 16 y 23 de mayo
HORARIO · 00:00 - 00:00

JUNIO

CURSO LABORAL.

FECHA · 13 de junio
HORARIO · 00:00 - 00:00

SEPTIEMBRE

II CURSO CAF MÁLAGA DOSPUNTOCERO.

FECHA · 26 y 27 de septiembre

OCTUBRE

CURSO JURÍDICO.

FECHA · 24 de octubre
HORARIO · 00:00 - 00:00

NOVIEMBRE

XXIV CURSO DE PERFECCIONAMIENTO EN EL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN. FRANCISCO LIÑÁN.

FECHA · 21 y 22 de noviembre HORARIO · 00:00 - 00:00

DICIEMBRE

CURSO CONTABLE.

FECHA · 12 de diciembre
HORARIO · 00:00 - 00:00

PRIMER TORNEO BENÉFICO DE FÚTBOL 7

POR ELLOS

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizó el pasado mes de noviembre el 'I Torneo Benéfico de Fútbol 7 Por Ellos' celebrado en el campo de fútbol municipal del barrio malagueño de Virreina y en el que participaron, junto al CAF Málaga, el Colegio de Abogados de Málaga, el Colegio de Graduados Sociales de Málaga y Melilla, y la Asociación de Amigos 'Boom Beer'.

Este campeonato, que se disputó bajo el formato de semifinal y final, contó con la colaboración del Ayuntamiento de Málaga, y logró recaudar un total de 1.550 euros que se destinaron, íntegramente, al Centro de Atención Temprana Dulce Nombre de María.

En el capítulo deportivo, lo más destacado fue el buen ambiente que reinó durante toda la mañana durante la celebración de los cuatro partidos –semifinales, tercer y cuarto puesto y final- en los que la igualdad fue la tónica predominante. El saque de honor lo realizó la concejal del Distrito Palma Palmilla, Mar Torres, quien desde el principio se volcó en la colaboración para que todo el torneo saliera perfectamente.

Posteriormente comenzaron los partidos. El equipo del CAF Málaga, que debutaba en una competición de estas características, cayó derrotado en la tanda de penaltis de la primera semifinal, tras un meritorio empate frente a Graduados Sociales, conjunto que ya había participado en torneos previos y que llegaba con más rodaje a esta competición solidaria. De hecho, fue el equipo que finalmente se impuso en la final tras derrotar a la Asociación de Amigos 'Boom Beer' en un emocionante encuentro donde todos los jugadores se esforzaron al máximo para lograr el triunfo en este torneo solidario que, después del éxito de la primera edición, tendrá continuidad en el tiempo.

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.

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

Especialista en el seguro de edificios

Mutua de Propietarios

www.mutuadepropietarios.es
administradordefincas@mutuadepropietarios.es

PABLO MORENO Y CONSUELO BARROSO

CONCIERTO DE NAVIDAD

Un concierto de navidad diferente. Así se planteó este año el evento que cada año celebra para felicitar las Fiestas el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Por ello, y con el objetivo de ayudar a los que más lo necesitan, en esta ocasión el evento tuvo un carácter benéfico por lo que los más de 1.400 euros recaudados se destinaron al Centro de Atención Temprana 'Dulce Nombre de María'.

En esta ocasión también el programa ha supuesto un cambio en relación a ediciones anteriores. La Comisión de Cultura del CAF Málaga optó por la cantautora andaluza, Consuelo Barroso, y por el joven y reconocido pianista malagueño, Pablo Moreno. Ambos, en el imponente escenario de la Sala María Cristina, ofrecieron a los asistentes una velada en la que se mezclaron rumbas, villancicos y piezas musicales de algunos de los más importantes compositores de la historia de la música.

Consuelo Barroso aprovechó la ocasión par presentar algunos temas de su nuevo disco que verá la luz este año 2014, así como para recordar algunos de sus éxitos que le han llevado a actuar en grandes escenarios de Madrid y Andalucía como 'Mi vida privada' y cantar otras rumbas y baladas que despertaron los aplausos del público.

Pero la velada la abrió el cotizado pianista malagueño, Pablo Moreno, quien –al igual que hizo Consuelo Barroso- se prestó a participar en este Concierto de Navidad sin recibir contraprestación alguna. Este joven talento, que actualmente completa sus estudios musicales en la ciudad de La Haya (Países Bajos), deleitó a los asistentes con piezas de Isaac Albéniz, Enrique Granados y Manuel de Falla. Su participación, al igual que la de Consuelo Barroso, puso al público en pie.

RODRIGUEZ ROS
RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS Y PINTURA INDUSTRIAL
+34 952 476 867
www.rodriguezros.com

Restauración de Edificios
Impermeabilizaciones
Pavimentos especiales
Pintura industrial y decorativa
Realizamos la ITE de su Comunidad y Certificados de Eficiencia Energética

Empresa Homologada
Sika
PREMIO LA MEJOR OBRA SIKA
PREMIO CATEGORÍA
Primer Premio mejor obra SIKA 2009

Instituto Municipal de la Vivienda
Ayuntamiento de Málaga
EMPRESA INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE EMPRESAS CLASIFICADAS POR EL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
LEY CONTRATACIÓN SECTOR PÚBLICO.

C/ Domingo Ortega, 16
29640 FUENGIROLA (Málaga)
Tlf. y fax: 952 476 867
Móvil: 615 061 922
info@rodriguezros.com
www.rodriguezros.com

Más de 35 años restaurando

EL COLEGIO PARTICIPA EN LA GRAN RECOGIDA DE BANCOSOL

Los voluntarios del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla consiguieron el pasado 27 y 28 de noviembre más de 17 toneladas de alimentos en la Gran Recogida de alimentos organizada por el Banco de Alimentos a nivel nacional, y coordinada en la provincia de Málaga por Bancosol.

Los distintos grupos formados a través del CAF Málaga centraron principalmente el trabajo de recogida en los municipios de Fuengirola y Manilva. En la localidad fuengiroleña se superaron los siete cajas de alimentos alcanzando un peso aproximado de seis toneladas de alimentos no perecederos.

Por su parte, los distintos grupos que se organizaron en la zona más occidental de la Costa del Sol, en Manilva y Sabinillas, llenaron las 14 cajas de las que disponían inicialmente superando todas las previsiones y obligando a los establecimientos en los que estaban situados a prestar medios de almacenaje extra En total, y sumando otros colegiados y familiares de los mismos que se congregaron en otros puntos de la provincia como Nerja y Málaga capital, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se superaron los 40 voluntarios en esta iniciativa solidaria.

La Gran Recogida superó las previsiones en la provincia de Málaga, logrando más de 500 toneladas de comida, cuando el objetivo inicial era de 400 toneladas. Estos alimentos permitirán dotar a Bancosol de una reserva con la que alimentar a las familias que más lo necesiten durante parte de este año 2014, donde además se prevé una reducción de las ayudas que hasta ahora ha aportado la Unión Europea y que sufragaba parte de las necesidades de este tipo de organizaciones.

El 26% de desempleo en la provincia de Málaga y el hecho de que cada vez sean más los hogares con todas las personas en paro provoca que este tipo de organizaciones se vean desbordadas por las peticiones de ayuda. En la actualidad, Bancosol es el único sustento para más de 55.000 personas.

Puede consultar todas las fotos de los voluntarios del CAF Málaga en la Gran Recogida en nuestra página de Facebook.

SMI

El CAF Málaga y SMI-Spain han firmado un convenio de colaboración con el objetivo de que los colegiados puedan contratar, con una bonificación de un 15% en el precio final.
SMI es una empresa con más de 60 años de experiencia que tiene programas y herramientas 100% eficaces y garantizados, que un profesional o gerente aplican para mejorar y cambiar la forma en que trabajan para mejorar su cuenta de resultados, de manera medible. El desarrollo personal y profesional en SMI se basa en: focalizarse en metas y acciones de crecimiento para mejorar los resultados, cambiar formas de hacer en el día a día para mejorar la productividad y adiestramiento en habilidades de planificación.

PUEDE CONSULTAR TODOS LOS DESCUENTOS EN EL SIGUIENTE ENLACE.

MURPROTEC

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha firmado recientemente un convenio de colaboración con Murprotec, empresa especializada en detección y reparación de humedades.
El acuerdo, que se rubricó el pasado mes de noviembre, permitirá que los administradores de fincas colegiados puedan contratar los servicios de esta empresa para realizar actuaciones en las comunidades, u otras propiedades, que gestionen, con descuento, además de otras ventajas.
En este sentido, Murprotec ofrecerá a todos los administradores de fincas colegiados una visita con diagnóstico y elaboración de un informe sin coste alguno, con el fin de conocer las posibilidades de eliminación de los

PUEDE CONSULTAR EL CONVENIO COMPLETO LEYENDO EL SIGUIENTE CÓDIGO BIDI.

RECORTAR TXT

CLÍNICA DENTAL LOS GUINDOS.

Con el objetivo de ampliar la cartera de servicios, no exclusivamente relacionados con la profesión, que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla presta a todos los colegiados, recientemente se ha firmado un convenio de colaboración con la Clínica Dental Los Guindos por el que se ofrece 9 prestaciones gratuitas y ocho tratamientos con descuentos que oscilan entre el 10 y el 58%, así como un 5% en el resto de tratamientos no detallados en el acuerdo.
Se puede obtener el listado completo de los tratamientos, así como el resto de condiciones, en la sección de convenios del menú privado de colegiados. Asimismo, existe un número de atención telefónica (952 23 78 17) para resolver dudas y solicitar citas.

PUEDE CONSULTAR EL CONVENIO COMPLETO LEYENDO EL SIGUIENTE CÓDIGO BIDI.

OCA ICP

PUEDE CONSULTAR EL CONVENIO COMPLETO LEYENDO EL SIGUIENTE CÓDIGO BIDI.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha firmado recientemente un convenio de colaboración con OCA ICP, empresa que ofrece servicios en Ofrecemos soluciones adaptadas a cada empresa en materia de Prevención de Riesgos Laborales, Auditorías de cumplimiento con la normativa medioambiental, Inspección Técnica de Edificios (ITE), Gestión Integral de Proyectos, Asistencia Técnica y Certificación Energética, y que con este acuerdo estarán, en condiciones ventajosas, al alcance de todos los colegiados.
Además, con el objeto de prestar una atención directa a los administradores de fincas colegiados, OCA ICP

DIMOPARK

PUEDE CONSULTAR EL CONVENIO COMPLETO LEYENDO EL SIGUIENTE CÓDIGO BIDI.

Dimopark, Diversión Infantil y Deportiva, es una empresa dedicada a la fabricación venta e instalación de parques infantiles, instalaciones deportivas y mobiliario urbano que, con sede en Málaga, trabaja a nivel regional con clientes de toda Andalucía. Con el objetivo de que sus servicios puedan llegar en condiciones preferentes a los Administradores de Fincas Colegiados, el CAF Málaga ha firmado un convenio de colaboración con Dimopark. Su gerente, Juan Manuel Silva, rubricó el acuerdo a finales de 2013 en la sede colegial. Esta empresa pone a disposición de los colegiados el número de teléfono 952 718 549.

ITC INTECA

PUEDE CONSULTAR EL CONVENIO COMPLETO LEYENDO EL SIGUIENTE CÓDIGO BIDI.

ITC Inteca, empresa de servicios dedicada a la inspección reglamentaria como organismo de control, organismo notificado europeo, entidad de inspección, asesoría técnica y eficiencia energética entre otras cuestiones, ha firmado un convenio de colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla con el fin de mejorar los servicios que se prestan a los colegiados, y ofreciendo los mismos con una serie de condiciones más atractivas que al resto de clientes. Asimismo, se pone a disposición de todos los colegiados el teléfono 952 17 28 998, en el que pueden obtener información detallada sobre sus servicios.

DESATOROS MÁLAGA

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...

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

URBYTUS

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.

URBYTUS
T · 902 007 202
WWW.URBYTUS.ES

NEOTEL

Neotel, con mas de diez años de experiencia en el mercado de las telecomunicaciones, le ofrece los servicios de una centralita avanzada, con las siguientes ventajas; su empresa no necesita realizar ninguna inversión, librese de sus compromisos de permanencia, mantiene su numeración, tarifa plana en sus llamadas nacionales e internacionales, funcionalidades de centralita avanzada, tales como buzón de voz, fax en su email, colas de llamadas, mensaje de bienvenida, etc.
Trabaje con los terminales mas avanzados del mercado y disponga de un amplio abanico de serviciosen constante expansión.
Podra hacer uso de nuestra centralita virtual sin coste de mantenimiento ya que esta se encuentra alojada en nuestras instalaciones y con personal cualificado a su entera disposición.

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

ITC INTECA

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

FALTA

PEPE NUÑEZ

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

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

HAMA

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.

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

ADS

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.

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

JUNTA DE ANDALUCIA
REGISTRO DE SERVICIOS PLAGUICIDAS 29/436/01
ROESBA 0580 - AND- 750

FUMICOSOL

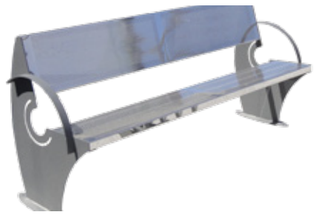
Empresa de control de plagas urbanas con mas de 10 años de experiencia en el sector, especializada en (ratas, ratones, cucarachas, hormigas, chinches, pulgas, tratamientos de maderas y control de aves) utilizamos productos de baja toxicidad, trabajos 100% garantizados, realizamos presupuesto sin compromiso. 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

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

SENDA PRESUPUESTOS

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….

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



DIMOPARK

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.

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

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)

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

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

Rivervial Grupo

EMPRESA HOMOLOGADA

Especialistas en **Certificación Energética**

▪ CONSTRUCCIÓN

▪ INFRAESTRUCTURAS

▪ VPO - SERVICIOS

▪ REHABILITACIÓN

▪ RESTAURACIÓN

▪ REFORMAS

▪ DECORACIÓN

▪ PROYECTOS

▪ SUBVENCIONES

▪ SOSTENIBILIDAD

▪ CONSERVACIÓN

▪ MANTENIMIENTOS

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 MALAGA, S.L.

EMPRESA HOMOLOGADA EN REHABILITACIÓN DE FACHADAS

GOEXTÍN protección contra incendios

EMPRESA HOMOLOGADA EN SISTEMAS CONTRA INCENDIOS

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

GRUPO SERVIHOGAR es la solución que necesita cualquier edificio, abarcando desde la Rehabilitación de Fachadas, adaptaciones de contadores eléctricos y de agua hasta los mantenimientos de elementos comunitarios como son: Porteros, Antenas, Grupos de Presión, Puertas de garajes, Placas solares, Limpiezas, Piscinas, Jardines y Sistemas de Protección ContraIncendios, siendo una de las empresas malagueñas que ofrecen un mantenimiento Integral con personal propio, sin intermediarios, pudiendo ofertar el mejor precio/calidad de la Costa del Sol.

DOSPUNTOCERO

cafmálaga