

caf **málaga** DOSPUNTOCERO

**Rivervial**<sup>®</sup>  
Grupo



■ CONSTRUCCIÓN



■ INFRAESTRUCTURAS



■ VPO - SERVICIOS



■ REHABILITACIÓN



■ RESTAURACIÓN



■ REFORMAS



■ DECORACIÓN



■ PROYECTOS



■ SUBVENCIONES



■ SOSTENIBILIDAD



■ CONSERVACIÓN



■ MANTENIMIENTOS

TRAMITACION GRATUITA DE SUBVENCIONES

- 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.E.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 **GRATIS**  
te puede salir

**3.000 €** Te están esperando  
entra en:



**952 104 400**

info@rivervial.com - www.rivervial.com



**10 % DTO.**  
**SI ERES COLEGIADO**

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* Zoom 360 / www.zoom360.es  
*Fotografía* Álvaro López  
*Tel.* 952 30 22 21



CAFCULTURAL



CAFFORMACIÓN



CAFTÉCNICO

<b>SUMARIO</b>	03 SUMARIO	23 CAF TÉCNICO	48 GUÍA DE SERVICIO
	04 EDITORIAL	30 CAF CONSULTORIO	54 AGENDA
	06 CAF NOTICIAS	36 CAF FORMACIÓN	68 CAF EMPRESAS
	20 CAF FORMACIÓN	42 CAF ENTREVISTA	72 CAF CULTURAL

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.

## EL COLEGIO ES COSA DE TODOS

Uno de los propósitos que esta nueva Junta de Gobierno se planteó desde antes de su toma de posesión fue la de abrir las actividades colegiales a otras localidades distintas de la capital y con esta finalidad se han venido celebrando cursos y conferencias en sitios tan distantes como Marbella, Estepona o Antequera.

Con esta misma idea de dar respuesta a las particulares situaciones y necesidades de las distintas localidades de nuestra provincia, hemos venido manteniendo reuniones con los administradores de nuestras distintas delegaciones territoriales. Desde Estepona a Nerja y desde Málaga a Antequera.

Todos estos encuentros resultaron muy enriquecedores, siendo de gran valor las aportaciones ofrecidas por los compañeros asistentes, lo que desde esta Junta de Gobierno les agradecemos especialmente teniendo en cuenta que nuestra principal obligación como representantes colegiales es regular nuestra profesión en la medida de nuestras posibilidades y conforme a las verdaderas inquietudes, propuestas y necesidades de nuestra profesión manifestadas en primera persona por cada uno de nuestros colegiados.

Los principales asuntos que comúnmente fueron tratados en todas estas reuniones fueron: La bajada indiscriminada de precios por la prestación de los servicios de administración de fincas; el intrusismo profesional y la normativa deontológica.

Lamentablemente, todos estos asuntos se encuentran enmarcados en una normativa supracolegial que nos impide autoregularnos a fin de solucionar de forma inmediata y efectiva unas situaciones que tanto daño están causando, no sólo a la profesión sino a los propios comuneros administrados.

A) En cuanto al descenso incesante de nuestros honorarios, es bien cierto que la actual normativa estatal de defensa de la competencia, nos impide que desde el Colegio se puedan adoptar medidas que pongan coto a tal perniciosa práctica que, lejos de beneficiar a las comunidades, sólo viene generando inestabilidad, inseguridad y problemas.

Hay que tener muy presente que un desmedido afán por captar nuevos clientes nos está llevando a ofrecer unos precios que a la postre resultan claramente insuficientes para mantener un servicio de calidad, que por una parte pueda dar adecuada cobertura a las comunidades y por otra dote a nuestra profesión del orgullo y dignidad que merece.

Lo más curioso del caso es que en prácticamente todas las reuniones mantenidas se concluyó que el número de colegiados venía siendo prácticamente el mismo y que el número de comunidades administradas por éstos también era similar en los últimos años, lo que significa que se viene administrando el mismo número de comunidades que antes, pero a mucho menor precio. Es decir, hemos entrado en una incomprensible competencia entre los propios colegiados que no

ha supuesto una mayor clientela en su conjunto, sino que las mismas comunidades administradas por los mismos colegiados han ido cambiando de manos entre nosotros hasta llegar a unos precios que en muchos casos resultan irrazonables. Sólo el futuro, con su inapelable sentencia, dirá si realmente ha valido la pena estas sucesivas rebajas y ofertas con honorarios reducidos con las que de forma constante parece que venimos actuando.

B) Un segundo tema que se constituyó igualmente en plato principal de las distintas reuniones fue el problema del intrusismo.

En la personal opinión de quien esto escribe, fue una pena que en el año 1999, aprovechando la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, los que regentaban a nivel nacional los designios de nuestro Consejo General de Administradores de Fincas de España no hubieran sido capaces de conseguir la aprobación de una redacción distinta al Art. 13.5, párrafo segundo de nuestra LPH en la que con claridad se estableciera la obligatoriedad de la colegiación para el ejercicio profesional de la profesión de administrador de fincas.

Y resulta una pena especialmente lacerante por cuanto que dicha reforma se realizó a iniciativa popular con más de 800.000 firmas a favor, por lo que era el momento de ejercer la correspondiente presión sobre nuestros gobernantes a fin de que la ley fuera aprobada como colegiación obligatoria y no contentarnos con la tibia redacción con la que finalmente quedó el referido artículo, que tan sólo sirve para generar inseguridad jurídica.



**Jose Luis Navarro**, Vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Lo significativo del caso es que podría inicialmente pensarse que este requisito de la colegiación obligatoria sólo beneficiaría a los colegiados. Sin embargo, a poco que se analice la cuestión se comprueba con facilidad como el verdadero beneficiado es el propio comunero administrado.

De hecho, de haberse aprobado así, todos los comuneros administrados hubieran disfrutado, por ley, de todas las ventajas que supone tener como administrador a un colegiado, que cuenta con una titulación adecuada; tiene acceso inmediato a los cambios normativos que pueden afectarle; tiene seguro de responsabilidad civil y de caución; se encuentra inmerso en un programa colegial de formación continua, contando con servicio de asesoramiento jurídico y técnico del propio Colegio; disfruta en beneficio de sus comunidades de todos los convenios existentes entre el Colegio y distintas entidades públicas y privadas; se encuentra protegido y sometido

a las normas que sobre deontología regulan la profesión, etc.

Este último aspecto es quizá el que más podría beneficiar al comunero ya que en caso de disputa con su administrador, de estar éste colegiado, podría acudir al Colegio a fin de que mediara en su problema y pudiera abrir expediente al administrador en caso de haber actuado éste de forma contraria a las normas que rigen la profesión. Evidentemente, si el administrador no está colegiado, la única opción que le queda al comunero será acudir al Juzgado, con todos los problemas y costes que ello supone.

La ceguera de unos gobernantes que no fueron suficientemente “iluminados” por nuestro Consejo General ha acabado provocando que actualmente nos encontremos con muchas comunidades regentadas por administradores no colegiados, sin garantía alguna, y con los consiguientes perjuicios

para las comunidades y sus administrados.

C) Finalmente, en cuanto a nuestra normativa deontológica y en la parte que a esta Junta de Gobierno compete, hemos modificado los estatutos colegiales a fin de, entre otros, dar una mayor seguridad jurídica a las obligaciones asumidas por los colegiados en relación con sus clientes, los demás administradores colegiados o el propio Colegio, intentando también poner nuestro granito de arena en cuestiones relativas a honorarios e intrusismo con el muy modesto alcance que nuestra actual legislación permite.

Seguimos intentando dar adecuada cobertura a las distintas necesidades de nuestros colegiados y desde aquí agradecemos la gran colaboración y las constantes aportaciones que en tal sentido estamos recibiendo de muchos de vosotros.

## ADMINISTRADORES DE FINCAS Y NOTARIOS COMPARTIRÁN APLICACIÓN INFORMÁTICA PARA CONOCER DEUDA DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



El presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), Salvador Díez, y el vicepresidente del Consejo General del Notariado, Salvador Torres, han firmado recientemente un Convenio Marco de Colaboración para desarrollar, conjuntamente, acciones que redunden en una mayor agilidad y seguridad de los procesos de compraventa de viviendas, mediante la conexión de las plataformas tecnológicas de ambas corporaciones.

En base a este acuerdo, y teniendo en cuenta que el notario es quién garantiza que el negocio jurídico recogido en una escritura pública es conforme con la legalidad, se implementará un nuevo servicio telemático que permitirá certificar mediante accesos seguros, la existencia o no de deudas con la comunidad de propietarios y, en su caso, liquidarlas previamente al otorgamiento de la escritura.

Los notarios y Administradores de Fincas Colegiados potenciarán el uso de este procedimiento por ser una alternativa rápida y segura tanto para el adquirente de un inmueble como para la comunidad de vecinos. Asimismo, estudiarán otras posibles vías de colaboración que permitan desarrollar nuevos proyectos que redunden en beneficio de los consumidores y usuarios en materia de vivienda.

Para ello se utilizará la plataforma tecnológica del Notariado, desarrollada por la Agencia Notarial de Certificación, S.L.U., (empresa informática del Consejo General del Notariado), en conexión con la plataforma de los administradores de finca.

El procedimiento a seguir podrá realizarse mediante dos vías: mediante la consulta telemática directa por el notario, previa aceptación del vendedor, para certificar el estado de las cuentas del propietario con su comunidad; o dirigiéndose el vendedor directamente al administrador de fincas colegiado para solicitarle dicho certificado, tras la petición del comprador. El certificado será remitido a la plataforma telemática del Notariado para su posterior descarga.

## UN ACUERDO CON EL CATASTRO PERMITIRÁ A LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS DOTAR DE MÁS SEGURIDAD JURÍDICA A LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS



Los Administradores de Fincas Colegiados podrán acceder, de forma electrónica, a los datos catastrales que sean precisos para la conclusión de las transacciones inmobiliarias y el desarrollo de la actividad profesional. Este intercambio de información será posible por el acuerdo de colaboración firmado recientemente entre el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGAFE) y la Dirección General del Catastro. El objetivo fundamental es mejorar las prestaciones a los ciudadanos, agilizando transacciones inmobiliarias y confiriéndoles un mayor grado de fiabilidad y seguridad jurídica.

El principal problema que hasta ahora se producía en la compraventa de una propiedad inmobiliaria venía por la inclusión de datos erróneos en la identificación del inmueble, su ubicación, la superficie construida y útil o, incluso, la titularidad del mismo. Con este mecanismo se pretende evitar estos problemas que pueden llegar a desembocar en una sanción por parte de la administración pública.

Se estima que en la provincia de Málaga el 20% de las operaciones inmobiliarias cuentan con la intervención de un Administrador de Fincas Colegiados. Precisamente por este motivo, desde el CAF Málaga se está pendiente de desarrollar el convenio a nivel provincial, circunstancia que permitirá a los colegiados malagueños acceder a esta herramienta y ofrecer un servicio de valor añadido a sus clientes. El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, declaraba recientemente al Diario SUR que este fin de este acuerdo es el “actualizar el Catastro porque en muchos casos está antiguo y hay numerosas modificaciones en viviendas que no han sido declaradas», al mismo tiempo destacaba que «los trámites inmobiliarios pueden ser más rápidos, y la conclusión

de la venta o alquiler gozará, además, de la máxima protección jurídica, transparencia y, sin duda alguna, exactitud en los datos persiguiendo que los datos oficiales casen con la realidad inmobiliaria».

## EL AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA OTORGA AL COLEGIO EL DISTINTIVO DE ACCESIBILIDAD



El pasado 18 de febrero el Ayuntamiento de Málaga, de manos del alcalde de la ciudad, Francisco de la Torre, entregó al Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla el Distintivo de Accesibilidad. El presidente del Colegio, Fernando Pastor, recibió los documentos acreditativos en un acto celebrado en la histórica librería Libritos, junto a calle Granada, establecimiento que también recibió esta misma distinción tras las obras de remodelación de todo el entorno de este enclave del Centro Histórico. El Distintivo de Accesibilidad del Ayuntamiento de Málaga y de la Cámara de Comercio reconoce a los edificios o locales que están plenamente adaptados a personas con movilidad reducida. En este caso, la sede del Colegio de Administradores de Fincas cumple con todas los requisitos recogidos en la normativa, tras adaptar todo el inmueble en la remodelación a la que se sometió en 2013. Tanto el presidente del Colegio, Fernando Pastor, como el vicepresidente, Alejandro Pestaña, se mostraron muy satisfechos por la entrega del Distintivo de Accesibilidad, que no supone más que acreditar el trabajo que el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla está realizando, tanto a nivel interno como externo, para que las personas con movilidad reducida no encuentren ninguna barrera física que le pueda ser un obstáculo en su día a día.

Junto al Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, otros 120 comercios o locales han recibido este pasado año el Distintivo de Accesibilidad, por lo que la cifra total supera ya los 800 en la ciudad de Málaga.

### **Colaboración con el Área de Accesibilidad**

Además, el Distintivo de Accesibilidad es un punto más en la línea de colaboración que el Colegio de Administradores de Fincas mantiene con el Área de Accesibilidad del Ayuntamiento de Málaga. En este sentido, son habituales las reuniones y las mesas de trabajo con el fin de coordinar actuaciones que permitan, entre otras cuestiones, la eliminación de barreras arquitectónicas en las comunidades de propietarios

## EL COLEGIO APOYA A LOS EMPRENDEDORES MALAGUEÑOS



La Facultad de Económicas de la Universidad de Málaga, dentro del programa de actos del 50 aniversario que está celebrando este año, fue el escenario del 'I Concurso Canvas de Creación de Empresas' que, organizado por un grupo de estudiantes dirigidos por Vicente Navarro y Fernando Navarro, dos estudiantes de Administración y Dirección de Empresas contó con más de 100 propuestas de las que se eligieron 10 finalistas.

Entre ellas, y tras defender sus impulsores cada una de las iniciativas, el jurado premió un proyecto que proponía la creación de una aplicación móvil que permita conocer, en tiempo real, el estado de los aparcamientos de la ciudad, así como el número de plazas libres en cada uno de ellos. La impulsora de esta iniciativa es Patricia García, estudiante de 3º de Administración y Dirección de Empresas.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, que fue uno de los patrocinadores de este certamen, estuvo presente en la ceremonia de clausura representado por su presidente, Fernando Pastor. A todos los participantes se le repartió material informativo sobre el proceso para colegiarse como Administrador de Fincas, así como las ventajas de optar por este sector para encauzar su futuro profesional.

La ganadora tendrá seis meses de incubadora gratis en Promálaga, además de recibir en el acto de clausura una tableta digital como premio.

## LA JUNTA DE ANDALUCÍA EXPONE AL CAF MÁLAGA LAS SUBVENCIONES PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS



El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, acompañado de algunos de los miembros de la Junta de Gobierno de la Corporación, se reunieron el pasado mes de mayo con el delegado de la Junta de Andalucía en Málaga, José Luis Ruiz Espejo y el delegado de Fomento, Francisco Fernández España, para conocer los detalles de las subvenciones que la administración autonómica ha aprobado para la rehabilitación de viviendas y edificios, así como el proceso de abono de las subvenciones pendientes de años atrás.

Estas ayudas, que se encuentran bajo el 'Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria incluían ayudas para acometer distintas actuaciones englobadas en los apartados de conservación de los inmuebles; mejora de la calidad y sostenibilidad de los edificios; y ajustes razonables en materias de accesibilidad.

Asimismo, el acceso a estas subvenciones obligaba a los propietarios de las viviendas a destinar las mismas a domicilio habitual durante un periodo mínimo de cinco años o, en su defecto, a alquiler de la misma. Por este motivo, el 70% de las viviendas de un edificio que solicite la ayuda deberán estas ocupadas.

### **Subvenciones atrasadas del periodo 2006/2009**

Por otro lado, el delegado del Gobierno, José Luis Ruiz Espejo, confirmó lo que ya había anunciado la presidenta de la Junta de Andalucía, Susana Díaz, al presidente del Colegio, Fernando Pastor, en un acto público: las subvenciones pendientes del periodo 2006/2009 comenzarán a abonarse a partir de junio.

No obstante, las comunidades que tengan estos expedientes bloqueados, han debido volver a solicitar la subvención por esta línea de ayudas y tendrán prioridad, en forma de puntos extras en el baremaje, para asegurarse el cobro de las ayudas tal y como se informó a todos los colegiados por correo electrónico.

En esta línea, el compromiso de Susana Díaz es poder resolver este problema antes del próximo otoño y dar solución así a las decenas de Comunidades de Propietarios que están atravesando un grave problema económico por no haber recibido aún las cuantías anunciadas para la instalación de ascensores en el periodo comprendido desde 2006 a 2009. Además, la presidenta de la Junta de Andalucía se mostró dispuesta a contar con los Administradores de Fincas Colegiados para que ningún edificio de viviendas sin recursos en la comunidad autónoma se quede sin ascensor para acceder a las casas.

Por su parte, el presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, se mostró muy satisfecho: "Los Administradores de Fincas Colegiados somos los mejores interlocutores posibles para este tipo de cuestiones con las administraciones públicas y así se está demostrando en los últimos meses".



## LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS NO DEBERÁN ABONAR TASAS JUDICIALES

Desde el pasado 1 de marzo, fecha en la que quedó derogada parcialmente la conocida como Ley de Tasas, las comunidades de propietarios no están obligadas a abonar estas tasas cuando acudan a la justicia. La nueva normativa, recogida en el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, se confirma ahora en lo relativo a las Comunidades de Propietarios, toda vez que la Dirección General de Tributo ha respondido una consulta vinculante del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGAFE) en este sentido.

Así, se estima que en la provincia de Málaga las Comunidades de Propietarios ahorrarán en

torno a los 600.000 euros, una cantidad total que debían abonar cada año si decidían acudir a la justicia para resolver cuestiones como, por ejemplo, la morosidad de determinados propietarios. Además, según se recoge en una nota de prensa del CGAFE, esta nueva norma permitirá “reducir, considerablemente, la conflictividad intracomunitaria, al tiempo que ha desaparecido también un serio obstáculo en el acceso a la justicia”.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, nada más conocer la noticia, se sumó a la satisfacción mostrada por el propio Consejo General. En esta línea, han sido múltiples las declaraciones públicas y acciones reivindicativas de su presidente, Fernando Pastor, en contra la Ley

de Tasas. En este sentido, Pastor ha participado en una reunión de la Unión Profesional de Málaga con el ministro de Justicia, Rafael Catalá, en el Senado. Durante ese encuentro, el presidente del CAF Málaga manifestó la problemática que para las Comunidades de Propietarios suponía el hecho de realizar un desembolso económico si decidían acudir a los tribunales.

Por otro lado, Salvador Díez, presidente del CGAFE, ha señalado que “la exención de las tasas judiciales para Comunidades de Propietarios era un objetivo muy demandado por los administradores de fincas colegiados, sabedores de que no se iniciaba un procedimiento judicial, en bastantes ocasiones, por la dificultad de hacer frente a las tasas”.

# GRUPO BRUÑO

## SEGURIDAD & 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 imagen.  
**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.

**CCTV** | Circuito cerrado de televisión destinado a la vigilancia.  
**Intrusión y Alarma** | Sistemas de alarmas inalámbricos 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.

### TENEMOS LA SOLUCIÓN EN ADAPTACIÓN COLECTIVA Y PARTICULAR LA 4G



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

### 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



## MÁS DE 50 ADMINISTRADORES DE FINCAS PARTICIPAN EN EL II CURSO DE INICIACIÓN A LA PROFESIÓN

Tras una primera edición marcada por una alta presencia tanto de nuevos administradores de fincas, como de ya veteranos, dotando al programa científico con conceptos propios para el reciclaje profesional, en este segundo curso se ha preferido centrar el protagonismo en los recién ingresados en la profesión. Así, desde la Comisión de Formación presidida por Miguel Muñoz, se optó por repetir casi en su totalidad el programa el 2013, aunque centrandolo más el contenido en aspectos necesarios para ejercer la administración de fincas desde un punto de partida más básico, aportando la experiencia de los distintos ponentes.

Esta nueva orientación se tuvo en cuenta tras corroborar que durante el pasado año el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla registró un número de altas de nuevos colegiados muy superior a lo que venía siendo habitual hasta

ahora, por lo que se debía hacer preciso aportar conocimientos necesarios para ejercicio de la profesión a los nuevos colegiados.

Deontología, arrendamiento, relaciones institucionales, claves para mantener clientes, tratamiento de la morosidad, primeros pasos en la gestión de una comunidad de propietarios, las comunicaciones de la comunidad, la celebración de juntas, contabilidad han sido algunas de las cuestiones tratadas durante los ocho días que se ha prolongado este segundo Curso de Iniciación. Además, el entorno en el que se ha desarrollado el II Curso de Iniciación a la Profesión para Administradores de Fincas, el Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial, junto a un formato más participativo, ha permitido una mayor interacción entre los asistentes que han participado en este importante evento formativo.

## EL CURSO TÉCNICO REPASA LAS NOVEDADES LEGISLATIVAS DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS



El pasado 24 de abril se celebró, en el Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial, la segunda edición del 'Curso Técnico' para Administradores de Fincas Colegiados y personal de despachos profesionales. Aunque el curso estaba inicialmente previsto para realizarlo en la Costa del Sol Occidental, finalmente se optó por celebrarlo en el propio Colegio debido a que los temas que se abordaron, conforme a las últimas novedades legislativas, tenían mayor impacto en los colegiados de la zona de Málaga capital. En este sentido, los arquitectos y miembros de Departamento de Formación del Colegio de Arquitectos de Málaga, Fernando Gutiérrez y Cristina Iglesias, abordaron las claves sobre el informe de la evaluación de edificios (I.E.E.), los aspectos legislativos y normativos, y las ayudas que se aplican a este punto. Además, estos dos protagonistas también fueron los ponentes de la conferencia: 'El I.E.E. desde el punto de vista técnico. Alcance, contenido y ejemplos'. Tanto esta intervención como la anterior están resumidas

en las siguientes páginas de este ejemplar de la revista CAFMálaga Dospuntocero.

Ya en la sesión de tarde, los 30 inscritos que participaron en este 'II Curso Técnico para Administradores de Fincas' asistieron a otras dos ponencias. En primer lugar, Tomás Caballero, ingeniero técnico y vocal del Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales abordó la cuestión de las energías renovables en la edificación actual, repasando las principales fuentes de energía alternativa y la legislación que la regula. Por otro lado, Alejandro Rodríguez, director de la delegación OCA-Socotec en Málaga explicó todo lo relativo a las inspecciones en las instalaciones eléctricas de baja tensión y en los ascensores.

Los diplomas de asistencia de este evento formativo ya están disponibles en secretaría del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

## INCREMENTO DE LA PRESENCIA DEL CAF MÁLAGA EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Durante el primer semestre del año el CAF Málaga ha incrementado notablemente su presencia en los medios de comunicación de la ciudad con noticias y secciones fijas. Así, cada semana desde el pasado mes de enero se ha emitido en COPE Málaga (105.5 FM, AM e internet) un programa dedicado exclusivamente a temas relacionados con los Administradores de Fincas Colegiados, abordando asuntos tanto de interés para los mismos, como para los propios consumidores.

Así, se han tratado temas como la instalación de elementos de telecomunicaciones en los edificios, morosidad, mediación, uso y mantenimiento de piscinas y jardines, ordenamiento para la utilización de las zonas comunes. En total han sido casi 40 programas que en breve estarán disponibles en la página web del Colegio para su descarga.

Asimismo se ha mantenido el consultorio en la web de La Opinión de Málaga y se ha establecido otro consultorio, sin una periodicidad fija, en el programa Hoy por Hoy de la Cadena SER en Málaga. Además, el Colegio ha estado presente semanalmente en la tertulia de actualidad de Onda Azul Radio que, junto a otros colegios profesionales, se ha emitido cada martes de 9 a 10 de la mañana.

Además, y coincidiendo con el Día del Administrador, el programa de Onda Azul Televisión 'Estás en tu casa' ha emitido cuatro días otros tantos especiales desde el Museo Alborania (en el Palmeral de las Sorpresas) explicando el funcionamiento del Colegio, así como las claves de la profesión.



## AMPLIA REPRESENTACIÓN DE MÁLAGA EN EL XIX CONGRESO NACIONAL DE SANTANDER.

Una veintena de Administradores de Fincas Colegiados del CAF Málaga se desplazaron del 14 al 16 de mayo al XIX Congreso Nacional de Administradores de Fincas organizado por el Colegio de Cantabria. En este encuentro, celebrado a más de 1.000 kilómetros de distancia de la provincia malagueña, los asistentes pudieron disfrutar de una agenda formativa y, en paralelo, de numerosos actos lúdicos y culturales para acercar la comunidad cantábrica a todos los asistentes.

Un año más, y para favorecer el desplazamiento, la Junta de Gobierno aprobó poner a disposición

de los colegiados una ayuda económica para sufragar parte de los gastos del desplazamiento hasta Santander.

Una vez allí, los asistentes pudieron disfrutar de espacios únicos como las Cuevas de Altamira, el Parque de la Naturaleza de Cabárceno o los paisajes y monumentos que salpican toda la geografía cantábrica.

El próximo año el desplazamiento será más sencillo para los colegiados de Málaga ya que el XX Congreso Nacional de Administradores de Fincas tendrá lugar en Sevilla.

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

Aprovecha tus recursos

# Amplía tus ingresos sin salir de la oficina

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

MÁS INFORMACIÓN  
901 400 041



**Formación continuada**  
**Apoyo de toda nuestra entidad.**



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

Especialista en el seguro de edificios



[www.mutuadepropietarios.es](http://www.mutuadepropietarios.es)  
[administradordefincas@mutuadepropietarios.es](mailto:administradordefincas@mutuadepropietarios.es)

\* Estudio de opinión con Presidentes de Comunidad. Collaborabrand. Julio 2011.



## II JORNADAS PARA AAFD DE COSTA Y RESIDENCIAL

Más de un centenar de administradores de fincas de toda España participaron el 6 y 7 de febrero en las II Jornadas para Administradores de Fincas de Costa y Residencial celebradas en Málaga, organizadas por el Colegio de Administradores de Málaga y Melilla. Fueron dos jornadas en las que se abordaron asuntos de máximo interés para los profesionales como el tratamiento de morosos en conjuntos residenciales; alternativas a la gestión tradicional de administración de fincas como son centros comerciales o fincas rústicas; las posibilidades de conciliación de la vida personal y profesional; las novedades legislativas que en materia de seguridad afectan a complejos residenciales; y las últimas tendencias en los procesos de marketing aplicados a los despachos.

Pero además del programa científico, y pese al intenso frío inhabitual en la Costa del Sol, los cursillistas, ponentes, patrocinadores y

acompañantes pudieron disfrutar de las bondades culturales y gastronómica que ofrece la ciudad de Málaga a todos los visitantes.

La inauguración de estas jornadas corrió a cargo del presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor; del presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE), Salvador Díez; del alcalde de Málaga, Francisco de la Torre; y del delegado de la Junta de Andalucía en Málaga, José Luis Ruiz Espejo. Tanto el representante del gobierno autonómico como el regidor malagueño dieron la bienvenida a todos los asistentes, especialmente a aquellos que procedían de lugares tan alejados de Málaga como País Vasco, Cataluña, Galicia o Islas Canarias. Mientras tanto, Fernando Pastor, puso en valor la apuesta del Colegio de Málaga por la formación con la celebración de eventos de este tipo y con el

calendario, que se publicó a comienzos de año, de cursos para todo el 2015. En este período se mantienen las grandes citas del Colegio, al tiempo que se han extendido a la provincia otros cursos como el técnico, el fiscal o el laboral.

Mientras tanto, el presidente del CGCAFE, Salvador Díez, subrayó la importancia de la formación como elemento fundamental para que los administradores de fincas puedan prestar sus servicios profesionales con todas las garantías a los clientes.

La primera ponencia corrió a cargo de Juan Miguel Carreras, presidente de la Audiencia Provincial de Burgos. En su intervención, el magistrado abordó la Ley de Propiedad Horizontal, centrándose especialmente en aquellos aspectos relacionados directamente con la gestión de los complejos residencial y de las contradicciones con las que

se pueden encontrar sus propietarios al aplicar la propia LPH. Por ejemplo, expuso el caso de una urbanización de Calpe (Alicante) en la que unos extranjeros, ante los problemas de accesibilidad de algunas zonas, deciden comprar elementos privativos que afectaban a estas áreas. Sin embargo, no pudieron inscribirlo en el Registro de la Propiedad ya que el registrador, al no tener la comunidad una personalidad jurídica, solicitaba que todos los propietarios se personaran para firmar las compraventa. Esta situación se dio pese a que esa comunidad de propietarios, como todas, tiene capacidad jurídica práctica para muchas situaciones dentro el ámbito procesal, orgánico, civil, contractual, pueden ser 'agentes de la edificación', solicitar subvenciones y otro tipo de fondos públicos, aunque en la teoría esta personalidad jurídica no existe.

De una cuestión tan práctica se pasó a un asunto mucho más individual, pero no menos importante: la conciliación de la vida profesional y personal de los administradores de fincas. El presidente de la Comisión Nacional para la Racionalización de Horarios, Ignacio Buqueras, explicó a los asistentes las claves para intentar compaginar ambas cuestiones. En esta línea propuso a los profesionales que traten de ajustar sus horarios a las necesidades reales de sus clientes, explicando que habrá despachos en los que el mejor horario de apertura al público sea por la tarde, mientras que en otros sea preferible abrir por las mañanas.

Asimismo, recordó que algunas de las grandes empresas del IBEX 35 están ya aplicando fórmulas de trabajo con horarios racionales, en los que se opta por una jornada continua, y se está mejorando en productividad y satisfacción de sus empleados. Además, informó que han solicitado formalmente al Gobierno de España que anule el



cambio horario de verano con el objeto de que en la próxima primavera no se adelanten los relojes, y poder ajustarnos al horario que realmente debería tener la Península Ibérica, y no, como sucede hasta ahora, al horario solar del Europa central.

'Morosos en la Costa. Como evitarlo' fue el título de la ponencia de José Luis Navarro, abogado, administrador de fincas y vicepresidente del Colegio de Málaga, quien planteó algunas claves para evitar que en estos complejos residenciales el índice de morosidad sea un problema que evite el normal funcionamiento de la comunidad de propietarios.

En su intervención, Navarro propuso acciones, todas ellas recogidas en la legislación, para evitar que se genere la deuda. En este capítulo enumeró descuentos por pronto pago; la repercusión de costas y gastos; la obtención de datos de propietarios y la desafección de elementos comunes, así como la constitución de

subcomunidades. En cambio, si la deuda ya es una realidad, explicó estos puntos a adoptar: iniciar un juicio monitorio o declarativo; la tercería de mejor derecho; o un procedimiento de preferencia.

El inspector jefe de la Unidad de Vigilancia Privada de la Comisaría Provincial de Málaga, Antonio Arcos, orientó su ponencia hacia las consecuencias que la nueva Ley de Seguridad Privada, y su posterior desarrollo en el reglamento que en breve se conocerá, afectará a las comunidades de propietarios. En este línea, Arcos, recordó a los administradores de fincas la necesidad de contar, para servicios de seguridad, con empresas inscritas en el Ministerio del Interior. Desde la Policía Nacional se están realizando inspecciones ante las denuncias de empresas de este tipo que se ven perjudicada ante la intrusión de ofertas que incluyen servicios no autorizados por la ley, y las comunidades que realizan estas contrataciones se pueden enfrentar a duras sanciones económicas. ▶

inicialmente los objetivos y midiendo los resultados. Asimismo hizo un llamamiento a aprovechar los recursos tecnológicos que ofrece hoy el mercado para mejorar la relación con los clientes.

► Por ejemplo, el inspector explicó que las labores de vigilancia a través de cámaras de seguridad sólo las pueden realizar personal debidamente formado y autorizado, y nunca un empleado contratado en otro régimen laboral como puede ser el de consejería. Además, advirtió que esta limitación se extiende también a otros trabajos como las rondas de vigilancia, e incluso a la posibilidad de portar armas o elementos disuasorios, además de llevar distintivos que puedan provocar confusión ante la habilitación profesional del empleado.

Por cierto, que en lo relativo a cámaras de seguridad, y según se recoge en el artículo 46 de la Ley Orgánica 5/2014, “los servicios de instalación y mantenimiento de aparatos, equipos, dispositivos y sistemas de seguridad conectados a centrales receptoras de alarmas, centros de control o de videovigilancia, consistirán en la ejecución, por técnicos acreditados, de todas aquellas operaciones de instalación y mantenimiento”.

En todos los casos en los que se detecte alguna infracción, la Policía Nacional levanta acta y traslada la misma a la autoridad competente, que puede resolver con sanciones económicas que oscilan entre los 20.000 y los 100.000 euros para las comunidades de propietarios.

El punto y seguido a la primera jornada lo puso Sara Molina, abogada, consultora en marketing y en nuevas tecnologías, quien habló sobre procesos de innovación, marketing y comunicación en despachos de administradores de fincas. En su intervención destacó la necesidad de desarrollar un plan estratégico de marketing que permita afrontar acciones con coherencia con el objetivo de obtener los máximos beneficios, estableciendo

La segunda jornada comenzó con la intervención del siempre esperado Pepe Gutiérrez. El administrador de fincas y conferenciante volvió a sorprender al auditorio con la utilización de algunos *gadgets* en la sala de conferencia. Lo hizo para mostrar como algunos instrumentos tecnológicos están llamados a facilitar el día a día de las personas, y por ende, de los administradores de fincas en el desarrollo de su trabajo.

Además, explicó algunas claves que permiten optimizar el trabajo en los despachos con el fin de mejorar el rendimiento, ofrecer un mejor servicio a los clientes, y en consecuencia, ganar en calidad de vida mientras se ejerce la profesión con todas las garantías.

Posteriormente los asistentes pudieron conocer otros nichos de mercado para administradores de fincas como pueden ser la gestión de fincas rústicas; y la gestión de centros comerciales. Alejandro Pestaña, vicepresidente del Colegio y administrador de fincas especializado en fincas rústicas, explicó a los presentes las claves de este segmento que tanto por las características del trabajo, como por las cuestiones jurídicas que lo rodean, requieren de unos conocimientos concretos que permita obtener buenos resultados.

Por otro lado, José Luis Carrillo Rodríguez, gestor especializado en centros comerciales, abordó las principales problemáticas a las que se enfrentan estas superficies en su día a día. Además, profundizó en el funcionamiento administrativo de los mismos, así como en cuestiones de organización y rendimiento económico, asuntos que afectan a la gestión patrimonial, inmobiliaria y de marketing del propio centro comercial.

Para cerrar las jornadas, y antes de la clausura, se celebró una mesa redonda. Moderada por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, contó con la presencia de varios administradores de fincas de distintos puntos de España, entre los que se encontraba la presidenta del Colegio de Tenerife, Carmen Suárez. En este debate se abordaron las problemáticas principales de la profesión, especialmente en lo relativo a los honorarios profesionales, coincidiendo en general en que no se debe entrar en una guerra de precios que desemboque en que finalmente no sólo no se obtenga rentabilidad empresarial, sino que a los propios profesionales les supongan pérdida la prestación de determinados servicios, con la consiguiente pérdida de servicios de calidad a sus clientes.

#### **Reconocimiento profesional**

En el aspecto más social, estas jornadas tuvieron varios puntos destacables. Uno de ellos fue el reconocimiento por parte del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) a Félix Rodríguez, administrador de fincas de Almería que asiste a todos los eventos formativos para colegiados que se celebran en España.

El presidente del Consejo, Salvador Díez, hizo entrega de este reconocimiento a Félix Rodríguez quien agradeció el gesto y animó a todos los colegiados a implicarse de igual forma en las actividades formativas.

Y ya en la clausura, el presidente del CAF Málaga pidió a todos los asistentes que hiciesen, en la medida de sus posibilidades, el esfuerzo para asistir al Congreso Nacional de Santander, y anunció que las III Jornadas para Administradores de Fincas de Costa y Residencial se celebrarán en 2015 en la ciudad de Almería.

- 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 servicios (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.

**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<sup>1</sup>:**

**24%<sup>dto</sup> luz**

**10%<sup>dto</sup> 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<sup>2</sup>.

Infórmate en:  
**902 404 009**  
[www.negocio.gasnaturalfenosa.es](http://www.negocio.gasnaturalfenosa.es)

**gasNatural fenosa**  
la energía que piensa

## EL TÍTULO DE ESTUDIOS INMOBILIARIOS DE LA UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

UNA APUESTA SEGURA POR LA COMPETITIVIDAD Y LA PROFESIONALIDAD PARA EL ADMINISTRADOR DE FINCAS



A pesar de la situación de crisis del sector inmobiliario de los últimos años, y de los síntomas de recuperación que según algunos expertos se percibe en la actualidad, la profesión de Administrador de Fincas ha sido una actividad dentro de este sector que ha mantenido un importante ritmo de crecimiento, pues en definitiva su función principal ha sido la gestión de las comunidades e inmuebles en general.

Además se trata de un sector en el que siguen apareciendo oportunidades para desarrollar nuevos despachos profesionales y por tanto generar una importante posibilidad de autoempleo y/o emprendimiento.

Es cierto que hay una competencia notable en muchas zonas geográficas, al igual que ocurre en casi cualquier actividad empresarial y profesional. Sin embargo, a nuestro juicio existe una parte muy significativa de despachos que no cuentan con verdaderos especialistas con una amplia y completa formación en este sector que realmente les habilite para dar el servicio que los clientes demandan en la actualidad.

Al mismo tiempo, consideramos que la diferenciación y segmentación del mercado de la administración de fincas, permite a los nuevos profesionales detectar oportunidades del mercado no cubiertas, lo que puede dar lugar a la creación de despachos profesionales especializados. Para ello es totalmente necesario que los profesionales, al igual que ocurren con cualquier otro tipo de actividad similar, tengan una formación especializada y de nivel universitario que les habilite para ejercer con garantías. En este sentido, y ante la ausencia aún de una titulación oficial específica que combine aspectos de la rama económica-empresarial, con temas de las carreras jurídicas y de otras del ámbito técnico y urbanístico, la Universidad de Málaga, desde hace ya más 18 años, en colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, y tras el acuerdo suscrito entre esta Universidad con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas a nivel nacional, viene ofertando un Título propio específico para la formación de profesionales especializados en este sector.

Este título denominado Título Propio en Estudios Inmobiliarios ([www.estudiosinmobiliarios.uma.es](http://www.estudiosinmobiliarios.uma.es)) está

diseñado especialmente para formar, de manera muy específica y con el nivel de calidad que acredita la Universidad, a aquellos profesionales que deseen convertirse en Administradores de Fincas. Se trata de un Título Propio de la Universidad de Málaga con carácter semipresencial, pero que aborda de manera directa y con el rigor académico y universitario los aspectos más importantes que un administrador de fincas debe conocer con profundidad, entrando de lleno en los aspectos jurídicos, fiscales, económicos, empresariales, urbanísticos o técnicos más necesarios para el ejercicio de la profesión. En este sentido el título que ofrece la Universidad de Málaga, única en Andalucía donde se imparten estos estudios, permite la Colegiación directa en cualquiera de las demarcaciones territoriales de Administradores de Fincas de España y está avalado además por el Consejo Europeo de Profesiones Inmobiliarias.

Puede encontrar más información en:  
[www.cafmalaga.es](http://www.cafmalaga.es) y  
[www.estudiosinmobiliarios.uma.es](http://www.estudiosinmobiliarios.uma.es)

**Francisco Cantalejo García** Director del **Título Propio en Estudios Inmobiliarios** y Decano de la **Facultad de Comercio y Gestión** Universidad de Málaga

## ESTUDIOS INMOBILIARIOS

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

UN MUNDO DE OPORTUNIDADES A TU ALCANCE

UNA GARANTÍA DE TRANSPARENCIA Y PROFESIONALIDAD



Reconocido por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas



Salida profesional especializada y cualificada



Título que da acceso directo a la profesión de Administrador de Fincas

Impartido por:  
Facultad de Comercio y Gestión  
Complejo de Estudios Sociales y de Comercio  
Avda. Francisco Trujillo Villanueva  
Campus de Teatinos (Ampliación) 29071 Málaga.  
Teléfonos 951 952 224 - 951 952 105/150  
Fax 951 952 229  
[www.estudiosinmobiliarios.uma.es](http://www.estudiosinmobiliarios.uma.es)

- 📍 Preparación en 3 años.
- 📍 Especialización desde el primer curso.
- 📍 Impartido por expertos en cada materia.
- 📍 Formación personalizada.
- 📍 Modalidad de enseñanza semipresencial.
- 📍 Posibilidad de prácticas profesionales en despachos de Administradores de Fincas.



# III CURSO

## CAF MÁLAGA DOSPUNTOCERO

ESTEPONA, 25 Y 26 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Administrador  
Fincas  
Colegiado



Rivervial  
Grupo

GRUPO  
CERES  
CONSEJO REGULADOR

E.U.  
ELIQUILINOS

Mutua de  
Propietarios

gasNatural  
fenosa

REINSTECH  
GRUPO DISACOR

RODRIGUEZ  
ROS  
INMOBILIARIA

cercos  
seguridad

Desarrolladores  
MÁLAGA

boma  
servicios

Sabadell

## MOROSOS EN LA COSTA: CÓMO EVITARLO

**D. José Luis Navarro Rosado.** Vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Abogado.

En los complejos residenciales de la costa el índice de morosidad es, habitualmente, elevado, circunstancia que obstaculiza el correcto funcionamiento de la Comunidad de Propietarios. Para evitar esta situación, y que se siga generando deuda, hay una serie de acciones que se encuentran recogidas en la legislación. Entre ellas los descuentos por pronto pago, la repercusión de costas y gastos, la obtención de datos de los propietarios, así como la constitución de subcomunidades. Pero sí la deuda es ya una realidad, se puede iniciar un juicio monitorio o declarativo, la tercería de mejor derecho o llevar a cabo un procedimiento de preferencia.

Una de las problemáticas de las viviendas de alquiler en la costa erradica en la gestión, que no solo se realiza con los propietarios, sino también con los inquilinos. Estos deben de ser conscientes de que no tienen derechos como propietarios,

como por ejemplo en una Junta de Propietarios. Normalmente las viviendas en alquiler se arrendan mediante una agencia y el propietario, a través de un contrato, establece que será el propio inquilino o la agencia quien abone la comunidad.

Si las cuotas no se abonan aparecen los problemas y surge el impago. El propietario cree que se está costeando la comunidad, cuando la realidad es diferente. Esta situación provoca deudas sin que el propietario sea consciente de ello. Por esta razón es necesario establecer un control sobre quién y cómo se alquila. Hay que tener en cuenta que en este tipo de residencias se genera un gran nivel de rotación, a diferencia de lo que ocurre por ejemplo en el centro de Málaga cuando un propietario lo es durante más de 30 años. En la costa esto no ocurre, con lo cual se producen problemas de transmisión o cuotas de morosidad.

En estas promociones costeras se da también un fenómeno casi único. Muchas promotoras y empresas abarcan un porcentaje muy elevado de propiedades dentro de la comunidad. Estos propietarios se encuentran actualmente en

concurso de acreedores y no pagan la comunidad. Esto impide a la comunidad cumplir con sus objetivos presupuestarios.

La Ley Concursal ha demostrado, desde que entró en vigor en 2003 que no sirve para nada los créditos contra la masa (aquellos nacidos después de la declaración de concurso y que son precisos para financiar la tramitación de este). Las cuotas de propietarios se constituyen como créditos contra la masa que tienen preferencia de cobro, y ningún administrador concursal está pagando los mismos.

**¿Qué hacer antes de que se genere la deuda?**

### 1.- El pronto pago

Antes de que se genere la deuda hay que prever las situaciones que se pueden dar y planificar una forma de hacer el pago a la comunidad. Para ello se puede establecer un sistema por pronto pago, es decir, un recargo. El que paga más tarde, paga más.

Este descuento por pronto pago consiste en lo siguiente: si se quiere recaudar 100, se incrementa el presupuesto real en un 25 %, siendo 125 el presupuesto bruto. Pero si suponemos que una comunidad abona trimestralmente, el que abone la cuota dentro del primer mes del trimestre, disfrutará de un descuento del 25 %. Si todo el mundo lo hiciera, cobraría lo que realmente se necesita, pero si esto no se hace cobraríamos más. Así que el descuento por pronto pago es el del 25 por ciento que te permite esta aplicación.

Muchos administradores de fincas reclaman judicialmente una mora, estando en su comunidad el sistema de recargo. Sin embargo esta situación es un error puesto que el recargo solo penaliza, y hay jueces que lo aprueba y otros que no. Este recargo se rige además por cláusulas penales, y el código civil, determina que el juez podrá reducir la pena. Esto implica que si se reclama la mora más el recargo, y el acusado se defiende alegando que es abusivo, puede ser el juez con base en el



art. 1.158 quien modere la pena. Sin embargo, si se utiliza el recargo disfrazado el juez no se puede pronunciar, ya que en realidad es una bonificación y no una cláusula penal. Lo que se trata en realidad es de encontrar estrategias que jurídicamente nos respalden.

También es muy interesante este sistema por la frecuencia con las que las propiedades cambian de mano. Si la vivienda debe seis años y no se da el certificado de transmisión solo se asumen las cuotas del año en curso y la de los tres anteriores. Si dentro de estas cuotas se tiene incluidos unos recargos, el comprador solo asume la deuda pero no los recargos. Estos irían a cargo del anterior propietario. Con el sistema del pronto pago esta situación no se produce porque la cuota es la que es no se puede discutir ni desglosar. Y además te permite tener un beneficio.

## 2.- Aprobar en la Junta de Propietarios que

### los cargos de la reclamación de la deuda los asuma el moroso

Todos los gastos en cuanto a la gestión de la reclamación, desde al abogado y procurador hasta los burofax, serán asignados a los propietarios. El artículo 1068 del Código Civil determina que cuando se trata de costas derivadas del procedimiento judicial, la imposición de las mismas estarán excluidas del pacto privado, y serán las del juez las que prevalezcan. Esto conlleva que pueden pagarte antes, el juez archiva y no se manifiesta en las costas. Como resultado el pacto privado de la comunidad prevalece.

### 3.- Guardar todos los datos referentes a las viviendas vacías, por ser segundas viviendas

Una de los elementos que hay que tener muy en cuenta es saber qué inmobiliaria lleva a cabo los trámites, así como los emails, los teléfonos y los abogados. Pero nunca un domicilio fiscal

en el extranjero porque hay un reglamento comunitario, que tiene aplicación directa en España, el 1393-07, que habla de notificaciones y traslados de documentos judiciales a países extranjeros. Esto significa que si tenemos constancia de que el deudor al que llevo a pleito tiene domicilio en el extranjero, de resultar fallida la comunicación en España, tenemos que dirigirnos a esa persona por vía de comisión rogatoria, es decir, aquella comunicación oficial que un juez o tribunal dirige a una autoridad judicial extranjera, para que ésta ejecute un acto de instrucción o practique otra diligencia.

Por esta razón nunca debemos quedarnos con un domicilio extranjero, y no dejar de cubrir a la Ley de Propiedad Horizontal, que establece que los propietarios den un domicilio en España y si no lo dan se dará por hecho que es la propia vivienda.

### 4.-Forzar a los morosos a pagar la comunidad

Otra de las situaciones que se está llevando a cabo en la actualidad es la de forzar a los morosos a pagar la comunidad de forma poco ortodoxa, privándoles de servicios comunitarios. Esto no se puede hacer , pero si es posible establecer un sistema en el que no paguen, pero que tampoco tengan derecho de uso.

Por ejemplo, las comunidades nuevas cuentan con alguna pista de pádel o de tenis. Cuando se forma la comunidad se puede establecer por unanimidad una subcomunidad donde se repercuten todos los gastos de elementos comunes no necesarios para el uso de la vivienda. Pero damos un paso más adelante. Hacemos un acuerdo, sabiendo que hay gente que no quiere pagar el mantenimiento, se le descuenta su cuota y se priva del uso, pero ¿qué hago con esta situación? Establecemos un acuerdo, comunitario e impugnabile, que no irá nunca por lo penal, sino por lo civil. Aquí es fundamental que el moroso, en el momento en el que se haga el acuerdo, no se le gire por la

parte que corresponda al mantenimiento de los bienes que le estamos prohibiendo. En este caso alegraría que está siendo coaccionado porque acabaría pagando por las cuotas adeudadas como si las estuviera utilizando. Esta sería la forma más fácil de ponérselo al juez. También cabe la posibilidad, para que no se vea como una medida exclusiva a morosos, de que todos los vecinos la acaten. Y aquí conseguir la unanimidad es fácil puesto que es raro que haya algún moroso en la junta de propietarios que no vote favorablemente, y es dudoso también que algún propietario vote en contra para que el moroso use los servicios sin pagar.

Otro factor a tener en cuenta y que nos favorece es el siguiente: si se alquila la propiedad y llega el inquilino, y se le informa de que no puede usar la piscina, la pista de pádel o tenis, llamará al propietario y terminará pagando. En el caso de que no hayamos podido remediar la deuda Existen dos posibilidades: El arbitraje y la vía judicial.

Soy un firme defensor de arbitraje, pese a que el arbitraje tiene numerosos puntos positivos, en estos casos no tienen ninguna ventaja pero aquí no tiene ninguna ventaja con respecto al procedimiento judicial. Entramos en el procedimiento judicial. Si se supera lo que se reclama en 2.000 euros hay que pagar tasas, y llegados a este momento hay dos orígenes: se puede ir a un procedimiento monitorio, cuyo origen está en la Ley de Propiedad Horizontal, o a través de un procedimiento declarativo, que en función de la cuantía, si es menor de 6.000 euros, es verbal; y si es más de esta cantidad sería un procedimiento ordinario. Pero ¿qué interesaría más? Interesa el monitorio porque el supuesto típico en el que se utiliza un procedimiento declarativo: Celebramos una junta en marzo de 2014, y estoy preparando la nueva. Se cae en la cuenta de que la liquidación de deuda, que se aprobó el pasado año, no se ha metido a nadie



en el juzgado, y obviamente no se puede llegar a la Junta sin decir que no se ha llevado a cabo ninguna acción al respecto. Vamos al abogado y nos dice que para hacer un monitorio hay que liquidar la deuda, y el que no lo requiere es el verbal. Pero hacemos un verbal, cometiendo un error puesto que desde 2011 se descuelga el supremo con un ejercicio que para la reclamación de morosos hay que reclamar a la Junta antes. Esto quiere decir que no se puede poner una demanda sin que la Junta de propietarios lo haya aprobado con anterioridad. Y por tanto nuestro procedimiento verbal puede ser desestimado.

Otra razón por la que se suele optar por el procedimiento verbal es porque el Código Civil establece que junto a la demanda se condene las cantidades futuras sobre el procedimiento porque la cuota de la comunidad son cantidades periódicas, hecho discutible. Hay personas que se pronuncian de manera negativa al respecto

porque son variables, así que no son periódicas ni fijas. Pero hay personas que sí se muestran favorables porque la Ley de Enjuiciamiento Civil estableció que en los procesos monitorios se anularan la acumulación de cantidades. Esta puede ser una de las pocas ventajas que tiene el procedimiento verbal frente al monitorio. Y en cuanto a las tasas es lo mismo.

El primer problema que surge en cuanto al cobro de morosos aquí en la costa es el de la notificación. El tribunal determina que hay que agotar todos los medios de notificación, pues si no se podría dar la indefensión. En el momento en el que se encuentra, hay 20 días para realizar el pago. Sin embargo en los procedimientos verbales esa notificación cuando se empieza la demanda y se señala la fecha e se intenta la vía de la notificación, cuando ésta no se puede conseguir, la fecha no vale y hay que volver a fecharlo para empezar de nuevo.



En el caso del procedimiento monitorio en el momento de la localización ya está requerido, y si no se opta por edicto y desde que se edicta ya está requerido también. Con el procedimiento monitorio se ahorran meses de tiempo.

Hay otro detalle que hay que tener en cuenta en el que la gente no es consciente, y es que en los procedimientos verbales de menos de 3.000 euros no son requeribles en apelación. Además la postulación procesa la necesidad de tener abogado. Hasta 2.000 euros no es necesario ni en el procedimiento verbal ni en el monitorio, y cuando es superior a esa cantidad solo es necesario por el procedimiento verbal, pero nunca es recomendable ponerlos sin recomendación procesal. La diferencia se encuentra en que si se establece un supuesto verbal de 1800€ con representación y ésta resulta favorable, no se puede incluir los honorarios del abogado, porque

no era necesario. Y eso tiene que soportarlo la comunidad.

Sin embargo, en el procedimiento monitorio sea cual sea la cuantía de las costas se le repercutirán en el deudor. Este es un rasgo fundamental para elegir el procedimiento monitorio. Otra ventaja complementaria es que en los procedimientos monitorios el deudor se puede oponer. Si se opone, automáticamente la comunidad puede solicitar el embargo preventivo sin prestar caución, sin embargo en los procedimientos ordinarios como los verbales esto no puede realizarse sin un procedimiento cautelar.

Estos procedimientos son recomendables cuando la propiedad pertenece y pertenecerá al deudor por mucho tiempo, ¿qué ocurre cuando descubrimos que la propiedad está siendo embargada por el banco porque tenía una hipoteca que no se está

pagando? En este caso no tiene ningún sentido que se ponga ni un procedimiento verbal ni un monitorio.

#### **¿Qué hacemos en estos casos?**

La ley establece la Ley de Tercería de mejor derecho, y se puede utilizar por La Ley de Propiedad Horizontal, lo que permite mediante la preferencia del crédito, así que se le puede exigir al juez que del dinero que se va a obtener por la ejecución, pague primero a la Comunidad de Propietarios.

Y hay un tercer supuesto: si la vivienda tiene una carga hipotecaria muy elevada que se sabe que no se va a cobrar nunca, hay un procedimiento mediante el cual si se saca a subasta la propiedad por mi preferencia, quede cancelada por purga la hipoteca. Este es un procedimiento que también se permite y cuenta con mucho éxito.

## ELEMENTOS DE SEGURIDAD PASIVA EN LAS PISCINAS COMUNITARIAS



La seguridad durante el periodo estival en las piscinas colectivas es un factor primordial a la hora de garantizar el uso y disfrute de las instalaciones tanto en el caso de adultos, adolescentes y niños. La seguridad de dicho público no solo está garantizada por la presencia del personal de salvamento y socorrismo, sino que la disponibilidad de un local adecuado para la prestación de los primeros auxilios requeridos es de vital importancia y obligatoriedad.

PRAXAIR España, y más concretamente su división médica, disponen entre su amplio abanico de servicios y productos, del material necesario para el cumplimiento del Reglamento Sanitario de Piscinas de uso colectivo en Andalucía, Decreto 23/1999 de 23 de Febrero. Éste reglamento indica que este tipo de piscinas deben contar necesariamente con una botella de oxígeno medicinal así como de todo lo necesario para su administración.

Contar con la ayuda de una empresa líder en el sector de los gases sanitarios, no solo ofrece la garantía y confianza de disponer de medicamentos fabricados bajo los estándares más exigentes de calidad, sino que PRAXAIR ofrece a sus clientes un servicio integral el cual incluye la gestión de las caducidades, control de inventario, mantenimiento de la botella y accesorios, etc.

Por todo esto, trabajar junto a PRAXAIR, como suministrador de oxígeno medicinal y otro material destinado a la práctica de los primeros auxilios (maletines de emergencia con material destinado a la resucitación manual de pacientes), aporta un extra de tranquilidad y confianza permitiendo despreocuparse por la disponibilidad en todo momento de oxígeno medicinal y otro material necesario, en condiciones óptimas dentro de las instalaciones afectas.

# SEGURIDAD EN COMPLEJOS RESIDENCIALES Y PROBLEMÁTICA CON SEGURIDAD PRIVADA

————— **D. Antonio Arcos Merino.** *Inspector Jefe de la Unidad Provincial de Seguridad Privada de la Policía Nacional en Málaga* —————

En los últimos años se han producido notables avances en la consideración ciudadana y en el replanteamiento del papel del sector privado de la seguridad. Ésta se ha convertido en uno de los pilares primordiales de la sociedad y se encuentra en la base de la libertad y la igualdad y contribuye al desarrollo pleno de los individuos.

En junio del pasado año entró en vigor la Ley 5-2014 de Seguridad Privada, que tiene por objeto regular la realización y prestación por personas privadas, físicas o jurídicas, de actividades y servicios de seguridad privada que, desarrollados por éstos, son contratados, voluntaria u obligatoriamente, por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, para la protección de personas y bienes. Igualmente regula las investigaciones privadas que se efectúen sobre aquéllas o éstos. Todas estas actividades tienen la consideración de complementarias y subordinadas respecto de la seguridad pública.

Para entender mejor esta Ley de Seguridad Privada hay que tener en cuenta una serie de conceptos claves:

**¿Qué es vigilar?** Velar sobre alguien o algo, o atender exacta o cuidadosamente a él o a ello. Observar atentamente a una persona o cosa.

**¿Qué es la vigilancia?** Es el cuidado y supervisión de las cosas que están a cargo de cada uno. La persona que se encarga tiene la responsabilidad del sujeto o la cosa en cuestión.

El artículo 2 de esta ley define la seguridad privada como el conjunto de actividades, servicios, funciones y medidas de seguridad adoptadas,

de forma voluntaria u obligatoria, por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, realizadas o prestadas por empresas de seguridad con la finalidad de garantizar la seguridad de las personas, proteger su patrimonio y velar por el normal desarrollo de sus actividades.

Anteriormente no existía una definición oficial de seguridad privada. Llegados a este punto, *¿qué entendemos por personal de seguridad privada?*

Son la personas que habiendo obtenido la consiguiente habilitación desarrollan funciones para ello.

La habilitación es un curso reglado por el ministerio del Interior, que tras pasar una oposición, se adquiere el título. El vigilante de seguridad tiene una cualificación, un control policial y un reciclaje.

Algunos ejemplos de actividades de seguridad privada constituyen la vigilancia, la protección de eventos, de bienes o personas. Todos estos servicios podrán prestarse únicamente por personal de seguridad privada que trabaje para una empresa.

## Actividades compatibles

El artículo 6 define una serie de actividades compatibles como son la información y control en los accesos a instalaciones, comprendiendo el cuidado y la custodia de las llaves, la apertura y el cierre de las puertas, la ayuda en el acceso a persona so vehículos o tareas de recepción y acompañamiento.

Estos servicios y funciones podrán prestarse o realizarse por empresas y personal de seguridad privada, siempre con carácter complementario o accesorio de las funciones de seguridad privada que se realicen y sin que en ningún caso constituyan el objeto principal del servicio que se preste.

Mucha gente se preguntará que para realizar estas actividades compatibles no es necesario ser vigilante, ya que cualquier persona puede desempeñar esta posición. Es importante saber que el personal no habilitado, que preste los servicios y funciones en referencia al art.6, no puede ejercer actividades reservadas al vigilante de seguridad privada, ni portar ni usar armas, ni medios de defensa, ni utilizar distintivos, uniformes o medios que puedan confundirse con los previstos para dicho personal.

Hay empresas que conocen perfectamente la nueva ley y la camuflan con personal de mantenimiento. Se han puesto denuncias en las que se alegaba que un señor estaba ejerciendo funciones de vigilancia sin estar habilitado para ello. Al comprobarlo, se ha descubierto que la persona en cuestión estaba con un mono de trabajo y un bote de pintura y que era la persona encargada de pintar. Al preguntarle qué pintaba, el señor respondía que en la empresa le habían dicho que dijera eso a la policía. El bote estaba vacío. Y al preguntarle qué ocurría si alguien saltaba la valla, el señor contestaba que te golpeaba con el bote. Esto no es vigilancia.

El problema no está en proteger los bienes o las personas, como haría cualquier ciudadano, sino



que lo está en hacerlo por terceros y cobrando una remuneración sin tener una cualificación. Es una intrusión.

## Prohibiciones

El artículo 10 de la Ley de Seguridad Privada establece una serie de prohibiciones entre las que se encuentran:

El ejercicio de funciones de seguridad privada por parte de personas físicas carentes de la correspondiente habilitación o acreditación profesional.

La prestación de servicios de seguridad privada incumpliendo los requisitos o condiciones legales de prestación de los mismos. El empleo o utilización, en servicios de seguridad privada, de medios o medidas de seguridad no homologadas.

La ley también establece que hay servicios de

vigilancia o protección que requerirán organización previa por parte del organismo competente (Ayuntamiento), como son los servicios de vigilancia y protección que se organizan en polígonos industriales y en urbanizaciones delimitadas. Hay urbanizaciones en la provincia de Málaga con servicios autorizados, pero también hay otras muchas que aún no lo han solicitado.

La existencia de vigilantes de seguridad es muy importante. Hay un lema del jefe de la Unidad Centra de Seguridad Privada que hay que tenerlo presente: “Donde haya un vigilante de seguridad, están los cuerpos de fuerza y seguridad del Estado, pero no porque los vigilantes serán cuerpos del Estado, sino por la comunicación existente entre los miembros de la profesión”.

## Servicios de videovigilancia

El problema de los servicios de videovigilancia surge cuando hay un trabajador de mantenimiento mirándolas constantemente. No es mantenimiento

el hecho de tener una cámara de videovigilancia para comprobar por ejemplo que no acceden niños de otra urbanización en la piscina. La ley para el mantenimiento establece que “no tendrán la consideración de servicio de videovigilancia la utilización de cámaras o videocámaras cuyo objeto principal sea la comprobación del estado de instalaciones o bienes, el control de accesos a aparcamientos y garajes”.

## Inspecciones

El 90% de las inspecciones se realizan bajo demanda porque hay mucha gente que denuncia. Antes había trabajo para todas las empresas de seguridad y no había una ley tan completa como la Ley de Seguridad Privada. Ahora al haber menos trabajo y gracias a esta ley las empresas denuncian las ilegalidades de otras empresas en comunidades.

El artículo 59 determina que concurrirán en sanciones graves las comunidades que den contratación a sabiendas de los servicios de empresas de seguridad de personas sin habilitación necesaria.

La alegación del desconocimiento no es válida. No se puede argumentar que no se conocía que las cámaras que tenía en un cuartillo no constituían un servicio de seguridad. No se puede alegar que se pensaba que era mantenimiento, aunque se insista.

La sanción mínima por infringir la Ley de Seguridad Privada es de 21.000€. Si se insiste en el desconocimiento y no se consigue salir adelante, la sanción ascendería a 42.000€.

# CONSULTORIO SOBRE SEGURIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Preguntas enviadas por Administradores de Fincas Colegiados a la Policía Nacional con motivo de la conferencia celebrada hace unos meses en las dependencias colegiales.

## ¿Qué tipo de medidas hay que adoptar sobre la presencia de ocupas en nuestra comunidad?

Localizar a la titularidad de la vivienda (particular, empresa, administrador, banco, etc.) e informarle de tal circunstancia para que presente denuncia ante el Juzgado o la Policía Nacional. En caso de tratarse de ocupación de las zonas comunes, la denuncia deberá presentarla el representante de la comunidad (presidente, administrador). Es importante que la denuncia se presente lo antes posible, una vez se haya producido la ocupación de una vivienda vacía, ya que la actuación policial dependerá de si se ha producido el acceso a la vivienda recientemente o si ya se encuentran residiendo ilegalmente varios días constituyéndose la vivienda en morada, y deberá ser la autoridad judicial quien determine el desahucio de los ocupantes.

Si se percatan de estar produciendo la ocupación en esos momentos (golpes en la cerradura, entrada de mobiliarios y enseres) cualquier vecino puede llamar a emergencias 091, 062, 092, 112.

Una vivienda donde resida su propietario, inquilino o morador y con motivo de marcharse unos días por vacaciones u otra circunstancia, en caso de que sea ocupada ilegalmente por otras personas, la operatividad policial será distinta

ya que se está ocupando una morada y no una vivienda vacía. Por lo que se llamará a emergencias para que la policía compruebe in situ tales hechos y se interpondrá la correspondiente denuncia por el morador.

## En cuanto a los excesivos ruidos, ¿en qué casos hay que actuar?

### - Excesivo ruidos del vecino

Competencia del Ayuntamiento (ordenanzas municipales), será necesario llamar a Policía Local (092) para denuncia in situ y medición de decibelios, puede conllevar sanción administrativa. Existe como alternativa a la denuncia, la intervención del Grupo de Mediación Policial con los vecinos para llegar a un acuerdo. En Málaga la Policía Local dispone de dicho grupo, con teléfono 951927538/9.

### - Perros ladrando continuamente

Mismo sentido que la pregunta anterior. También podría darse el caso de animales con falta de higiene, insalubridad, enfermedades, por lo que la actuación de Policía Local podría consistir en la intervención del animal. Área de Medioambiente 951926024. Centro Zoonosanitario del Ayuntamiento de Málaga (952255143).

## ¿Cómo hay que actuar si contemplamos gatos sueltos por el vecindario?

Requerir al Centro Zoonosanitario del Ayuntamiento de Málaga (952255143), para la recogida de los animales o colocación de jaulas para atraparlos, en caso de llevar chip y pertenecer a algún vecino, puede conllevar sanción administrativa y pago de costes.

## ¿Cómo hay que proceder si un vecino arroja agua u otros residuos desde su terraza?

Si el vertido se realiza en la vía pública, la competencia es del Ayuntamiento de Málaga, infracción administrativa, llamar a Policía Local. Si el vertido se realiza en zonas privadas de la comunidad, es un caso interno, y habrá que requerir al responsable para su recogida y limpieza, en caso de realizarlo la comunidad a través de una empresa de limpieza se podrá requerir el pago a través de la comunidad o demanda civil.

## ¿Quién determinará el acceso de personas ajenas a las instalaciones comunes?

Deberá aplicarse la normativa interna de la comunidad.

## ¿Cómo hay que actuar sobre aquellas personas que se cuelan en la piscina o en las instalaciones deportivas?

Deberá aplicarse la normativa interna de la comunidad. Ante las dos anteriores preguntas hay que tener en cuenta lo establecido en la nueva

Ley 5/2014 de Seguridad Privada que entró en vigor en el mes de junio del 2014, en cuanto a las personas que pueden realizar actividades de seguridad privada:

### ARTÍCULO 5. ACTIVIDADES DE SEGURIDAD PRIVADA

#### 1. Constituyen actividades de seguridad privada las siguientes:

**a)** La vigilancia y protección de bienes, establecimientos, lugares y eventos, tanto públicos como privados, así como de las personas que pudieran encontrarse en los mismos.

**b)** El acompañamiento, defensa y protección de personas físicas determinadas, incluidas las que ostenten la condición legal de autoridad.

**c)** El depósito, custodia, recuento y clasificación de monedas y billetes, títulos, valores, joyas, metales preciosos, antigüedades, obras de arte u otros objetos que, por su valor económico, histórico o cultural, y expectativas que generen, puedan requerir vigilancia y protección especial.

**d)** El depósito y custodia de explosivos, armas, cartuchería metálica, sustancias, materias, mercancías y cualesquiera objetos que por su peligrosidad precisen de vigilancia y protección especial.

**e)** El transporte y distribución de los objetos a que se refieren los dos párrafos anteriores.

**f)** La instalación y mantenimiento de aparatos, equipos, dispositivos y sistemas de seguridad conectados a centrales receptoras de alarmas o a centros de control o de video vigilancia.

**g)** La explotación de centrales para la conexión, recepción, verificación y, en su caso, respuesta y transmisión de las señales de alarma, así como la monitorización de cualesquiera señales de dispositivos auxiliares para la seguridad

de personas, de bienes muebles o inmuebles o de cumplimiento de medidas impuestas, y la comunicación a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad competentes en estos casos.

**h)** La investigación privada en relación a personas, hechos o delitos sólo perseguibles a instancia de parte.

### ARTÍCULO 6. ACTIVIDADES COMPATIBLES

**1.** Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley, sin perjuicio de la Normativa específica que pudiera resultar de aplicación, especialmente en lo que se refiere a la homologación de productos, las siguientes actividades:

**a)** La fabricación, comercialización, venta, entrega, instalación o mantenimiento de elementos o productos de seguridad y de cerrajería de seguridad.

**b)** La fabricación, comercialización, venta o entrega de equipos técnicos de seguridad electrónica, así como la instalación o mantenimiento de dichos equipos siempre que no estén conectados a centrales de alarma o centros de control o de video vigilancia.

**c)** La conexión a centrales receptoras de alarmas de sistemas de prevención o protección contra incendios o de alarmas de tipo técnico o asistencial, o de sistemas o servicios de control o mantenimiento.

**d)** La planificación, consultoría y asesoramiento en materia de actividades de seguridad privada, que consistirá en la elaboración de estudios e informes de seguridad, análisis de riesgos y planes de seguridad referidos a la protección frente a todo tipo de riesgos, así como en auditorías sobre la prestación de los servicios de seguridad.

Estas actividades podrán desarrollarse por las empresas de seguridad privada.

**2.** Quedan también fuera del ámbito de aplicación de esta ley, a no ser que impliquen la asunción o realización de servicios o funciones de seguridad privada, y se regirán por las normas sectoriales que les sean de aplicación en cada caso, los siguientes servicios y funciones:

**a)** Las de información o de control en los accesos a instalaciones, comprendiendo el cuidado y custodia de las llaves, la apertura y cierre de puertas, la ayuda en el acceso de personas o vehículos, el cumplimiento de la normativa interna de los locales donde presten dicho servicio, así como la ejecución de tareas auxiliares o subordinadas de ayuda o socorro, todas ellas realizadas en las puertas o en el interior de inmuebles, locales públicos, aparcamientos, garajes, autopistas, incluyendo sus zonas de peajes, áreas de servicio, mantenimiento y descanso, por porteros, conserjes y demás personal auxiliar análogo.

**b)** Las tareas de recepción, comprobación de visitantes y orientación de los mismos, así como las de comprobación de entradas, documentos o carnés (privados, no DNI), en cualquier clase de edificios o inmuebles, y de cumplimiento de la normativa interna de los locales donde presten dicho servicio.

**c)** El control de tránsito en zonas reservadas o de circulación restringida en el interior de instalaciones en cumplimiento de la normativa interna de los mismos.

**d)** Las de comprobación y control del estado y funcionamiento de calderas, bienes e instalaciones en general, en cualquier clase de inmuebles, para garantizar su conservación y funcionamiento. Estos servicios y funciones podrán prestarse o realizarse por empresas y personal de seguridad

privada, siempre con carácter complementario o accesorio de las funciones de seguridad privada que se realicen y sin que en ningún caso constituyan el objeto principal del servicio que se preste.

**3.** El personal no habilitado que preste los servicios o funciones comprendidos en el apartado anterior, en ningún caso podrá ejercer función alguna de las reservadas al personal de seguridad privada, ni portar ni usar armas ni medios de defensa, ni utilizar distintivos, uniformes o medios que puedan confundirse con los previstos para dicho personal.

**4.** Los prestadores de servicios de seguridad privada que vendan, entreguen, instalen o mantengan equipos técnicos de seguridad, no conectados a centrales receptoras de alarmas o a centros de control o de video vigilancia, quedan fuera del ámbito de aplicación de la legislación de seguridad privada.

**5.** Las empresas de seguridad privada que se dediquen a la instalación o mantenimiento de aparatos, dispositivos y sistemas de seguridad que no incluyan la conexión a centrales receptoras de alarmas o a centros de control o de video vigilancia, sólo están sometidas a la normativa de seguridad privada en lo que se refiere a las actividades y servicios de seguridad privada para las que se encontrasen autorizadas.

**6.** A las empresas, sean o no de seguridad privada, que se dediquen a las actividades de seguridad informática, entendida como el conjunto de medidas encaminadas a proteger los sistemas de información a fin de garantizar la confidencialidad, disponibilidad e integridad de la misma o del servicio que aquéllos prestan, por su incidencia directa en la seguridad de las entidades públicas y privadas, se les podrán imponer reglamentariamente requisitos específicos para

garantizar la calidad de los servicios que presten.

### ARTÍCULO 7. ACTIVIDADES EXCLUIDAS.

**1.** No están sujetas a esta ley las actuaciones de autoprotección, entendidas como el conjunto de cautelas o diligencias que se puedan adoptar o que ejecuten por sí y para sí mismos de forma directa los interesados, estrictamente dirigidas a la protección de su entorno personal o patrimonial, y cuya práctica o aplicación no conlleve contraprestación alguna ni suponga algún tipo de servicio de seguridad privada prestado a terceros. Cuando los interesados tengan el carácter de empresas o entidades de cualquier tipo, en ningún caso utilizarán a sus empleados para el desarrollo de las funciones previstas en la presente ley, reservadas a las empresas y el personal de seguridad privada.

**2.** Queda fuera del ámbito de aplicación de esta ley la obtención por uno mismo de información o datos, así como la contratación de servicios de recepción, recopilación, análisis, comunicación o suministro de información libre obrante en fuentes o registros de acceso público.

**¿Están obligados los administradores de fincas a aportar datos (por ejemplo nombres, teléfonos o grabaciones de imágenes) cuando así se les requiere policialmente aunque no se acredite la existencia de una actuación judicial?**

Se estaría obligado a facilitar los datos a la Policía en caso de que presentara una orden judicial para que faciliten los mismos.

Si bien, la Policía Judicial que requiera información presentara escrito (oficio policial) en el que consta la petición que realiza y los motivos a los que le lleva (denuncia policial, diligencias previas, investigaciones, etc.), para esta cesión de datos de carácter personal se enmarca será de aplicación lo dispuesto en el Art. 11.2 apartado d) de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre,

de Protección de Datos de Carácter Personal, según el cual procederá la cesión “Cuando la comunicación que deba efectuarse tenga por destinatario al Defensor del Pueblo, el Ministerio Fiscal o los Jueces o Tribunales o el Tribunal de Cuentas, en el ejercicio de las funciones que tiene atribuidas”, y según el Informe Jurídico 1999-2000, emitido por la propia Agencia de Protección de Datos sobre “Solicitudes de datos efectuadas por la Policía Judicial sin mandamiento judicial o requerimiento previo del Ministerio Fiscal” (<http://www.agpd.es/index.php?idSeccion=139>) en el que señala la obligación de la cesión en el ejercicio por los efectivos de la Policía Judicial de funciones que, siéndoles expresamente reconocidas por sus disposiciones reguladoras, se identifican con las atribuidas, con carácter general, a todos los miembros de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, por lo que resultará aplicable, el artículo 22.2, según el cual “La recogida y tratamiento automatizado para fines policiales de datos de carácter personal por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad sin consentimiento de las personas afectadas, están limitados a aquellos supuestos y categorías de datos que resulten necesarios para la prevención de un peligro real y grave para la seguridad pública o para la represión de infracciones penales, debiendo ser almacenados en ficheros específicos establecidos al efecto, que deberán clasificarse por categorías, en función de su grado de fiabilidad”. Advirtiéndose expresamente que es aplicable a esta cesión de datos el deber de comunicación al interesado señalada en el artículo 24 de la referida Ley Orgánica y que tanto este incumplimiento, como el de la obligación de colaboración con los miembros de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad en el ejercicio de sus funciones, devengarán las responsabilidades de carácter administrativo o penal que fueren exigibles.

**Además del teléfono directo 016 para casos de violencia de género ¿hay otros canales o**

**fórmulas policiales?**

**·Llamada telefónica.** Los teléfonos institucionales y autonómicos, como el 112 ó 016, ofrecen tanto asesoramiento jurídico como apoyo asistencial. 091 CNP, 092 Policía Local, 062 Guardia Civil, Fundación ANAR 900 20 20 10 (menores).

**·Comunicación verbal** ante los agentes que se encuentran prestando servicio. Posteriormente se acudiría a Comisaría a prestar declaración.

**·Declaración formal**, presentándose en las dependencias policiales o judiciales.

**Respecto a las estafas domésticas y los falsos técnicos para la revisión de instalaciones, ¿cómo tiene que actuar el administrador ante el conocimiento de que se esté sucediendo en alguna de sus comunidades?**

En este tipo de hechos se puede dar varios casos:

-Técnico de la una empresa oficial. El particular suele contratar con Repsol la instalación y revisiones periódicas, la empresa gestiona una cartera de clientes a los que una vez llega el vencimiento para efectuar la revisión periódica, los informa mediante carta y llamada telefónica. Para ello utilizan un número de control que se le facilita por carta y por teléfono antes de que el instalador se persone en su domicilio, el cual también se lo indicará al cliente para que éste lo coteje con el facilitado por la empresa. Las tarifas de los trabajos realizados se facilitan con antelación.

-Técnico de una empresa privada no oficial acreditada legalmente para realizar instalaciones y revisiones. En este caso el particular también puede contratar las revisiones periódicas, pero en ningún caso la empresa privada puede anunciarse como empresa adherida, oficial o colaboradora de una empresa oficial, ya que tal circunstancia no existe, las empresas oficiales no trabajan con subcontratas ni acuerdos con otras empresas privadas. Por lo tanto la empresa

privada estaría utilizando el nombre de la misma sin consentimiento. Tampoco puede amenazarle con cortar el suministro de gas en caso de negarse a realizar la revisión. Las tarifas de los trabajos pueden variar o no con las de la distribuidora oficial, y en ocasiones pueden abusar por el incremento de los precios.

-Técnico de una empresa privada o autónomo que no cumple la normativa ni dispone de acreditación para este tipo de trabajo. A estos efectos la instalación no tendría garantía alguna independientemente del importe que hubiese cobrado. La tarifa de los trabajos tampoco está regulada.

A los problemas anteriormente expuestos podemos encontrarnos con instaladores que no solo abusan con el importe de las facturas, de lo que dependiendo del modus operandi podrían estar cometiendo una estafa, si no que intentan por todos los medios que el cliente acepte el trabajo, a base de chantaje, amenaza o extorsión, y en ocasiones pueden estar implicados todos los trabajadores la empresa instaladora (tele operadores, instaladores, responsables...).

También podemos encontrarnos que el propio instalador realice reparaciones o sustituciones de piezas que no son necesarias, e incluso sustraiga efectos o dinero del interior del domicilio.

Para prevenir estos hechos hay que tener en cuenta varias consideraciones:

· Las revisiones que una empresa pretenda hacer en el domicilio no son obligatorias, el cliente decide si desea que se realicen o no.  
· No abrir la puerta a ningún instalador hasta estar seguro que pertenece a la empresa a la que hemos llamado, o en caso de argumentar que ya le toca la revisión periódica, comprobarlo con su empresa instaladora llamando al teléfono que tengamos

previamente anotado y no al que nos facilite el instalador.

· Si se tienen dudas no aceptar el trabajo y posponerlo para otro día, una vez comprobado su autenticidad.

**En cuanto a la usurpación de propiedad y a los okupas en viviendas particulares y comunes (antiguas porterías o locales comunitarios). ¿Cuál es la forma ideal de proceder inicialmente para evitar el enquistamiento de los procesos en el juzgado?**

Tan pronto como se tenga conocimiento que se ha ocupado una vivienda de forma ilegal, deberán denunciarse los hechos por parte del propietario o representante de la propiedad. La actuación policial será diferente en el caso de tratarse de unas personas que acaban de forzar un domicilio y se han introducido, con respecto a si ya llevan varios días residiendo ilegalmente en el mismo.

**¿Se pueden elaborar modelos colegiales para la denuncia ante la policía?**

La denuncia se podrá interponer ante la policía o el juzgado de guardia ya redactada en un documento o declarada forma verbal.

**¿Qué tipo de procedimientos penales existen contra el vandalismo?**

En estos casos podemos encontrarnos con dos tipos penales:

Falta de deslucimiento de bienes muebles o inmuebles. Las conductas más frecuentes con las que nos encontraremos serán el efectuar un “graffiti” o simplemente manchar con pintura una pared o una escultura sin consentimiento del propietario. Es de destacar que aunque el precio de devolver a su estado original el bien superase los 400 euros, penalmente seguiríamos hablando de esta falta y no de un delito de daños, porque es un precepto especialmente pensado para estos casos (el sufragar los costes de la limpieza sería la

responsabilidad civil).

Recientemente alguna jurisprudencia ha empezado a entender como diferencia entre los “daños” y el “deslucimiento”, el hecho de que el bien haya sufrido un verdadero menoscabo o destrucción (daños), o si por el contrario sólo necesita ser limpiado o una simple mano de pintura (deslucimiento), como pasa a menudo con los graffiti. También se ha considerado en alguna ocasión como “deslucimiento” el hecho de pegar carteles sin consentimiento del propietario.

Daños a la propiedad. En este caso la diferencia entre el delito y la falta penal, está en si se supera los 400 euros del valor de la propiedad dañada, a efectos de mayor o menor pena a imponer en caso de juicio.

**Abusos (maltrato, aprovechamiento económico, etc.). Información sobre conocimiento de abusos en las personas de tercera edad, discapacitados, menores. ¿Cuáles son las fórmulas de denuncia por parte del administrador?**

Este tipo de hechos son investigados por el Servicio de Atención a la Familia de la UDEV, cualquier información puede ser aportada al mismo o a Participación Ciudadana, con las formas de denunciar anteriormente expuestas.

**Amenazas y ofensas (de comuneros): Sobre la persona del Presidente de la Comunidad o Secretario-Administrador en razón del ejercicio de sus funciones. ¿Cuál es la especificidad de la denuncia?**

En estos casos el trámite de la denuncia y el procedimiento penal se llevaría a cabo de la misma forma que entre particulares, por delito o falta de amenazas, en su caso, y falta de injurias o vejaciones. Será necesario la presentación denuncia por la persona agraviada.

**Actividades sujetas a la Ley Andaluza 7/2007**

**de 7 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en lo aun sujeto a la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, y al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas: Ruidos, malos olores, almacenamiento de productos peligrosos, etc. procedente de las viviendas. ¿De quiénes son competencia?**

Son todas estas materias competencia de la Policía Local, Unidad de Medio Ambiente de la Policía Local, ello no implica que no pueda requerirse a una patrulla del CNP la cual actuará en primera instancia y solicitará los servicios de la unidad competente.

**¿La prostitución habitual en viviendas constituye falta o delito?**

La prostitución ejercida de forma libre y voluntaria no se contempla como falta o delito, ni infracción administrativa. En el caso de ser ejercida de forma impuesta ante coacciones o amenazas (trata de blancas), se podrá ejercer acciones penales contra los proxenetas de las formas antes expuestas, como presuntos autores de delitos de explotación sexual.

En caso de tratarse de extranjeros/as que pudieran encontrarse de forma ilegal en España, pese a no darse el caso anterior, podría actuarse conforme a lo establecido en la Ley de Extranjería (expedientes de expulsión).

**¿Qué puede hacer la policía en casos de actividades molestas o insalubres en pisos de la comunidad? ¿Puede denunciar el administrador en nombre de la Comunidad o sólo el presidente? ¿Puede denunciar el administrador por Internet?**

La denuncia en este tipo de hechos, infracciones de ordenanzas municipales, puede interponerla cualquier persona que tenga conocimiento de estos hechos (vecinos perjudicados, conserje, presidente, administrador).

La denuncia se podría realizar de forma verbal ante los Policiales Locales requeridos en el lugar de los hechos, o ante un Grupo Territorial de Policía Local. No contemplan la posibilidad de realizar la denuncia por Internet.

**¿Denuncias telefónicas o por Internet?**

- Servicio de Denuncias Telefónicas para Turistas Extranjeros 902102112, atienden en varios idiomas, también dirigido a españoles y residentes. Podrá interponerse denuncias menos graves que cumplan ciertos requisitos.

- Oficina Virtual de Denuncias. A través de la página [www.policia.es](http://www.policia.es), enlace directo.

- Servicio de Atención al Turista Extranjero. Para interposición de denuncias y demás trámites que necesiten (cancelación de tarjetas, llamar a familiares, trámites consulados, etc.), dirigido a turistas nacionales o extranjeros no residentes.

- Cabina Ofipol: Situada en la entrada del Puerto de Málaga de Plaza de la Marina, con horario de 9 de a 21 horas, se podrá interponer denuncias por cualquier ciudadano a través de videoconferencia con el Servicio de Denuncias Telefónicas, teniendo que firmarla posteriormente en una Comisaría en el plazo de 48 horas.

Opcionalmente se puede presentar denuncia ante la Policía Local (solamente las denuncias por temas de falta).El procedimiento es muy parecido que en el caso de los delitos:

1. Procedimiento Presencial acudiendo al Grupo territorial especificando la denuncia.
2. Telefónicamente llamando al 092 o con el grupo territorial de la Policía Local especificando la denuncia.
3. Enviando un correo electrónico a la Policía Local (plocal@ayto-malaga.es) o al grupo territorial de la Policía Local indicando la denuncia (no hace falta la firma digital).



**RODRIGUEZ  
ROS**  
RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS Y  
PINTURA INDUSTRIAL

+34 952 476 867  
[www.rodriquezros.com](http://www.rodriquezros.com)

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



Empresa Homologada



Primer Premio mejor obra SIKA 2009



Instituto Municipal  
de la Vivienda



Ayuntamiento  
de Málaga



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

Más de  
**35 años**  
restaurando

## GESTIÓN DE CENTROS COMERCIALES Y GESTIÓN DE FINCAS RÚSTICAS

*D. José Luis Carrillo Rodríguez. Gestor administrativo especializado en gestión de centros comerciales*

Pero existe también una clara relación entre el administrador de fincas y el gerente de un centro comercial. Si éste realiza un buen trabajo es que está desempeñando muy bien su papel, pero si no funciona es que no está cualificado para la gestión y no ha llevado a cabo buenas estrategias de marketing. Pero ¿qué es un gerente? Es la persona que se encarga de dirigir, gestionar o administrar una sociedad, empresa u otro entidad. Pero es un concepto complicado ya que alguien no conocedor del tema lo puede relacionar con otro tipo de profesión. Por ejemplo en un hipermercado no saben si el gerente gestiona el inmueble, vende productos o trabaja en otro puesto del establecimiento.

La gestión de los centros comerciales está dominada hoy en día por las grandes consultoras, debido también a la inestabilidad laboral. Un centro de ocio de nueva apertura pasa por números fases siendo la gestión comercial, inmobiliaria y de marketing de vital importancia. Respecto a esta última existe una gran diferencia con los administradores de finca puesto que un gerente de un centro comercial tiene que llevar a cabo un plan de acción en el lanzamiento de campañas. La gestión se plasma en informes mensuales, donde se refleja las incidencias de todo tipo, el cumplimiento de horarios, la gestión de la marca, horarios de seguridad, la limpieza y obviamente las acciones de marketing.

Un administrador de fincas, en principio, es difícil que llegue a gestionar un centro comercial puesto que es un sector muy dominado por las grandes consultoras (Richard Ellis, Aguirre Newman), además son puestos que tienden a tener una alta inestabilidad laboral. Un directivo a la hora de jugarse un puesto prefiere equivocarse con una gran multinacional que con una persona que pese a tener más conocimientos y valía profesional, le

resulta más difícil la decisión por la inestabilidad laboral.

En la gestión de un centro comercial los gerentes usan una terminología específica. Respecto al tamaño de un centro comercial los gerentes hablan de SBA (Superficie Bruta Alquilable). Es decir, no se tiene en cuenta la superficie bruta, sino la alquilable:

- Un centro comercial es pequeño cuando tiene una superficie comprendida entre 9.000 y 19.000 m<sup>2</sup>.
- Un centro es mediano si su superficie oscila entre los 19.000 ay 40.000 m<sup>2</sup>.
- Un centro comercial es grande si abarca una superficie comprendida entre los 40000 y 80.000 m<sup>2</sup>.
- Y un centro muy grande el que supera los 80.000 m<sup>2</sup>.

En cuanto a las tasas existe una renta mínima garantizada y una variable. La renta mínima es aquella que se firma en el contrato. Hay muchas quejas cuando se acude a los centros comerciales,

sobre todo, por parte de los operadores de la calle, que no están conformes cuando hay que pagar una renta variable aparte de la mínima garantizable. Esto no es así, ya que el porcentaje variable es un porcentaje que se aplica a las ventas y la diferencia entre la cuantía obtenida y la renta mínima garantizada es la renta variable que sale a pagar. Esto quiere decir que si se paga renta variable es porque las ventas han sido cuantiosas. Además, esa renta variable se establece en función del tipo de negocio. Por ejemplo, el sector de la moda está en torno al 4-5 %. Los servicios de telefonía, al tener cifras de ventas muy altas y márgenes muy pequeños, se está reduciendo al 0 %.

### TASA DE ESFUERZO

Por otro lado está la tasa de esfuerzo, es decir, el porcentaje de la renta entre las ventas. Es un índice muy importante que le sirve al gestor patrimonial, por ejemplo, cuando algún propietario le comenta que no tiene buenas ventas. Este índice se utiliza por tanto para calibrar y apreciar si realmente se está generando ventas. Si la tasa de esfuerzo es muy grande pero la renta se va pagando, significa que la cifra de ventas que el propietario está proporcionando es falsa. Esta tasa también varía en función del sector. En el segmento de la moda, por ejemplo, toda tasa de esfuerzo que ronde el 10% quiere decir que funciona muy bien. En restauración el 15% y las medianas o grandes superficies (supermercados, tiendas de bricolaje) poseen entre el 2-3%.

Hay que tener presente también una serie de conceptos:

- Locomotor o anclar: hablamos de un hipermercado o una tienda de moda que permite que el centro comercial vaya funcionando.
- Parque de mediana: es un centro comercial tipo Factory, un parque de stockaje o fabricante.
- Isócrona: parque comercial de medida



equivalente al público objetivo por población o distancia de cada proyecto.

- ECOP: equipo de coordinación de obras privativas.

### FASES DE IMPLANTACIÓN

Dentro de las fases de implantación de un centro comercial lo primero que hay que tener en cuenta es la superficie del suelo, cuantos locales alquilables podemos gestionar, cuanto podemos cobrar. Todos estos factores junto a la inversión facilitará la rentabilidad del proyecto. Aunque la potencialidad del proyecto la dará siempre los operadores ya hay un poder de atracción. Los operadores cuando precomercializan deberán analizar si el proyecto es óptimo o no.

La siguiente fase, una vez que se tenga el proyecto, es la de comercialización. En muchas ocasiones los proyectos se definen, pero los operadores lo

cambian porque son los que toman las decisiones en los grandes grupos.

Una vez realizada la gestión comercial entra la ECOP (Equipo de Coordinación de Obras Privativas). Se encarga de coordinar la obra de locales junto a la obra del centro comercial. Con todo esto se empezaría con la gestión integral. Ésta abarca los siguientes puntos:

- Gestión inmobiliaria. Es la gestión más equiparable a la que hace un AF y la que llevan a cabo los gerentes.
- Gestión patrimonial.
- Una gestión comercial y asesoramiento jurídico.

La última fase es la gestión de venta de un centro



comercial o inversión.

Actualmente hay 544 centros comerciales en España y la media de su superficie es de 332 m<sup>2</sup> por cada mil habitantes. El tipo de centro también ha ido cambiando con el paso del tiempo. Al principio era un hipermercado; luego pasó a grandes hipermercados con tiendas de moda como locomotoras. Desde el año 2000 se está observando la utilización de instrumentos de planificación urbanística. Un ejemplo de ello se produce en Madrid, en el Hipercor de Sanchinarro por ejemplo, donde el promotor de toda aquella zona hizo la obra sin coste alguno para Hipercor para que le otorgaran la licencia residencial.

Y, ¿qué ocurre ahora? Se tratan de centros comerciales que intentan apelar a la experiencia, es decir, que el cliente no sólo acude para realizar compras, sino que también que se divierta. Otro factor muy importante es que hay que dirigir el consumo hacia las preferencias del usuario.

Todos los estudios de mercados que se hacían anteriormente con el objetivo de conocer las áreas de influencia trazaban estas en un margen máximo, en distancia usando el coche, que oscilaba entre los 40 y 60 minutos en coche. Actualmente, la isócrona real ha reducido al tiempo en 15 minutos.

Un centro comercial de nueva apertura pasa por tanto por las siguientes fases:

- Un asesoramiento jurídico, figura, repartos comunes, principios básicos del reglamento, unas pautas de convivencia en general.
- Documentación contractual si no se establecen las bases del funcionamiento técnico administrativo y comercial del centro comercial.
- Puesta en marcha. Esta fase se divide en lanzamiento y la propia puesta en marcha.

La puesta en marcha empieza un mes previo a la apertura y acaba un mes después. No se vuelve a hacer, a no ser que sufra algún tipo de cierre. Eso es lo que pasó aquí en Málaga en el centro comercial Málaga Nostrum. Después de la apertura Málaga Ocio la cerró. Esa mala imagen del cierre, y en general, de la apariencia arquitectónica, hizo replantear una estrategia de puesta en marcha drástica como fue la de poner el cine a 1 euro, ya que se quería crear una acción que atrajera a la gente y así conociera el Málaga Nostrum.

El siguiente paso sería la gestión integral de centro comercial dividida en la gestión inmobiliaria, la comercial y la de marketing:

La gestión inmobiliaria la lidera el gestor que es la figura más equiparable al administrador de fincas. Lo que hace es asegurar el funcionamiento del centro comercial los 365 días del año, así como controlar las zonas comunes, el alumbramiento, las instalaciones. El mantenimiento corresponde al propietario y su obligación es la de “garantizar una gestión unitaria considerando el conjunto como un todo y atendiendo a los intereses generales y no a los particulares de los operadores”. Pero los

operadores son lo que mandan. El grupo Inditex, cuando entra en un centro comercial que no opera bien, tiene la fuerza de cambiar hasta las escaleras mecánicas.

Por otro lado, ¿cuáles son los elementos comunes que un gerente tiene que mantener? Los pasillos, los muebles de carga y descarga, las instalaciones, la climatización, contraincendios, halógenos, etc. El responsable de todo esto es el gerente. Haciendo un organigrama de un centro como el C.C. Larios el resultado sería el siguiente:

Oficina de gerencia -> Gerente -> Junta Asesora -> Jefe de Servicio Generales de zonas -> Encargado de Marketing -> Administrativo- -> Gestor Comercial -> ECOP.

Al final las misiones son prácticamente las mismas que un Administrador de Fincas: seguimiento presupuestario, control de desviaciones, facturación de cesión de zonas comunes, comprobar que las rentas estén garantizadas, contrataciones de servicios. Otra cuestión importante sería la conservación del patrimonio porque son planes plurianuales.

En la gestión comercial y de marketing se encuentra la diferencia con un administrador de fincas. El gerente de un centro comercial tiene que realizar planes de marketing, llevar a cabo un plan de acción en el lanzamiento de campañas. La gestión se plasma en informes mensuales, donde se refleja las incidencias de todo tipo, la gestión inmobiliaria, el cumplimiento de horarios, la gestión de la marca, horarios de seguridad, la limpieza, cuadros de circulares, así como el cumplimiento del régimen interior y las acciones de marketing. Y hay que determinar el plan de marketing donde se define el público objetivo,

la estrategia, el plan de medios y en análisis DAFO (Debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades). Todo ello para establecer un plan de acción al centro comercial.

El modelo presupuestario deber de ser muy similar al de un edificio excepto por el marketing: se dividen los consumos, los sistemas especiales de mantenimiento, los servicios externos, suministros diversos y algunos gastos atípicos de marketing.

En cuanto a la gestión patrimonial ésta no la lleva a cabo el gerente. Es la gestión de los contratos de arrendamiento. Todos los operadores tienen la obligación de ofrecer las cifras de ventas para sacar la tasa de esfuerzo y comprobar si están diciendo la verdad o están engañando y, por tanto, cometiendo morosidad. Algunos contratos incluyen una auditoría de cuentas, función realizada por un gestor patrimonial y apoyado por la dirección patrimonial de la consultora y asesores jurídicos.

Los trabajos de mejoras del gestor patrimonial incluyen el ingreso de los contratos, el cobro del IPC, el control de la renta variable y comprobar que la tasa de esfuerzo esté correcta. Este control se plasma en unos informes mensuales que posteriormente se muestran en las juntas, y otros que se muestran en juntas anuales.

Los honorarios son otra cuestión muy importante. Éstos van por título orientativo, aunque no se lleva a cabo por comuneros, sino por más tipos de gestión. En gestión inmobiliaria hay una cuantía fija que va en función a la puesta en marcha y al lanzamiento, y otra en función al gestor y su experiencia. Anteriormente los gerentes eran ejecutivos pero ahora son gerentes junior sin

experiencia. Normalmente la gestora se embolsa un 35%, quitando los gastos de oficina de gerencia y del gerente. También hay un 15% sobre ingresos atípicos y en casos de patrocinio puede solicitarse un 25%.

Los honorarios en gestión patrimonial son de un 1% sobre las rentas cobradas y facturadas. Antes eran únicamente sobre las facturadas. En locales de menos de 1.000 metros cuadrados es de un 2%. Por carencia y bonificaciones de rentas hay un casuística que dependiendo del porcentaje se establecen los honorarios.

Conclusiones para la gestión de un centro comercial:

- Es un sector maduro
- Existen 544 centros comerciales en España aunque la mayoría están gestionados por las mismas gestoras de los propios centros como Unibail-Rodamco, Sonae, o independientes como Richard Ellis.
- Es muy difícil el cambio porque colocar directivos es cambiar consultoras. Éstas no han sido proactivas, no han dado valor añadido, ni han evolucionado con las tecnologías, y la gran mayoría de los propietarios de los centros comerciales no ven bien esta gestión pero tampoco encuentran o creen que haya nada mejor.

En este sentido los Administradores de Fincas tienen una gran oportunidad por su largo recorrido y en caso de ir mal el actual modelo de negocio que tengan implementado puede plantarse los centros comerciales como opción.

## LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS.

**D. Alejandro Pestaña Santisteban.** *Administrador de fincas especializado en gestión de fincas rústicas. Vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.*

En los últimos tiempos se han producido unos cambios en la actividad agraria que la han convertido en importante y atractiva para la profesión de administrador de fincas. En 2014 ha tenido como resultado una disminución debido a la bajada del precio lo que ha conllevado que, aunque haya aumentado la producción, el beneficio haya disminuido.

### UN POCO DE HISTORIA

Haciendo un poco de historia y como anécdota Moisés fue administrador de Egipto. El administrador rústico anglosajón de tierras del clero o el patrón de la procesión que administraba Santo Domingo de la Calzada, lo hacía de las zonas que le encargaban en Santo Domingo. Los beneficios fueron a favor de la diócesis, los pobres y los feligreses.

El paralelismo entre la administración de fincas rústicas y urbanas reside por ejemplo en el cargo. En el caso del administrador de fincas urbanas el cargo es el administrador, pero en el de fincas rústicas es el mandatario o secretario del consejo de la cooperativa agraria. El mantenimiento y conservación de fincas rústicas, exceptuando el tema de ascensores, es casi prácticamente lo mismo.

El personal laboral es similar excepto en lo relativo a la documentación necesaria, ámbito éste que pertenece al régimen agrario. También se encuentran las peonadas que hacen referencia

a los trabajadores externos. Respecto a los arrendamientos hay muchos casos y éstos no se regulan por la LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos), como si sucede en el ámbito urbano.

En cuanto a la vigilancia se sigue el mismo procedimiento. Es contratada normalmente a empresas externas. También existen seguros agrarios que son subvencionados y se contratan mediante agroseguros. Hay que ser conscientes de la existencia de planes de protección contra plagas, incendios, al igual que ocurre en cualquier urbanización urbana que colinde con una zona rural con peligro de incendio. Estos planes son muy importantes porque si no existen la responsabilidad puede caer en el administrador. Las incertidumbres y los factores no controlables en las fincas rústicas son más numerosas.

En la certificación de instalaciones existe en la política agraria común un mecanismo fundamental en el que no se puede comprar para sembrar cualquier cosa. Hay que pedir una autorización.

Muy importante también es la diferencia en el ámbito laboral. El año agrícola no es el año natural. Empieza el 1 de octubre y acaba el 30 de septiembre. Las estaciones poseen gran importancia porque determinan el riego, el cultivo, y todo funcionamiento. Al fin y al cabo la producción. La evolución y los cambios han marcado un antes y un después. Por ejemplo, la vid y el olivo son cultivos mayoritariamente producidos en



Andalucía. Su implantación se vio favorecida por importantes sumas de dinero que, a modo de subvención, procedían de Europa, aunque lamentablemente no se usaron de la manera más adecuada, no se innovó y se primó el crecimiento patrimonial propio. Como consecuencia a esta situación países como EEUU, que tenía cultivos de vid y olivos precarios, han conseguido generar una producción que compita con España en cantidad, aunque no en calidad.

A pesar de estos inconvenientes hay un relevo generacional. Las personas que ahora se están encargando de la finca son jóvenes con un cambio de mentalidad y que entiende la explotación como empresa. Y también es muy importante el acceso a la mujer, situación que antes no ocurría. Hoy en día el 50-60% de las fincas agrarias están gestionadas por mujeres. El boom inmobiliario perjudicó de cierta manera a la gestión de fincas rústicas. Cuando empezó todo se inició un proceso de abandono del terreno rural, aunque ahora se está volviendo a retomar.

Respecto a la gestión integral el objetivo inicial es cubrir todos los costes con los ingresos que la finca

proporciona. La fórmula es acercar la gestión al ciclo productivo.

Uno de los problemas a los que se enfrenta el productor es que no recibe lo que su producto realmente cuesta. Esto se debe a la existencia de intermediarios que reducen el beneficio. Una forma de solucionarlo sería tratarlo con las cooperativas de productos. En Málaga se utiliza mucho esta fórmula en el segmento de los subtropicales. Además, se ha comprobado que cuando los productores se hacen con todos los canales y puntos de venta, como ocurre en Granada, tienen como resultado importantes beneficios, tanto por venta directa como por el aprovechamiento de subproductos. Estos son puntos que el administrador tiene que tener muy en cuenta.

Por otro lado, hay ser consciente también de que las políticas de subvenciones irán desapareciendo porque están entrando en la Unión Europea países que lo necesitan más. La Política Agraria Común empezó con un sistema llamado de cupos, donde los propietarios solicitaban la subvención y se le asignaba en función a su número de hectáreas y tipo de producción. También había subvenciones

por no sembrar, y para mantener la producción estable como con el girasol. Ese cupo se transformó en derechos por hectáreas, derechos que realmente nunca fueron derechos y que se han perdido por la situación del Estado. El sistema actual es más social y se establece para mejorar la situación de los agricultores y ganaderos aunque no alcance los límites de producción. Se podría decir que la PAC antigua ha desaparecido para dar comienzo a una Política Agraria Común mucho más social y comprometida con el propietario ganadero o agricultor.

Otra figura de vital importancia en este círculo es la del técnico. Por ejemplo un ingeniero agrónomo al que se recurre muy a menudo o un arquitecto. No hay que dudar en invertir en profesionales, ni tampoco en innovación como drones para la visión de las hectáreas. Todo esto se debe considerar como inversión y no como gasto.

La apuesta real por la innovación agroalimentaria es un factor clave. En Málaga existe el proyecto “Sabor a Málaga”, así como todo el sistema de denominación de origen. En la capital de la Costa del Sol el sector del vino tiene mucho tirón. También se puede innovar en productos elaborados que cuentan con numerosas subvenciones.

## LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS PUEDEN DESARROLLAR UNA LABOR IMPORTANTE INCULCANDO NUEVOS HORARIOS A LA SOCIEDAD

*Ignacio Buqueras. Preisente de la Comisión Nacional de Racionalización de Horarios.*

### ¿En qué punto se encuentra España en lo que se refiere al cambio horario?

Consideramos en primer lugar que la sociedad española en estos momentos está muy sensible a estos temas. Cuando todo esto se inició en el 2003 la gente no se había planteado nunca la importancia que tienen los horarios para las personas, y ahora, en estos momentos hay una sensibilidad generalizada. Y eso tengo que agradecerlo a los medios de comunicación que prácticamente todos los días, tanto radio, televisión o prensa, publican algo relacionado con este tema, haciendo una labor pedagógica muy importante para concienciar a la sociedad.

Por otra parte cada día son más las pequeñas, medianas y grandes empresas las que están dando un paso adelante. Por ejemplo Iberdrola, que es una empresa que por su actividad necesita personal trabajando las 24h, tomó la decisión de hacer horarios de 7.30 a 15.30 con veintinueve minutos de margen para la entrada y la salida. Esto es importantísimo, pues nosotros hemos comprobado que aquellas empresas que siguen horarios racionales han logrado tres cosas que consideramos de gran importancia: 1) Aumento

de la productividad, no por incrementar las horas de trabajo, si no por trabajar con eficacia. 2) Reducción de los gastos, lógicamente, en lugar de estar a las 8 o 9 o 10, con su aire, y calefacción, se evitan estas horas de más consumo. 3) El capital humano de una persona. Es fundamental que a las cinco de la tarde acabe tu jornada y comiences a hacer vida, estar con la familia, hobbies, ocio...

### Pero no sólo es cuestión de empresas, la televisión también es un problema...

Sí, somos el país europeo que más alarga la programación. Según el último estudio los españoles dormimos 53 minutos menos que la media. Esto es más preocupante de lo que parece ya que afecta a la productividad y al absentismo laboral, al fracaso escolar (donde somos líderes en Europa) y genera estrés.

Para remediar este problema me he reunido personalmente con los presidentes de las cadenas RTVE, A3, La Sexta, Telecinco, solicitando un gran pacto nacional entre todas ellas para que fije el *prime time* máximo a las 23.00. En distancias cortas todos están de acuerdo pero nadie da el primer paso.

**“Creo que un país del siglo XXI debe de tener variedad de horarios. Quizá no sea necesario tener abierta una oficina a las nueve pero se podrían establecer jornadas de tardes mejor adaptadas a la productividad”**

Hablar de horarios racionales y conciliación en España es hablar de Ignacio Buqueras. Desde su posición de presidente de la Comisión Nacional de Racionalización de Horarios está luchando porque los ciudadanos puedan disfrutar de una jornada laboral más flexible. De momento, grandes empresas se han sumado a su modelo, basado en experiencias exportadas de otros países europeos y en el horario solar, que en España no se respeta.



### ¿Y no sería interesante también hablar de los centros comerciales?

En ese aspecto nosotros consideramos que un país del siglo XXI tiene que tener múltiples horarios. Un hospital tiene que estar abierto las 24 horas al día, al igual que las fuerzas de orden público, y determinadas empresas.

### También me refiero a grandes franquicias o calles comerciales de grandes ciudad.

En estos casos nosotros utilizamos para ello dos palabras: libertad y flexibilidad, obviamente sin abusar de las personas. Por ejemplo: un establecimiento en la zona de Málaga bien ubicado, que tenga turistas o ciudadanos desde las ocho de la mañana hasta las once de la noche.

Lógicamente tendrá que tener dos o tres turnos como otros organismos.

Lo que nunca se puede dar ni propiciar es el “vivir para trabajar”, porque no vivimos para trabajar si no que trabajamos para vivir y es importante priorizar. No todo es necesario ni urgente.

### Y este problema socio-cultural ¿puede verse agravado por el entorno geográfico? Por eso de que España no está en el huso horario que le corresponde.

Por supuesto. La primera medida que nosotros le pedimos al anterior Gobierno de Rodríguez Zapatero y al actual de Mariano Rajoy, fue volver al horario que nos corresponde, el del meridiano

de Greenwich. Este año hace 73 que estamos fuera de nuestro huso horario, usando el meridiano de Berlín. Lo que solicitamos es que la noche del 29-30 de marzo, que es la noche en la que se producirá el cambio de hora, no se realice. Así recuperaríamos nuestra hora solar.

### ¿Qué respuestas os han proporcionado desde el Gobierno?

Lo mismo. Recuerdo cuando le dije al ex presidente Rodríguez Zapatero, “está usted luchando por la memoria histórica, ¿qué mejor memoria histórica que volver a los orígenes de nuestro horario?” Aunque no le parecía una mala idea, no se consiguió nada.



#### Pero... ¿por qué no se da el paso?

Porque hay demasiados hombres, y ahora mujeres, en lugares claves e importantes que no se oponen a nuestras ideas porque consideran que es políticamente correcto. Sin embargo están haciendo lo posible para que nuestras propuestas no salgan adelante. Y, ¿por qué ocurre esto? Primero por un tema de educación, segundo por un tema de hábitos y tercero por egoísmo.

Muchos me han argumentado que no quieren un cambio porque mientras están en su trabajo ellos son los que mandan, sin embargo cuando llegan a casa su mujer les ponen las pilas. Lo cual muestra otra asignatura pendiente en este país: la corresponsabilidad. La mujer ha salido de casa, se ha incorporado al mundo laboral, pero el hombre sin embargo no ha entrado en la casa, y hasta que el hombre no asuma sus responsabilidades domésticas, educando y criando a los hijos, indudablemente son las mujeres las más perjudicadas por estos horarios, junto a los niños.

#### ¿Y cree usted que si se cambiara el horario

#### y se ajustara al de invierno, la sociedad cambiaría el chip?

No. Sería un cambio importante pero no suficiente. Por ejemplo, la administración pública tiene el 'Plan Concilia', que implica que todos los funcionarios (incluidos ministros y secretarios de Estado) a las seis de la tarde finalicen su jornada laboral pero esto no se cumple. Si vas a Madrid puedes ver las luces de cualquier ministerio encendidas hasta las nueve o diez de la noche, luces que estamos pagando nosotros. Esto no es serio, ya que se está incumpliendo el 'Plan Concilia' y la resolución de 28 de Diciembre del actual Gobierno, que también marca a las 18.00 horas para la finalización de la jornada laboral. Cuando viajas a Europa te das cuenta de que no hay ningún acto, ni ninguna reunión desde las cinco de la tarde.

#### ¿Y centrándonos en la profesión de administrador de fincas?

Ustedes tienen que educar a los ciudadanos y por supuesto que cualquier hora no es buena para tener una reunión. Además hoy día está la posibilidad, cada vez más extendida, de hacer una reunión por videoconferencia. En numerosos sitios fuera de España comprobamos como muchas reuniones de propietarios se hacen desde casa. Por ejemplo, valoro mucho la profesión de administrador de fincas porque indudablemente si ustedes gestionan una urbanización potente donde podrían hablarse una serie de temas para inculcarles un respeto a los horarios, a la propiedad pública. Por eso creo que pueden tener una función importante en este tema.

#### Pero un problema que surge en las juntas de propietarios es que solo pueden realizarse cuando los propietarios pueden, y esto es

#### fuera del horario del trabajo.

Creo que un país del siglo XXI debe de tener variedad de horarios. Quizá no sea necesario tenerla abierta a las 9.00 am, pero se podrían establecer jornadas de tardes mejor adaptadas a la productividad. Imagínese que vivimos en una ciudad dormitorio, en la que los padres trabajan todo el día hasta por la tarde y los niños están en el colegio, ¿no sería más sensato abrir nuestra zapatería solo viernes, sábado y domingo?

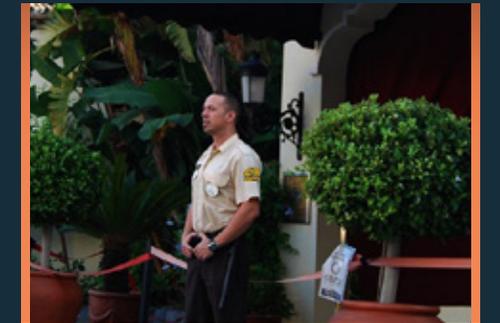
#### ¿Ve usted la situación más favorable que cuando empezó todo esto?

A la sociedad en temas de profundidad le cuesta el cambio pero indudablemente sí.

Esta comisión nacional ha empezado con buen pie este año. Mismamente el día 9 de enero nos recibían los Reyes, que querían que fuera la primera audiencia del año para focalizar el tema. A los pocos días los medios de comunicación y las redes sociales resaltaron que los Reyes llevaban la pulsera y todo esto ayuda a sensibilizar. Posteriormente recibimos miles de llamadas pidiendo información, incluso la pulsera. He agradecido personalmente a SSMM porque han demostrado que un gesto vale más que mil palabras.

#### ¿Se ponen en contacto con ustedes empresas pidiendo asesoramiento?

Por supuesto. Cada día hay más porque las empresas se están sensibilizando. Por ejemplo hace cuatro meses firmamos con Juan Rosell, presidente de la CEOE, un convenio de colaboración y hace un año y pico con UGT y CCOO, que al principio eran un poco reacias. Pero tiene que ser la sociedad la que lo pida y diga basta y especialmente las mujeres, que digan basta con estos horarios machistas fruto de otra época.



## “EL VALOR DE LA SEGURIDAD”



Avda. Ortega y Gasset, nº 174 - Polígono Industrial Alameda, 29006, Málaga  
Teléfono: 952 331 787 / Fax: 952 042 220  
www.cercoseguridad.com / info@cercoseguridad.com



# E.U. E.U. INSTALACIONES S.L.

## Empresa Instaladora Autorizada en:

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

## Mantenimiento y Reparación de:

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

## Instalación y Reparación de Grupos de Bombeo:

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

## Instalaciones Eléctricas:

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

## Fontanería:

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

## Telecomunicaciones:

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

**40 AÑOS**  
**OFRECIENDO EL MEJOR SERVICIO**  
**EN MÁLAGA Y PROVINCIA.**

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

*Nuestro objetivo,  
la Calidad y Satisfacción de Nuestros Clientes.*



**UNE-EN ISO 9001:2008**

Acreditado por AENOR en cada uno  
de Nuestros Departamentos

## 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 óptimo 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.

**La solución**  
 más sencilla  
 de llevar sus  
**comunidades**  
 a la *nube*

Powered by **urbytus**

**Urbytus**  
**T · 902 007 202 / www.urbytus.es**

## ENERCOM

**¿Podría reducir el gasto eléctrico en su comunidad?**



**Calle Juan Martínez Montañés, 1**  
**29004 Málaga**  
**T · 951 43 10 23**  
**www.cmenercom.es**

Desde Consultoría Malagueña de Energía (ENERCOM), gracias a nuestro personal cualificado y a nuestra amplia experiencia con comunidades podemos encargarnos de todas las gestiones relativas a los suministros eléctricos, ofertando los siguientes servicios: Ahorro en la facturación eléctrica; certificación de inspecciones eléctricas; certificación de eficiencia energética de edificios; realización de auditorías energéticas; termografías infrarrojas; sustitución luminaria LED; redacción, desarrollo y certificación de proyectos; dirección y supervisión de obras; ejecución de obras; revisión de consumo y costes; análisis/ cambio de compañía comercializadoras; seguimiento de consumo y facturaciones; reclamaciones ante la compañía aseguradora. Nuestra amplia cartera de clientes satisfechos entre los que se encuentran el Ayuntamiento de Málaga, EMASA, Hoteles Marriotts... nos avala.

## FUMICOSOL

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

**FUMICOSOL**  
**CONTROL DE PLAGAS URBANAS**  
**DESINSECTACIÓN - TRATAMIENTOS MADERA ...**

**636 47 47 79**

**/fumicosol**  
**@Fumicosol**

**Fumicosol**  
**T · 636 474 779**  
**info@fumicosol.com**  
**www.fumicosol.com**  
**Visítanos en Facebook**

Empresa de control de plagas urbanas con más 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 autorizada por la Junta de Andalucía con ROESBA 0580-AND-750 y Registro de Servicios Plaguicidas número 29/436/01

## SENDA PRESUPUESTOS

Senda Presupuestos 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



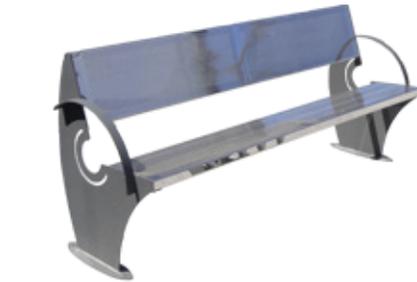
SENDAPRESUPUESTOS.es  
gestión online de confianza

**SENDA PRESUPUESTOS S.L.L**  
29012 -MÁLAGA  
T · 952 323 755  
[www.sendapresupuestos.es](http://www.sendapresupuestos.es)

Tiempo y Dinero, Diferenciación en sus Comunidades, Solicitar Varias Ofertas a la Vez, Fácil e Intuitiva interfaz, y mucho más...

## 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 y Dimopark se lo proveerá.

**Pol.Ind. Santa Teresa.**  
**C/ Caleta de Velez, 66. 29004. Malaga.**  
**T · 952 718 549 / M · 609 611 748**  
**[info@dimopark.com](mailto:info@dimopark.com) / [www.dimopark.com](http://www.dimopark.com)**

## SOLUTIONS ADS

ADS es una empresa de Consultoría, Correduría y Eficiencia Energética presente a nivel nacional desde 2011.

Ofrecemos un servicio personalizado a nuestros clientes para Gestionar y Solucionar las incidencias relacionadas con los suministros energéticos (cambio de titular, regulación de potencias contratadas, etc), tanto de Luz como de Gas a través de una plataforma de gestión on-line de manera gratuita para nuestros clientes.



**SolutionsADS.**  
**T · 952 60 88 96**  
**[www.solutionsads.es](http://www.solutionsads.es)**  
**[info@solutionsads.es](mailto:info@solutionsads.es)**

## PEPE NÚÑEZ

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. Catálogo 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](http://www.pepenunez.com)**



**Oficinas en Málaga**  
**T · 952 105 230**  
**[www.pamasa.es](http://www.pamasa.es)**

## PAMASA

Pamasa es una empresa malagueña, fundada hace más de 40 años, especializada en asfaltos y mantenimiento de viales. La situación privilegiada de su planta asfáltica en Churriana, 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 clasificación en pavimentos y urbanizaciones, certificados ISO 9001:2008 e ISO 14001:2004. Pamasa desarrolla proyectos de I+D+i colaborando con distintas Universidades.



**C/ Benahavis nº 3 Bajo. Locales 2 y 3**  
**29004 Málaga**  
**T. 902 998 321 • Fax. 952 235 870**  
**[info@aquapurif.com](mailto:info@aquapurif.com)**  
**[www.aquapurif.com](http://www.aquapurif.com)**

## AQUAPURIF

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

Presupuesto para sus instalaciones sin compromiso.

## 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.



**Contraplagas Ambiental**  
**Polígono Industrial Molino de Viento, Manzana D,**  
**Nave nº 5. Mijas (Málaga).**  
**T · 952 19 77 75 / Fax · 952 19 80 48**

Cuenta con los certificados: ISO9001,  
 ISO14001 y OHSAS18001.

## REINSTECH

Empresa especializada en la reparación de tuberías y bajantes sin la necesidad de hacer obra, ni abrir zanjas. Novedosas técnicas patentadas y empleadas desde hace años en toda Europa con las máximas garantías como el quick lock, packer, manga de rehabilitación... Ahorre tiempo y dinero con un método 100% eficaz y respetuoso con el medio ambiente. Humedades, fugas, goteras, atascos... ofrecemos soluciones personalizadas a cada problema.



**Oficinas en Málaga**  
**Avda. Benyamina nº 25, 29620 Torremolinos, Málaga**  
**T · 951 21 16 95 / M · 678 04 82 73**  
**info@reinstec.es / www.reinstec.es**

## WATIUM



Watium es una Comercializadora de Energía Eléctrica, especializada en Administradores de Fincas Colegiados. Entre sus principales objetivos destacan: Reducir el importe de las Facturas de la luz de las diferentes Comunidades de Vecinos gestionadas por los AAFF, dar un Asesoramiento al Profesional en todo lo referente al Sector Eléctrico, Gestionar ante la Distribuidora cualquier trámite y dar un Servicio Personalizado al Colectivo. En la Actualidad Watium cuenta con una Cartera cuyo volumen ronda los 22000 Contratos, siendo mayoritariamente AAFF, Administraciones Públicas, Ayuntamientos, Pymes, Asociaciones y Grandes Grupos de Empresas, entre otros. Además colabora con los diferentes CAF de España en diferentes Eventos de Formación, Culturales, y de Especial Interés.

**WATIUM**  
**T.901 900 044**  
**comercial@watium.es**  
**www.watium.es**

## 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 eléctricas de baja tensión, ite's y coordinaciones seguridad y salud, peritajes (daños estructurales, humedades...) e informes acústicos. Consultenos por las inspecciones obligatorias en sus comunidades de propietarios.

**C/ Bodegueros 21, Portal 2 Planta 1ª**  
**T · 952 365 381 / Fax · 951 955 611**  
**malaga@ocaicp.com**  
**www.ocaicp.com**

# AGENDA

AGOSTO — FERIA DE MÁLAGA. CASETA LA DERRAMA.  
**15 al 22 de agosto**  
*Casa Hermandad El Rico*

SEPTIEMBRE — III CURSO CAF MÁLAGA DOSPUNTOCERO.  
**25-26 de septiembre**  
*Estepona*

OCTUBRE — CURSO CONTABLE PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS  
**16 de octubre**  
*Marbella-Por confirmar*

JORNADAS ANDALUZAS DE ADM.DE FINCAS  
**23-24 de octubre**  
*Huelva*

NOVIEMBRE — XIV CURSO DE PERFECCIONAMIENTO DE LA PROFESIÓN. FRANCISCO LIÑAN  
**20-21 de noviembre**  
*Ronda*

Participación en la Gran Recogida del Banco de Alimentos –Bancosol–  
*por confirmar fecha exacta*

III TORNEO DE FÚTBOL 'POR ELLOS'

DICIEMBRE — XV CONCIERTO SOLIDARIO DE NAVIDAD



CONSTRUCCIÓN  
OBRAS Y REFORMAS  
VILLAS DE LUJO  
LOCALES  
REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS  
TRABAJOS VERTICALES  
IMPERMEABILIZACIONES  
MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

GRUPO  
**CERES**  
CONSTRUCCIÓN & REHABILITACIÓN

CONSTRUIMOS  
EL HOGAR DE TUS SUEÑOS



CALIDAD + SEGURIDAD + CONFIANZA + INNOVACIÓN

Grupo Ceres  
**952 217 763**

Alameda Principal, nº 11 3ª planta – oficina 4  
29001 Málaga  
[malaga@grupoceres.com](mailto:malaga@grupoceres.com)

[www.grupoceres.com](http://www.grupoceres.com)



## LAS ENERGIAS RENOVABLES EN LA EDIFICACIÓN

**Tomás A. Caballero Sanguino.** Ingeniero Técnico Industrial y Vocal de la Junta de Gobierno del Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales

Con este marco normativo conseguimos por una parte edificios que consumen menos energía mediante la mejora de las demandas térmicas de los edificios mediante la aplicación del CTE, así como un mayor rendimiento en las instalaciones Térmicas por medio del RITE, así como posteriormente a través del RD 47/2007 poder tener un modelo de Clasificación de la Eficiencia Energética de nuestros edificios de nueva construcción que evalúa el cumplimiento o superación de los mínimos exigidos por CTE y RITE, dando lugar a clasificaciones que van desde la letra A-G, siendo A la más eficiente, G la menos eficiente.

El interés por la eficiencia energética y las energías renovables ha sido siempre un aspecto de interés para todas las personas ¿a quién no le gusta ahorrar energía y que esta sea limpia?, sin embargo no toma relativa importancia hasta la necesidad de transponer la Directiva Europea 2002/91/CE, en la cual se recoge una serie de exigencias a los países miembros para obtener unos edificios que sean Eficientes Energéticamente, para ello, España transpone ésta directiva por medio del (CTE) Código Técnico de la Edificación RD 314/2006 y en particular en su Documento Básico HE, así como la adaptación del Reglamento de Instalaciones Térmicas (RITE) para dar cumplimiento a esta exigencia Europea, con esta transposición queda derogada así mismo la conocida y poco valorada NBE-CT-79 después de casi 3 décadas. Indicándose que los parámetros mínimos exigidos a los edificios en el CTE-DB-HE y por ende del RITE, deberán ser modificados cada 5 años, al objeto de conseguir cada vez edificios más eficientes desde el punto de vista energético, es por lo que se recomienda que en caso de tener que realizar mejoras en nuestros edificios por motivos energéticos, es conveniente no irse a los mínimos exigidos, sino a una calificación mayor para no estar fuera de los mínimos cada 5 años por los cambios normativos programados.

Es necesario recordar porque se sujeta a errores, la diferencia entre Eficaz y Eficiente, Eficaz es todo aquello que consiga el objetivo sin importar en cierta medida los recursos que se utilicen, Eficiente sin embargo es que se consiga el objetivo utilizando el menor número de recursos posibles cumpliendo siempre los mínimos exigidos reglamentariamente, por lo tanto eficiencia energética consiste en ahorrar el máximo de energía utilizando los medios más adecuados y que den un servicio adecuado a las exigencias de habitabilidad y confort.

La exigencia de Clasificación energética de los edificios se amplía también a los edificios existentes en el año 2013 a través del RD 235/2013, en el cual se exige la Calificación y Certificación Energética de los edificios cuando vayan a ser Alquilados/Vendidos, ya sea en el acto de compra/venta o en la exposición del inmueble para ello.

Como era de esperar (aún con retraso de los 5 años indicados) el CTE-DB-HE (2006) ha sido

adaptado a unas mayores exigencias mediante Orden FOM/1635/2013, en el cual se exige no solo una limitación más restrictiva de la Demanda del Edificio por condiciones Constructivas, uso o situación geográfica, sino también una limitación del consumo energético de energía no renovable que se pueda realizar en el edificio.

Este documento Orden FOM/1635/2013, incluye un nuevo apartado denominado HO sobre limitación de consumo, quedando dividido en 6 apartados:

-HO: limitación de Consumo de energía, se limita el uso de energía no renovable para cada edificio.

-H1: limitación de Demanda de energía, Limita la energía que debe consumir nuestro edificio por sus condiciones arquitectónicas, orientaciones, situaciones, etc.

-H2 instalaciones, Deriva al RITE para el estudio del rendimiento de todas las instalaciones térmicas del edificio.

-H3 iluminación, Regula el uso de energía consumida en iluminación, muy importante sobre todo en uso terciario.

-H4 Contribución Solar mínima (térmica), Relativo a las instalaciones solares térmicas para el Uso de ACS, exigiendo una contribución solar mínima según situación geográfica del edificio.

-H5 Contribución Solar mínima (Fotovoltaica), Relativo a instalaciones fotovoltaicas para la generación de energía eléctrica, en vivienda no es necesario.

En resumen nos limitan el consumo y demanda de energía en función de una cuota fija (base)

y un factor variable dependiente de la zona climática y la superficie. Además siempre que sean de aplicación, regular las instalaciones de iluminación, energía solar y Fotovoltaica, según uso, zona climática, etc.

### ENERGIAS RENOVABLES

Cuando hablamos de energías renovables, hablamos de aquellas energías que proceden de fuentes naturales “casi” inagotables, como pueden ser: Energía geotérmica, Energía solar Térmica (ACS –Calefacción), Energía solar Fotovoltaica (Electricidad), Energía eólica, Energía biomasa y la Energía hidráulica.

Se debe considerar así mismo que cuando nos referimos a energías limpias, nos referimos principalmente a la producción de energía por estos medios o equipos pero no a los recursos utilizados para fabricar o crear estas instalaciones, por ejemplo, una instalación fotovoltaica produce energía limpia una vez instalada, pero el proceso de creación de las placas y equipos ha producido su consumo de energía que puede o no ser limpia, así como se debe tener en cuenta la correcta gestión de residuos de estos equipos una vez han cumplido su vida útil, así mismo sucede con el coche eléctrico donde debe conocer la procedencia de la energía eléctrica para ser considerado de energía “limpia”.

Respecto a la energía hidráulica consiste en el aprovechamiento de la energía de los saltos de agua para crear electricidad mediante turbinas, al ser una aplicación imposible de uso doméstico no se desarrollará.

### TIPOS DE ENERGIAS RENOVABLES:

**1.- Energía solar**, se suele emplear para agua caliente sanitaria y calefacción, también en algunos procesos industriales.

Las dos clasificaciones más importantes son las



de circulación natural y las de circulación forzada.

**Natural**, el movimiento del fluido se realiza por estratificación térmica del fluido por lo que no es necesario la instalación de bombas de circulación, se deben colocar en la cubierta, es un equipo compacto, por lo que su instalación es sencilla y económica, por el contrario son menos estéticas, tienen peor integración arquitectónica y menor rendimiento.

**Forzada**, la instalación puede ser independiente (el captador-intercambiador-acumulador), pueden ser instaladas con mayor integración arquitectónica, y obtener rendimientos mayores y una regulación del sistema adecuada, en su contra son sistemas más complejos, requieren conexión eléctrica y son menos económicos.

Cualquier instalación solar térmica debe tener

un equipo auxiliar de apoyo para evitar la falta de suministro de ACS.

Respecto de los esquemas de principio de las instalaciones solares térmicas existen bastantes configuraciones respecto a la conexión de los elementos, colectores, acumuladores, intercambiadores, equipos de apoyo, etc.

**2.- Sistemas fotovoltaicos**, se emplea para producir energía eléctrica, ésta puede utilizarse fundamentalmente en dos opciones:

**Conectado a red:** La energía eléctrica producida la puedo utilizar para consumo propio o para inyectarla a la red eléctrica para su venta. Podemos tener varias configuraciones:

**Con inversor Sin baterías:** El inversor convierte la Corriente continua producida por las placas en Corriente Alterna para su uso



directo en el edificio o inyectarla a red, al no existir batería no existe acumulación, por lo que la energía o se consume o se inyecta a red.

**Con Baterías e Inversor:** El inversor realiza la misma función que el caso anterior, las baterías sirven para almacenar la energía eléctrica para ser consumida en diferido (en otro periodo de tiempo donde no existe captación solar).

**Sistemas híbridos:** La energía del edificio puede proceder de los generadores solares, de las baterías o de la compañía suministradora.

**Sistema aislado:** Significa que solo es para propio consumo.

**Sin batería:** Le energía producida debe ser consumida en el momento de su producción, además de ser un consumo en Corriente Continua, distinto al uso normal en nuestras instalaciones que es en corriente alterna.

**Con Baterías y Sin Inversor:** La energía producida se puede consumir en el instante o almacenar en las baterías para consumos posteriores, pero el consumo es en continua por lo que deberán adaptarse las instalaciones/equipos a estas corrientes.

**Con Baterías y Con Inversor:** La energía producida se puede consumir en el instante o almacenar en las baterías para consumos posteriores, debido al inversor la energía almacenada o producida puede ser consumida en nuestras instalaciones/equipos.

**Híbridos:** Son combinaciones de las anteriores.

El autoconsumo es la solución a muchos de los problemas que existen en España respecto a la eficiencia energética y la pobreza energética, pero la tendencia del legislativo es castigar el autoconsumo de los ciudadanos mediante la aplicación de tasas e impuestos (algunos de ellos muy cuestionables como la "tasa del uso del sol"), entorpeciendo lo que podría ser una verdadera revolución del sector eléctrico en pro del consumidor y en definitiva del ciudadano/usuario.

La tendencia actual de todas las regiones que ven positivamente el autoconsumo, es poder abastecerse creando tu propia energía y si sobra puedes cederla a otro edificio o incluso venderla a la red eléctrica, este aspecto crearía muchos puestos de trabajo e incluso riqueza en los consumidores.

Es también necesario recordar que sobre los sistemas Fotovoltaicos conectados a red y especialmente los huertos solares, también ha existido bastante "picaresca" en los años en los que se primaba el KWh producido, y donde se producía por encima de los niveles normales para este tipo de instalaciones para obtener una producción mayor y por tanto beneficio. Por todo lo anterior la regulación era necesaria, pero en su justa medida y siempre primando el uso de energías renovables hacia el autoconsumo

**3.- Mini-eólica,** consiste en el aprovechamiento energético del viento con una potencia inferior a 100 KW, pueden ser conectadas a red o autónomas, se componen de Aerogenerador, Acumulador de energía eléctrica, Regulador de carga, convertidor

CC/AC y cuadro de conexión a red. Existen gran variedad de aerogeneradores tanto de eje vertical como horizontal.

**4.- Energía Biomasa,** consiste en el aprovechamiento energético de los residuos procedentes de podas/vegetación/madera, tratado para su uso doméstico e industrial. Se considera que aunque se queme combustible (biomasa) la emisión de CO<sub>2</sub> producida por esta combustión es muy baja respecto de la adsorción de CO<sub>2</sub> que se produce durante el ciclo de vida de la madera, de ahí que sea considerada como renovable por su baja o nula emisión de CO<sub>2</sub> respecto del total del ciclo.

Su uso es principalmente para ACS y calefacción, existen en el mercado gran cantidad de calderas y sistemas para combustible de biomasa, lo que se debe considerar principalmente es la admisión del combustible y la expulsión de los gases quemados, de ahí que en su instalación se deban considerar todas las medidas técnicas y medioambientales para el buen funcionamiento de este tipo de instalación.

Como combustible de biomasa existen en el mercado gran cantidad de tipos, Pellet, Astillas, Leña, Briquetas, etc.



**OTIS**  
United Technologies

**GeN2™ Flex**



Donde caben CUATRO, caben SEIS

Nuevo ascensor OTIS GeN2 Flex,  
específicamente diseñado para aprovechar al máximo huecos ya existentes.

www.otis.com

Tel.: 901 24 00 24

Para más información,  
[www.ganaarquitectura.com](http://www.ganaarquitectura.com)  
[info@galisteonavarro.com](mailto:info@galisteonavarro.com)  
(+34) 951 393 763

Es habitual acometer una reforma en una vivienda y encontrarse ante la duda de qué licencia de obras hay que solicitar. Pues bien, en esta edición vamos a intentar resolver las diferencias principales existentes entre la Licencia de obra menor, obra mayor y Declaración responsable.

Antes de nada, aclarar que tanto los trámites como la documentación exigida por el organismo competente en la materia pueden variar sustancialmente en cada ayuntamiento, recomendando que se compruebe previamente en el municipio donde se vaya a llevar a cabo dicha obra. Tomaremos como ejemplo lo exigido por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Málaga.

***Mi comunidad de propietarios ha decidido reparar tanto la fachada como la cubierta del edificio, ¿es necesario solicitar licencia de obras?***

Si vuestro edificio es residencial y la actuación que vais a acometer no altera los huecos existentes en la fachada, el diseño exterior de la cubierta o la estructura del edificio, debéis presentar un modelo alternativo a la licencia de obras llamado Declaración responsable. Si la obra no es una mera reparación, afecta a la estructura o al diseño de la cubierta, es necesario realizar un Proyecto Técnico. En el caso de que el uso fuese distinto al residencial, es obligatorio solicitar la Licencia de obra menor abreviada.

***Debido al cambio de necesidades de mi familia, estamos interesados en modificar***

***la distribución interior de mi vivienda, ¿qué trámites debo seguir?***

Aunque la reforma se acometa únicamente en su interior, es necesario solicitar la licencia de obra menor si su intención es la de modificar la distribución de la tabiquería. Si vuestra intención es únicamente la de reparar y no la de sustituir o eliminar las particiones, podrá acogerse a la declaración responsable.

***Nuestra vivienda consume mucha electricidad puesto que tenemos que encender a menudo la calefacción. Estamos planeando introducir nuevos huecos para que sea más soleada y sustituir las carpinterías por otras más aislantes. ¿Qué licencia debemos pedir?***

Al colocar o sustituir elementos de cierre en huecos existentes sin modificar su tamaño o sus prestaciones, como bien podría ser cambiar las carpinterías o colocar rejas, se puede realizar una Declaración responsable. Si se van a modificar los huecos existentes, hay que solicitar la Licencia de obra menor. Si su intención es la de abrir nuevas ventanas o aumentar la superficie edificable (ampliar la vivienda), hay que realizar un proyecto técnico y solicitar la Licencia de obra mayor.

Otra medida interesante para reducir el consumo de calefacción de su vivienda podría ser la de instalar placas solares, en cuyo caso es necesario solicitar la Licencia de obra menor junto con un Proyecto técnico.

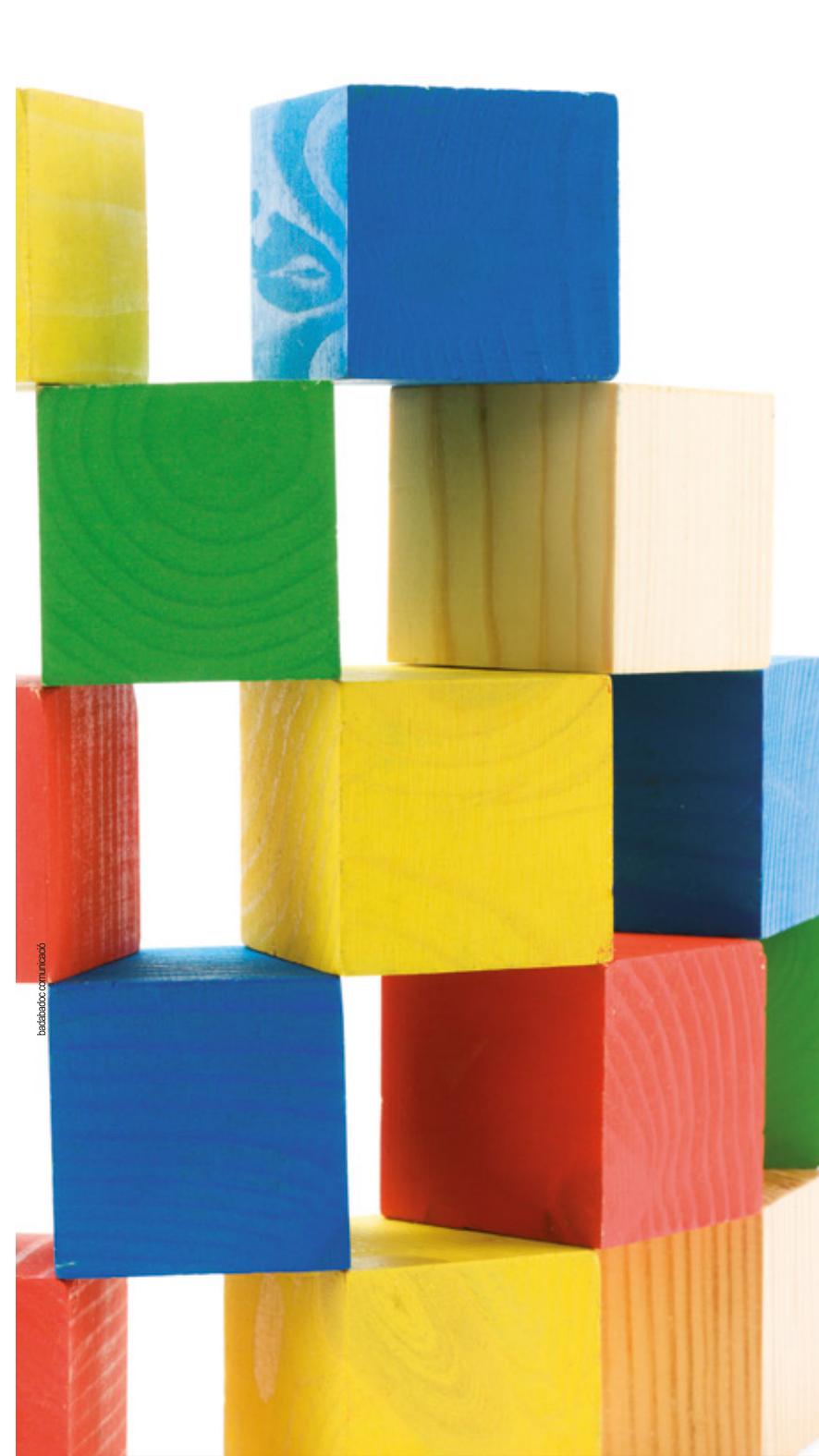
***Los usuarios de mi vivienda disponemos de una edad ya algo avanzada, motivo por el***

***cual los desniveles existentes en su interior así como el diseño de las distintas estancias hacen que nos resulte algo complicado movernos con facilidad. ¿Es necesario solicitar licencia de obras para acometer una reforma que elimine únicamente las barreras arquitectónicas?***

Cuando el motivo de la reforma es el de hacer la vivienda más accesible mediante obras de escasa entidad que no modifiquen el número de viviendas, alteren la superficie edificable o afecten a elementos estructurales, se puede realizar una Declaración responsable junto con un certificado suscrito por un técnico. Este modelo también sirve para realizar estas mismas actuaciones en las zonas comunes interiores de un edificio, además de la de reparar o mantener las instalaciones.

Si fuese necesario la instalación de un ascensor en un edificio residencial existente de varias plantas, es necesario solicitar la Licencia de obra menor junto con un Proyecto técnico.

El equipo de GANA Arquitectura



# ¿Trabajamos juntos?

## Con Mussap saldrás ganando

Completa el servicio y atención que proporcionas a tus clientes con el mejor producto asegurador y aumenta tus beneficios.

Te ofrecemos:

- Los mejores productos (comunidad de propietarios, hogar y alquiler)
- Atención personalizada
- Formación
- Posibilidad de crear cartera estable y consolidar ingresos fijos
- Viaje de incentivos anual a destinos muy atractivos

Todo con la **garantía de Mussap**, mutua de seguros y reaseguros con una trayectoria de más de 80 años en el sector.

## ¿Empezamos?



## LA PREVENCIÓN Y EL MANTENIMIENTO, ALIADOS PARA LA SEGURIDAD CONTRA LOS INCENDIOS

AESPI le pide al Gobierno el inicio de una gran campaña de concienciación en prevención de incendios, como se hizo en su día con la del cinturón de seguridad en los vehículos. Otras medidas podrían ser cambiar el Código Técnico de la Edificación para que sea obligatorio incrementar las medidas de seguridad; o la instalación de detectores de humo. La detección de incendios en viviendas será exigible en Francia a partir del 8 de marzo y ya es una realidad en otros países europeos, como Reino Unido, Holanda, Suecia y Alemania.

El reglamento de protección contraincendios en establecimientos industriales tiene por objeto establecer y definir los requisitos que deben cumplir los establecimientos e instalaciones de uso industrial, en materia de seguridad contra incendios.

Por otra parte, con los objetivos de mejorar la calidad de la edificación y de promover la innovación y la sostenibilidad se ha aprobado el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006 del 17 de Marzo de 2006). Se trata de un instrumento normativo que fija las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones. A través de esta normativa se da respuesta a ciertos requisitos básicos de la edificación relacionados con la seguridad y el bienestar de las personas, que se refieren tanto a la seguridad estructural y de protección contra incendios, como a la salubridad, la protección contra el ruido, el ahorro energético o la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

### EUINSTALACIONES

Conseguir la seguridad máxima de los ciudadanos es lo que persiguen las normativas aplicables a la edificación que son de obligado cumplimiento. Son medidas que afectan tanto a los establecimientos industriales como a las viviendas y que conllevan unas acciones que deben ser conocidas para que no haya lugar a la improvisación ni al azar cuando hay vidas en juego.

Es un hecho evidente que la prevención y detección de incendios son vitales para garantizar la seguridad del hogar. La Asociación Española de Sociedades de Protección contra Incendios (Tecnifuego-AESPI) señala que las principales causas que originan los siniestros en casas y pisos son los aparatos productores de calor (29%), la electricidad y los fumadores (20%). El dormitorio y el salón son las estancias de la casa donde se producen la mayor parte de los incendios.

*“Tanto las viviendas como los establecimientos comerciales cuentan con un marco legal al que acogerse que debe garantizar la detección de problemas”*

*“El control periódico de las instalaciones es vital para detectar deficiencias y los titulares de los edificios de alto riesgo deben solicitar las inspecciones”*

mantenimiento autorizado y las inspecciones periódicas realizadas por el organismo de control autorizado.

#### La periodicidad con que se hagan las inspecciones será:

- Establecimientos de riesgo intrínseco alto: ≤2 años
- Establecimientos de riesgos intrínseco medio: 3 años
- Establecimientos de riesgo intrínseco bajo: 5 años

#### Las empresas de mantenimiento deberán:

1. Revisar mantener y comprobar los aparatos, equipos o instalaciones de acuerdo con los plazos reglamentarios utilizando recambios y piezas originales.

2. Facilitar personal competente y suficiente cuando sea requerido para corregir las deficiencias o averías que se produzcan en los aparatos equipos o sistemas cuyo mantenimiento tiene encomendado.

3. Informar por escrito al titular de los aparatos equipos o sistemas que no ofrezcan garantía de correcto funcionamiento, presenten deficiencias que no puedan ser corregidas durante el mantenimiento o no cumplan las disposiciones vigentes que les sean aplicables. Dicho informe será razonado técnicamente.

4. Conservar la documentación justificativa de las operaciones de mantenimiento que realicen sus fechas de ejecución, resultados e incidencias elementos sustituidos y cuanto se considere digno de mención para conocer el estado de operatividad del aparato equipo o sistema cuya conservación se realice. Una copia de dicha documentación se entregará al titular de los aparatos, equipos o sistemas.

5. Comunicar al titular de los aparatos, equipos o sistemas las fechas en que corresponde efectuar las operaciones de mantenimiento periódicas.

#### En la inspección técnica se comprobará:

1. Que no se han producido cambios en el edificio, actividad y ampliaciones.

2. Que se sigue manteniendo la tipología del edificio, establecimiento, los sectores y/o áreas de incendio y del riesgo intrínseco de cada uno.

3. Que los sistemas de protección contra incendios siguen siendo los exigidos y que se realizan operaciones de mantenimiento conforme a lo recogido en el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento de protección contra incendios.

Si como resultado de las inspecciones se observasen deficiencias en el cumplimiento de las prescripciones reglamentarias, deberá señalarse el plazo de para la ejecución de las medidas correctoras oportunas. Si de dichas deficiencias se derivase un riesgo grave e inminente, el organismo de control deberá comunicarlas al órgano competente de la comunidad autónoma para su conocimiento y efectos oportunos.

En todo edificio, establecimiento industrial o comercial habrá constancia documental del cumplimiento de los programas de mantenimiento preventivo de los medios de protección contraincendios existentes, realizados de acuerdo a lo establecido en el reglamento de seguridad y protección contraincendios, de las deficiencias detectadas en su cumplimiento así como de las inspecciones realizadas en cumplimiento de los dispuesto en este reglamento.



# ASCENSORES

## PASADO, PRESENTE Y FUTURO

**Tres grandes razones son las que impulsaron el nacimiento de los rascacielos en EE.UU:**

El aumento en el precio del suelo. La única forma de sacar rendimiento a las caras parcelas del centro de las ciudades era construir más plantas en los mismos metros cuadrados.

El descenso en el precio del acero como consecuencia del creciente desarrollo industrial del país. El acero permitió abandonar las pesadas estructuras de ladrillo y hormigón, y dio paso a edificios más ligeros pero igualmente resistentes.

La invención del ascensor.

### EL PASADO

Hace siglos que existen relatos sobre artilugios elevadores destinados a mover cargas, movidos por potencia animal (su esquema era básicamente una polea, una plataforma atada a un extremo de la cuerda, y unos caballos –o humanos- tirando del otro extremo).

Los ascensores mecánicos para pasajeros, tal y como hoy los conocemos, son un invento del siglo XIX. Aun así, cuando nacieron, subirse a aquellos primeros ascensores de vapor no era una actividad exenta de riesgo. Los periódicos hablaban con demasiada

frecuencia de elevadores que se desplomaban, lo cual no contribuía demasiado a su popularización. Pero como sabemos a día de hoy, esto ha cambiado, y prácticamente no existen edificios sin ascensores.

Tenemos noticias de que el francés Valayer instaló en el Castillo de Versalles las sillas volantes, aunque el primer paso en firme se dio con el invento en 1852 (por parte de Elisha Otis, el fundador de la empresa que lleva su nombre) del primer freno de seguridad para ascensores. En el año 1857, Otis instaló el primer ascensor de vapor con freno de seguridad en un edificio de cinco plantas. En 1872, C. W. Baldwin, que trabajaba para la Compañía Otis, inventó el elevador hidráulico de engranajes que retiró de la circulación al de vapor.

Los ascensores hidráulicos funcionaban gracias a la presión del agua que suministraban directamente las tuberías de la red de abastecimiento municipal, o mediante la fuerza de una bomba de agua instalada en un tanque de almacenamiento ubicado en lo alto del edificio. Otis comenzó a producir ascensores hidráulicos en 1874. Después de instalar este tipo de elevadores en unos cuantos edificios, las compañías comenzaron a pagar sumas cada vez más sustanciales por las plantas de altura en detrimento de las bajas, las preferidas hasta entonces. Esto supuso un vuelco radical en las operaciones inmobiliarias. De pronto, las “cómodas” plantas bajas accesibles fácilmente por

escalera, comenzaron a ser vistas como demasiado ruidosas y polvorientas.

Un elevador de esta clase (hidráulico) empleaba típicamente un motor hidráulico consistente en un pistón dentro de un cilindro. La cabina del ascensor estaba suspendida y sujeta por cables. El motor hidráulico del ascensor se controlaba tirando de las cuerdas que pasaban a través de la cabina de pasajeros. Una segunda variación del ascensor hidráulico consistía en una plataforma ubicada directamente sobre un pistón rígido. El problema de estos últimos era que el eje tenía que enterrarse en la tierra a una profundidad igual a la de la altura que debía alcanzar en su subida. Esto por supuesto limitaba mucho la altura máxima que podía conseguirse, aunque en 1902 Otis instalaba montacargas de esta clase en edificios de hasta 25 plantas.

Hasta 1904, los elevadores hidráulicos fueron el sistema dominante en los edificios altos. No obstante, a finales de la década de 1880 se comenzaron a construir los primeros ascensores eléctricos desarrollados por Werner von Siemens, los cuales eran sólo aptos para edificios de poca altura debido a su extremada lentitud. Este hecho les impedía competir en igualdad de condiciones con los hidráulicos, y así fue hasta que llegó el cambio de siglo. En el año 1904, la empresa Otis Elevator Co. instaló sus primeras máquinas con tracción eléctrica sin engranajes que rápidamente relegaron los elevadores hidráulicos. En 1925 Schindler fabrica un nuevo sistema de tracción en corriente trifásica con parada de precisión (dos velocidades), desarrollando y mejorando la

tracción de una velocidad. Se fabrica el primer ascensor a 1,5 m/s de velocidad. Estos ascensores, rápidos y con límites de altura muy elevados, revolucionaron la construcción de los rascacielos y permitieron la llegada en los años veinte de rascacielos de más de 80 plantas de altura como el mítico Empire State Building. Su funcionamiento era tan óptimo que en el año 1948 seguían siendo considerados el estándar.

### EL PRESENTE

Hoy en día no hay edificio que se conciba sin la presencia de aparatos elevadores; el ascensor es un medio de transporte perfectamente integrado en nuestras vidas. En la actualidad podemos hablar de que existen en todo el territorio nacional más de un millón de aparatos elevadores que realizan aproximadamente unos 70.000 viajes al año cada uno, lo que nos da un dato de 70.000 millones de viajes, que suman un total de aproximadamente 1.400 millones de kilómetros recorridos.

Por ello se antoja imprescindible un buen estudio de las necesidades de nuestros edificios tanto en materia de aparatos elevadores como en el de la seguridad de los mismos. Cabe diferenciar:

#### 1. FASE DE DISEÑO

Los elementos de transporte vertical de un edificio deben responder perfectamente a las necesidades de movilidad vertical dentro de éste, con especial atención a las horas punta. Las exigencias de calidad del usuario de un edificio definen las expectativas del servicio a prestar. Es por ello que uno de los niveles de calidad más percibido por el

usuario es el tiempo de espera. Para minimizar el tiempo de espera de una persona frente al ascensor, se deben manejar ciertos parámetros como uso del edificio, número de plantas, población por plantas, paradas principales, lo cual conlleva un cálculo de probabilidad entre la demanda del servicio y el tiempo de espera. Un análisis de tráfico, durante la ejecución del proyecto, permite dimensionar la instalación de ascensores ajustada a las necesidades del edificio y se evita:

◊ Infradimensión, cuyo resultado es la insatisfacción permanente irremediable en el futuro, con mayor número de averías y reparaciones y mayor coste general sin que nunca se alcance un nivel adecuado de servicio.

◊ Sobredimensión, que no siempre consiste en la provisión de mayor número de ascensores, sino de características no ajustadas a las necesidades del edificio, como mayor velocidad, etc., para compensar inadecuadas capacidades o agrupamientos.

En la actualidad, los principales componentes del ascensor y la normativa vigente de construcción y verificación son dos de los aspectos más importantes de los aparatos elevadores.

#### 2. COMPONENTES BÁSICOS DE UN ASCENSOR

Para distinguir los diferentes tipos de aparatos elevadores debemos conocer los componentes básicos y sus diversas formas de configuración. A saber: ◊ Cuarto de máquinas, donde podemos encontrar un motor, reductor, freno y poleas,



separarse el cuarto de máquinas del hueco del ascensor.

### 3. TIPOS DE APARATOS ELEVADORES

La evolución de la arquitectura, la demanda de nuevas soluciones de ascensores que, al tiempo, deben proporcionar el adecuado servicio con rapidez y eficacia, constituyen importantes elementos ornamentales de los edificios. Es fácil distinguir entre:

- Ascensores panorámicos.
- Ascensores inclinados.
- Ascensores para viviendas unifamiliares.
- Ascensores para minusválidos.

En el pasado y en el presente de nuestros días, las normativas que rigen la construcción e inspección, velan por la seguridad de los usuarios, esto llevó a la creación de los ORGANISMOS DE CONTROL para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente.

Las normas más importantes que afectan a los aparatos elevadores han sido y son:

**1952** Primer Reglamento de aparatos elevadores, se regula el cálculo, fabricación e instalación de los componentes principales y su ubicación.

**1966** Segundo Reglamento de aparatos elevadores, exige la homologación de los siguientes componentes de seguridad:

- Grupo tractor y sus mecanismos de freno.
- Limitador de velocidad.
- Amortiguadores.
- Paracaídas.

cuadros de maniobra, limitador de velocidad, selector de pisos.

◊ Recinto, donde vemos la cabina de pasajeros, el paracaídas como elemento de seguridad, cables, guías contrapeso, puertas de piso y cerraduras, limitadores de recorrido.

◊ Foso, donde tenemos los amortiguadores, tensa limitador y limitadores de corrido.

La forma de agrupar estos elementos es diferente

en los ascensores eléctricos y en los hidráulicos.

Los ascensores hidráulicos tienen todavía una cuota de mercado importante, ya que se adaptan perfectamente cuando:

- La altura del edificio es limitada por normas municipales.
- El edificio ha sido construido previamente a la introducción del ascensor y no soportaría cargas estructurales adicionales.
- Cuando por razones constructivas deben

- Puertas y sus enclavamientos de cierre.
- Cerraduras y mecanismos de cierre.

Las superficies de cabina se limitan en sus valores máximo y mínimo en función del número de pasajeros. Se exige que el hueco sea cerrado.

**1974** Primer Reglamento de ascensores hidráulicos.

**1976** Modificación de ambos reglamentos que incorpora la obligación de poner puertas en cabina.

**1985** Tercer Reglamento de aparatos elevadores, que entra en vigor en 1988, armonización de la Normativa europea EN-81-1 de 1985. El propio Reglamento de 1985, así como su Instrucción técnica complementaria referente a normas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores electromagnéticos ITC MIE AEM-1, establecen que las inspecciones periódicas se llevarán a efecto por el órgano territorial competente de la Administración Pública o, si éste así lo establece, por un organismo de control autorizado (OCA) facultado para la aplicación del Reglamento.

**2013** El BOE nº 46, de 22 de febrero, publica el Real Decreto 88/2013, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y mantenimiento, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.

### EL FUTURO

Las nuevas tecnologías favorecen el desarrollo de

aplicaciones que hasta hace unos años eran impensables, el mundo de la electrónica y la automática han facilitado mucho el desarrollo de los aparatos elevadores, y podemos empezar a ver:

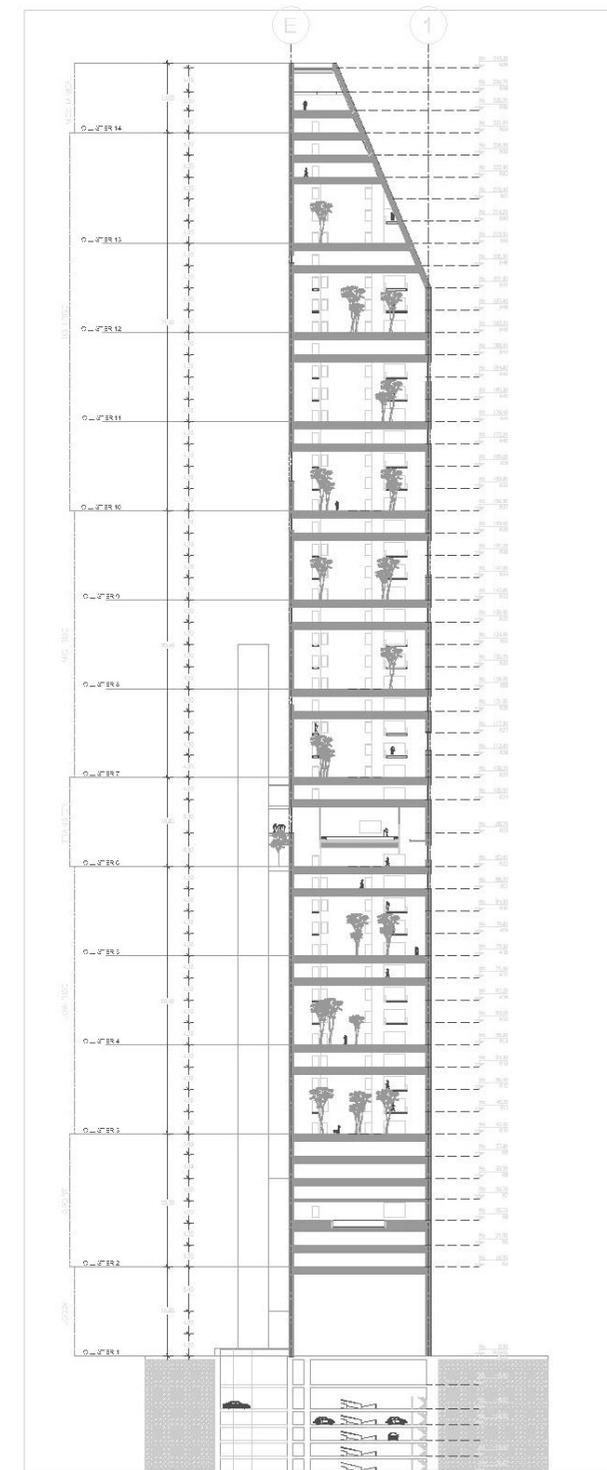
◊ Accionamientos de los grupos tractores basados en la conversión de corriente alterna a continua por medio de convertidores estáticos de frecuencia y tensión.

◊ Maniobras inteligentes, maniobras de control que rigen el principio de minimizar los tiempos totales en que los pasajeros alcanzan su destino. Maniobras selectivas que permiten seleccionar un ascensor sin estar presente en la puerta del piso.

◊ Sistema de autopropulsión por tracción con convertidor de frecuencia situado debajo de la cabina.

◊ Ascensores que se desplazan sobre campos magnéticos creados entre la cabina y el hueco.

En resumen, una tecnología que hace más fácil la vida de las personas y que está en continuo desarrollo para lograr el bienestar de los usuarios.





## CERCO SEGURIDAD

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, y Francisco González, gerente de Cerco Seguridad S.L. han firmado un convenio de colaboración para que los colegiados dispongan, dentro de la cartera de convenios exclusivos para ellos, de los servicios de la empresa especializada en seguridad privada Cerco Seguridad S.L.

El acuerdo permitirá a los Administradores de Fincas Colegiados acceder a la oferta comercial de esta empresa en términos ventajosos en un momento en el que la nueva legislación establece importantes sanciones para aquellas comunidades de propietarios que no contraten sus servicios de seguridad privada conforme a la ley.

En este sentido, recordar que la Policía Nacional ha ofrecido distintas charlas informativas a los Administradores de Fincas Colegiados durante los últimos meses, y se está preparando una sesión más en los próximos meses en la Costa del Sol Occidental.



## ENERCOM

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, en su ánimo de seguir ofreciendo servicios profesionales para que los colegiados desarrollen su actividad con los mejores proveedores, ha firmado un convenio de colaboración con la empresa Consultoría Malagueña de Energía S.L. (ENERCOM).

El acuerdo ha sido ratificado por el presidente de la institución colegial, Fernando Pastor, y el representante de la empresa, José Antonio Castillo. El convenio permitirá a los colegiados acceder a un servicio de consultoría energética gratuito ante cualquier problema o duda que les pueda surgir referente a los suministros eléctricos de sus administrados (facturaciones erróneas, reclamaciones...). Asimismo, ENERCOM ofrece la posibilidad de realizar auditorías energéticas en las comunidades de propietarios de forma totalmente gratuitas para intentar reducir el coste eléctrico y llegado el caso, esta consultora realizaría la inversión necesaria para conseguir el ahorro y cobraría una parte de éste una vez conseguido y demostrado la reducción del gasto económico.

## EUROFEES

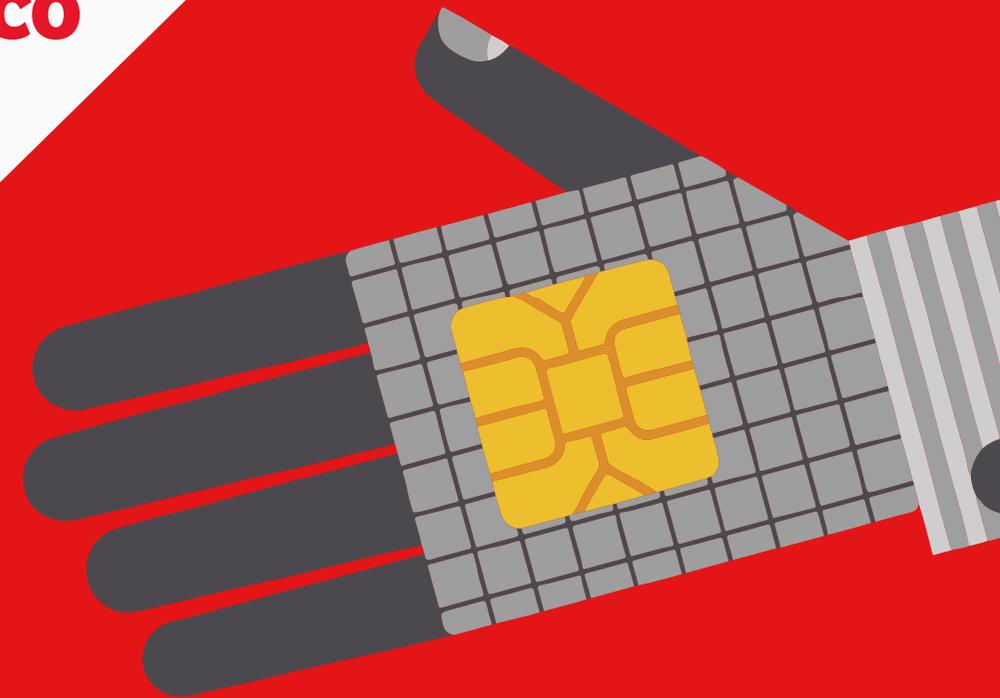
El Colegio de Administradores de Fincas y Motormile Management Services, cuyo nombre comercial es Eurofees, han firmado un convenio de colaboración para ofrecer los servicios de esta empresa a los colegiados en condiciones ventajosas. Eurofees se dedica al recobro de deuda de comunidades de propietarios a ciudadanos residentes en el Reino Unido mediante la aplicación de la legislación británica, lo que permite un proceso rápido y eficaz para el beneficio de las comunidades de propietarios. Eurofees, que cuenta con más de 200 técnicos especializados en la materia, pone a disposición de los colegiados el teléfono 954 05 90 18.

**eurofees**  
DEBTRECOVERY

# Queremos ser tu socio tecnológico

**Acuerdo Administradores de Fincas TOPdigital - Vodafone**

**Vodafone**  
Power to you



## Adapta la oferta a tus necesidades

- ▶ **Perfiles de líneas** adaptadas a cada usuario.
- ▶ **Integración total** con la centralita virtual de Vodafone.
- ▶ **Navegación compartida** en todas tus líneas, para que aproveches hasta el último GB contratado.
- ▶ Tarifas con **llamadas ilimitadas** desde 15 € al mes.

Consigue un descuento en tus telecomunicaciones de hasta un **20%**

**Llámanos: 952 002 000** **Contáctenos: [atencionalcliente@topdigital.es](mailto:atencionalcliente@topdigital.es)**

Oferta válida solo para empresas que no tengan ningún servicio activo con Vodafone. Descuento dependiendo del valor del cliente y la contratación inicial. Navegación compartida a nivel de cuenta del cliente, pudiendo contratar desde 4GB de navegación por cuenta de facturación. Tarifa ilimitada de 15 € con horario de lunes a viernes de 8 de la mañana a 8 de la tarde, fuera del horario indicado las llamadas tendrán un coste de 0,18 € el min más 0,15 € de establecimiento. Los perfiles de las líneas serán Oro: navegación ilimitada, Plata: 2GB de navegación y Bronce: 50 MB de navegación.

**TOPdigital**  
Grupo de Telecomunicaciones  
CAF MALAGADOSERVI@CAF.ES

## MUTUA DE PROPIETARIOS CUMPLE 180 AÑOS



El pasado 30 de abril se cumplieron 180 años de la fundación de la Sociedad de Seguros Mutuos contra Incendios de Barcelona, actualmente Mutua de Propietarios.

Para celebrarlo se ha llevado a cabo un simulacro de incendio con la idea de homenajear a aquellos propietarios de edificios que en 1835 crearon la

Mutua con la finalidad de proteger sus edificios y que con los años fundaron el que sería el primer Cuerpo de Bomberos de Barcelona.

De forma simbólica, el presidente de Mutua de Propietarios Jordi Xiol, ha apagado el fuego de las velas del pastel del 180 aniversario realizándose además una acción simultánea en las oficinas de las delegaciones que Mutua de Propietarios tiene distribuidas por la geografía española.

Nuevas garantías en "Mutua Edificio Selección" Mutua de Propietarios incorpora dos nuevas garantías opcionales en su póliza de comunidades "Mutua Edificio Selección".

Gastos de desatasco (sin daños):  
Quedan cubiertos, hasta un máximo de 500

euros, los gastos ocasionados por el desembozo de tuberías a través de grupos de presión, camiones bomba y similares, a consecuencia de obturaciones accidentales y repentinas de conducciones de evacuación de agua corriente, aguas pluviales o residuales, que formen parte de las instalaciones del edificio, que no hayan causados daños, y para evitar un siniestro en los elementos comunes.

### Brico-comunidad

Este servicio proporciona una ayuda profesional para realizar determinados trabajos no urgentes de instalación, mantenimiento y adecuación de la comunidad de propietarios. El servicio se prestará en un plazo máximo de 48 horas.

Estas garantías se podrán incluir también en las pólizas de cartera del mismo producto.

## EU INSTALACIONES ABRE UNA OFICINA EN MARBELLA

### Para mejorar su atención al cliente en la Costa del Sol occidental

La empresa EU Instalaciones, dedicada a la gestión de instalaciones en comunidades de propietarios y empresas de la Costa del Sol, da un paso más en la mejora de su atención al cliente con la apertura de una oficina administrativa en Marbella.

La empresa tiene su sede central, talleres y almacén en una nave del Polígono empresarial Santa Bárbara, en Málaga, desde la que presta servicio a toda la provincia de Málaga. Ahora,

suma a estas instalaciones una nueva oficina situada en la Avenida Ricardo Soriano, en el centro de Marbella. Su objetivo es prestar una atención más directa y la más rápida respuesta a administradores de fincas y propietarios, y establecer un punto de contacto próximo a sus clientes de la Costa del Sol occidental.

Con una cartera de más de 6.000 clientes y 2.000 edificios e instalaciones bajo la responsabilidad de sus técnicos especialistas, EU Instalaciones está especializada en ofrecer un servicio técnico integral, que abarca desde grupos de presión y fontanería, a telecomunicaciones, contraincendios, puertas automáticas y electricidad.

La apertura de la sede de Marbella (Avenida Ricardo Soriano, número 72, edificio Golden, 1ª planta) es un hito más en una trayectoria de más de 45 años, en la que la empresa ha sido testigo de la

explosión urbanística y turística de la Costa del Sol y de innumerables avances tecnológicos a los que se ha adaptado sin perder su esencia de proyecto familiar basado en el servicio al cliente. "Es justo este interés lo que nos lleva a tener presencia física en Marbella, con todo el apoyo de nuestra central de Málaga", explica Manuel González, gerente de EU Instalaciones.

En un contexto de mercado en el que cada vez surgen más empresas low cost y multiservicio, EU Instalaciones sigue apostando por la especialización de sus técnicos y por ofrecer el mejor servicio y el más rápido a sus clientes. Para conseguir estos objetivos, la empresa cuenta con taller propio de reparaciones, almacén propio con amplio stock de piezas y una flota de más de veinte vehículos localizados de forma permanente por GPS. Además, sus equipos están alerta 365 días al año para averías urgentes y reparaciones.

# VENTA E INSTALACIÓN

## Parques Infantiles, Mobiliario Urbano y Deportivo



**DIMOPARK**  
Le ofrece nuestro servicio de :  
**INSPECCIÓN - INSTALACIÓN - MANTENIMIENTO Y PUESTA A PUNTO**

Revisamos sus parques para garantizar la seguridad de los niños/as, cumpliendo la Normativas Europeas EN-1176 y EN-1177

objetivo

Pol. Ind. Sta. Teresa C./ Caleta de Vélez, 66 -29004 - Málaga  
Tel. 952 71 85 49 - Fax 952 71 85 50  
info@dimopark.com - www.dimopark.com

**EMPRESA MALAGUEÑA**





## EL CAF MÁLAGA PRESENTE EN LA SEMANA SANTA

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla sigue incrementando su presencia en todos los ámbitos de la sociedad malagueña. Este año, en Semana Santa, además de participar en la estación de penitencia de la Cofradía de Las Penas, de la que es Hermano Mayor Honorario, el CAF Málaga ha estado presente en el desfile procesional de la Hermandad de Nuestro Padre Jesús del Prendimiento y María Santísima del Gran Perdón el Domingo de Ramos.

Desde el barrio de Capuchinos, esta cofradía ha contado con una amplia representación de los administradores de fincas de la provincia de Málaga. Así, Miguel Muñoz, vocal de la Junta de Gobierno y presidente de la Comisión de Formación, ha formado parte de la presidencia de la procesión. Por otro lado, Fernando Pastor y Rafael Martín, presidente del Colegio y vocal de la Junta de Gobierno respectivamente, acompañaron a los Sagrados Titulares como hombres de trono.

### COFRADÍA DE LAS PENAS

El Martes Santo el Colegio ha renovado, un año más, su compromiso con la Cofradía de Las Penas de la que es Hermano Mayor Honorario. Por la mañana, como es tradicional, se procedió a

la ofrenda floral a María Santísima de Las Penas en el Oratorio de Las Penas. Este emotivo acto se realiza junto a la presentación del manto de flores realizado a la Dolorosa por parte de los jardineros del Ayuntamiento de Málaga.

En el desfile procesional, el Colegio también formó parte de la presidencia de la Cofradía estando representado por el responsable de relaciones institucionales entre el Colegio y la Hermandad, José Alberto Villena. Fernando Pastor y Luis Camuña, presidente y vicepresidente del CAF Málaga respectivamente, junto a otros colegiados, también participaron en el cortejo procesional por las calles del Centro Histórico.

Expertos en soluciones integrales con gases medicinales y producto sanitario



Somos 26.000 empleados repartidos en 50 países que trabajamos juntos para la consecución de un objetivo común: lograr que nuestro planeta sea más productivo.

[www.praxair.es](http://www.praxair.es)

**PRAXAIR**  
*Making our planet more productive*



Una delegación de miembros del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla participaron en los actos organizados con motivo de la celebración del patrón de la profesión, Santo Domingo en la Calzada, en la localidad burgalesa del mismo nombre.



## EL CAF MÁLAGA PARTICIPÓ EN LOS ACTOS DE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA ORGANIZADOS POR EL COLEGIO DE VALENCIA-CASTELLÓN

En esta ocasión, además de la tradicional procesión por las calles del municipio castellanoleonés, los actos contaron con algunos elementos que hicieron que los vecinos de la localidad no olvidarán nunca esta jornada festiva. Así, el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, encargado de la organización de este evento los pasados 17 y 18 de abril, trasladaron a la plaza principal de Santo Domingo de la Calzada. De esta forma, pasada la medianoche, los administradores de fincas que allí

se congregaron, vecinos y visitantes, disfrutaron de una 'cremá' muy especial en la que se quemó una falla en la que entre otros, estaba representada una caricatura del presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Salvador Díez.

La de este año fue la XLV Renovación de la Ofrenda a Santo Domingo de la Calzada que realizan los Administradores de Fincas Colegiados en honor a su patrón.

**Powermatic** ✓  
Tecnología y Control para sus accesos

f t YouTube i  
[www.powermatic.es](http://www.powermatic.es)



Tel 952 78 26 45 Móvil 617 47 04 67

## CONTROL DE ACCESOS Y SEGURIDAD EN COMUNIDADES DE VECINOS.

La seguridad dentro de una comunidad de vecinos pasa siempre por el control de las puertas exteriores, esto podría ser una seguridad adicional a nuestra propias viviendas. En muchos casos, ocurre que para facilitar el acceso y evitar molestias las puertas comunitarias tanto de uso peatonal como de acceso a los garajes quedan abiertas, también es frecuente que la copia de llaves o mandos pueden realizarse por cualquier persona sin autorización, o reconocimiento previo de la persona que demanda estas copias, circunstancias

como estas ponen en peligro la seguridad de la comunidad, pero sobretodo pone en peligro las viviendas particulares.

En la actualidad existen llaves y mandos a distancia diseñados especialmente para comunidades de vecinos, que dotan de una alta seguridad. Cada uno de los dispositivos que se entregan ya sean llaves o mandos a distancia, disponen de un número único e irreplicable que se puede visualizar en el propio dispositivo, ya que suelen estar escrito en láser. Este número de identificación único es como su DNI y cuando se entrega se asocia a la persona autorizada o propietario para identificarlo desde un inicio, de este modo tendremos un listado que recoge toda la información acerca de las personas autorizadas que pueden acceder por cada uno de los accesos. En caso de que la llave o mando una vez entregada al propietario se extravió, o haya sido robado se puede borrar de la lista de autorizados e inmediatamente dejaría de funcionar, de este modo podremos desactivarla sin hacer cambios

en las puertas, ni es necesario hacer cambios en el resto de llaves o mandos a distancia. Además estos nuevos sistemas permiten registrar también y si lo desean, cada uno de los accesos que se realizan en la propiedad, quedando registrado la hora de entrada o salida de los últimos eventos. Gracias a su avanzada tecnología también permite bajas de usuarios temporales, como pudieran ser el acceso a piscinas o gimnasios en horario definido, también podrían restringir el acceso a estos recintos a propietarios que no estén corrientes al pago de la cuota.

Los precios de este tipo de dispositivo no tienen un mayor coste en el caso de los mandos a distancia, en el caso de llaves electromecánicas si tiene un coste superior que las llaves tradicionales ya que es una tecnología mucho más avanzada. La implantación de este tipo de sistema aporta un alto nivel de seguridad a los propietarios, y permite nuevas posibilidades de uso nunca antes conocida.

## SERVICIOS



LIMPIEZA  
JARDINERÍA  
PISCINAS  
AUXILIARES DE CONTROL  
CONSERJES - MANTENEDORES

Somos una empresa con experiencia técnica contrastada en el **Sector Servicios y Comunidades de Propietarios**.

Ofrecemos servicios integrales realmente capaces y autónomos. Expertos en mantener una comunicación directa con el cliente, generando seguridad y eficacia. Todos los productos y útiles son **sostenibles con el Medio Ambiente**.

## SISTEMAS



SISTEMAS DE ALARMAS  
PUERTAS AUTOMÁTICAS  
ANTENAS COMUNITARIAS  
INSTALACIONES ELÉCTRICAS  
PORTEROS Y VIDEOPORTEROS  
PARTNER DE ASTRA SISTEMAS  
SISTEMAS CONTRA INCENDIOS  
GRUPOS DE PRESIÓN Y BOMBEO  
CIRCUITOS CERRADOS DE CÁMARA

Nuestro equipo técnico electrónico está capacitado para el mantenimiento e instalación de las **marcas más reconocidas** del mercado.

## CONSTRUCCIONA



OBRA NUEVA  
REHABILITACIONES  
PISCINAS  
REFORMAS  
FACHADAS  
IMPERMEABILIZACIONES

**Construcción** de edificios residenciales, unifamiliares, oficinas, aparcamientos, instalaciones deportivas e industriales, **equipamientos** culturales y docentes.

Minimización del mantenimiento futuro, la **optimización energética**.

## PRODUCTOS QUÍMICOS



PRODUCTOS QUÍMICOS  
SISTEMAS DE CLORACIÓN  
ACCESORIOS Y RECAMBIOS

Nuestra especialidad, el **tratamiento de aguas**.

Servicio en depuradora.  
Máximo 48 horas.

Contamos con los **productos de la más alta calidad** para aguas potables y recreativas.



**ESPECIALIZADOS EN EL SECTOR SERVICIOS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

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

## PROCESIONARIA DEL PINO

**Jose Antonio Galvez Gonzalez**

*Director Técnico de Fumicosol s.l.*

las personas y animales. Además, esta plaga ataca por igual a las especies arbóreas que se encuentran en zonas urbanas, en parques, jardines, colegios, urbanizaciones y áreas residenciales.

Este insecto típicamente mediterráneo se localiza en España, Portugal, Grecia, Francia, Italia, Bulgaria, Turquía, Palestina, Israel, Túnez, Argelia, Siria, Líbano, Egipto, Marruecos, y Libia.

### **Ciclo de vida**

Las polillas del suelo aparecen al final del verano. La hembra vuela hacia las acículas de las coníferas con el objetivo de poner los huevos. Éstos tienen un ciclo de eclosión de 30 a 40 días y con un número de puesta que oscila entre 70 y 300 individuos de la especie. Estas orugas construyen nidos o bolsones de seda que les sirve de refugio en los fríos meses de invierno. Mudan “la piel” hasta cuatro veces pasando por cinco fases diferentes hasta llegar a completarse.

A finales de enero y principios de febrero comienzan las orugas a descender de los troncos

en fila de manera agrupada hacia el suelo para enterrarse unos 20 centímetros y convertirse en crisálidas. En agosto emergen como polillas comenzando de nuevo su ciclo. Este momento es considerado el punto más crítico del control de prevención, ya que la responsabilidad de mitigar los posibles perjuicios corresponden a los ayuntamientos y propietarios dentro de sus respectivos ámbitos.

### **Daños**

En cuanto a los daños se pueden distinguir dos clasificaciones diferentes:

1) Pérdida de acículas: Las orugas se alimentan de las hojas de los pinares y cedros provocando que éstas se sequen y caigan. El daño más importante se produce en su fase larvaria al final del invierno y hasta mitad de primavera, debido a que se encuentran más feroces. Rara vez provocan la muerte de los pinos pero facilita, debilitando en gran medida, el ataque posterior de otras plagas. En los jardines daña seriamente el aspecto estético.



• **Bacillus thuringiensis:** Es un insecticida biológico con aspecto de insecticida normal. Está compuesto de miles de bacterias. Se mezcla con agua y se aplica pulverizando con mochila, cañón o en tratamientos aéreos en Ultra Bajo Volumen (ULV). Está admitido en Agricultura Ecológica por no tener incidencia negativa en el medio ambiente. Su aplicación debe hacerse en el momento adecuado, concretamente en los tres primeros estadios larvarios, cuando son pequeñas, durante el inicio del otoño (septiembre-octubre).

• **Insecticidas inhibidores del crecimiento:** Estos insecticidas, también denominados insecticidas biorracionales, perturban algún proceso elemental de los insectos, por ejemplo, la interrupción de la muda de las orugas. Se están usando bastante para tratar masas forestales de pinos. Estos insecticidas son respetuosos con el medio ambiente.

Tiene una gran eficacia en aplicaciones muy tempranas, en la fase de huevo u oruga inicial. Posteriormente no funciona tan bien y las orugas ya crecidas producen daños. Por tanto, es

2) Urticarias y alergias: Se producen en personas y animales domésticos, provocado por los pelillos urticantes que recubre a la oruga y que se dispersa por el aire produciendo irritaciones en nariz, ojos y piel. Hay que tener mucho cuidado y vigilar que los niños no las toquen.

En animales domésticos, como los cachorros de un perro, el peligro viene por la procesión de esta oruga. Al chuparla la mascota o a través de la caída del nido que contiene pelos urticantes provocan los siguientes síntomas al animal: inflamación de labios, boca, cabeza, picor y babeado exagerado. En estos casos se recomienda consultar a un veterinario de manera urgente.

Para evitar durante su ciclo evolutivo los problemas que ocasiona tanto en vegetación como en el bienestar de las personas y mascotas se deben llevar a cabo planes de prevención. Por ejemplo, una empresa homologada y registrada puede ejecutar planes de control teniendo en cuenta la seguridad para el cliente y el medio ambiente. Conscientes de estas premisas elige la prevención realizando trabajos localizados con el objetivo de evitar estos problemas que origina esta especie. Para ello utiliza distintas medidas de control priorizando la que atacan a la especie antes de su fase larvaria.

### **Medidas de control.**

Entre estas técnicas se pueden destacar:



una mochila pulverizadora para árboles pequeños y medianos. Se usa también un cañón pulverizador sobre el vehículo todoterreno para alcanzar gran altura. Debe tratarse en cualquier momento a lo largo del invierno y es mejor cuando las orugas son jóvenes y se sitúan en las zonas bajas de las copas y son más sensibles al producto. Los bolsones deben de estar mojados. Si se trata en los meses de febrero y marzo las orugas ya están formados, y es el momento de impedir que éstas descendán al suelo.

- **Trampas con feromonas**

Otro método de control consiste en instalar trampas que llevan en su interior una pequeña cantidad de feromonas sexuales. La feromona sexual sintética de la hembra de Procesionaria del pino (“pityolure”) atrae a los machos y éstos quedan atrapados. De este modo, no se producirá la fecundación de las hembras.

fundamental elegir el momento adecuado. Para aplicarlo en los primeros estados larvarios debe determinarse el período de nacimiento de las orugas. Pueden realizarse muestreos de las puestas en árboles situados en zonas representativas o bien emplear trampas de feromonas. Estas últimas permitirán la obtención de la curva de vuelo de los machos, que a su vez facilitará la determinación del momento de eclosión de los huevos.

- **Insecticidas químicos convencionales**

Para aquellos que contienen piretroides como materia activa: Alfacipermetrin, Cipermetrin o Deltametrin. El tratamiento químico de los bolsones se lleva a cabo mediante la pulverización directa con el insecticida. Se aplica con Alfacipermetrin o Deltametrin usando

El método está concebido para aplicarlo a pinares con niveles de infestación bajos. La máxima eficacia se consigue usando feromonas una vez que se han reducido los niveles importantes de la plaga. Otra importante utilidad de este método es la determinación del momento en el que se producirá el nacimiento de las orugas, lo que permitirá afinar con la fecha ideal de los tratamientos.

- **Cortar y quemar los bolsones** Los tratamientos con productos deben complementarse con la eliminación mecánica de los bolsones. En las zonas cálidas, en la primera quincena de diciembre, y en las zonas más frías, a mediados de noviembre. Existen “tijeras orugueras” que se colocan en el extremo de una pértiga de 3-4 m. No se debe cortar los que están en las guías terminales, ya que pueden dañarse éstas y sería peligroso. Posteriormente los nidos se queman.

- **Romper los bolsones** En el caso de que la altura del arbolado no permita cortarlos, los bolsones pueden romperse con perdigón para que las orugas mueran con el frío del invierno al carecer de la protección. Si se alcanza, se pueden romper los bolsones con un palo. Mejor hacerlo por la tarde, para que no les dé tiempo a rehacer el bolsón. Morirán de frío por la noche. Como contienen pelos urticantes, antes de cortarlos o romperlos, se debe regar bien la copa para disminuir las urticarias.



- **Barreras físicas** Instalar a cierta altura del tronco (1,5 m o más) un cono con plástico semirrígido alrededor del tronco. Esto les interrumpe el descenso e impide que las orugas se entierren en el suelo. Acabarían muriendo de inanición en su interior. Es conveniente hacer unas pequeñas perforaciones en la parte baja del plástico para la evacuación del agua de lluvia que pudiera acumularse en su interior.

Hay que colocar alrededor de los pies de los arboles en el suelo un anillo de material plástico semirrígido, impide su dispersión por el jardín, pudiendo así aplicar un insecticida de contacto sobre ellas y retirarlas una vez muertas.

- **Fomentar y proteger a las aves insectívoras** Los depredadores más

efectivos de la Procesionaria del pino son los carboneros y los herrerillos, dos aves insectívoras especialmente voraces con estas orugas. El carbonero es un pájaro muy bonito y con buen canto. Con una caja de nidificación y alimentos se pueden tener en el jardín y, por tanto, criarse. Las abubillas, crialos, urracas, cuervos también se las comen.

Una manera de fomentarlos es instalar cajas anidaderas. Los organismos públicos medioambientales lo están haciendo en los montes, especialmente los procedentes de repoblación, en los que por la juventud del arbolado carecen de huecos que sirvan de refugio a estas aves. Las orugas de Procesionaria del pino también son atacadas por hormigas, cigarras, avispas y diversos parásitos (algunos dípteros e himenópteros).

# SU OBRA AHORA:

SÓLO PARA **ADMINISTRADORES Y  
COMUNIDADES DE MÁLAGA**

**!!! SIN ENTRADA**

**SIN INTERESES!!!**

**36 MESES**

FACILIDADES DIRECTAS HASTA  
SIN CONDICIONES BANCARIAS NI AVALES

## REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

FACHADAS CUBIERTAS PATIOS POCERÍA  
INTERIORISMO ESTRUCTURAS ASCENSORES PISCINAS

REVISIÓN ITE Y POCERÍA

**ARCO OBRAS**

VERTICAL

CON / SIN  
ANDAMIOS

**LA SOLUCIÓN**

ELECTRICIDAD - FONTANERÍA

Contacte en el

**952 768 302**

o por e-mail: [crcarco.obras@gmail.com](mailto:crcarco.obras@gmail.com)

OFICINA: REGUS MARBELLA COSTA DEL SOL, Avda. Ricardo Soriano, 72, Port. B, planta 1º  
29601 Marbella (MÁLAGA) · Fax. 952 768 301

## PORTIS LE ABRE LAS PUERTAS A SU TRANQUILIDAD

MÁS DE 30 AÑOS LÍDERES EN EL MERCADO

Le aseguramos un asesoramiento personalizado sobre el tipo de puerta que mejor se adapte a sus necesidades, una instalación profesional y un mantenimiento realizado por los técnicos más cualificados y experimentados.

**PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis

901 512 213  
[www.portis.es](http://www.portis.es)

cafmálaga DOSPUNTOCERO

