caf**málaga** DOSPUNTOCERO

#008 REVISTA DEL ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA

CAF SUMARIO

4 EDITORIAL

6 CAF NOTICIAS

30 CAF FORMACIÓN: CONFERENCIA D. JUAN FERNÁNDEZ HENARES

36 CAF FORMACIÓN: OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

44 GUÍA DE SERVICIOS

51 AGENDA

52 CAF FORMACIÓN: NOVEDADES LEGISLATIVAS

60 CAF CONVENIOS

66 ENTREVISTA: MIGUEL MUÑOZ

68 CAF TÉCNICO

74 ENTREVISTA: CRISTOPHER BUNZL / MUTUA DE PROPIETARIOS

78 CAF CULTURA

CAF STAFF

EDITA	Ilustre Colegio Territorial de Administradoires de Fincas de Málaga y Melilla
DIRECCIÓN	Fernando Pastor García / presidente@cafmalaga.com
REDACCIÓN	Álvaro López / comunicacion@cafmalaga.com
DIRECCIÓN DE ARTE / MAQUETACIÓN	Migue Martín
DISEÑO	Peluka Emoción / www.peluka-emocion.com
IMPRESIÓN	Energy
FOTOGRAFÍA	Álvaro López

CAFMÁLAGA DOSPUNTOCERO es una publicación propiedad del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. El Colegio 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 los contenidos de esta publicación. Para cualquier duda o consulta puede contactar con el Colegio a través de su página web www.cafmalaga.com o en el teléfono 952 302 221. DEPÓSITO LEGAL: MA-815-97.

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

Rivervial Grupo

EMPRESA HOMOLOGADA

Programa de Impulso a la CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE en Andalucía

ANERR Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma

- 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 te puede salir GRATIS

3.000 € Te estan esperando entra en:

952 104 400

info@rivervial.com - www.rivervial.com

10 % DTO.

SI ERES COLEGIADO

Antonio, gracias por todo.

Fernando Pastor.
Presidente del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

El pasado domingo día 13 de marzo Málaga se levantó con una mala noticia, el fallecimiento de D. Antonio Serrano Fernández, Decano que era de los Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga, además de Vicepresidente del Consejo Social de la Ciudad, de un magnífico profesional, de un buen esposo, de un buen padre, de un AMIGO de los de verdad, pero sobre todo, era una buena persona.

A sus 75 años se lo ha llevado esa maldita enfermedad que a más de uno se nos ha llevado algún ser querido, el maldito cáncer, y se lo ha llevado después de una lucha ejemplar de mi querido Antonio.

Ser Presidente de un Colegio Profesional, a pesar del tópico de que un cargo es una carga, es algo que el que se presenta lo hace con libertad, sabiendo que debe renunciar a parte de su tiempo con el único objetivo de la defensa de la profesión, y Antonio era un buen ejemplo. Desde que ocupo el cargo de Presidente de este Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla he tenido la suerte de estrechar lazos de unión con otros Colegios Profesionales de Málaga, impulsando junto a otros Presidentes–Decanos, la renovación de la Junta Directiva de la Unión Profesional de Málaga, y si bien no he conocido a ningún Presidente-Decano que no le dedique más tiempo a su cargo institucional que a su ocupación privada, el caso de Antonio, como digo, era ejemplar. Procuraba no faltar a ninguna reunión de Colegios, a ninguna reunión de las que, para cualquier asunto, nos convocaba el Ayuntamiento. Tanto es así, que su dedicación en el Consejo Social de la Ciudad llevó a nuestro Alcalde, D. Francisco de la Torre, a proponerlo y ser nombrado Vicepresidente de dicho Consejo. En el caso de que su Colegio fuese el anfitrión del evento, siempre estaba atento para que ninguno de los que asistíamos en representación de nuestros respectivos colectivos estuviésemos, como él decía, a gusto. Nadie, absolutamente nadie, puede dudar de que siempre defendía su profesión, de hecho, y a pesar de la excelente relación personal con todos y cada uno de los Decano-Presidentes de los distintos Colegios Profesionales de Málaga, si entendía que algo afectaba negativamente a su profesión, sabía perfectamente separar las relaciones personales de lo estrictamente profesional.

Desde nuestro Colegio, el de los Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, le estaremos eternamente agradecidos, y no sólo por haber hecho que la Caseta de los Peritos en la Feria de Málaga, El Péndulo, una de las emblemáticas de nuestra feria, apadrinase el nacimiento de la Caseta de los Administradores, La Derrama, sino porque no ha habido una sola vez que desde la Comisión de Formación se pensase en alguna jornada en la que estuviese relacionada su profesión, para que, desinteresadamente, nos enviase a algún experto en la materia que se tratase.

Tuve la suerte de compartir con él los dos último años en el Consejo Social de la Ciudad, dos años en los que me empapé de su

filosofía; los Colegios Profesionales tienen que estar cerca de los ciudadanos, en todos los ámbitos, no solo profesionalmente, sino compartir y estar presentes en todos los actos sociales y culturales de la ciudad. Acercando el Colegio a los ciudadanos, éstos se acercan a la profesión.

A pesar de la diferencia de edad, de ser de generaciones diferentes, eran tantas las cosas que nos unían, la defensa de nuestras respectivas profesiones, lo que hizo que caminásemos juntos, y realmente me siento un privilegiado. Un privilegiado de haber contado con su AMISTAD, en mayúsculas, porque cuando quieres a una persona como yo he querido a Antonio, es difícil no ser correspondido. A cuántos actos hemos ido juntos, un orgullo saber que a uno de los últimos actos a los que asistió como Decano de su Colegio, la entrega de los Premios Nacionales de Innovación y de Diseño 2015, que presidían Sus Majestades los Reyes, les dijo a algunos de sus compañeros de Junta de Gobierno, que iba porque yo le acompañaba, y así fue y estuvimos en el Teatro Cervantes, dónde el Alcalde de Málaga tuvo que posar en la foto que acompaña a este texto, a petición de Antonio, que le dijo "Alcalde, hazte una foto con nosotros, que esta es la foto importante de hoy para mí".

"Su filosofía: los Colegios tienen que estar cerca de los ciudadanos, en todos los ámbitos, no solo profesionalmente, sino compartir y estar presentes en todos los actos sociales y culturales de la ciudad".

Uno de los asuntos que nos han quedado pendiente, es la firma de un convenio de colaboración entre las instituciones a las que representamos, y si no lo hicimos antes, no fue por no querer colaborar, sino porque no necesitábamos la firma de un convenio para ello, aunque me consta que él quería haberlo firmado, más que nada porque ya lo habíamos firmado con los arquitectos y con los aparejadores, y él no me perdonaba (siempre me regañaba) que lo hubiese firmado antes con ellos que con los peritos, aunque de sobra sabía que era por lo antes referido, y como quiera que era una de sus "espinitas" ya me he puesto en contacto con D. José Zayas, Decano provisional de los peritos, una de las personas de confianza de Antonio en el Colegio, para no demorar este asunto y dejar firmado un convenio entre ambos colectivos lo antes posible.

Antonio no sólo ha dejado huérfana a su familia, ha dejado huérfana a toda la ciudad, se ha ido una gran persona (DEP).

CAF NOTICIAS

Nueva ronda de contacto institucional con los alcaldes de los municipios malagueños.

Tras las elecciones municipales celebradas el pasado mes de mayo la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, a través de la Comisión de Relaciones Institucionales, está tomando contacto con las nuevas corporaciones de los distintos ayuntamientos. Así, se han mantenido ya reuniones con el Ayuntamiento de Estepona, y se han establecido las primeras relaciones con otras instituciones municipales.

En este sentido, destaca la reunión que tuvo lugar entre el alcalde de Benalmádena, Victor Navas, el concejal de Urbanismo, Joaquín Villazón, y el presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, el pasado mes de febrero en la sede del Ayuntamiento de Benalmádena. En este encuentro se abordó la necesidad de crear canales de comunicación para establecer un diálogo continuo entre las comunidades de propietarios del municipio y el propio ayuntamiento. En este sentido, los Administradores de Fincas jugarán un papel fundamental ya que serán los principales interlocutores de este modelo.

Además se acordó analizar nuevas líneas de colaboración que permitan a los profesionales de la administración de fincas en esta localidad acceder a la información municipal con más facilidad para así prestar un mejor servicio a todos sus clientes.

El XXV Curso Francisco Liñán, gran protagonista del calendario formativo del CAF Málaga 2016

El calendario de acciones formativas del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla tendrá para este 2016 el XXV Curso Francisco Liñán como gran protagonista. Para este curso, que tendrá lugar en el mes de noviembre, se está preparando un gran evento que permita conmemorar su 25 aniversario.

Además, como es habitual, a lo largo del año se llevarán a cabo otras acciones formativas sobre temáticas específicas para el desarrollo profesional de los Administradores de Fincas Colegiados. Así, los días 29 y 30 de abril, y 6, 7, 13, 15, 20 y 21 de mayo se ofrecerá formación para Oficial Habilitado de despachos profesionales, una vez que haya finalizado el Curso de Iniciación y Reciclaje para Administradores de Fincas, celebrado durante los meses de febrero y marzo.

El Curso Técnico está previsto para el 22 de abril; el XI Curso Práctico se desarrollará los días 12, 19 y 27 de mayo, mientras que el 17 de junio se celebrará una nueva edición del Curso Laboral.

En cuanto al último tramo del año, el IV Curso CAFMálaga Dospuntocero completará el calendario adelantándose a la fecha habitual. Será el 16 y 17 de septiembre.

Acuerdo para que Otis y Portis apoye todas las actividades del CAF Málaga

Las empresas del Grupo Zardoya Otis, Ascensores Otis y Portis, y el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla han firmado recientemente un acuerdo de colaboración para que éstas apoyen con su patrocinio y participación las distintas actividades que el CAF Málaga organiza a lo largo del año.

Este acuerdo se firmó en la sede colegial y tuvo su primera exposición pública en el III Curso CAFMálaga Dospuntocero, evento al que tanto Otis como Portis acudieron por primera vez con stand propio los pasados 25 y 26 de septiembre a Estepona.

El Grupo Zardoya Otis ya patrocinó, en exclusiva, el pasado mes de junio el II Torneo de Pádel CAFMálaga Dospuntocero celebrado en el Sport Club Reserva del Higuerón.

El II Curso Laboral congregó a más de 40 Administradores de Fincas Colegiados en la Cueva de Nerja

Más de 40 Administradores de Fincas Colegiados y empleados de despachos profesionales participaron el pasado 12 de junio en el 'II Curso Laboral para Administradores de Fincas' organizado por el CAF Málaga. Este encuentro, que congregó además a compañeros de las provincias de Cádiz, Granada y Almería, tuvo como escenario el segundo monumento más visitado de España: la Cueva de Nerja, en una apuesta de la Comisión de Formación por acercar estos cursos a otras comarcas de la provincia y compaginar además las acciones formativas con la cultura.

En el apartado formativo, la jornada contó con tres ponencias que analizaron la reglamentación laboral de la gestión y actividad de una Comunidad de Propietarios, y que fueron ofrecidas por el presidente del Colegio de Graduados Sociales de Málaga, Juan Fernández; por el decano del Colegio de Abogados de Málaga, Francisco Javier Lara; y por el vicepresidente del Colegio de Graduados Sociales de Málaga, Eduardo Ruiz Vega. Los tres ponentes dejaron sobre la mesa interesantes intervenciones, con sus respectivos turnos de preguntas de los participantes, en las que abordaron cuestiones como: La subrogación de los trabajadores de las empresas de servicios en las comunidades de propietarios; La responsabilidad de las comunidades de propietarios por el incumplimiento en materia laboral y fiscal de las empresas que prestan servicio a las comunidades; y las últimas novedades legislativas en materia laboral.

Por otro lado, el vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Alejandro Pestaña, presentó el borrador de Convenio Laboral de Empleado de Fincas Urbanas de la provincia de Málaga que se espera que entre en vigor en los próximos meses. En este sentido, Pestaña recordó la importancia de este documento que servirá para reglar las condiciones de trabajo de más de 3.000 personas según lo datos de la Seguridad Social en la provincia de Málaga. Al mismo tiempo, explicó que, en principio, los sindicatos cuentan con una posición favorable en relación a este importante documento.

La jornada formativa se completó con una visita lúdica, la que realizaron los participantes del Curso Laboral a la propia Cueva de Nerja. Fue tras el almuerzo y con la presencia de un guía oficial, gracias al cual pudieron conocer todos los secretos de este monumento natural descubierto en 1959 y que atrae cada año hasta la Axarquía malagueña a decenas de miles de personas.

Este segundo Curso Laboral tomó el relevo de la primera edición que también se celebró en un importante enclave cultural como fue el Museo Carmen Thyssen de Málaga en junio en 2014.

MUTUA DE PROPIETARIOS
SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

¿Quieres aumentar un 50% los beneficios de tu negocio?

Especialistas en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria

Llámanos y te explicaremos como hemos ayudado a compañeros tuyos a conseguirlo

93 487 30 20 / 91 826 40 04

www.mutuadepropietarios.es

Ronda albergó el 'XXIV Curso de Perfeccionamiento de la Profesión. Francisco Liñán

El 'XXIV Curso de Perfeccionamiento de la Profesión. Francisco Liñán', celebrado el pasado mes de noviembre en el Antiguo Convento Santo Domingo de la localidad malagueña de Ronda, volvió a convertirse en el centro de atención de los Administradores de Fincas Colegiados. En esta ocasión, se superaron de nuevo los 100 inscritos, se alcanzaron las 20 empresas patrocinadoras y se contabilizaron –entre asistentes, acompañantes y patrocinadores- más de 170 personas.

El evento comenzó con un minuto de silencio en recuerdo de las víctimas de los atentados de París del 13 de noviembre. El acto de inauguración estuvo presidido por el propio Francisco Liñán, Presidente de Honor del CAF Málaga, junto al presidente del Colegio, Fernando Pastor; el concejal de Turismo del Ayuntamiento de Ronda, Jesús Vázquez; el vicepresidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Martín Bermúdez; y el presidente de la Comisión de Formación del CAF Málaga, Miguel Muñoz.

Francisco Liñán puso en valor la importancia de la formación para poder seguir ofreciendo a los ciudadanos un servicio de calidad en la actividad profesional, al tiempo que destacó la fortaleza que supone el hecho de que los Administradores de Fincas Colegiados aprovechen las nuevas tecnologías y canales de comunicación que se ofrecen hoy a través de internet para mejorar las relaciones con sus clientes. El Presidente de Honor del Colegio agradeció la presencia de todos los asistentes, llegados desde distintos puntos del país, y el apoyo que desde el CAF Málaga se sigue dando, año tras años, a las acciones formativas.

En el plano formativo, este Curso Francisco Liñán contó con cinco ponencias. El abogado y asesor jurídico del Colegio, Francisco González Palma, abordó las problemáticas que existen en torno a las convocatorias de las Juntas de Propietarios. Posteriormente, Ángel Martínez, responsable técnico de la Dirección Territorial Sur de ThyssenKrupp explicó lo fundamental del mantenimiento preventivo de los ascensores. La tarde del viernes la cerró el responsable de comunicación del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Álvaro López, quien expuso las claves, aplicadas a los Administradores de Fincas Colegiados, de los nuevos canales de comunicación en el entorno 2.0.

La segunda jornada se inició con la ponencia del presidente de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Málaga, Hipólito Hernández. En esta ocasión, el magistrado analizó la evolución de la Ley de Arrendamientos Urbanos desde la reforma que entró en vigor el 4 de junio de 2013. (Ley 4/2013). Las intervenciones la cerró Pilo Martín, con la ponencia "Comunicar mejor: claves para que tu mensaje sea eficaz".

Actos paralelos

Además, y como suele ser habitual en estos eventos, el curso contó con una serie de actos paralelos. La zona expositiva contó con la presencia de 18 de las 20 empresas patrocinadoras. Las participantes presentaron a los asistentes al curso nuevos servicios, así como ventajas exclusivas para la contratación de sus servicios. Asimismo, dos empresas que han firmado recientemente convenios con el Colegio –Enercom y Fin Humedades– se presentaron ante los cursillistas en la sala de conferencias.

Asimismo, el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Galicia dio a conocer su calendario de actos con motivo de la tradicional peregrinación a Santo Domingo de la Calzada que en 2016 organizan ellos; y el presidente del CGAFE, Salvador Díez, participó en la clausura por videoconferencia presentando la nueva imagen corporativa de la profesión a todos los asistentes.

Por otro lado, los acompañantes pudieron conocer Ronda en una visita guiada el sábado por la mañana; y tanto la cena del viernes en el Hotel Catalonia Reina Victoria y el almuerzo en el Centro de Interpretación del Vino pusieron el marco a un Curso Francisco Liñán en el que ya se empezó a hablar de este 2016: este año cumplirá las bodas de plata.

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 intalación profesional y un mantenimiento realizado por los técnicos más cualificados y experimentados.

PORTIS
Grupo Zardoya Otis

901 512 213
www.portis.es

Más de 120 Administradores de Fincas Colegiados participaron en el III Curso CAFMálaga Dospuntocero celebrado en Estepona

El Auditorio Felipe VI de Estepona albergó el pasado mes de septiembre el III Curso CAFMálaga Dospuntocero, en el que participaron más de 120 Administradores de Fincas Colegiados.

Colegiados de hasta una decena de provincias españolas acudieron a esta localidad costasoleña en la que, además de formarse con las distintas ponencias, pudieron disfrutar de un verano que en la provincia de Málaga se prolonga algunas semanas más allá del final oficial de la época estival.

El programa, fundamentalmente práctico, contó con nueve horas de contenido formativo en la que se abordaron cuestiones relacionadas con la gestión energética de las comunidades, técnicas para desenvolverse en una Junta de Propietarios, arbitraje, Ley de Protección de Datos y gestión de despachos profesionales. La primera ponencia corrió a cargo del director comercial de Watium, José Carlos Aguilar, quien explicó a los presentes como interpretar una factura de la luz, al tiempo que detalló algunas cuestiones relativas a la nueva legislación que regula este tipo de facturas. Posteriormente, la consultora experta en neurolingüística, técnicas de comunicación y persuasión en dirección de grupos, Silvia García, ofreció las claves de liderazgo que un Administrador de Fincas Colegiado debe asumir en una Junta de Propietarios.

El vicepresidente del Colegio y abogado, José Luis Navarro, expuso el porqué del arbitraje como fórmula idónea de resolver los conflictos. Asimismo, Iván González, asesor del Colegio en materia de LOPD abordó que deben tener en cuenta los Administradores en todo lo relacionado con esta materia. El cursó lo completó José Ángel Medrano, de la Escuela de Negocios ESESA, quien detalló cómo se puede optimizar el trabajo en un despacho profesional para obtener los mejores resultados en cuanto a rentabilidad y satisfacción de los clientes por el trato recibido.

RODRIGUEZ ROS

RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS Y PINTURA INDUSTRIAL

+34 952 476 867
www.rodriguezros.com

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

Empresa Homologada

Sika®

PREMIO LA MEJOR OBRA SIKA

PREMIO CATEGORÍA

Primer Premio mejor obra SIKA 2009

Instituto Municipal de la Vivienda

Ayuntamiento de Málaga

EMPRESA INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE EMPRESAS CLASIFICADAS POR EL MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA.

LEY CONTRATACIÓN SECTOR PÚBLICO.

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

Más de 35 años restaurando

Veinte alumnos se gradúan en la XV Promoción de Estudios Inmobiliarios de la Facultad de Comercio y Gestión de la UMA

El Salón de Actos 'Jesús Luque' del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla acogió el 6 de noviembre el Acto de Graduación de la XV Promoción del Título Propio de Estudios Inmobiliarios de la Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga. El acto, en el que se graduaron un total de 20 alumnos, estuvo presidido por José Antonio Molina, gerente de la UMA; Fernando Pastor, presidente del CAF; Salvador Molina, vicedecano de la Facultad de Comercio y Gestión; y Miguel Muñoz, responsable de relaciones del Colegio con la Universidad de Málaga.

El presidente del Colegio, Fernando Pastor, felicitó a los alumnos graduados y les dio la bienvenida a "su tercera casa, el Colegio". Pastor destacó la importancia de estos "Estudios" recordando que "el 50% de los miembros de la Junta de Gobierno Local del Colegio son ex alumnos de Estudios Inmobiliarios". En este sentido, el presidente del CAF Málaga manifestó que "son conocedores de las carencias de esta titulación" y consideró que tiene que tener más contenido práctico. Por ello, agregó que desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se realiza "un esfuerzo de divulgación de los estudios y se ofrece ayuda a la Universidad siempre que ésta la necesita". El presidente recordó que todos los graduados tienen acceso gratuito durante un año al Colegio y les animó a que se colegien.

José Antonio Molina, gerente de la UMA, agradeció al Colegio el esfuerzo y el sacrifico que realiza por estos Estudios Inmobiliarios ya que "la Universidad siempre ha encontrado en el Colegio un apoyo y un empuje para que estos estudios se lleven a cabo".

Por su parte, el vicedecano de la Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga, Salvador Molina, manifestó que la intención es "adaptarse a las necesidades de los estudiantes y a las necesidades del mercado para que salgan satisfechos". Añadió que las "puertas de la Universidad nunca se cerrarán para los alumnos, sino que seguirán abiertas para todo lo que necesiten".

Durante el acto dos de los alumnos graduados dedicaron unas palabras en representación de la XV promoción del Título Propio de Estudios Inmobiliarios. María José Ternero explicó sus inicios como administradora de fincas y se dio cuenta "de que la influencia positiva que podía ejercer sobre los vecinos hizo que me enganchara a esta profesión" y añadió que "somos nosotros mismos los que hemos de valorar nuestro trabajo, recordando cuanto bien hacemos a la sociedad reinventando cada día con cada gesto el pequeño mundo donde viven, su comunidad, un mundo mejor donde están condenados a entenderse". Asimismo, Alberto Pacheco se mostró agradecido por ser uno de los elegidos para dedicar unas palabras en representación de sus compañeros e hizo alusión a la escasez de asignaturas que profundizan en cuestiones tan importantes como la ley de Propiedad Horizontal, así como la falta de casos prácticos a los que un administrador de fincas se enfrenta en el día a día o el análisis de sentencias judiciales.

El acto, que contó además con la asistencia de miembros de la Junta de Gobierno del Colegio, docentes de la propia Facultad de Comercio y Gestión de la UMA, y de numerosos familiares de los alumnos graduados, tuvo su epílogo en una cena con todos los participantes en el evento.

Un pequeño gran viaje.

Porque todo gran viaje comienza con un pequeño paso...

Nuestro día a día está lleno de experiencias, pequeños grandes viajes a bordo de los ascensores, las escaleras mecánicas o los pasillos rodantes. Es por esto que thyssenkrupp ofrece todo tipo de soluciones para su comunidad. Mantenimiento multimarca, modernizaciones o soluciones para edificios sin ascensor para hacernos la vida mejor y más fácil. Todos los días.
www.thyssenkrupp-elevadores.com Síguenos en twitter: @TKE_ESPANA

engineering. tomorrow. together.

thyssenkrupp

El abogado Miquel Roca "defiende la colegiación obligatoria" en una conferencia celebrada en el Colegio de Abogados.

El prestigioso abogado Miquel Roca, uno de los padres de la Constitución Española, participó en un encuentro organizado por la Unión Profesional de Málaga, el Colegio de Abogados de Málaga y el Banco Sabadell, donde abordó el futuro de los colegios profesionales, destacando que "España es el único país que constitucionaliza" estos colectivos.

En esta conferencia, ofrecida ante unas 150 personas entre las que se encontraban representantes de la Junta de Gobierno del Colegio así como su presidente, Fernando Pastor, Roca puso de relieve que "todos los colegios deben ser de colegiación obligatoria", una posición totalmente coincidente con la defendida durante los últimos años por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. "Si en el 78 convinimos que era bueno que se constitucionalizaran como elemento vertebrador del país e instrumento de participación, en 2015 este elemento se ratifica", incidió Roca, quien recordó que el hecho de que "los colegios estén en la Constitución, fue de las pocas cosas que se aprobó por unanimidad".

Durante su intervención el letrado pidió a los posibles responsables de una hipotética revisión de la Carta Magna, que hagan la misma "con cariño porque se termina" –ironizó- al tiempo que subrayó que "lo mismo que se dice en relación con sindicatos y partidos políticos, es lo que se dice para colegios profesionales". Así, según Miquel Roca, el ejercicio de las profesionales tituladas "es patrimonio constitucionalmente atribuido" y reiteró en el papel importante que juega la Administración en todo el entramado de instituciones que, de una u otra forma, están integradas en el Estado.

Por otro lado, el abogado recordó la importancia que para los profesionales tiene la formación continua y que "no podrá hacer sólo la universidad sin los colegios", y abogaba por poner en marcha "instrumentos precisos que cada profesión requiera para estimular la emprendeduría de sus colegiados", poniendo en marcha medidas proactivas. "No hay nada más inflacionario y más caro y perjudicial para la salud económica de un país que la falta de deontología", puso en valor Miguel Roca durante su intervención, y afirmó la colegiación obligatoria "es fundamental en beneficio de la sociedad, el control deontológico, de la formación y del examen de la cualidad".

Joni Burnett toma posesión como vocal de la Junta de Gobierno y delegada territorial en Estepona, Manilva y Casares.

Joni Burnett ha tomado posesión como nueva vocal de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de fincas Málaga y Melilla. Entre sus nuevas atribuciones figura la coordinación de la delegación territorial de Estepona, Manilva y Casares, para la cual está trabajando ya desde el pasado verano.

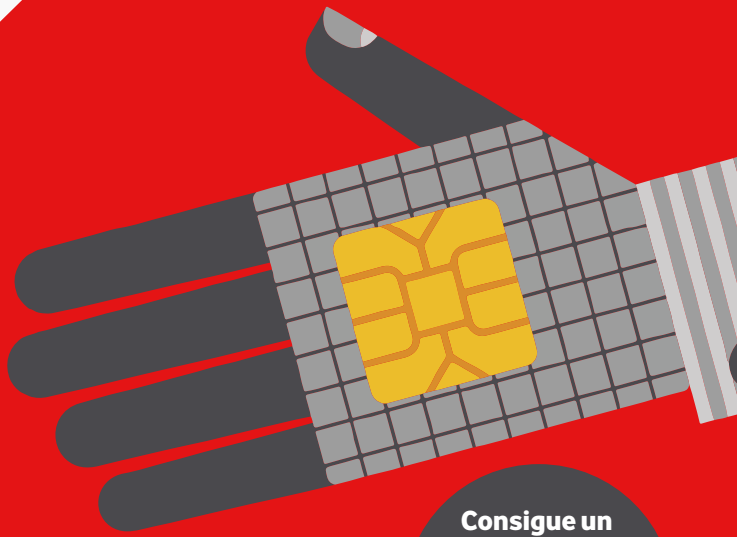
Por otro lado Judith Maga ha sido designada nueva delegada del Colegio en la zona de la Axarquía. Maga, que ha venido colaborando con la actual Junta de Gobierno en los últimos años a través de la Comisión de Formación, servirá de enlace con las instituciones y colegiados de esta zona tan importante de la provincia de Málaga. Además, Juande Villena, ha sido designado Asesor-Coordinador de Presidencia.

Estos nombramientos tienen como objetivo reforzar el trabajo institucional del CAF Málaga mejorando así la labor que desarrolla el propio Equipo de Gobierno, especialmente, en un periodo en el que la Corporación sigue ampliando los contactos con distintos organismos públicos para mejorar la posición del Administrador de Fincas y, en paralelo, ofrecer más servicios a los ciudadanos.

Queremos ser tu partner

Acuerdo Administradores de Fincas TOPdigital - Vodafone

Vodafone
Power to you



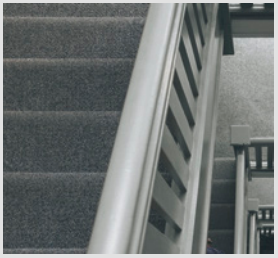
- **Perfiles de líneas** adaptadas a cada usuario.
- **Integración total** con la centralita virtual de Vodafone.
- **Navegación compartida** en todas tus líneas, para que aproveches hasta el último GB contratado.

Consigue un descuento en tus telecomunicaciones de hasta un 30 %

Llámanos: 952 002 000 **Contáctenos: atencionalcliente@topdigital.es - www.topdigital.es**

TOPintegral
instalaciones y reformas

UNA AMPLIA OFERTA PARA CUBRIR TODAS LAS NECESIDADES DE TU EMPRESA



REFORMAS

EFICIENCIA ENERGÉTICA

INSTALACIONES

FRANQUICIAS

Polígono Industrial Trévenez. Calle Escritora Gertrudis Gómez de Avellaneda, 28 - 29196 - Málaga
www.topintegral.es - info@topintegral.es - Tel. 952 276 203

El CAF Málaga firma un convenio de colaboración con Recopila para la recogida de pilas en las comunidades de propietarios

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, Fernando Pastor, y Juan José Cruz Pérez, en representación de la empresa Recopila, S.L, han firmado un convenio de colaboración para que la empresa instale contenedores en las comunidades de propietarios de Málaga y provincia para la recogida de pilas.

Los contenedores, totalmente homologados y seguros, se colocarán en aquellas comunidades de propietarios gestionadas por Administradores de Fincas de Colegiados que quieran adherirse a esta iniciativa. La recogida se hará de forma periódica y además se retirarán otros aparatos como móviles, impresoras, ordenadores... que tendrán que ser depositados en un punto limpio. La entrega se realizará posteriormente a la Planta de Tratamiento Autorizada de la Provincia.

Aquellas comunidades de propietarios que quieran sumarse a este proyecto lo pueden hacer a través del siguiente número de teléfono: 952 31 72 32.

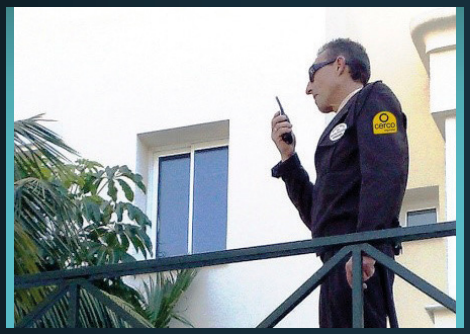
Recopila

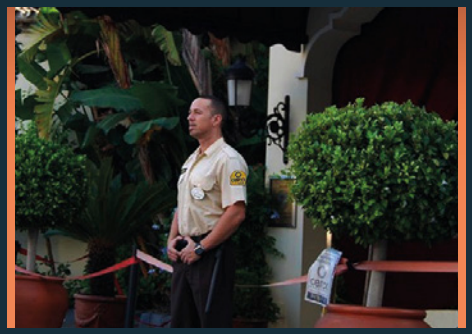
Recopila es una empresa gestora de pilas, baterías, lámparas, fluorescentes, residuos de aparatos eléctricos y electrónicos, que ofrece servicios tanto de transporte, almacenamiento como de tratamiento. La compañía se encarga de que estos residuos tengan un fin de ciclo respetuoso con el medio ambiente y con las normas dictadas por los organismos europeos y nacionales.

La empresa surge de la necesidad que existe en nuestro país en cuanto a la recogida y tratamiento de estos desechos, en el que cada individuo genera de media al año unos 500 kilos de residuos. Gracias a sus contenedores propios y a su equipo humano, el proceso de recogida y tratamientos de todos los residuos para los que está autorizada se cubre con la máxima tecnología y calidad y siempre respetando el entorno.

Entre sus objetivos se encuentran el de informar y concienciar a la población de los peligros de tirar en contenedores no habilitados pilas usadas, un residuo que necesita su propio espacio por su alto riesgo de contaminación; el de sensibilizar a los ciudadanos de la necesidad de reciclar para procurar que nuestro entorno sea saludable y mejore nuestras condiciones de vida o el de limpiar la ciudad de residuos de forma que se respete el medio ambiente.

cerco
seguridad





"EL VALOR DE LA **SEGURIDAD**"

01 **Vigilancia y protección**, de bienes, establecimientos, espectáculos, certámenes y convenciones.

02 **Instalación y mantenimiento** de dispositivos y sistemas de seguridad

03 **Planificación y asesoramiento** de las actividades de 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

Información en los medios de comunicación sobre las reclamaciones tras el terremoto de Melilla

Los Administradores de Fincas Colegiados están preparados para responder ante sus clientes en caso de producirse una catástrofe natural. Tras el terremoto que el lunes 25 de enero afectó a Melilla, aunque también se dejó sentir con fuerza en la provincia de Málaga y en distintos municipios andaluces, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla intervino en los medios de comunicación de ambas capitales para explicar los principales procesos que deben ejecutarse para tener derecho a las indemnizaciones de las compañías de seguro.

Así, Pastor fue entrevistado en Cadena SER Málaga y Radio Melilla de la Cadena SER, Diario SUR y La Opinión de Málaga. En todos los medios defendió la figura de los Administradores de Fincas Colegiados para realizar estas gestiones y advirtió que un 20 por ciento de edificios no están asegurados, por lo que no podrán cobrar del Consorcio de Seguros.

Al mismo tiempo, recordaba que en los últimos años el Colegio de Administradores de Fincas ha contado conformación específica que explicaba a los colegiados como actuar ante las consecuencias provocadas por situaciones como terremotos o fenómenos meteorológicos adversos.
Por otro lado, la delegada del Colegio en la zona de Estepona, Manilva y Casares, Joni Burnett, fue entrevistada por la emisora municipal de esta localidad para explicar también que deben hacer las comunidades de propietarios que sufran daños por este tipo de fenómenos.

Apoyo a los colegiados de Melilla.
Esta acción informativa en los medios de comunicación se une al envío de un escrito del presidente del Colegio de Administradores de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, a los colegiados de Melilla ofreciendo todo el apoyo de la institución para facilitar el proceso de reclamación de daños a los agentes implicados en estos procedimientos.

optimiza
servicios integrales

NUESTRA EXPERIENCIA,
TU MEJOR GARANTÍA.

INSTALACIONES Y MANTENIMIENTOS

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

OBRAS Y CONSTRUCCIÓN

T. 952 00 40 65
info@optimizasur.es

optimiza
servicios integrales

Experiencia ·
Profesionalidad y Conducta ·
Soluciones personalizadas ·
Formación continua ·

· Garantía de servicio
· Respuesta inmediata
· **24 horas 365 días**
· Compromiso

COMUNIDADES DE VECINOS

EDIFICIOS Y OFICINAS

HOTELES

C/ Diderot 11. Nave 20A. Políg. Ind. Guadalhorce. 29004 Málaga - **www.optimizasur.es**

Las subvenciones recibidas para la adaptación de la TDT no deberán incluirse en la declaración de la renta

Las subvenciones recibidas por las comunidades de propietarios para la adaptación de la antena no deberán incluirse en la declaración de la renta de los propietarios. Es una medida que se tomó en julio de 2015 en el Consejo de Ministros y que afecta a miles de comunidades de propietarios. Según el BOE esta subvención está exenta de tributar "dada su pequeña cuantía y el elevado número de contribuyentes afectados, que puede incluso llegar a producir una tributación superior a la propia ayuda percibida en caso de que, por percibir la misma, se conviertan en obligados a presentar declaración". Por ello, dice el texto, "se declaran igualmente exentas las ayudas percibidas para compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por la liberación del dividendo digital".

Se trata de una medida solicitada en reiteradas ocasiones por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de toda España por entender que las subvenciones percibidas podrían dar lugar a que un contribuyente tuviera que presentar la declaración del IRPF y que le resultase la cuota a pagar.

Interferencias en la señal de TDT por el 4G

Por otra parte, la telefonía móvil 4G se está mudando a la banda de los 800 MHz, que era la que antes utilizaba las televisiones. Por este motivo, a principios del pasado año los usuarios de la TDT tuvieron que resintonizarla. Este cambio de banda supone a medio plazo una mejora notable en el servicio que prestan las operadoras de telefonía móvil, y por tanto, ofrece una mayor cobertura en el interior de los edificios y una mejora en la conexión a Internet.

Esta implantación se está produciendo desde hace pocos meses en los distintos lugares del país y se estima que el despliegue total de la red finalizará en marzo de 2018. La reordenación de esta banda es consecuencia de un mandato europeo que obliga a todos los países a desarrollar más y mejor la tecnología 4G a nivel comunitario para crear una economía digital más competitiva frente a países como Estados Unidos.

Sin embargo, esta convivencia no está siendo nada sencilla ya que está generando numerosos inconvenientes para los usuarios de ambas tecnologías. Así, es posible que la recepción de la señal de televisión pueda verse afectada en algunos edificios o viviendas muy próximos a las estaciones de telefonía móvil.

Para subsanar dichos problemas, se puso en marcha una iniciativa impulsada por los operadores de telefonía móvil bajo la denominación "Llega800". El objetivo de este proyecto es plantear soluciones a las instalaciones de recepción de TDT que en las zonas donde se produzcan los encendidos de la nueva telefonía móvil, sufran problemas para seguir funcionando correctamente. En estas zonas está entregando una hoja informativa, en la que comunican que se va a proceder a encenderse el nuevo 4G en la zona y que si esa instalación detecta algún tipo de problemas, se pongan en contacto con ellos para ofrecer una solución gratuita que arregle esos problemas.

Desde la Asociación Andaluza de Empresas Instaladoras de Telecomunicaciones (FAITEL) aclaran que la única solución que Llega800 plantea como gratuita es la colocación de un filtro. Sin embargo, esta solución no será suficiente, ni efectiva en la mayor parte de los casos. Asimismo, cualquier otro tipo de actuación Llega800 no la realiza de forma gratuita

Por otra parte, las actuaciones de Llega800 no implican en ningún caso una valoración o estudio inicial de cada uno de los elementos que componen la instalación de la TDT, mientras que las instalaciones de TDT comunitarias han sido adaptadas recientemente al Dividendo Digital y por tanto se encuentran bajo la garantía de las empresas que ejecutaron dichos trabajos. Por estas razones, FAITEL recomienda que se actúe de la forma más conveniente para el interés de los usuarios de las instalaciones de recepción de TDT, ya sean individuales o comunitarias.

¿Administras más de 100 comunidades?

Te podemos ayudar

Tus necesidades y las de tus clientes son muy especiales y necesitan la solución que Mussap te puede ofrecer

Tenemos la fórmula

Además contarás con:

- *Asesoramiento*
- *Los mejores productos (comunidades, hogar, protección de alquiler)*
- *Atención personalizada continuada*
- *Formación*
- *Viaje de incentivos a destinos atractivos*

Todo con la garantía de Mussap, Mutua de Seguros y Reaseguros con una trayectoria de más de 80 años en el sector.

Contáctanos y te explicamos cómo

batabadoc comunicació

Mussap seguros entrepersonas

info 93 295 63 20 producciondiversos@mussap.com
www.mussap.net

Homenaje 'sobre' el mar para los Administradores de Fincas que cumplen 25 años colegiados en el Día del Administrador

Prácticamente sobre el mar, en el extremo de la nueva dársena del Puerto Deportivo del Club Mediterráneo paladeando unas espléndidas vistas a la Bahía de Málaga. Con más de 20 grados de temperatura y en un magnífico ambiente, 150 personas disfrutaron el pasado viernes, 26 de junio, del Día del Administrador del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Esta celebración contó con numerosos colegiados, además de representantes de distintos colectivos sociales e institucionales de la provincia de Málaga, y miembros de las empresas que mantienen una relación más estrecha con el Colegio. Así, acudieron el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre; los concejales del equipo de Gobierno, María del Mar Martín Rojo y Francisco Pomares; el vicepresidente en funciones de la Diputación Provincial,Francisco Oblaré; el delegado de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, Francisco Fernández España; y la concejal del Grupo Municipal Socialista en el Ayuntamiento de Málaga, Lorena Doña, en el plano institucional.

Tampoco faltaron a la cita los representantes de los colegios profesionales de Graduados Sociales, Abogados, Peritos e Ingenieros Técnicos; y miembros de otros colegios profesionales de Administradores de Fincas como los presidentes de los CAF de Huelva y Almería, David Toscano y Gabriel Oyonarte, respectivamente; la presidenta del Colegio de Córdoba, Mercedes Romero; y el secretario del Colegio de Madrid, Benjamín Eseiza, junto a la vocal de ese mismo colegio, Inmaculada Hernández.

Como es tradicional en el Día del Administrador, antes de la Cena de Hermandad, se homenajeó a aquellos colegiados

que durante el presente ejercicio cumplían sus bodas de plata como miembros del CAF Málaga. El acto tuvo lugar al atardecer y cada uno de los administradores de fincas recibió la Biznaga de Plata en reconocimiento a su trayectoria. Además, como también sucediera en 2014 por primera vez, se dio la bienvenida a los nuevos colegiados, quienes recibieron una edición digital de la última publicación de Tirant Lo Blanch especializada en comunidades de propietarios, así como un año de suscripción gratuita al programa Gesfincas, cortesía de IESA.

Posteriormente, tomaron la palabra el vicepresidente de la Diputación, el delegado de Fomento y Vivienda, el concejal de Urbanismo y el alcalde de Málaga. Todos ellos destacaron la importante labor que realizan los administradores de fincas en día a día, así como alabaron la gestión que se está realizando desde el CAF Málaga para mantener una relaciones institucionales fructíferas con las distintas administraciones, circunstancia que ha permitido establecer importantes acuerdos de colaboración que han ido en beneficio tanto de los profesionales colegiados, como de los propios organismos públicos.

Además, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, entregó al alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, la Biznaga de Plata del CAF Málaga en reconocimiento a las facilidades que, desde la Casona del Parque, se están ofreciendo a todos los Administradores de Fincas Colegiados.

Durante el transcurso de la cena se sortearon distintos obsequios entre todos los asistentes que acudieron al Día del Administrador, y que en sus mesas, encontraron un bolígrafo y una insignia con la nueva imagen corporativa de la profesión. Entre los premios que se repartieron se encontraban un televisor LCD cortesía de Mutua de Propietarios; cuatro fines de semana con todos los gastos pagados entregados por Otis y Portis; una inscripción para el próximo Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que se celebrará en 2016 en Sevilla, por parte del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE); una tablet cortesía Watium; y una televisión LCD de IESA.

La guinda a esta velada tan mediterránea la puso el grupo de música 'Monchingo Blues Band', que con sus particulares versiones de canciones prolongaron la noche, y el Día del Administrador, hasta bien entrada la madrugada del sábado.

Los autónomos pueden aplicar nuevas reducciones y bonificaciones a la Seguridad Social

Desde el pasado 10 de octubre los autónomos pueden aplicar nuevas deducciones y bonificaciones. De esta forma, en los casos de alta inicial en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, o en los supuestos en que no se hubiese estado en situación de alta en la Seguridad Social en los 5 años inmediatamente anteriores, la cuota a la Seguridad social quedaría reducida conforme a la siguiente escala: del primer mes al sexto; 50,00 euros; del sexto mes al doceavo, una reducción de 50%; del decimotercero mes al decimoquinto, una reducción del 30%; del decimosexto mes al decimoctavo, una bonificación del 30%.

Si se trata de trabajadores menores de 30 años o menores de 35 años en el caso de mujeres, además de los beneficios señalados, se añadiría un periodo adicional de 12 meses de bonificación equivalente al 30%.

Asimismo, a partir del pasado 10 de octubre, éstos incentivos se podrán aplicar a los autónomos que contraten a empleados por cuenta ajena (hasta ahora no se podrían aplicar).

Para aquellos autónomos con discapacidad, víctimas de violencia de género y del terrorismo la cuota será de 50 euros los primeros doce meses y posteriormente una bonificación del 50% durante 48 meses. Asimismo, habrá una bonificación del 50% durante 18 meses y del 25% los siguientes seis meses para la alta de autónomos colaboradores de los cónyuges y familiares hasta 2ª grado que colaboren en la actividad.

La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil reduce el plazo establecido para las acciones personales

El pasado 7 de octubre de 2015 entró en vigor la nueva reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil con importantes novedades. Entre sus cambios más significativos destaca el que afecta directamente al régimen de prescripción por el que se reduce de 15 a 5 años el plazo general establecido para las acciones personales. Se trata de la primera actualización correspondiente a este asunto contenido en el Código Civil español, que ha permanecido inalterable desde su publicación.

La finalidad de esta reforma, según se indica en el propio Preámbulo, es obtener el equilibrio entre los intereses del acreedor en la conservación de su pretensión y la necesidad de asegurar un plazo máximo.

Esta modificación afecta a las reclamaciones que puedan surgir en el incumplimiento de las obligaciones reflejadas en un contrato de compraventa, o de arras o señal; a la resolución de un contrato por incumplimiento; a la reclamación de un comunero contra la comunidad de propietarios por daños causados por elementos comunes; y a las reclamaciones de una deuda. Sin embargo, el plazo para reclamar deudas hipotecarias se mantiene en 20 años.

Asimismo, también se verán afectadas por este cambio las acciones derivadas del defectuoso cumplimiento, al haberse entregado cosa distinta o con defectos impropios (aliud pro alio); la acción de responsabilidad contractual ejercitada por la comunidad de propietarios, por entregarse las viviendas con vicios; a la acción ejercitada por un Colegio Profesional para exigir responsabilidad por daños causados en el deficiente funcionamiento de una relación orgánica y a la acción del arrendador de un inmueble para la revisión de rentas.

La Disposición Transitoria Quinta establece expresamente que el tiempo de prescripción de las acciones personales, que no tengan señalado término especial de prescripción, nacidas antes de la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se regirá por lo dispuesto en el art. 1.939 del Código Civil. Este precepto, a su vez, dispone que "la prescripción comenzada antes de la publicación de este código se regirá por las leyes anteriores al mismo; pero si desde que fuere puesto en observancia transcurriese todo el tiempo en él exigido para la prescripción, surtirá esta su efecto, aunque por dichas leyes anteriores se requiriese mayor lapso de tiempo".

construimos su ilusión

- Construcción
- Obras y reformas
- Oficinas y locales comerciales
- Rehabilitación de edificios y comunidades de vecinos
- Cubiertas e impermeabilizaciones
- Instalaciones
- Trabajos verticales
- Soluciones para tu hogar
- Interiorismo y decoración

AENOR Empresa Registrada UNE-EN ISO 9001 ER-0620/2014
AENOR Seguridad y Salud Laboral OHSAS 18001 SST-0133/2014
AENOR Gestión Ambiental UNE-EN ISO 14001 GA-2014/0270

GRUPO CERES CONSTRUCCIÓN & REHABILITACIÓN

CERES MÁLAGA
Alameda Principal, 11
Planta 3º, módulo 4
29001 Málaga
Tel. 952 217 763
Email: malaga@grupoceres.com
www.grupoceres.com

CERES MARBELLA
Avenida Alfonso Von Hohenlohe 14
Planta 1ª, módulo 42.
Edificio Aries Comerciales
Urb. La Carolina Park - 29602 Marbella
Tel. 952 004 210 - Email: info@ceresmarbella.com
www.ceresmarbella.com

CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

Los libros de visitas dejan de ser obligatorios

En los últimos meses se han producido importantes modificaciones en materia de Seguridad Social. Entre estos cambios hay que resaltar el referente a los libros de visitas. Este documento, uno de los más imprescindibles que se debe tener ante la visita de una inspección de trabajo, deja de ser obligatorio según indica el artículo 21.6 de la nueva Ley 23/2015, Ordenadora del Sistema de Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

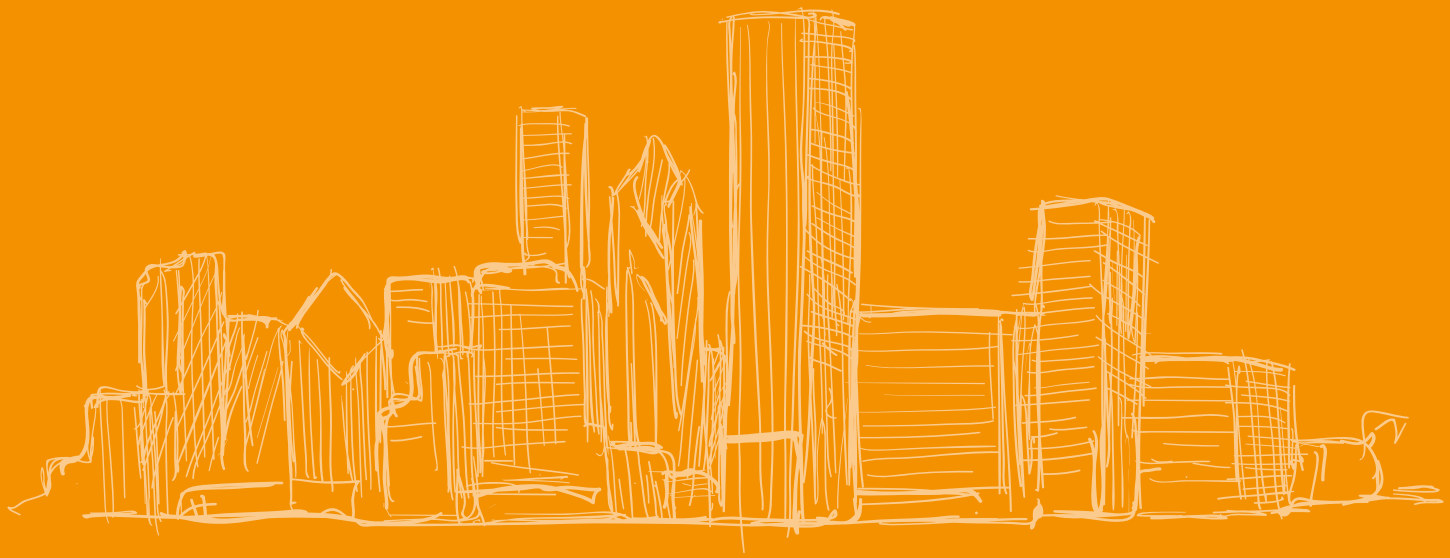
Cabe recordar, que hasta la fecha, tanto empresarios, trabajadores por cuenta propia como titulares de centros o establecimientos estaban obligados a adquirir, llevar, diligenciar y legalizar ante la Inspección de Trabajo y de Seguridad Social los libros de visitas. Así, la nueva ley establece que los funcionarios actuantes extenderán diligencia por escrito de cada actuación que realicen con ocasión de las visitas a los centros de trabajo o de las comprobaciones efectuadas mediante comparecencia del sujeto inspeccionado en dependencias públicas.
Mediante Orden del Ministerio de Empleo y Seguridad Social se tendrán que determinar los hechos y actos que incorporaran a las diligencias, su formato y su remisión a los sujetos inspeccionados, teniendo en cuenta que, en lo posible, se utilizarán medios electrónicos y que no se impondrán obligaciones a los interesados para adquirir o diligenciar cualquier clase de libros o formularios para la realización de dichas diligencias.

No obstante, en el caso de la empresa que cuente con Libro de Visitas, las diligencias se seguirán practicando en los mismos, por lo que deberían mantenerse a disposición de los funcionarios actuantes, teniendo en cuenta que dicho mantenimiento no supone en ningún caso carga administrativa alguna para los administrados, que ya adquirieron y habilitaron sus correspondientes libros de visitas.

¡IDENTIFÍCATE!

Administrador
Fincas Colegiado

Ilustre Colegio Territorial
Administradores de
Fincas de Málaga y Melilla



Puede descargar la imagen corporativa y la información asociada a ella en: www.cafmalaga.es/descarga-de-documentos-de-interes

Administrador
Fincas Colegiado

Ilustre Colegio Territorial
Administradores de
Fincas de Málaga y Melilla

www.cafmalaga.es

La subrogación de los trabajadores de las empresas de servicios en las comunidades de propietarios.

Juan Fernández Henares.
Presidente del Colegio de Graduados Sociales de Málaga y Melilla

Resumen de la conferencia impartida en el Curso Laboral celebrado en junio de 2015

La subrogación de los trabajadores de las empresas de servicios en las comunidades de propietarios, según una sentencia del Tribunal Supremo del 10 de diciembre de 2008, el convenio colectivo no puede en su contenido normativo establecer condiciones de trabajo que hubieran de asumir las empresas que no estuvieran incluidas en su ámbito de aplicación. En este sentido, precisa que solo pueden estar comprendidos quienes formal e institucionalmente estuvieron representados por las partes intervinientes del convenio. Así, esta circunstancia afecta a las comunidades de propietarios porque se hace referencia a convenios colectivos en los que las mismas no están representadas.

El apartado segundo del artículo 42 del Estatuto de los Trabajadores establece que queda fuera del rango de acción los actos del contratista cuando el propio taller de la obra o la industria no contrate su realización por razón de una actividad empresarial. Esto quiere decir que, aunque el que contrate la realización de la obra o servicio sea un verdadero empresario, si lo hace como lo haría un particular sin conexión con su dedicación a una actividad productiva quedará exonerado de la responsabilidad prevista en el artículo 42 del Estatuto. Este artículo regula la subcontratación y la responsabilidad del empresario principal respecto a salarios o deudas de Seguridad Social que puedan tener con las empresas a las que se ha subcontratado. En esta línea se puede observar que las comunidades de propietarios quedan al margen de ese artículo 42.

Concretando más en el ámbito de la subrogación debe destacarse que en la legislación actual española se puede hablar de esta cuestión desde dos aspectos fundamentales:

1. La sucesión de empresas que se regula en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores. Este apartado hace referencia a la sucesión de plantilla que se origina en nuestro país como consecuencia de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de las Comunidades Europeas. Una sentencia importante se recoge en el año 2002. Conocida como el 'caso TEMCO', determina que el Tribunal Supremo modifique su criterio en cuanto a la cuestión de sucesión de empresas. Hoy día se puede incurrir en una sucesión de empresas vía sucesión de plantilla.

2. Asimismo, nos referimos a subrogación en nuestra legislación por los convenios colectivos.

El artículo 44.1 del Estatuto de los Trabajadores se refiere a la sucesión de empresas e indica que el cambio de la titularidad de una empresa, de un centro de trabajo o de una unidad productiva autónoma de la misma, no extinguirá por sí mismo la relación laboral, quedando el nuevo empresario subrogado en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social del anterior.

Por otro lado, el artículo 44.2 expone que se considerará que existe sucesión de empresa cuando la transmisión afecte a una entidad económica que mantenga su identidad, entendida como un conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo una actividad económica, esencial o accesoria. Este último párrafo determina, según el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, que una sucesión de plantilla pueda ser un conjunto de medios organizados y que va a poder desarrollar una actividad económica.

El Administrador de Fincas contempla esta posible transmisión desde las comunidades de propietarios en las que tiene un contrato con una empresa de limpieza, con una empresa de seguridad, o con una de jardinería. Estas son las tres actividades más interesantes cuyos convenios pueden generar problemas.
Analizando el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores puede surgir una duda: si se termina el contrato con la empresa de limpieza y contratamos una nueva ¿estamos ante una sucesión de empresas? No. La finalización o resolución de una adjudicación o una contrata no es una sucesión de empresas. ¿Qué ocurre? Nos podemos encontrar que el convenio colectivo que regula la actividad sí que está exigiendo a la empresa entrante que se haga con los trabajadores de la otra, pero si no existe ese convenio colectivo que lo exija y ha finalizado la contrata ¿tiene la empresa nueva obligación de subrogarse con los trabajadores? La respuesta es "no". La empresa que pierde la contrata tendría que dejar trabajando a sus empleados en otro puesto de trabajo, en otro centro o despedirlos y quien llegue nuevo lo hará con los trabajadores que estime oportuno. Enlazando con lo señalado anteriormente de la Unión Europea esa empresa nueva, que no tiene obligación por convenio de subrogarse con los trabajadores, puede decidir voluntariamente quedarse con una parte importante de los trabajadores de la empresa anterior. Este caso se enmarcaría dentro del criterio jurisprudencial de la Unión Europea y estaríamos en sucesión de empresas. En conclusión, la finalización de una adjudicación por una contrata no es sucesión de empresas.
La sentencia del 24 de enero de 2002, citada anteriormente y conocida como el 'caso TEMCO', modifica el criterio del propio Tribunal Europeo del año 1997. En ese año lo que establecía este Tribunal es que aquella empresa que voluntariamente se quedaba con un grupo cuantitativa y cualitativamente importante de trabajadores, que por ellos mismos ya pudieran realizar la actividad empresarial, se consideraba sucesión empresarial y habría que aplicar la garantía en el empleo. Esta situación varía en el año 2002, fecha en la que Unión Europea determina que hay actividades en las que no es necesario la transmisión de medios materiales donde lo que prevalece es la mano de obra, la limpieza, la jardinería y, en ese caso, si la nueva empresa se está quedando con un número importante de esos trabajadores que estaban prestando servicio anteriormente en ese centro de trabajo, ese grupo de trabajadores por sí solo va a poder continuar con la actividad y en este caso sería de sucesión empresarial, existiendo responsabilidad de subrogarse los empleados. El Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea indica que, aunque estén despedidos días antes, la nueva empresa se ha quedado con un número importante de trabajadores en limpieza, la mano de obra es lo que predomina y por tanto se aplica la sucesión de empresas y esos trabajadores tienen derecho a seguir trabajando. Los distintos criterios de la existencia de una transmisión en el sentido de la directiva varían necesariamente en función de la actividad ejercida, o incluso de los métodos de producción o de explotación utilizados en la empresa en el centro de actividad o en la parte del centro de actividad en que se trata.

Por otra parte, en determinados sectores en los que la actividad descansa fundamentalmente en la mano de obra, un conjunto de trabajadores que ejercen de forma duradera una actividad común pueden constituir una actividad económica. Por consiguiente, dicha entidad puede mantener su identidad aún después de su transmisión cuando el nuevo empresario no se limite a continuar con las actividades que se tratan, sino que además se hace cargo de una parte esencial en términos de números y de competencia del personal que su antecesor destinara especialmente a dicha tarea.
Por lo que se refiere a una empresa de limpieza, un conjunto organizado de trabajadores que específicamente se hayan destinado de forma duradera a una actividad común puede constituir una actividad económica cuando no existan otros factores de producción, es decir, es necesario identificar de qué actividad estamos hablando.

¿Qué es lo que se pretende en los convenios colectivos cuando se introducen estas cláusulas de subrogación de trabajadores?

Algunos clientes extranjeros no lo entienden. No comprenden que se tienen que hacer cargo del trabajador enfermo que estando malo tiene que cobrar el 100 % porque tiene el complemento de IT (Incapacidad temporal). Eso aquí estos clientes no lo entendían pero cuando contemplamos lo recogido en otras provincias españolas, nos encontramos con convenios colectivos donde tienen que subrogarse los trabajadores. Los Administradores de Fincas están teniendo problemas en algunas provincias donde asumen el coste del despido porque el nuevo empresario opta por personas de confianza. Es también una situación lógica porque el empresario es quien invierte y va a desarrollar la actividad que se le imponga a la plantilla.
Los tres sectores en los que las comunidades de propietarios se puede ver más afectados son los siguientes: limpieza, vigilancia y seguridad y jardinería.

Limpieza

En el convenio de limpieza de edificios y locales de la provincia de Málaga, el artículo 10 habla de adscripción del personal y precisa que al término de la concesión de una contrata de limpieza, los trabajadores de la empresa contratista saliente causarán alta en la nueva titular de la contrata, quien les respetará todos los derechos, obligaciones y adscripción al puesto de trabajo que tenían con la anterior contratista, cualquiera que sea la forma jurídica que adopte, incluida la de sociedad irregular, centro especial de empleo, cooperativa con o sin ánimo de lucro o empresas de trabajo temporal.

Si se dedica a la actividad de limpieza y si su convenio de aplicación es el de limpieza estará obligado a subrogarse en los trabajadores que deja la saliente, pero... ¿en todos los trabajadores? No, puesto que se establece un procedimiento por el cual se va a subrogar en aquellos empleados en activo que presten servicio en el centro de trabajo con una antigüedad en la empresa mínima de tres meses (la antigüedad debe de ser en la empresa, y no en la comunidad de propietarios o en el centro de trabajo). No desaparece el carácter vinculante de este artículo en el caso de que la empresa adjudicataria del servicio suspendiese el mismo por un periodo inferior a dos meses, dicho personal con todos sus derechos, se adscribirá a la nueva empresa. Pero tomando como ejemplo el caso de una limpiadora cuyos propietarios quieren despedirla porque no están satisfechos con su trabajo, y la Junta de Propietarios ha manifestado su intención de cambiar la empresa, ¿qué ocurren en este caso? La nueva empresa deberá quedarse con la limpiadora. Si la comunidad de propietarios no está contenta con la limpieza, con el jardinero o con el vigilante de seguridad lo que tiene que hacer es comunicarlo a la empresa, para que despidan a ese trabajador o lo trasladen de centro de trabajo porque sino esa persona, cuando se incorpore la nueva empresa, va a tener que ser subrogada y así no soluciona el Administrador de Fincas el problema a la comunidad de propietarios.

> "Cuando una empresa de vigilancia y seguridad cesa en la adjudicación de los servicios contratados la nueva empresa está obligada a subrogarse en los contratos de los trabajadores adscritos".

Si no se diera cualesquiera de las circunstancias anteriores citadas o no se aportaran los documentos pertinentes, los trabajadores que estuviesen desempeñando su trabajo en el centro no quedarán desvinculados laboralmente de la empresa saliente, a la que seguirán perteneciendo jurídicamente a todos los efectos, a menos que por el interés de los trabajadores se llegue a un acuerdo con la empresa entrante de seguir trabajando en ese centro en los términos y condiciones que fijen las partes. Esto quiere decir que si soy autónomo y me adjudican una comunidad de propietarios y hay tres trabajadores prestando servicios y sin embargo se me aportan nada más documentación de dos empleados, yo me voy a subrogar en los dos de los que se me informan pero el tercero no estará desprotegido, va a seguir perteneciendo a la empresa saliente. Tendrá que demandarlo por despido y percibir su indemnización correspondiente.

Vigilancia y seguridad

Cuando nos referimos a vigilancia y seguridad hablamos de subrogación de servicios. Dadas las especiales características y circunstancias de la actividad, que exigen la movilidad de los trabajadores de unos a otros puestos de trabajo, este artículo tiene como finalidad garantizar la estabilidad en el empleo de los trabajadores de este sector. Cuando una empresa cese en la adjudicación de los servicios contratados de un cliente, público o privado, por rescisión, por cualquier causa del contrato de arrendamiento de servicios, la nueva empresa adjudicataria está, en todo caso, obligada a subrogarse en los contratos de los trabajadores adscritos a dicho contrato y lugar de trabajo. En este caso sí hay diferencia con el convenio de limpieza porque nos habla de trabajadores adscritos a dicho contrato y lugar de trabajo, cualquiera que sea la modalidad de contratación de los mismos, y/o nivel funcional, siempre que se acredite una antigüedad real mínima de los trabajadores afectados en el servicio objeto de subrogación de siete meses inmediatamente anteriores a la fecha en que la subrogación se produzca. Además se amplía la antigüedad y se exige que el trabajador

esté como vigilante por lo menos siete meses en la comunidad de propietarios para que la nueva empresa se subrogue en su contrato de trabajo.

Jardinería

En este ámbito también hablamos de subrogación del personal, artículo 43 -cláusula de subrogación- y se destaca el origen de este acuerdo de la directiva europea que establece lo siguiente: al objeto de contribuir y garantizar el principio de estabilidad en el empleo, la absorción del personal entre quienes se sucedan, mediante cualesquiera de las modalidades de contratación de gestión de servicios públicos, contratos de arrendamientos de servicios, o de otro tipo, en una concreta actividad de las reguladas en el ámbito funcional del artículo del presente convenio, se llevará a cabo en los términos indicados en el presente artículo. En lo sucesivo, el término contrata se entiende como el conjunto de medios organizados -fundamentalmente mano de obra- con el fin de llevar a cabo una actividad económica de las definidas dentro del ámbito funcional del Convenio, ya fuere esencial o accesoria, que mantiene su identidad con independencia del adjudicatario del servicio. En este sentido, engloba con carácter genérico cualquier modalidad de contratación, tanto pública como privada, excepto cuando el usuario final sea particular y destinado a su uso privativo y residencial e identifica una concreta actividad que pasa a ser desempeñada por una determinada empresa, sociedad, administración pública u organismo público fundamentalmente.

Los trabajadores de la empresa saliente pasarán a adscribirse a la nueva empresa o entidad pública que vaya a realizar el servicio. Cuando se produzca una subrogación el personal objeto de la misma deberá mantener las condiciones económicas y sociales de este convenio, si este fuera el de aplicación de la empresa cesante en el momento de la subrogación, aunque la empresa cesionaria o entrante viniese aplicando a sus trabajadores condiciones inferiores en virtud de un convenio estatutario de empresa.

Si hay una empresa de jardinería contratada que está aplicando el convenio nacional de jardinería, se le rescinde la contrata, llega la nueva empresa que tiene un convenio propio de empresa que es más barato, sus salarios son inferiores al convenio nacional ¿puede llegar la nueva alegando a la subrogación que es lo que dice el convenio nacional, pero aplicando el salario que la nueva empresa quiere? No. En el momento de la subrogación hay que respetar las condiciones económicas y se aplicará el convenio que tenía el trabajador hasta que se publique un nuevo convenio. Cuando se publique un nuevo convenio la empresa entrante podrá aplicar sus condiciones salariales, pero mientras tendrá que respetar todos y cada uno de los derechos que tenía cada trabajador reconocido en su anterior convenio. En estos casos la antigüedad mínima que se exige es de cuatro meses con independencia de cual sea la modalidad de su contrato de trabajo, y con independencia de que con anterioridad al citado periodo de cuatro meses hubiera trabajado en otra contrata, pero no en el centro de trabajo sino en la empresa.
En caso de que un cliente rescindiera el contrato de adjudicación del servicio de jardinería con una empresa, con la idea de realizarlo con su propio personal, y posteriormente contratase con otra de nuevo el servicio, antes de que hayan transcurridos doce meses, la nueva concesionaria deberá incorporar a su plantilla al personal afectado. En esta situación es más complicado intentar despedir a un trabajador no cualificado de la empresa.

Por el contrario, si el el propósito del cliente, al rescindir el contrato de adjudicación del servicio, fuera el de realizarlo con personal propio pero de nueva contratación, quedará obligado a incorporar a su plantilla a los trabajadores afectados de la empresa de jardinería hasta el momento prestando dicho servicio.

Fin Humedades

www.finhumedades.es

La solución está en sus manos...

Confíe en FIN HUMEDADES.

ACUERDO DE COLABORACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA y **FIN HUMEDADES**

- **Consultas gratuitas** sobre cualquier tipo de problemática de sus clientes.
- **Diagnóstico y presupuesto gratuito** en un máximo de una semana.
- **Descuentos y colaboraciones** para sus clientes.
- Hasta **30 años de garantía** en los trabajos realizados.
- **Más de 20 años de experiencia**, respaldando nuestras actuaciones.

900 920 522

info@finhumedades.es

... ponga Fin a las Humedades con una solución garantizada.

Obligaciones y Responsabilidades de los Administradores de Fincas en Régimen de Propiedad Horizontal

Francisco González Palma.
Abogado y asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Como profesionales, los Administradores de Fincas Colegiados tienen distintas obligaciones y deberes. En este sentido, una sentencia reciente de la Audiencia Provincial de Asturias ha recordado las palabras de un insigne tratadista de hace más de 40 años: El administrador profesional es algo más que un simple contable, recaudador y pagador, protector de los intereses sometidos a su custodia. Es un auténtico profesional de la administración inmobiliaria con la experiencia práctica que se requiere para ello para estar al día al tanto de cuestiones diversas y complejas y con sujeción a un código moral. Por este motivo, entre otras cuestiones, en el Colegio hay una Comisión de Deontología. Además, este tratadista añadía "que no puede darse el mismo trato al miembro de la comunidad que desempeña este cargo careciendo de conocimientos jurídicos que al profesional que debe ser pleno conocedor de la normativa y tiene que asesorar al presidente de la comunidad y a la Junta de Propietarios".

La exigencia de un Administrador de Fincas es mayor a la que tiene cualquier propietario que ejerza de administrador, y de ahí que se exijan mayores responsabilidades en sentencias, porque los tribunales se han pronunciado y hacen referencia a la formación y al asesoramiento que tiene que dar el administrador como profesional.

De hecho, hay una sentencia muy importante fechada en Cantabria en la que se anula un acuerdo de una comunidad de propietarios porque el administrador elegido ni era propietario ni tenía la cualificación suficiente para ejercer el cargo.

El Administrador de Fincas es un órgano de la comunidad que, según enumera el

artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, está al mismo nivel que los demás. Es un órgano que ha de ser elegido por la Junta de Propietarios. De hecho, el artículo 14 se refiere al hecho de nombrar y remover a las personas que ejercen esos cargos y entre esos cargos está el de administrador.

El nombramiento ha de ser en Junta de Propietarios, no puede ser por la Junta Directiva ni por la Junta Rectora. La Junta de Propietarios no puede delegar en la Junta Directiva el nombramiento de administrador. Puede darse lo que se ha venido a llamar la figura del administrador provisional cuando se ha designado por parte de un promotor a un administrador de fincas en los contratos de compraventa de las viviendas. Este profesional estará unos meses hasta que se reúna la Junta de Propietarios desempeñando el cargo, pero es un administrador provisional y que no puede ser por delegación de la Junta de Propietarios. Tiene que ser nombrado por la propia Junta y así lo dicen varias sentencias del Tribunal Supremo: la competencia debe ser única y exclusiva de la Junta de Propietarios y no de la Junta Rectora.
La designación ha se der de forma expresa aunque puede darse lo que es el 'nombramiento tácito'. Por ejemplo, algunas entidades bancarias al llegar el año de nombramiento del administrador de fincas automáticamente desautorizan y no les permite manejar las cuentas al propio administrador que había sido elegido.

Si ha transcurrido el plazo y por cualquier motivo no se ha producido la ratificación o el nombramiento de otro administrador, el administrador sigue ejerciendo, es decir hay una prórroga tácita por parte de la Comunidad. Cuando en la Junta de Propietarios se alcanza el año después de la elección y no hay votos suficientes porque no se da la doble mayoría -cuestión que es relativamente frecuenta- la pregunta y la consulta es la siguiente ¿Quién continúa de administrador? Pues debe continuar desempeñando el cargo la persona que lo venía haciendo hasta ese momento con todas las garantías legales.

El contrato.

En la relación Comunidad de Propietarios-Administrador de Fincas no es frecuente formalizar por escrito un contrato con las condiciones que va a tener ese administrador para desempeñar el cargo. Sin embargo puede ser aconsejable por varios motivos:

Si se firma un contrato en el documento se establecerán unas cláusulas que harán referencias a las prestaciones generales del administrador como es, por ejemplo, la asistencia a la Junta. Sin embargo no siempre se incluye que habrá unas prestaciones particulares en las que se establezcan si se van a percibir honorarios por la asistencia a juntas extraordinarias o si se van a percibir honorarios por la tramitación de determinadas subvenciones entre otros puntos. Si existen esas cláusulas especiales también se podrá establecer que si hay una modificación de estatutos el administrador podrá percibir honorarios por esa modificación.
Si se firma el contrato es recomendable y necesario que el nombramiento sea de la Junta de Propietarios, pero que también sea la propia Junta de Propietarios la que conozca el contenido de esas cláusulas y que dé aprobación a ese contrato que se va a formalizar entre el Administrador y la Comunidad de Propietarios.

Por otro lado hay que tener en cuenta que lo habitual hasta ahora era que los administradores fueran personas físicas, sin embargo, cada día más son personas jurídicas. En estos casos se debe llevar a la Junta el cambio de persona física a una entidad mercantil o a una comunidad de bienes. No obstante, estas modificaciones se deberán hacer siguiendo criterios de oportunidad en la relación con la Junta de Propietarios. Asimismo se entiende que no es necesario que en ese acuerdo se diga quién va a asistir a la junta ya que si la sociedad cuenta con varios profesionales se puede dar el caso que en cada momento acuda una persona distinta.

Funciones y deberes de un Administrador de Fincas.

Es importante destacar una función que no viene expresamente prevista en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal que se refiere a algunas de las competencias del Administrador de Fincas, pero que se deduce de algunos de los preceptos de la ley como es la función de asesoramiento a la Comunidad de Propietarios y la de asesoramiento al presidente. La jurisprudencia indica que es un cometido esencial y muy importante esta función ya que el administrador profesional no es un mero informador, sino un asesor de la junta de propietarios.

En primer lugar es asesor y como asesor tendrá que informar a la comunidad del quórum en el que se necesita para la adopción de cada acuerdo. ¿Quién ha de decidir sobre el quórum necesario? Si el presidente, previo asesoramiento del administrador, dice a la Junta que determinado acuerdo requiere unanimidad y el acuerdo no se ha votado por unanimidad no hay acuerdo. Tendrán que impugnar el acuerdo aquellos propietarios que entiendan que no se ha adoptado con el quórum que ellos entienden como válido. ¿Qué ocurre si dentro de la Junta de Propietarios el Administrador de Fincas manifiesta un determinado quórum para un acuerdo y sin embargo otros miembros de la Junta, con el asesoramiento quizá de otro letrado, dicen o manifiestan que es otro distinto? Será en este caso el presidente el que tendrá que tomar la decisión y resolver in situ con el asesoramiento del administrador que ese acuerdo necesita unanimidad o mayoría simple, y aquellos que no estén de acuerdo la única vía que les queda es la impugnación del acuerdo.
Además, en caso de que un juez dicte una resolución distinta tras la impugnación sobre el quórum, el administrador no tendrá responsabilidad civil salvo que haya sido un craso error el que ha conducido a adoptar ese acuerdo por un quórum que no era el legal.

Morosos.

La privación del derecho de votos a los morosos es otro problema que también suele ser objeto de discrepancias. El artículo 15.2 regula que aquellos propietarios que tienen deudas vencidas con la propiedad no tienen derecho al voto. Sin embargo la disyuntiva aparece en primer término por determinar quien es moroso. Por ejemplo, si hay una Junta de Propietarios en el segundo trimestre del año y los estatutos dicen que el pago será durante el trimestre hasta que llegue 31 de marzo o 30 de junio ese señor no es moroso. Si indican que el pago habrá de hacerse en los primeros cinco días del trimestre, si ya estamos a final de abril, ese propietario será moroso. En este sentido es importante reseñar que, según la mayoría de las audiencias provinciales, el propietario moroso no tendrá derecho al voto.

Otro problema del que el administrador tiene que asesorar: propietario con varias propiedades, uno de los cuales (pisos, trasteros, aparcamientos) es moroso y por el resto no ¿Qué es lo que tengo que hacer cuando la semana que viene tengo una junta y ya sabemos que algunos de los propietarios que tienen varios pisos pagan por uno para tener derecho a voto? La Ley (artículo 15) habla de propietarios y no de propietario. Hay dos corrientes jurisprudenciales: la que le da más importancia a la cuestión personalista y por tanto, viene a declarar que el propietario que deba alguna cuota de alguna de las propiedades no tendrá derecho a voto. Sin embargo,

otras sentencias, dicen que como la privación del derecho al voto no es una auténtica sanción, pero se puede si se puede asimilar a una sanción, hay que tener un criterio restrictivo y, por tanto, ese propietario podrá votar aunque sólo se le computará el coeficiente de aquella finca sobre la que no sea moroso.

Hay unas excepciones de privación del derecho de voto del moroso. La ley indica que afecta al haya impugnado judicialmente el acuerdo o bien que lo haya consignado judicial o notarialmente. En primer lugar hay que tener muy claro cuáles son los requisitos de la consignación. El Código Civil establece que para consignar se exige el ofrecimiento de pago para que la consignación se entienda bien realizada. Por tanto, si hay primero que ofrecer en pago lo que no cabe es acudir al notario por la mañana, consignar la cantidad que se adeuda, llevar el acto notarial a la Junta, tener el derecho de voto y al día siguiente retirar el dinero de la notaría. Por ello hemos visto ese acta y las consecuencias de ese acta para que la consignación esté realizada de acuerdo al Código Civil por lo que hay, primero, que ofrecer el pago. Por tanto, esas consignaciones notariales suponen que si por la tarde, cuando comienza la Junta, el moroso lleva el acto notarial al Administrador de Fincas, sigue siendo moroso Hay varias sentencias que han dejado claro que la consignación tiene que ser primero el ofrecimiento y luego la consignación. Tampoco deben aceptarse las transferencias que se indiquen, mediante impreso, al momento de iniciarse la Junta hasta tanto el dinero no haya ingresado en la cuenta de la comunidad.

Derecho a la información.

La Ley de Propiedad de Horizontal no contempla un derecho a la información. Es cierto que se deduce de algunos preceptos y que el artículo 20 si establece poner a disposición de los titulares la documentación de la comunidad. De ahí que nuestra jurisprudencia haya inferido y deducido el derecho de información a los comuneros. Ya veremos que de muy distinto modo, alcance, las distintas audiencias provinciales. No existe disposición alguna específica en la Ley de Propiedad Horizontal, dice el Tribunal Supremo, que establezca el derecho de información y que sancione la falta de ésta.

Y debemos hacer un distingo claro: derecho de información al presidente y derecho de información a los demás comuneros. El presidente, como representante legal de la comunidad, sí tiene derecho a una información completa de todos los datos, y además algunas sentencias así lo recogen precisando que es una falta grave no haber comunicado e informado al presidente de toda la documentación de la comunidad. Siempre tendrá que hacer el presidente un uso adecuado de esa información y de esa documentación.

¿Qué alcance le han dado los tribunales a ese derecho a la información? Hay audiencias que tienen un criterio restrictivo sobre ese derecho a la información y otras que tienen un criterio más laxo o amplio. Las que tiene un criterio más restrictivo dicen que esta norma del derecho a la información no se pueden deducir que cualquier propietario tenga libre acceso a todos los documentos, que la fiscalización de cada propietario debe establecerse dentro del régimen asambleario y que la revisión de toda documentación debe hacerse con motivo de cada Junta de Propietarios. Otras sentencias –las menos-, que tienen un criterio amplio, estipulan que puesto que los propietarios no son terceros, sino que son titulares respecto a la documentación de la propiedad, tienen derecho a que se le muestre la documentación. Donde si coinciden prácticamente todas es que no hay derecho al información de aquellos acuerdos que se han acordado y han adquirido con firmeza, y que por tanto ya no puede solicitar información sobre la materia que ha sido objeto de esos acuerdos.

En cuanto al derecho a la información, a los comuneros les preocupa más el relativo a la información contable. En primer lugar la rendición de cuentas ha de hacerse ante la Junta de Propietarios, no ante cada propietario, como así señalan varias sentencias lo dicen con absoluta claridad. En segundo lugar no existe el derecho a recibir una copia como piden algunos propietarios al cambio de administrador, ni el derecho a recibir una copia de la contabilidad de la propiedad. Ningún propietario tiene derecho, ni puede, recibir fotocopias de las cuentas y justificantes de pago.

En cambio si tiene derecho el propietario a que se le faciliten los datos, solamente a cada propietario, que se le sean necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones fiscales como por ejemplo cuando hay arrendados elementos comunes como la azotea para la antena y hay unos ingresos. De ningún modo, por la Ley Orgánica de Protección de Datos, se pueden dar los extractos bancarios.

Hay otro deber que les causa problemas al Administrador de Fincas y es el deber de dar el certificado de deuda. El problema surge cuando ha habido un acuerdo para la realización de una obra extraordinario y se ha decidido realizar una derrama para varios meses o años. Y con frecuencia se pregunta ¿qué tengo que poner en el certificado? ¿Todo el importe que se aprobó cuando se decidió la ejecución de la obra? O ¿solamente si ha pasado un mes y únicamente ha habido una derrama y no se ha pagado? Una vez más tampoco le pueden pedir responsabilidades utilicen el criterio que decidan porque nuestras audiencias provinciales tienen dos criterios: el de la exigibilidad y el del gasto. Esto supone que algunas audiencias dicen que solamente son deudas las que en cada momento se pueden exigir, que en el certificado no tiene que hacer constar las derramas que se van a originar al año siguiente o a los dos años, o no constar en el certificado. Si hacen lo contario el Administrador de Fincas está respaldado y apoyado por otras sentencias que tienen el criterio de aprobación del gasto que sí hoy se decide en una Junta de Propietarios realizar una obra importante, y se acuerda una suma considerable desde ese momento con el criterio de esta sentencia, desde ese momento ya hay una deuda. Y si mañana se enajena una de nuestras fincas en el certificado tendrá que hacerle constar.

Otros deberes.

Son bastantes las sentencias donde se ha condenado a los administradores de fincas por una falta de diligencia en su quehacer diario. Así por ejemplo, por haberse ejecutado obras sin licencia o ejecutado obras

sin el previo acuerdo comunitario. Hay una sentencia sobre el defectuoso funcionamiento de la calefacción en la que la Audiencia Provincial analiza bien esta cuestión y dicta condena al administrador por el mal funcionamiento por daños físicos y morales a unos propietarios. En la misma se precisa que se ordena por no incluir en el orden del día el asunto del defectuoso funcionamiento de la calefacción pese a las reiteradas solicitudes de un propietario, y dice la Sala que podría argumentarse que no es facultad del administrador convocar a la Junta ni decidir el orden del día ya que el artículo 19 atribuye esta facultad al presidente, pero lo cierto que en el modo normal del funcionamiento de las comunidades cuando están asistidas por un administrador profesional, es éste quien asesora y en muchas ocasiones decide cuáles son los contenidos de la reunión debiendo advertir en todo caso al presidente cuales deben ser los asuntos a tratar en la Junta y que problemas existen en la comunidad a fin de que ésta pueda decidir convenientemente. En este supuesto, la prueba es demostrativa de que era el administrador quien gobernaba la Comunidad y a él se dirigían los propietarios que tenían algún inconveniente, y prueba evidente de que se desentendió de los problemas de la calefacción de la vivienda y que se le remitió un fax con fecha tal en el que tras indicar que llevaba 80 días sin calefacción decía que había que abordar la cuestión en la Junta, convocándose una cinco días más tarde en la que se omitió toda referencia a la cuestión.

Y por último de los deberes tienen respecto a la dimisión del administrador ¿qué hay que hacer para dimitir? Siempre tengo la misma contestación: No dar lugar a que se produzca daño alguno a la comunidad y eso en que se traduce: un administrador no puede hoy decir "dimito" y dejarlo todo sobre la mesa y no ocuparse. Tendrá que procurar que se sigan pagando los seguros sociales, determinadas facturas, y las actuaciones que no puedan de modo alguno pedirle responsabilidad por daños que se hayan ocasionado. El administrador no puede irse sin más, deberá comunicarse la dimisión al presidente, enviarle un burofax, ponerle un plazo límite (15 - 20 días) para evitar causar un perjuicio a la Comunidad de Propietarios.

"El propietario si tiene derecho a que se le faciliten los datos que le sean necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones fiscales. De ningún modo, por la Ley de Protección de Datos, se pueden dar los extractos bancarios".

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)

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

Mantenimiento y Reparación de:

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

Instalación y Reparación de Grupos de Bombeo:

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

Instalaciones Eléctricas:

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

Fontanería:

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

Telecomunicaciones:

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

Nuestro objetivo, la Calidad y Satisfacción de Nuestros Clientes.

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

Con experiencia probada y con profundo conocimiento de los diferentes sectores de la industria, en **ATC MANTENIMIENTOS** estamos excepcionalmente cualificados para ofrecerle las mejores soluciones con las máximas garantías. Nuestros servicios de mantenimiento incluyen: Diseño, realización y mantenimiento de jardines; Limpieza de viales; Limpieza de zonas comunes; Mantenimiento de piscinas; Proyectos técnicos de riego; Mantenimiento general de comunidades y urbanizaciones; Mantenimiento general a Empresas.

En **ATC MANTENIMIENTOS** somos especializada en diseño de jardines, mantenimiento integral y limpieza en general a comunidades, empresas y privados, con presencia en Marbella, Estepona, Casares, Manilva, Sotogrande, provincia de Málaga y Cádiz.

Plaza José Agüera, 5, 1º 29670
San Pedro de Alcántara- Málaga (España)
Tel: (+34) 952 927 360
Mov: (+34) 652 931 391
Email: info@atcmantenimientos.com

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

Calle Actriz Amelia de la Torre, 19 (Málaga)
Tlf. 952 338 252 / Urgencias. 607 74 86 86
Deleg. Marbella: 952 778 718
Deleg. Antequera: 952 702 217
www.desatorosmalagasl.com

KDOS CONSULTING

Tu proveedor global en servicios de valor añadido.
KDos Consulting ofrece a sus clientes servicios en distintos ámbitos. Así, cuenta con una División Financiera para realizar módulo de gestión y control financiero para el Administrador y para sus comunidades de propietarios y elaboración de simulación de presupuestos anuales. Además, tiene una División Compliance-Jurídico Legal, con servicios de asesoramiento y de adaptación a cumplimiento normativo (compliance, prevención penal empresarial, PBC y FT, LOPD, LSSI y CE. También dispone de una Divisón Tecnológica para desarollar software de gestión para Administradores de Fincas, APPS/SW de Gestión interna documental y APPS/SW para gestión de contratistas y proveedores. Y la División Eficiencia, que se encarga de realizar estudios personalizados de eficiencia energética.

Avda. Juan Carlos I, 7B
46900 Torrent Valencia
Tlf. 96 115 39 69 / 96 115 39 49
info@kdosconsulting.com
www.kdosconsulting.com

Limgemant
limpieza+mantenimiento

Limpiezas Limgemant ofrece servicios de limpieza y mantenimiento de máxima calidad con profesionales cualificados y precios muy competitivos. Llevamos más de 14 años dedicados a la limpieza y mantenimiento de todo tipo de locales y edificios. Ofrecemos un servicio integral de limpieza y mantenimiento en nuestras principales áreas de acción; León y Málaga, con las que contamos con más de 500 clientes satisfechos y ambientes limpios y confortables. Todos los miembros de nuestro equipo están especialmente formados en las labores que desempeñan, lo que hace su trabajo mucho más eficaz. Si por alguna razón, no estuviera satisfecho con el personal asignado, nos comprometemos a poner otro a su disposición. Garantizamos al 100% todos nuestros servicios.

Tlfn. : (+34) 609 419 790
info@limpiezaslimgemant.com
www.limpiezaslimgemant.com

ADS
ADMINISTRATION DEVELOPMENT SERVICES

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 online de manera gratuita para nuestros clientes.

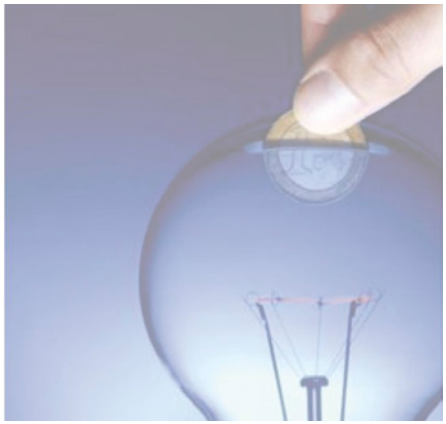
T · 952 60 88 96
info@solutionsads.es
www.solutionsads.es

Contraplagas Ambiental
EMPRESA DE TRATAMIENTOS

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

Pol. Ind. Molino de Viento,
Manzana D, Nave nº 5.
Mijas (Málaga).
T · 952 19 77 75
Fax · 952 19 80 48

Enercom
Consultoría Malagueña de Energía



Desde Consultoría Malagueña de Energía (ENERCOM), gracias a nuestro persona 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, y mucho más.

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

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 autorizados por la Junta de Andalucía con ROESBA 0580-AND-750 y Registro de Servicios Plaguicidas numero 29/436/01.

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

Empresa de Fontanería y de Mantenimiento de Comunidades especializada en el control de grupos de presión y de suministro de agua. El alto grado de conocimiento y especialización nos ha llevado a ser referente en Málaga y provincia. Nuestra dedicación queda reflejada en la alta calidad de los resultados y en la satisfacción de los clientes. En Plomar disponemos de un equipo técnico con experiencia cuyo reto es ser una empresa de referencia en el sector y de confianza para administradores de fincas.

Juan Carlos Ramos Villalobos SL.
29003 Málaga
T· 952 261 104
www.plomar.es

Una manera muy fácil de recuperar deudas para su comunidad de propietarios. Nuestra empresa lleva 37 años recuperando deudas en todo el mundo. Hace 5 años comenzamos a recuperar deudas en España. Trabajamos para cerca de 100 comunidades con un nivel de éxito del 80% de deudas recuperadas. Nos avalan numerosos clientes agradecidos por devolver fluidez económica a sus comunidades. Lo mejor de todo es que LPL no cobra NADA si no recupera nada. ¡No piense más, contacte hoy mismo con LPL!

Tlf. Reino Unido +44 (0)20 8551-4019
Tlf. España 625 580 206
Info@lplgroup.Com
www.Lplgroup.Com

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. Consúltenos 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

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.

Oficinas en Málaga
T · 952 105 230
www.pamasa.es

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.

C/ Hemingway, 59
Pol. Ind. Guadalhorce, Málaga
T · 952 242 519 / M · 626 028 028
www.pepenunez.com

REINSTEC
GRUPO DESACOR

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.

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

Watium
Comercializadora de Energía Eléctrica

Watium Comercializadora de los Administradores de Fincas.

Watium es una Comercializadora de Energía Eléctrica especializada en Administradores de Fincas. Compra y vende energía para los Despachos.
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.

Princesa, 2 28008 Madrid
Vía Augusta. 15 08006 Barcelona
T · 901 900 044
comercial@watium.es
www.watium.es

CAF AGENDA 2016

MARZO

31 Marzo / Reunión territorial con Administradores de Fincas de Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola y Mijas. Hotel Reserva del Higuerón.

ABRIL

22 Abril / III Curso Técnico para Administradores de Fincas. Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

28 Abril / Reunión territorial con Administradores de Fincas de Ronda.

29 - 30 Abril / Curso de Oficial Habilitado.

MAYO

6-7, 13-14, 20-21 Mayo / Curso de Oficial Habilitado.

12, 19 y 27 Mayo / XI Curso Práctico.

26 Mayo / Reunión territorial con Administradores de Fincas de Antequera.

JUNIO

17 Junio / III Curso Laboral para Administradores de Fincas.

24 Junio / Día del Administrador.

30 Junio / Reunión territorial con Administradores de Fincas de Axarquía.

SEPTIEMBRE

16 y 17 Septiembre / IV Curso CAFMálaga Dospuntocero.

NOVIEMBRE

Pendiente de confirmación / XXV Curso de Perfeccionamiento de la Profesión. Francisco Liñán.

ESTUDIOS INMOBILIARIOS

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE MÁLAGA

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

www.estudiosinmobiliarios.uma.es

- Plan de estudios aprobado por la Escuela Oficial de Administradores de Fincas
- Especialización desde el primer curso
- Impartido por expertos
- Modalidad de enseñanza semipresencial

Impartido por:
Facultad de Comercio y Gestión UMA

En colaboración:
Col. Admin. de Fincas de Málaga y Melilla

Información e inscripción en:

Facultad de Comercio y Gestión
Tel: 951 952 105/150 - 951 952 224
estudiosinmobiliarios@uma.es

Colegio de Administradores de Fincas
Tel: 952 302 221
cafmalaga@telefonica.net

Diseño: esmkt

Novedades legislativas en materia laboral

Eduardo Ruiz Vegas.
Vicepresidente del Colegio de Graduados Sociales
Resumen de la conferencia impartida en el Curso laboral celebrado en junio de 2015

El pasado año trajo consigo numerosas novedades legislativas en materia de ámbito laboral. En lo que se refiere a los administradores de fincas los cambios más significativos se produjeron en fomento y formación para el empleo; Estatuto del Trabajador Autónomo; criterios de la Inspección de Trabajo; materia de jurisprudencia; Seguridad Social; prevención de riesgos laborales y protección de datos laborales.

Fomento del empleo.

Una de las novedades que se registraron en esta área afecta al mínimo exento de cotización. El Real Decreto Ley 1/2015 del 27 de febrero recoge la normativa de mecanismo de segunda oportunidad y reducción de la carga financiera y las medidas de orden social.
El mínimo exento de cotización es un beneficio en las cotizaciones empresariales a la Seguridad Social por contingencias comunes por contratación indefinida. Este beneficio implica que los primeros 500 euros de la base de cotización por contingencias comunes aplicables a cada mes quedarán exentos de la aplicación del tipo de cotización que corresponde a la empresa.
Este beneficio puede aplicarse tanto para las nuevas contrataciones indefinidas como para la conversión de un contrato temporal en indefinido siempre que cumplan todos los requisitos exigidos. El plazo para acogerse a este beneficio finaliza el 31 de agosto de 2016 y la duración del mínimo exento de cotización se mantendrá durante 24 meses, periodo que se puede ampliar para empresas que tengan menos de 10 trabajadores hasta 12 meses más, si bien durante este nuevo tramo temporal estarán exentos de la aplicación del tipo de cotización sólo los primeros 250 euros de la base de cotización.

¿Afecta el mínimo exento de cotización a la cuantía de la futura pensión o de las prestaciones de los trabajadores?

No. El trabajador no se siente muy afectado. Es una medida de apoyo al empleo y no perjudica al empleado. Éste no tiene ningún perjuicio puesto que la base se contemplaría completa.

¿Cuál es el ahorro para las empresas y autónomos que contraten utilizando el mínimo exento de cotización?

El ahorro en la contratación derivado de la reducción en las cotizaciones empresariales a la Seguridad Social debe calcularse en función de la aportación empresarial a la cotización por contingencias comunes, que supone el 23,6 por ciento de la base de cotización.

¿Qué requisitos se exigen para poder beneficiarse del mínimo exento de cotización?

Las empresas y autónomos tienen que cumplir los siguientes requisitos:

- Celebrar contratos indefinidos que supongan un incremento tanto del nivel de empleo indefinido como del nivel de empleo total de la empresa.Para calcular dicho incremento se tomarán como referencias el nivel de empleo en la fecha de celebración del contrato, incluyendo el trabajador contratado, y el promedio diario de trabajadores que hayan prestado servicios en la empresa en los treinta días anteriores a la celebración del contrato

- Mantener el nivel de empleo dentro de la empresa durante los 36 meses posteriores a la celebración de dicho contrato.

- No haber realizado despidos colectivos que hayan sido declarados no ajustados a Derecho o despidos individuales que hayan sido declarados judicialmente improcedentes en los seis meses previos al momento en que se realice la contratación indefinida.

- Hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social. Hay un problema real porque el certificado de Seguridad Social es inmediato, y posteriormente se puede saber si se puede contratar o no, pero ¿qué pasa con las obligaciones tributarias? Se puede tener una deuda con Hacienda y no saberlo y que, además, la Agencia Tributaria Hacienda no facilite el certificado en ese mismo momento. Esta situación es un problema ya que cuando se registre algún documento o pago que esté pendiente, el contrato se anula.

- No haber sido excluido de acceso a los beneficios en esta materia por haber sido sancionado por la comisión de determinadas infracciones en materia de empleo y Seguridad Social.

¿Qué ocurre si una empresa que se aplica el mínimo exento de cotización no mantiene tanto el nivel de empleo indefinido como el nivel de empleo total?

Deberá reintegrar total o parcialmente esos descuentos por los mínimos exentos realizados. Esta operación se deberá realizar a los 12 meses de que finalice la contratación. Una vez cumplidos los doce meses, del mes 13 al mes 24, corresponderá reintegrar la citada diferencia por los meses transcurridos desde el mes 13.
Para cumplir con el requisito de mantener el nivel de empleo a efectos de la no devolución del beneficio aplicado, los empleadores deberán contratar a nuevos trabajadores hasta alcanzar los niveles de empleo total y empleo indefinido alcanzados con el contrato al que se aplica el mínimo exento. En este sentido se debe suplir al trabajador.

A efectos de examinar el nivel de empleo y su mantenimiento en la empresa no se tendrán en cuenta las extinciones de contratos de trabajo por causas objetivas o por despidos disciplinarios que no hayan sido declarados improcedentes, los despidos colectivos que no hayan sido declarados no ajustados a Derecho, así como las extinciones causadas por dimisión, muerte o incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez de los trabajadores o por la expiración del tiempo convenido o realización de la obra o servicio objeto del contrato, o por resolución durante el periodo de prueba.

¿Puede aplicarse el mínimo exento de cotización a los contratos a tiempo parcial?

Sí, los contratos a tiempo parcial con una jornada de al menos el 50 por ciento de la jornada de un trabajador a tiempo completo comparable también podrán beneficiarse del mínimo exento.

¿Es aplicable el mínimo exento de cotización a los contratos fijos discontinuos?

Sí, el mínimo exento de cotización se aplicará también a los contratos fijos discontinuos que cumplan los requisitos establecidos en la norma.

¿Es compatible el mínimo exento de cotización con otros beneficios en la cotización a la Seguridad Social?

La aplicación de este beneficio es incompatible con la de cualquier otro beneficio en la cotización a la Seguridad Social por el mismo contrato excepto en caso de que el contrato indefinido se formalice con personas beneficiarias del Sistema Nacional de Garantía Juvenil. En caso de que el contrato indefinido se formalice con personas beneficiarias del Programa de Activación para el Empleo también será compatible.

Estatuto del Trabajador Autónomo.

Pese a su importancia, los autónomos en su mayoría no tienen conocimiento de la existencia de un estatuto. Cuando se habla de estatus del autónomo muy pocas veces se hace referencia a los estatutos. Esta circunstancia debe tenerse en cuenta, sobre todo, cuando se produce un proceso judicial donde se encuentra un trabajador autónomo de por medio.
Una de las novedades que se han producido en este ámbito se recoge dentro del Real Decreto Ley del 1/2015 –capítulo 2- en el que se hace referencia a una medida relativa al fomento de empleo indefinido, y al empleo autónomo. En este sentido, el artículo 9 modifica la Ley del Estatuto del Trabajador Autónomo y lo hace añadiendo un nuevo artículo 30 con la siguiente relación: bonificación a trabajadores incluidos en el régimen especial de trabajadores por cuenta propia o autónomos por conciliación de la vida profesional y familiar vinculada a la contratación. Los trabajadores incluidos en el régimen especial de la Seguridad Social contarán con un plazo de hasta 12 meses con una bonificación del 100 por ciento de la cuota de autónomo por contingencias comunes que resulte de aplicar a la base media que tuviera en los doce meses anteriores a la fecha en la que se produzca el que se acoja a este artículo y con la cotización vigente.

¿Cuáles son los supuestos?

Por cuidados de menores de 7 años que tengan a su cargo; por tener a su cargo un familiar; por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado inclusive, en situación de dependencia debidamente acreditada.

En el caso de que el trabajador lleve menos de doce meses de alta de autónomo, la base media de cotización de calculará desde la fecha del alta. Y la aplicación de la bonificación recogida en el apartado anterior estará condicionada en la permanencia en alta (tendrá que seguir en alta) porque no se beneficia del 100% de todo de lo que paga, sino de las contingencias comunes y hay que contratar un trabajador que le sustituya por el tiempo completo o parcial para que lo pueda compatibilización con la carga familiar que tenga. En todo caso la duración del contrato deberá ser de, al menos, tres meses desde la fecha de inicio de la bonificación.

Cuando se extinga la relación laboral incluso durante el periodo inicial de tres meses, el trabajador autónomo podrá beneficiarse de la bonificación si contrata a otro trabajador en un plazo de 30 días para poder sustituirlo. El contrato a tiempo parcial no podrá celebrarse por una jornada inferior al 50%. Si la contratación es a tiempo parcial la bonificación se reduce también al 50%. En caso de incumplimiento el trabajador autónomo estará obligado a reintegrar el importe de la bonificación disfrutada. Aquí se habla del importe de su bonificación, no de recargos. No procederá el reintegro de la bonificación cuando la extinción esté motivada por causas objetivas. También existe otra opción: si el trabajador autónomo ha tenido que extinguir por algunas de estas causas, que en ningún caso ha sido declarado improcedente, no tendrá que proceder al reintegro.

Cuando proceda al reintegro, el mismo quedará limitado exclusivamente a la parte de la bonificación disfrutada que estuviera vinculada al contrato cuya extinción se hubiera producido en supuestos distintos a los previstos en el párrafo anterior. Es decir, supuestos contrarios a los

previstos es cuando se declara un despido improcedente por ejemplo o se habla de un despido no acogido a derecho.

En caso de no mantener en el empleo al trabajador contratado durante, al menos, tres meses desde la fecha de inicio del disfrute de la bonificación, el trabajador autónomo estará obligado a reintegrar el importe de la bonificación disfrutada, salvo que, se proceda a contratar a otra persona en el plazo de 30 días. En caso de que el menor que dio lugar a la bonificación prevista en este artículo alcanzase la edad de 7 años con anterioridad a la finalización del disfrute de la bonificación, esta se podrá mantener hasta alcanzar el periodo máximo de 12 meses previsto.

En todo caso, el trabajador autónomo que se beneficie de la bonificación prevista en este artículo deberá mantenerse en alta en la Seguridad Social durante los seis meses siguientes al vencimiento del plazo de disfrute de la misma.
Solo tendrán derecho a la bonificación los trabajadores por cuenta propia que carezcan de trabajadores asalariados en la fecha de inicio de la aplicación de la bonificación y durante los doce meses anteriores a la misma.
No se tomará en consideración a los efectos anteriores al trabajador contratado mediante contrato de interinidad. Como ejemplo: la mujer que contrata a una persona mientras está de baja por maternidad fija esta relación laboral con un contrato de interinidad. Una vez terminada la maternidad, tiene a su hijo y ahora no puede estar en su negocio todos los días, ni todas las horas. Esa misma persona la puede contratar para que le sustituya el tiempo necesario, siempre con un mínimo del 50% de la jornada.

Formación para el empleo.

En este apartado destaca el Real Decreto Ley 4/2015 del 22 de marzo de este año para la reforma del sistema de formación profesional para el empleo en el ámbito laboral.

¿Cuál es la principal novedad?

La principal novedad de esta materia ha sido la creación de una unidad orientada a la inspección. Este Real Decreto ha creado un doble control para la formación del desempleado que consiste en la creación de una unidad especial para controlar cualquier asunto bonificaciones que no se están recogidas en los contratos con independencia de la vigilancia y control que realice cada organismo competente. Es decir, la Junta de Andalucía tiene una competencia con respecto a formación y hará su control presupuestario, pero además estará la inspección que mirará todo los aspectos necesarios para evitar anomalías.

Las cuestiones más relevantes de este decreto están referidas a la unidad. Anualmente se ejecutará un programa de inspección en el que específicamente vigilará lo que se ha hecho en las bonificaciones por formación. Además, el Servicio Público de Empleo como organismo competente en relación a la formación, está obligado a proporcionar toda la información a la inspección para que ésta realice su trabajo. En este sentido se entra en una cuestión que se traduce en la interconexión de los distintos organismos con las inspecciones de trabajo, ya sea Hacienda, o cualquier organismo, en este caso el Servicio Andaluz de Empleo o la Junta de Andalucía a través de Empleo. El organismo que posea la competencia en la bonificación que se trate tiene la obligación de mandar toda la información a estas nuevas unidades de inspección del trabajo.

Otros de los aspectos a tener en cuenta es la modificación del régimen sancionador ya que se han incorporado nuevas sanciones muy graves en temas relacionados con la formación. Se debe prestar especial atención a estos asuntos porque la Fundación Tripartita ya no existe como tal.

A nivel de Administrador de Fincas hay punto que está muy relacionado con la contratación temporal. En abril de 2015 se presentó un informe con una serie de conclusiones redactado por la propia Inspección de Trabajo. Se trata de un manual en el que este organismo se ha dedicado a hacer una revisión de cada tipo de contrato temporal aplicando jurisprudencia.

Con respecto a la Inspección de Trabajo hay también una disputa con la contratación a tiempo parcial y el registro de la jornada. En las Comunidades de Propietarios se realizan contratos a tiempo parcial y se tiene que hacer un registro de jornada y de los horarios. Algunas de las referencias que se deben tener en cuenta son las siguientes:

- Es imprescindible poner los horarios en los contratos a tiempo parcial para evitar problemas.
- Cuando la inspección se desplaza al Centro de Trabajo o a la Comunidad de Propietarios y solicita la hoja de registro de jornada hay que proporcionársela en el momento. Si no hay un registro del horario, aparte de la sanción, se puede considerar jornada completa y eso sí que puede acarrear contratiempos.

Incapacidad temporal.

¿Qué ha pasado con la reforma de la gestión de la incapacidad temporal a través de la participación de las mutuas?

La novedad de la reforma consiste en que la mutua puede formular propuestas de alta médica. Es decir, se pueden realizar propuestas de alta médica dirigidas a la inspección médica. Además, se tiene que poner en conocimiento del trabajador afectado cuando entienda que el beneficiario de la prestación se encuentra lo suficientemente impedido para que tenga esa situación de baja. La mutua lo puede hacer a

Robo de vehículos en aparcamientos comunitarios.

Las estadísticas en nuestro país confirman que se produce un robo de vehículo cada 3 minutos, con un total de 150.000 vehículos robados al año. La principal causa de este tipo de robos, es la falta de control en los mandos a distancia que permiten el acceso a garajes comunitarios. En la mayoría de comunidades no existe un control de llaves y mandos a distancia, que deje constancia de las personas que tienen acceso a la comunidad y del número de emisores o llaves del que disponen. Es por ello, que cuando un mando o llave de acceso a la comunidad desaparece, ya sea por pérdida o robo, nadie disponga de esta información, facilitando de este modo el acceso a personas no autorizadas.

En la actualidad existen llaves y mandos a distancias que asocian el código del dispositivo con la identificación del propietario, de este modo, siempre dispondremos de un registro de quien tiene acceso a nuestra comunidad y donde se le permite el acceso. También en las comunidades de vecinos es frecuente que el personal de mantenimiento necesite multitud de llaves para acceder a diferentes espacios, como portales, zonas comunes, trasteros y demás, cuando podría hacerlo con una sola llave. A veces tenemos un remedio que es casi peor, y es que se hagan llaves iguales para muchas puertas, con lo que cualquier persona que disponga de una llave pueda abrir hasta el último trastero de una comunidad sin control.

Evitarlo en la actualidad es fácil y sencillo, tan solo se requiere buena voluntad y la implicación del administrador de la comunidad para mantener la base de datos actualizadas. Para ello, tan solo es necesario que los nuevos sistemas de llaves y los mandos a distancia para las puertas de garajes que se instalen, dispongan de un código externo, que identifica el dispositivo y lo asocia al propietario o personal de la comunidad, de este modo cada usuario dispone de una llave o mando que tiene acceso únicamente a los espacios que esté autorizado. En caso de pérdida o robo, ese dispositivo al tener un código único e irrepetible, puede ser borrado sin perjudicar al resto de usuario, incluso si es necesario el acceso a determinados espacios, como gimnasios, piscinas o espacios recreativos, pueden disponer de un horario de uso, que solo permitiría el acceso a los propietarios en el horario o fecha indicada, aunque el personal de seguridad o mantenimiento podría acceder a cualquier hora. En ambos sistemas, también se puede instalar un control de eventos, que dejaría constancia de los últimos accesos con nombre de usuario y hora de entrada o salida.

Como veis, evitar robos en garajes y viviendas es posible con los nuevos sistemas de control de accesos para comunidades de propietarios y estamos seguros que los propietarios de las comunidades que administráis, os lo van a agradecer porque reduciréis considerablemente la posibilidad de robos o actos vandálicos en las comunidades de vecinos que administráis.

título propio, o también el empresario o el asesor. A petición del empresario se sabe que hay que tener ese compromiso que es una obligación de las propias mutuas de la vigilancia de la incapacidad temporal. Deberá responder a la mutua y al INS (Inspección Médica) en un plazo máximo de cinco días hábiles con la emisión del alta o con la denegación. En caso de que se desestime la propuesta de alta de la mutua, y no se conteste de la forma y plazo, la mutua podrá solicitar el alta al propio INS, que deberá contestar en un plazo de cuatro días.

¿Qué novedades se incorporan con respecto a la duración de la baja médica?

Se modifica la periodicidad y expedición de los partes de confirmación que estará ajustada a la previsión. El médico no tiene la obligación de dar el parte cada siete días. Pueden dar el parte cada dos semanas o cuando considere, dependiendo de la patología. Si está grave no es necesario ir todas las semanas a por el parte.

¿Qué obligaciones tienen los empresarios?

Los Administradores de Fincas deberán comunicar a la Inspección Médica los datos de los empleados contratados en Comunidades de Propietarios. En esos documentos debe ir incluida la información necesaria de la incapacidad temporal, ya que de lo contrario no se podrá facturar adecuadamente. Por su parte, el trabajador lo tendrá que entregar en tres días, al igual que la empresa lo deberá remitir al INS en ese mismo periodo.

El incumplimiento de esta obligación podrá constituir en su caso una infracción tipificada. La no remisión de los partes médicos al INS podrá dar lugar a que el Ministerio del Empleo, a propuesta de la entidad gestora, deje en suspenso la colaboración obligatoria de la empresa en el pago delegado.

> “La no remisión de los partes médicos al INS podrá dar lugar a que el Ministerio, a propuesta de la entidad gestora, deje en suspenso la colaboración obligatoria de la empresa en el pago delegado”.

Prevención de riesgos laborales.

Las empresas que no tienen siniestralidad se pueden acoger a unas subvenciones para la mejora de los medios de prevención en la empresa. En las Comunidades de Propietarios es muy importante porque la prevención es un tema muy delicado y la comunidad es responsable directa de los accidentes que ocurran por no vigilar la aplicación adecuada de la prevención.

Intedya®
International Dynamic Advisors

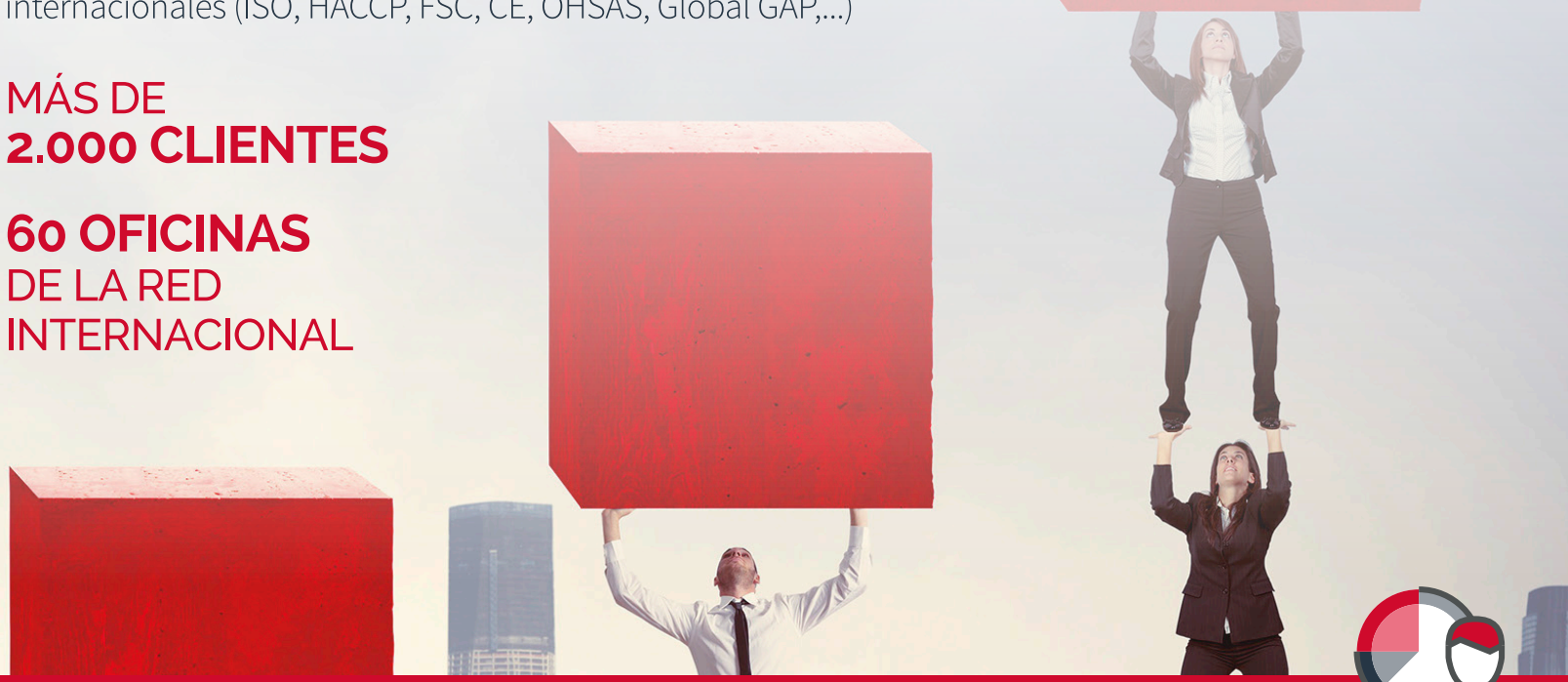
INTEDYA es la propuesta internacional más ambiciosa dirigida hacia el progreso competitivo de la empresas Pymes y todo tipo de organizaciones.

Especializados en Sistemas de Gestión de la Calidad, el Medio Ambiente, la Seguridad Alimentaria, la Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Nuestras áreas de conocimiento nos permiten implementar más de 100 Normas con estándares internacionales (ISO, HACCP, FSC, CE, OHSAS, Global GAP,...)

MÁS DE
2.000 CLIENTES

60 OFICINAS
DE LA RED
INTERNACIONAL



Beneficios para Administradores de Fincas colegiados a CAF Málaga y Melilla y sus clientes
(Descuentos, Bonificaciones y Subvenciones de hasta el 80 %)

INTEDYA MÁLAGA
P.E. Málaga Nostrum - C/ Jaen, 9 - Mod.214 - 29004 Málaga // M: +34 629 242 991 // malaga@intedya.com // www.intedya.com

CAF CONVENIOS

El Colegio de Administradores firma un convenio de colaboración con INTEDYA

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor y Carlos Jesús Martínez, director de INTEDYA Málaga, han firmado un acuerdo de colaboración para que los colegiados dispongan, dentro de la cartera de convenios exclusivos para ellos, de los servicios ofrecidos por esta empresa especializada en la implantación de sistemas de gestión, en formación técnica y en asesoramiento en la optimización de recursos técnicos, materiales y humanos.

El acuerdo permitirá a los Administradores de Fincas Colegiados acceder a una plataforma de consulta y asesoramiento, así como de disponer de toda la información necesaria de aquellos colegiados que la soliciten para poder establecer así directamente las relaciones mercantiles oportunas. Asimismo, recibirán numerosas ventajas en cuanto a los servicios ofertados por la entidad y la empresa organizará, con carácter gratuito, una jornada informativa técnica presencial al año para los colegiados.

Fin Humedades

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 Fin Humedades.

El acuerdo fue ratificado por el presidente de la institución colegial, Fernando Pastor, y el representante de la empresa, Antonio Carlos Sáenz de Tejada Vázquez.

Fin Humedades es una empresa especializada en soluciones para humedades por condensación, por capilaridad y por filtración entre otras cuestiones.

Con este acuerdo, Fin Humedades se compromete a prestar un servicio exclusivo a los Administradores de Fincas Colegiados ofreciendo una respuesta gratuita en cualquier asunto relacionado con el ámbito de actuación de la empresa; así como a presentar un presupuesto en un periodo máximo de una semana y una serie de descuento sobre las tarifas que ofrece esta empresa a sus clientes.

Para obtener más información la empresa pone a disposición de todos los colegiados el siguiente número de teléfono: 900 92 05 22.

SU OBRA AHORA:

SÓLO PARA ADMINISTRADORES Y COMUNIDADES DE MÁLAGA

¡¡¡SIN ENTRADA SIN INTERESES!!!

FACILIDADES DIRECTAS HASTA
SIN CONDICIONES BANCARIAS NI AVALES

36 MESES

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

FACHADAS CUBIERTAS PATIOS POCERÍA
INTERIORISMO ESTRUCTURAS ASCENSORES PISCINAS

REVISIÓN ITE Y POCERÍA

ARCO OBRAS

VERTICAL

LA SOLUCIÓN

CON / SIN ANDAMIOS

ELECTRICIDAD - FONTANERÍA

Contacte en el

952 768 302

o por e-mail: crarco.obras@gmail.com

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

Kdos Consulting

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha firmado recientemente un convenio con KDos Consulting. Se trata de un acuerdo de colaboración en distintos ámbitos con una consultora especializada, entre otras cuestiones en protección de datos y eficiencia energética, que ofrece sus servicios a nivel nacional y tiene soluciones adaptadas para los Administradores de Fincas Colegiados.

El acuerdo se ratificó por parte del presidente del Colegio, Fernando Pastor, y por Antonio Grau, director de Divisiones de KDos Consulting. A la firma también asistió el vicepresidente del CAF Málaga, Luis Camuña.

Este acuerdo, además de ampliar la oferta de servicios a la que los Administradores de Fincas Colegiados pueden acceder tanto para su propio despacho como para las Comunidades de Propietarios que gestionan, permitirá también a la Comisión de Formación del Colegio contar con refutados expertos en distintos asuntos relacionados con la actividad profesional para ofrecer distintas ponencias en los cursos programados para este año.

Puede acceder a los detalles del convenio con KDos Consulting, así como al resto de acuerdos que tiene suscrito el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla con distintas empresas en la sección 'convenios' de la web colegial.

Thyssenkrupp prestará servicios a los Administradores de Fincas del CAF Málaga y Melilla

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, y Jorge Estévez y Alberto González, en representación de ThyssenKrupp, han firmado un convenio de colaboración para que los colegiados dispongan de los servicios ofrecidos por esta entidad.

El acuerdo permitirá a los Administradores de Fincas Colegiados recibir asesoramiento personalizado, información actualizada sobre un tema tan importante como son los ascensores en una comunidad de propietarios, así como la participación en ponencias técnicas del Colegio.

Por otra parte, se intentará llevar a cabo cuatro colaboraciones anuales con el Colegio y Ayuntamientos de la Provincia. Para ello se trabajará en la creación del concepto "desayuno en el Colegio", buscando la convocatoria de estos encuentros con los Administradores de Fincas Colegiados de localidades pequeñas para conseguir la colaboración de los Ayuntamientos correspondientes.

Ofertas que te acercan a tus clientes.

Como miembro del **Colegio de Administradores de Fincas de Málaga**, te mereces el mejor trato. Por eso en **Gas Natural Fenosa** ponemos a tu disposición ofertas exclusivas en gas y electricidad adaptadas a tus necesidades. Además, contarás con un equipo experto de asesores energéticos que estudiarán tu caso y te ayudarán a poner en práctica las soluciones más adecuadas para mejorar tu eficiencia energética.

Infórmate en:
952 176 782
gasnaturalfenosa.es

o envía un correo a:
ofertaadministradoresdefincas@gasnaturalfenosa.com

gasNatural fenosa

Hecho y dicho

SERVICIOS

boma 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

boma 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 esta capacitado para el mantenimiento e instalación de las **marcas mas reconocidas** del mercado.

boma corporación

ESPECIALIZADOS

BOMA CORPORACIÓN: Croa

CONSTRUCCIONA

boma
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

vortice
productos quimicos

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.

EN EL SECTOR SERVICIOS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

cia, 17. Nave 53. 29004 Málaga ·· 952 245 600 ·· info@bomaempresas.es ·· www.bomaempresas.es

Miguel Muñoz.

Presidente de la Comisión de Formación del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

¿Qué destacaría del programa formativo del CAF Málaga para este año?

Se puede hablar de continuidad. En los últimos años el número de asistentes ha crecido y los niveles de satisfacción en torno a todos los eventos han sido altos. Tomando estas referencias hemos decidido mantener la misma estructura de ejercicios previos ajustando algunas fechas e introduciendo pequeñas novedades en función de lo que nos pedían los colegiados y se genera en torno a la actividad profesional.

Uno de esos ajustes es la fecha del 'Curso de Perfeccionamiento de la Profesión. Francisco Liñán' que este año celebra el 25 aniversario. ¿Qué se va a preparar?

Llevamos meses, incluso desde antes que se celebrara la edición del pasado año en Ronda, planeando este evento. El Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión es el decano de los cursos para Administradores de Fincas Colegiados en España y una efeméride así merece un evento extraordinario. Aún es pronto para avanzar el programa pero si podemos decir que queremos repetir alguna experiencia que ha tenido muy buenos resultados en un curso que celebramos recientemente en Málaga. Además, estamos trabajando para ofrecer un programa científico que se complemente con un programa cultural acorde a este Curso.

En los últimos años este curso ha visitado dos de las ciudades con más historia de la provincia: Antequera y Ronda. ¿Dónde será este 2016?

En Málaga. Queremos que este año, aunque ya lo hacen habitualmente, vengan colegiados de toda España. Por ese motivo hemos elegido la ciudad de Málaga, que es de las que mejor comunicada está en España por tierra y aire para que venir al Curo Francisco Liñán sea sencillo desde cualquier parte del país. Además, para dar más facilidades estamos a punto de ultimar

una fecha que permita una mayor afluencia de asistentes de cualquier parte de España. Así, además de formación, podrán disfrutar de este programa que aunará formación, ocio y cultura.

¿En qué medida afecta este esfuerzo al resto de la programación?

En principio en casi nada. El cambio más importante es el relativo a fechas. Como he expresado anteriormente el Curso Francisco Liñán posiblemente cambie su fecha habitual, y el IV Curso CAFMálaga Dospuntocero, que venía celebrándose el último fin de semana de septiembre, se celebrará el 16 y 17 de septiembre en la Costa del Sol.

Se mantienen además otros cursos como el Técnico, el Laboral, el Fiscal y Contable... ¿Qué aportan estos cursos de duración más reducida al Colegiado?

En el día a día de un Administrador de Fincas hay multitud de situaciones a las que hay que dar solución de una manera rápida y eficiente. Algunos profesionales manejan mejor unas áreas que otras y con estos cursos pretendemos explicar a los colegiados, en un solo día, temas relacionados con una parte exclusiva de su trabajo. El año pasado tuvimos de media unos 45 inscritos en estos cursos, y este año en el primero que se ha celebrado (el Fiscal y Contable) el número de inscritos también se mantuvo en esa cifra. Pensamos que si tienen éxito a nivel de participación es porque los temas que ofrecemos interesan a los colegiados.

Uno de los cursos que se incorpora es el de Oficial Habilitado. ¿Por qué se incluye en el calendario?

Hemos detectado que existe una demanda para que el personal de despacho asuma responsabilidades que, en algunos casos, son parecidas a las de un Administrador de Fincas Colegiado sin llegar a serlas por completo. Este personal, al que habitualmente le abrimos también la posibilidad de inscribirse a los cursos que organizamos, requiere de unos conocimientos específicos así como de una categoría específica. El Curso de Oficial Habilitado se incluye tras aprobar en Asamblea una modificación de los Estatutos del Colegio que recoge esta figura. Consideramos que puede ser interesante este curso que además, pensando en que el alumno no vea afectado su horario de trabajo, se va a celebrar los viernes por la tarde y los sábados por la mañana.

¿Destacaría alguna novedad más en relación a la formación?

No sabemos aún la fecha porque se está desarrollando ahora mismo a nivel informático pero a lo largo de este año los colegiados podrán inscribirse a los cursos a través de la página web. Estamos diseñando una plataforma que permita facilitar este proceso, así como la obtención del título posterior y la consulta de documentación relacionada con los eventos que se realicen. Será, sin duda, un paso importante que, por su facilidad de uso, va a fomentar más la participación de los colegiados.

"El programa científico del Curso Francisco Liñán se complementará con un programa cultural acorde a la efeméride que se celebra este año"

Principales diferencias entre siniestro y mantenimiento

José Luis Marín
Director Técnico y de Siniestros de Mutua de Propietarios

Un siniestro es un hecho accidental, amparado por la póliza de seguro, que obliga al asegurador a cumplir con la prestación establecida en el contrato, para lo cual ha cobrado previamente una prima.

Podemos definir el mantenimiento como el conjunto de acciones realizadas necesariamente para que un determinado bien pueda seguir funcionado de una manera adecuada. Estas acciones pueden estar establecidas por el fabricante del producto, por ejemplo, indicando cuando hay que realizar las revisiones periódicas en un coche, y que elementos hay que comprobar o sustituir: aceite del motor, pastillas de frenos, filtros, neumáticos, etc., o en un edificio: cubiertas, revestimientos de fachadas, instalaciones de agua, electricidad o gas, alcantarillado o fosas sépticas. Algunas acciones de mantenimiento por su especial relevancia se encuentran supervisadas por las administraciones públicas y sujetas al cumplimiento de determinada normativa legal, por ejemplo, obligatoriedad de realizar periódicamente inspecciones técnicas de vehículos (I.T.V.), o de edificios (I.T.E.). Asimismo, es habitual encontrarnos con contratos de mantenimiento de determinados bienes: ascensores, calderas, puertas de parking, instalaciones de prevención de incendios entre otros.

Junto con la accidentalidad, una de las principales características del contrato de seguro es la aleatoriedad, que implica que la ocurrencia del siniestro ha de ser completamente ajena a la voluntad de las partes, tanto del asegurador como del asegurado. Esto es, para que un riesgo pueda ser asegurable debe existir un elemento de incerteza: el siniestro puede ocurrir o no, o al menos no sabemos con anterioridad a la contratación del seguro el momento exacto en que éste va a ocurrir. Es decir, es imprevisible.

Las labores de mantenimiento, como veíamos anteriormente, son previsibles. En muchos casos están preestablecidas, por lo que tenemos la certeza absoluta en cuanto a que hay que realizarlas, incluso del momento en el que hay que cumplirlas. Así, parece lógico que los siniestros ocasionados por la omisión de su realización queden fuera del ámbito de cobertura del asegurador. De esta forma, encontramos habitualmente en las pólizas de seguro una exclusión general por la que no quedan amparados los daños ocasionados por falta de mantenimiento o defectuosa conservación de los bienes objeto de seguro.

En resumen, el siniestro es un hecho accidental, imprevisible, ajeno a la voluntad de las partes, que cuando acaece genera el derecho a percibir la prestación de la compañía de seguros. Las labores de mantenimiento, por su parte son previsibles, ciertas, su realización o no depende de la voluntad de del propietario o usuario del bien (asegurado). Su omisión puede conllevar la pérdida del derecho a recibir la prestación del asegurador.

Puertas automáticas | Porteros | Antenas | Electricidad | Piscinas | Depuradoras | Motores eléctricos

C/ Diderot, 9 - Nave 41B
29004 - Málaga

952 235 523 || 952 236 612

Urgencias 24h: 627 50 10 23

mela.es

MANTENIMIENTO E INSTALACIONES
M.I.M.
MELA

Gestión del Compliance, la clave para la prevención de delitos en las empresas

Victoria Linfante
INTEDYA Internacional Dinamic Advisor /Área Compliance - Operaciones

Los escándalos asociados al incumplimiento legal como fraudes, corrupción, etcétera... destapados en los últimos años, tanto en el sector público como privado, han hecho que se incremente la preocupación de la población por este tema y se impongan mayores regulaciones legales al respecto a escala mundial. Por este motivo, cada vez más, tanto las empresas como las organizaciones públicas se dan cuenta de que operar al margen de la legalidad es una estrategia poco sostenible y muy costosa a medio-largo plazo. Los costes penales legales, pérdidas económicas y deterioro de la reputación vinculados a este tipo de conducta, a la larga, superan los beneficios que estas organizaciones puedan percibir a corto plazo.

El objetivo último de toda Organización es el de tener éxito a largo plazo, para ello, se hace requisito indispensable el mantener una cultura de integridad y compromiso con el cumplimiento normativo, en la que se tengan en cuenta las necesidades y expectativas de todas las partes interesadas.

Por otra parte, actualmente el Estado es incapaz de regular todas las esferas sociales y controlar todos los riesgos debido a la complejidad de la sociedad moderna. Es por ello que a nivel internacional se refuerza la idea de la necesidad de fomentar la autorregulación empresarial para gestionar de forma interna los riesgos de incumplimiento legal, debiendo formar parte del compromiso ético y del buen gobierno de la Organización la prevención de la comisión de actos constitutivos de delitos.

En el caso concreto de España la autorregulación es crítica ya que según nuestro Código Penal cualquier persona jurídica, incluidas las Sociedades Mercantiles Estatales, puede ser sujeto penalmente responsable cuando alguno de sus representantes legales, administradores o empleados haya cometido un delito por cuenta y en provecho de la persona jurídica.

Como consecuencia de la modificación del Código Penal realizada en julio de 2015 a través de la Ley 1/2015, podrá atenuarse o eximirse la responsabilidad penal de la persona jurídica cuando la organización disponga de modelos o sistemas de gestión que incluyan las medidas de vigilancia y control idóneos para prevenir delitos o para reducir de forma significativa el riesgo de su comisión. El Código Penal recoge los requisitos que deben cumplir estos modelos y sistemas de prevención de delitos para que sirvan como eximente de responsabilidad penal. Se exige que las Organizaciones realicen una verificación periódica de dicho modelo y que éstas cuenten con un órgano de control interno e independiente, compliance officer, que supervise la eficacia de los controles internos de la persona jurídica.
Recientemente, el 29 de febrero de este año 2016, se ha hecho pública una sentencia del Tribunal Supremo en la que aprecia la responsabilidad penal de las personas jurídicas. Esta condena de la Audiencia Nacional recae sobre tres empresas debido a la comisión de un delito por parte de sus administradores. El hecho de haberse cometido por integrantes de la persona jurídica, y el no haber establecido medidas de vigilancia y control para evitar la comisión de delitos y reducir su riesgo de comisión, son los motivos por los que la persona jurídica es penalmente responsable de acuerdo con lo indicado en el artículo 31 bis del Código Penal.

La implantación de un Sistema de Gestión del Compliance (cumplimiento normativo) basado en la Norma internacional ISO 19600 proporciona a las empresas y organizaciones un sistema con el que cumplir con los requisitos contemplados en el Código Penal para poder eximir o atenuar su responsabilidad frente a la comisión de algún delito. Esta norma, basada en los principios

Los requisitos de esta norma internacional para asegurar la eficacia del Sistema de Gestión de Compliance son definir y documentar:

- Política de compliance de la Organización.
- Objetivos, fines, estructura y contenido del sistema de gestión de compliance.
- Asignación de roles y responsabilidades de compliance.
- Registro de las obligaciones de compliance relevantes.
- Registros de los riesgos de compliance y la priorización del tratamiento basada en el proceso de apreciación de riesgos de compliance.
- Registro de los incumplimientos y de los conatos de incumplimientos.
- Planes anuales de compliance.
- Registros personales, incluyendo, pero no limitado a, los registros de formación.

de buen gobierno, proporcionalidad, transparencia y sostenibilidad, pretende ser un guía de referencia aplicable a organizaciones de cualquier tipo para implementar, mantener y evaluar la eficacia de su Sistema de Gestión del Compliance. La implantación de este estándar, basado en la mejora continua, permite que la Organización demuestre su compromiso de cumplir con la normativa y con el que evitar o atenuar sanciones y multas, daños en la reputación, pérdidas de negocio y/o exclusión de licitaciones o subvenciones públicas.

Esta norma Internacional es aplicable a cualquier Organización, pero desde Intedya entendemos que es indispensable para Organizaciones de tamaño medio y grande, especialmente para aquellas en las que el desarrollo de su actividad presenta un marco regulatorio intensivo, con relaciones con gobiernos y grandes corporaciones y/o en aquellas en donde una incidencia en el cumplimiento legal ponga en riesgo la supervivencia y/o reputación de la organización. Por su carácter universal, el alcance de la aplicación de las directrices contenidas en la Norma depende del tamaño, estructura, naturaleza y complejidad de la organización.

Por todo ello, la ISO 19600 aporta una solución a los cambios introducidos en el Código Penal como consecuencia de la situación actual en la que las personas jurídicas desarrollan su actividad.

Privacidad y Administradores de Fincas

Iván González Moreno
Abogado / CEO Privacidad Global (www.privacidadglobal.com)

Habría que comenzar por aclarar algunos términos, no siendo mi intención ser demasiado técnico en este sentido:

En primer lugar, se debe diferenciar el concepto de intimidad del de privacidad. Con anterioridad a la protección de datos, el derecho a la intimidad, derecho clásico por otro lado, ya gozaba de una protección importante. De hecho, existen estudios que demuestran que la intimidad es consustancial al ser humano. No obstante, la privacidad es otra cosa, este derecho conlleva la protección de determinados aspectos de la personalidad, que no se encuentran dentro del ámbito de protección del derecho a la intimidad. Como por ejemplo el nombre, apellidos, dirección, teléfono, email, matricula, edad, y un largo etc....

En segundo lugar, esta normativa es transversal. Se trata de un concepto muy utilizado últimamente, con ello nos referimos a que la normativa sobre protección de datos no se encuentra tan solo en la Ley Orgánica de Protección de Datos y su Reglamento de desarrollo, siendo habitual, que cualquier legislación que se realiza en los últimos tiempos tenga previsiones al respecto.

Tras lo anterior, no trataremos sobre el contenido que tendría que tener el documento de seguridad de todo administrador y comunidad que administre. Ni en el alta de los ficheros ante la Agencia Española de Protección de Datos, ni en los derechos ARCO, ni siquiera en los contratos de encargado de tratamiento que cada administrador tiene que tener con sus comunidades. Y no lo haremos, porque pretendemos realizar un artículo práctico, donde se reflejen las preguntas que habitualmente nos encontramos en este ámbito, y se aporten las soluciones concretas a las mismas.

¿Está obligada una Comunidad de Propietarios a cumplir la normativa sobre protección de datos?

La respuesta corta sería sí. La justificación es la siguiente: esta obligación recaerá no sobre el administrador o el secretario de la comunidad, sino sobre la comunidad misma. Todo ello a través de su presidente, que conforme dispone el art. 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal "ostentara legalmente...", siendo el administrador, con relación a ese determinado inmueble, un mero usuario del fichero. (Informe 0081/2010 Agencia Española de Protección de Datos, de ahora en adelante AEPD). No puede ser de otra forma, la comunidad dispone de datos personales, nombre, apellidos, NIF, propiedad, número cuenta, email, teléfono etcétera... y sobre estos datos personales

> "La publicación en el tablón de avisos de la Comunidad de una relación de propietarios que no se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas implica una cesión de datos de carácter personal".

se tienen que cumplir las medidas de control y seguridad recogidas en la normativa. Cuestión diferente, y que merecería diferentes precisiones, serian las Juntas de Compensación, y las Entidades de Conservación, por su vertiente de derecho público, que aquí mencionamos pero que no profundizaremos.

¿Es posible poner en el tablón de anuncios de la comunidad los morosos?

Partiremos de que la publicación en el tablón de avisos de la Comunidad de una relación de propietarios que no se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas implica una cesión de datos de carácter personal. La misma solo encontrará amparo en la normativa, si existe consentimiento por parte de los mismos, o normativa legal específica que la ampare. Siendo esto así, el tablón solo podrá ser utilizado con esta finalidad, previo intento de notificación, y con una finalidad edictal. (Informe 0292/2009 AEPD).

¿Es posible la cesión por parte de los órganos de gobierno de una comunidad a los propietarios que así lo soliciten de la documentación relativa a la gestión y administración del inmueble?

La comunicación de datos, en el sentido referido, es una cesión de datos, por lo que rige lo expuesto con anterioridad. No obstante, en dicho supuesto si encontramos cobertura legal, en los artículos 14 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. Ahora bien, el artículo 10 de la LOPD implica que el responsable del fichero, esto es la propia comunidad, está sometida a un deber de secreto, deber al que se encuentran igualmente sometidos los propietarios como miembros de la Junta de Propietarios. (Informe 0333/2009 AEPD)

¿Es posible que un administrador, pueda acceder al correo electrónico de sus trabajadores (dominio propio)? ¿Puede instalar videocámaras sin el consentimiento de los trabajadores? Videocámaras en la Comunidad.

La normativa básica en este supuesto es el artículo 20.3 del Estatuto de los Trabajadores, que dice, que el empresario podrá adoptar las medidas que estime más oportunas de vigilancia y control, para verificar el cumplimiento por el trabajador de sus obligaciones.

Por lo tanto, no se requiere el consentimiento de los trabajadores; ahora bien, los mismos deberán ser informados del tipo de tecnología utilizada por el empresario en relación con la vigilancia y seguimiento de su actividad laboral, debiendo abstenerse el empleador, de recoger datos personales que resulten excesivos, en razón de la propia naturaleza de la relación laboral. Además el empleado, deberá tener la oportunidad de acceder a la información que le es adversa, a fin de poder rebatirla. (Informe 0247/2008 AEPD)

En cuanto a las videocámaras, las mismas darían para un solo artículo. Su ubicación, su espacio físico, sus características, sus carteles, su periodo de grabación, las personas que pueden acceder a dicha grabación, infrarrojos, móviles o fijas, zoom, Smartphone, videoporteros, etc... Tan solo diremos como mínimos apuntes, y ya indico mínimos, que los carteles tiene que ser los homologados, que el texto que debe aparecer no es caprichoso, que no se puede conservar la grabación más de un mes y que deben estar dadas de alta ante la Agencia.

Con todo ello, esperamos haber dado una visión general de aquellas cuestiones que habitualmente se plantean en dicho ámbito.

Mutua de Propietarios cumple 180 años

Mutua de Propietarios cumplía en 2015 su 180 cumpleaños. Coincidiendo con esta efeméride entrevistamos a Christopher Bunzl, su director general, quien nos explica la situación actual de la empresa y los importantes proyectos que están afrontando para hacer frente a los retos del presente y del futuro.

Tras más de 180 años de experiencia, ¿cómo afrontan desde su compañía el futuro?

Sin duda alguna de las experiencias y los logros del pasado marcan en mayor o menor grado también el futuro de las personas y de las organizaciones. Hace dos años y medio el Consejo de Administración de la aseguradora más antigua del mercado español me encomendó, ante la jubilación de mi antecesor D. José Ordeig, liderar una nueva etapa en Mutua de Propietarios. El Sr. Ordeig gestionó exitosamente una compañía con mucha historia a sus espaldas, como el haber sido los fundadores del Cuerpo de Bomberos de Barcelona en el siglo XIX o haber traído a España el seguro de impago de alquileres desde hace casi 15 años. Pero sobretodo dejó una compañía con un balance muy sólido, una estrategia de éxito basada en la especialización y un buen equipo con mucha experiencia en nuestro ámbito de negocio.

Pero éxitos del pasado no son garantía de un buen futuro. En un mundo que evoluciona rápidamente, en el que la tecnología es cada vez más importante en nuestra vida personal y profesional, y en la que los clientes somos cada vez más exigentes, había que dar un nuevo impulso a Mutua de Propietarios para fortalecerla en un entorno que es cada vez más digital y que además requiere mucha innovación centrada en las exigencias de los clientes.

¿Qué valoración hace de este largo camino?

Me gustaría centrarme, más que en los 180 años de historia, sobre todo en los últimos años, la historia más reciente. Mutua de Propietarios tuvo el acierto de centrarse en pocos negocios, principalmente el seguro de Comunidades, lo que le permitió ofrecer un producto y un servicio de especialistas en un ramo que técnicamente es mucho más complejo que otros productos, y eso se nota especialmente en la tramitación de siniestros. Esto, junto con una apuesta estratégica de crecer de la mano de la mediación y con unos socios muy afines como son los Administradores de Fincas, ha sido fundamental para el desarrollo de Mutua en esta última década. Pero esta vía de crecimiento rentable se estaba agotando, no es suficiente ya, porque la competencia aprende y además el nivel de exigencia de la sociedad también ha evolucionado mucho; por ello nos embarcamos hace dos años en un proceso de profunda transformación estratégica, tecnológica, de oferta y cultural de Mutua de Propietarios para garantizar su supervivencia a medio plazo.

¿Cómo ha soportado Mutua de Propietarios un periodo tan complicado para la economía como han sido los últimos años?

En esto últimos años, tan complicados para la economía y la sociedad en general, el negocio de Comunidades ha aguantado razonablemente bien comparado con otras actividades económicas. La propiedad inmobiliaria supone aproximadamente un 80% de los ahorros de los españoles, y en esta época de profunda crisis el seguro de comunidades ha estado entre las últimas cosas que se han dejado de pagar. Ahora bien, como todos, hemos notado la crisis con una mayor presión en los precios, la reducción de las primas medias, el incremento de la frecuencia siniestral y un cierto aumento de la morosidad. Por ello hemos tenido que ajustar mucho los costes, sobre todo optimizando nuestros procesos e invirtiendo en tecnología.

¿Qué es lo que mejor define a su empresa?

Desde los inicios hemos sido una empresa especialista en asegurar la propiedad inmobiliaria (en el siglo XIX principalmente seguros contra incendios), que hace ya casi 180 años desarrollaba servicios en torno a los edificios como fue la creación de un Cuerpo de Bomberos, y que también invertía en innovación, por ejemplo adquiriendo la mejor tecnología de vehículos de bomberos de la época, importados desde Alemania. Y todo ello sigue siendo válido en 2015, pero con productos, servicios y tecnología propia del siglo XXI.

Asimismo Mutua se caracteriza por ser una Entidad accesible y cercana a la mediación, y en especial a los Administradores de Fincas. Para impulsar aún más este aspecto se reforzó en 2014 el Centro de Servicios a Clientes y Mediadores, y pondrá en marcha progresivamente la figura del Gestor Personalizado para mediadores VIP.

¿Cuáles son los productos y servicios que más destacaría de Mutua de Propietarios?

Nuestra misión empresarial es ser una compañía especialista en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria. El principal producto por el que somos conocidos es por nuestro seguro de Comunidades, en el que somos líderes en algunas zonas del mercado español. Destacaría nuestro nuevo Mutua Edificio Confort, con garantías nuevas y tres modalidades, de menores a mayores coberturas. Este nuevo producto se gestiona sobre un nuevo sistema de suscripción y administración de pólizas denominado Innov@. La plataforma tecnológica Innov@ supone, además de un nivel de flexibilidad mucho mayor, un salto importante en la medida en que permite incorporar toda la información disponible de cada uno de nuestros edificios asegurados en el cálculo de primas para la renovación. En este sentido la digitalización de los procesos de inspección de riesgos, peritajes, inspección técnica del edificio, certificados de eficiencia energética y otras actuaciones en el edificio o las viviendas, retroalimentan los cálculos actuariales de la compañía. En este ámbito volvemos a ser la compañía más innovadora del mercado español, adaptándonos a las exigencias de nuestros clientes.

Recientemente han optado por cambiar la imagen corporativa de la empresa, ¿qué refleja?

El cambio de la imagen corporativa de Mutua de Propietarios quiere reflejar tanto los cambios en las exigencias de nuestra sociedad como los profundos cambios que estamos realizando dentro de la compañía. La nueva imagen y el nuevo color corporativo representan nuestra pasión por lo

que estamos haciendo, queremos que el mercado nos reconozca como compañía innovadora y líder en nuestro ámbito de especialización y, sobre todo, como una aseguradora que se preocupa por el bienestar de sus asegurados, es decir una compañía especialista en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria de nuestros clientes.

¿Cuáles son los principales ejes de actuación de Mutua de Propietarios?

Mutua de Propietarios ha puesto en marcha un proceso de transformación en cuatro ámbitos: estratégico, operativo-tecnológica, de productos y servicios, y también cultural.

A nivel estratégico, en el marco de nuestra especialización en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria, el cambio supone principalmente centrar nuestro negocio en las necesidades del cliente en lugar de en el producto; como comentaba antes, como consumidores somos cada vez más exigentes, estamos más informados y exigimos un mayor nivel de servicio, mayor inmediatez y más transparencia. Esto requiere que seamos más innovadores e incorporar la digitalización en todos nuestros productos, servicios y procesos.

Por ello, pusimos en marcha hace dos años el programa Innov@, que supone la renovación tecnológica de toda la compañía en un plan a cuatro años. A nivel de productos, hemos renovado nuestro producto de Comunidades, que ya está operativo, y en los próximos años haremos lo mismo con los restantes productos. Y en 2014 incorporamos a nuestro producto de Comunidades la Garantía Técnica Premium del Edificio, que representa para los asegurados más información y ahorros potenciales para la comunidad, que en algunos casos incluso ha triplicado el coste anual del seguro. Para nuestros agentes y AAFF supone una diferenciación clara respecto a todos los competidores, por ejemplo con el Dossier de Vida del Edificio que permite a la Comunidad disponer de información fidedigna sobre el estado del edificio desde distintos aspectos técnicos relevantes y recomendaciones de ahorros y de futuras intervenciones de mantenimiento.

Hace poco han presentado un sistema innovador de gestión online denominado Soling que reduce el 40 % el tiempo de peritación de los siniestros de sus clientes. ¿Cómo han desarrollado este sistema?

Soling-Peritajes es una nueva plataforma que supone trasladar al mundo digital la experiencia de Mutua de Propietarios en la peritación de Comunidades y Hogar. Es

el sistema de peritaje más innovador del mercado español y, además de reducir un 40% el tiempo de peritación, reduce un 20% los costes de peritación e incrementan la productividad de los peritos que trabajan con esta herramienta. Pero lo más importante es que el sistema informa de manera automática a AAFF, Mediadores y a los asegurados en qué momento se encuentra el proceso así como un resumen del informe pericial con las imágenes que hubiera tomado el perito. Máxima transparencia máxima para los clientes exigentes del siglo XXI.

¿Qué proceso debe seguir el cliente a través de esta nueva plataforma?

En el alta del siniestro el sistema, siguiendo reglas de negocio predefinidas, pone en marcha de manera automática el proceso pericial. El cliente no tiene que hacer nada especial. Pero recibe información sobre cada paso y sobre el informe pericial si los sistemas de Mutua tienen sus datos registrados.

Están explorando nuevos mercados más allá del español ¿Cuál es el objetivo de la compañía al respecto?

En el marco del Plan Estratégico "Mutua 2016" tenemos dos compromisos: preparar a la Mutua para iniciar un proceso de internacionalización y haber definido antes de que finalice el 2016 una estrategia de internacionalización más concreta.
Más a corto plazo teníamos el objetivo de que nuestra plataforma tecnológica fuera multi-idioma, para poder dar servicio al importante mercado de extranjeros con propiedades inmobiliarias en el mercado español, como por ejemplo en la Costa del Sol, Costa Blanca, Islas Baleares y las Canarias. En los próximos meses nuestro nuevo producto de Comunidades y el sistema de suscripción y administración de pólizas estarán también en inglés, y lo mismo sucederá con los restantes productos según los vayamos renovando y trasladando a la plataforma Innov@.

¿Tienen pensado ofrecer sus servicios a corto plazo en el mercado europeo y latinoamericano?

Como aseguradora aún no tenemos planes a corto plazo más allá del mercado español, si bien hemos explorado algunas oportunidades. Como Grupo nuestra filial Ingenium Propietarios sí que ha empezado a proveer servicios técnicos fuera de nuestro mercado, pero aún de forma limitada.

¿Es de alguna manera una responsabilidad ser la compañía en la Protección y la Salud de la propiedad inmobiliaria más antigua del país?

Lo que es una responsabilidad muy importante es liderar la aseguradora más antigua del mercado español. Y esta responsabilidad implica sobre todo traspasar el día de mañana a los futuros administradores y gestores de Mutua de Propietarios, como legado, una compañía aún más sólida y solvente.

Uno de los objetivos marcados por la compañía es la entrada en la lista del Great Place to Work (mejor lugar para trabajar). ¿Qué tienen pensado para conseguirlo?

Estar en la lista del Great Place to Work supone sobre todo que el equipo opine que Mutua de Propietarios es un gran sitio para trabajar. Una empresa innovadora y dinámica, que cuida el desarrollo personal y profesional de su gente, pero que a la vez es también exigente con todos sus profesionales. Para ello se fichó hace un año y medio a un nuevo responsable de Personas y Talento, que está ayudando a transformar la manera de trabajar y la cultura de la compañía, así como las competencias de todo el equipo.

"A nivel estratégico, en el marco de nuestra especialización en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria, el cambio supone principalmente centrar nuestro negocio en las necesidades del cliente en lugar de en el producto".

Son la única compañía aseguradora capaz de ofrecer primas personalizadas de los activos inmobiliarios en función del estado real del riesgo. ¿Creen que esa es una de las características que les diferencian del resto?

Sí, sin duda el nuevo producto de Comunidades, Mutua Edificio Confort, supone un cambio muy importante y nos diferencia de nuestros competidores de manera significativa.

CAF CULTURA

III Torneo de Fútbol 7 'Por Ellos'

El III Torneo de Fútbol 7 'Por Ellos', organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, recaudó más de 3.000 euros a beneficio de la niña Idaira Osuna. La pequeña, de tres años, padece Atrofia Muscular Espinal (AME) tipo 1, una enfermedad rara que en España solo afecta a 800 personas. Por ello, necesita una nueva silla de ruedas para poder moverse valorada en 11.000 euros por lo que su familia inició distintas campañas encaminadas a lograr esa cantidad.

Este campeonato benéfico fue un éxito y superó las previsiones iniciales con la participación de cinco equipos. Además, otros seis colegios profesionales realizaron su aportación a la Fila 0 para ayudar económicamente a la pequeña. El torneo tuvo lugar en el campo de fútbol de Cortijillo Bazán, en Ciudad Jardín. El tío de Idaira, Miguel Ángel Osuna, y el concejal del Distrito, Carlos Conde, fueron los encargados de realizar el saque de honor antes de comenzar los encuentros.

La competición se celebró bajo el formato de liguilla y fue el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos el ganador tras derrotar en la tanda de penaltis de la final al Colegio de Abogados de Málaga. En el torneo participaron también el conjunto del CAF Málaga y el del Colegio de Economistas en un equipo junto al Colegio de Titulares Mercantiles y el Colegio de Agentes Comerciales.

El XV Concierto de Navidad recauda 2.000 euros para la Asociación Nena Paine

El XV Concierto de Navidad del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla consiguió una recaudación de 2.000 euros para la Asociación Nena Paine, que trabaja con niños en riesgo de exclusión social a través de distintos proyectos en la Academia Jaime Alonso de la ciudad de Málaga. Al evento asistieron más de 80 personas agotando todas las localidades que se habían puesto a la venta para esta tradicional cita.

El concierto corrió a cargo del pianista malagueño Pablo Moreno quien, tras aterrizar de un vuelo procedente de La Haya -lugar donde completa sus estudios de piano- unas horas antes, se prestó a participar en este recital solidario de forma totalmente desinteresada. Piezas de Beethoven, Chopin, Liszt o Albéniz se pudieron disfrutar en el Patio de Columnas del Museo Carmen Thyssen de Málaga en un espacio que además, con motivo de la Navidad, estaba adornado con un bonito Belén Napolitano de la Cofradía de Dolores de San Juan.

El presidente del Colegio, Fernando Pastor, tuvo palabras de agradecimiento tanto a Pablo Moreno, así como a todos aquellos que han colaborado en esta iniciativa solidaria, que ayudará a mantener en marcha los distintos proyectos de la Asociación.

Cerca de 30 parejas participan en el II Torneo de Pádel CAFMálaga Dospuntocero

El II Torneo de Pádel CAFMálaga Dospuntocero, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, contó en su segunda edición con la participación de cerca de 30 parejas, en su mayoría conformadas por administradores de fincas o personal de despachos profesionales.

El evento, patrocinado por las empresas OTIS y PORTIS, tuvo como escenario un conocido de ediciones anteriores: el Sport Club de Reserva del Higuerón en Benalmádena (Málaga). Hasta allí se desplazaron deportistas de distintos puntos de la provincia y de diferentes niveles de juego. Así, desde primera hora, momento en el que sirvió un desayuno para coger energía de cara a una intensa mañana de partidos, el deporte y la diversión fueron protagonistas en unas pistas en las que se jugaron más de medio centenar de partidos para proclamar a los ganadores de las tres categorías en las que finalmente se dividió el torneo: Masculino 'A', Masculino 'B' y Femenino/Mixtos.

La pareja ganadora en categoría 'A' fue la formada por Ignacio Ramos y Manuel Martínez, quienes derrotaron en la final a Fernando Kraule y Jose Martínez. En categoría 'B' el triunfo correspondió a Jesús Cañavate e Ignacio Bolaños, mientras que los subcampeones fueron Iván Pozo y Álvaro Pérez. En el cuadro mixto y femenino, Susana Pastor y Alejandra Quinteros repitieron triunfo, ganando en la final a Rosa Barranco y Cristina Vílchez. En la final de consolación la victoria fue para Federico Sánchez y Virginia Herrera.

Todos los ganadores se llevaron como premio un trofeo y unas palas, mientras que los subcampeones recibieron unos paleteros. Además, el Colegio de Administradores de Fincas y Melilla sorteó entre todos los participantes varios juegos de palas y paleteros. Algunos de ellos aseguraron tener la mente puesta en el III Torneo de Pádel CAFMálaga Dospuntocero que tendrá lugar en este 2016.

cnaf2016

20º CONGRESO NACIONAL Y 1ª INTERNACIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

SEVILLA, 2 AL 4 JUNIO DE 2016

INSCRÍBETE YA

www.sevilla2016cnaf.com

Sevilla te espera

DEL 2 AL 4 DE JUNIO DE 2016

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas España

"DEFENDEMOS TUS DERECHOS, SOLUCIONAMOS TUS PROBLEMAS"

Síguenos en

El Salón de Actos 'Jesús Luque' alberga exposiciones arte de los colegiados

Desde noviembre hasta el mes de enero, el Salón de Actos 'Jesús Luque' ha sido el escenario de la primera de las exposiciones de obras de arte realizadas por los propios colegiados. De esta forma, el CAF Málaga quiere abrir sus puertas a todos aquellos profesionales del sector que tengan inquietudes artísticas ofreciéndoles un lugar en el que exponer.
La primera colección ha sido la del colegiado Manuel Salvador, cuya inauguración tuvo lugar el pasado 13 de noviembre.
Asimismo, se abre la posibilidad de que los colegiados con interés en participar en esta iniciativa puedan hacerlo. Para ello, deberán comunicarlo en la secretaría de la institución colegial mediante un escrito, incluyendo en el mismo fotografías de algunas de las obras a mostrar.

Los Administradores de Fincas de Málaga alcanzan las 4 toneladas de alimentos en La Gran Recogida

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla volvió a contar, por tercer año consecutivo, con un equipo de voluntarios participando activamente en La Gran Recogida de Alimentos de Bancosol. El trabajo se desarrolló en el supermercado Supercor de Los Boliches en Fuengirola, lugar en el que se recogieron cuatro toneladas de alimentos.

En total participaron en esta acción solidaria 14 personas, entre Administradores de Fincas Colegiados y personal de despachos profesionales, ocupando cuatro turnos en los que se dividió el fin de semana durante el que se desarrolló la Gran Recogida. Durante las 24 horas que permaneció abierto el hipermercado el goteo de alimentos en las bolsas habilitadas para tal fin fue continuo. Galletas, legumbres, pastas, conservas, alimentos para bebés fueron llenando poco a poco las distintas cajas preparadas por Bancosol para esta edición. Así, hasta completar cuatro contendedores, a los que hubo que sumar centenares de litros de leche que en esta ocasión se dispusieron al margen debido a que su fecha de caducidad expirara antes que el resto de productos.
Estas cuatro toneladas de alimentos sirvieron para mejorar la situación de un importante número de familias y la satisfacción de haber cumplido un año más con la sociedad.

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

DOSPUNTOCERO

cafmálaga

Administrador Fincas Colegiado

Ilustre Colegio Territorial Administradores de Fincas de Málaga y Melilla