cafmálaga DOSPUNTOCERO

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

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

CAF SUMARIO

4 CAF EDITORIAL

6 CAF NOTICIAS

36 GUIA DE SERVICIOS

42 CAF TÉCNICO

54 CAF CONVENIOS

60 CAF ENTREVISTA

62 CAF FORMACIÓN

67 AGENDA

68 CAF ARBITRAJE

74 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
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.

CAF Editorial

Nuevo mandato

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

El pasado 2 de diciembre tomó posesión la nueva Junta de Gobierno que dirige nuestro Colegio y que yo tengo el honor de presidir. Como sabéis no fue necesario celebrar las elecciones ya que únicamente fue nuestra candidatura la que se presentó en el proceso electoral. El que solo hubiese una candidatura en el proceso electoral puede tener dos lecturas; la primera y más optimista pasaría por pensar que ningún compañero ha sentido la necesidad de cambiar la gestión del Colegio porque considera que se está gestionando correctamente. La segunda lectura y menos optimista pasa por pensar que hay un gran número de colegiados que no se interesan por la gestión de su Colegio, que lo ven como algo distante y que creen que siempre habrá alguien que lo haga. Que cada cual haga suya la opción que le parezca, nosotros únicamente pensamos en trabajar para y por la profesión.

Hace cuatro años nos marcamos una serie de objetivos, los cuales hemos cumplido casi en su totalidad, y digo casi porque algunos aún están desarrollándose, pero otros puedo decir orgulloso que lo hemos logrado, y éstos, a modo de resumen son: hemos potenciado, sin duda alguna, la marca del AFColegiado; hemos conseguido, con la inestimable colaboración de Álvaro López, que nuestras RRSS sean influyentes en todo lo relacionado con nuestra profesión; hemos activado nuestra presencia en toda la provincia, manteniendo reuniones en los distintos municipios que la conforman y en los que hay AFColegiados, escuchando sus problemas y acercándonos a las administraciones locales para ofrecer nuestra colaboración; hemos conseguido que los que se van incorporando a la profesión, sientan que el Colegio es un aliado; hemos mantenido nuestro compromiso con la Universidad de Málaga con el objetivo de que se pueda seguir impartiendo el Título Propio de Estudios Inmobiliarios que permite el acceso directo a nuestra profesión; hemos mejorado, y así lo certifican las encuestas anuales de satisfacción de nuestro colegiados, la Formación Continua, convirtiéndonos en uno de los referentes en formación de los Colegios de AAFF de toda España; hemos creado la figura del Oficial Habilitado, necesaria para que los profesionales que nos dedicamos a esto, podamos crecer, ya que de otra manera, estábamos limitados por eso de tener que acudir personalmente a cada una de las Juntas de Propietarios, ordinarias o extraordinarias de cada una de las comunidades que administramos; hemos creado el TRIBUCAF (Tribunal Arbitral del Colegio de AAFF) y el Centro de Mediación Inmobiliaria, en los que se deberán arbitrar y mediar todos los conflictos que surjan tanto en las Comunidades de Propietarios como en todo lo relacionado con las propiedades inmobiliarias.

Y a pesar de haber logrado cumplir con estos objetivos, se nos han quedado dos, que aunque están iniciados, no los hemos rematado, y en los que me gustaría poner todo el esfuerzo para concluirlos lo antes posible. El primero de ellos es el Convenio Colectivo de Empleados de Fincas Urbanas y el segundo de los pendientes es que los AAFF Colegiados podamos contar, los que se lo merezcan, con un sello de Calidad que haga que nos diferenciemos de nuestra competencia. Este Sello de Calidad se va a intentar regular a nivel nacional, y es por ello que no podamos más que insistir en su necesidad, pero como todos sabemos, las cosas de palacio van despacio.

Acabamos de poner en funcionamiento una Oficina de Atención al Residente Extranjero para dar respuesta a los distintos colectivos de residentes que, entre otros problemas que tienen es su desconocimiento de la normativa española.

A buen seguro que tendremos que volver a luchar y defender la Colegiación Obligatoria para nuestra profesión, pero no defenderla per se, sino motivándola y haciéndole ver a nuestros legisladores que, sin menospreciar a ninguna otra profesión,

si alguna tiene que ver con la seguridad de las personas, ésta es la nuestra, de nosotros depende la seguridad del 80% de los edificios donde vive la población española.

Somos los que defendemos los derechos de los ciudadanos en materia de vivienda, un derecho constitucional. Somos los que luchamos por acabar con la morosidad de, entre otros, las entidades financieras, proponiendo medidas concretas al gobierno. Somos los únicos profesionales que pueden influir para que los propietarios se conciencien de la necesidad de la rehabilitación de sus inmuebles, tan necesaria en algunos casos.

Los AAFF Colegiados generamos alrededor de 15.600 empleos directos y más de 90.000 vinculados a nuestra actividad, lo que supone el 3,5% del empleo de las profesiones colegiadas en España. Generamos más de 2.900 millones de euros para la economía española, y el volumen económico gestionado anualmente, se encuentra entre 36,2 y 39,7 mil millones de euros, siendo este otro motivo más para la defensa de la Colegiación Obligatoria, esta gestión de capital no se puede dejar en manos de cualquiera sin las garantías suficientes.

Si los profesionales que se dedican a la judicatura (abogados, graduados sociales y procuradores) tienen su turno de oficio, con el que prestan un servicio imprescindible en nuestra sociedad, garantizando el acceso a la justicia a las personas sin recursos, no logro comprender cómo no existe la figura del AAFF de OFICIO, ya que si aquellos aseguran el acceso de personas sin recursos a la justicia, nosotros aseguraríamos la seguridad de las viviendas de estas mismas personas, y a la vez, de toda la sociedad, ya que, ejemplos hemos tenido en Málaga, y los hay a diario en toda la geografía nacional, la mala conservación de, por ejemplo, una fachada, pone en riesgo no solo la seguridad de los que residen en el edificio en cuestión, sino de toda la sociedad.

Pues bien, no nos dedicamos a soñar, sino a trabajar, y puedo anunciar que vamos a firmar un convenio con el Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) del Excmo. Ayto de Málaga, siendo el pionero de lo que en pocos años, estoy seguro, será una realidad en toda España, en la creación en colaboración con nuestra Corporación de la figura del AAFF de Oficio que se encargue de gestionar los edificios de personas sin recursos que, por sus propias limitaciones, el mantenimiento no llega ni a ocupar ni un pequeño puesto en la preocupación de los mismos. Estamos garantizando con este convenio que estos edificios cumpliesen al menos, las mínimas medidas de seguridad, y que pudiesen acceder, a través de su AAFF Colegiado a la solicitud de ayudas de las distintas administraciones locales, autonómicas y nacionales.

Como ven no venimos sino a trabajar en pro de nuestra profesión pero buscando el beneficio de la sociedad a la que le prestamos nuestros servicios.

Termino agradeciendo a todos los colegiados de Málaga y Melilla por la oportunidad que me dan de poder volver a Presidir este Colegio, ya que creo que para un profesional no puede haber mayor honor que este.

CAF NOTICIAS

Fernando Pastor reelegido presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

La nueva Junta de Gobierno tomó posesión de sus cargos el pasado 2 de diciembre

La nueva Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla tomó el viernes, 2 de diciembre, posesión de sus cargos en un acto celebrado en el Salón de Actos 'Jesús Luque' ante un centenar de personas. Presidida por Fernando Pastor, que repite al frente de la institución colegial tras ser el único candidato que se presentó a las elecciones convocadas el pasado mes de octubre, cuenta con tres nuevos integrantes con respecto a la anterior junta.

Entre los asistentes, además de representantes de los colegios profesionales de Graduados Sociales, Enfermería, Farmacéuticos o Abogados entre otros, estuvieron presentes miembros de empresas que habitualmente colaboran con el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Además, asistieron cargos públicos del Ayuntamiento de Málaga –Carlos Conde, concejal de Economía y Hacienda y portavoz municipal; Francisco Pomares, concejal de ordenación del Territorio y Vivienda-; Diputación Provincial –Francisco Oblaré, vicepresidente-; Junta de Andalucía –Rosa Jiménez Jubtar, secretaria general de la Consejería de Fomento y Vivienda-.

Asimismo, asistieron presidentes de otros colegios de Administradores de Fincas, como el de Almería, Gabriel Oyonarte; el portavoz de Ciudadanos en el Ayuntamiento de Málaga, Juan Cassá; y el concejal del Grupo Municipal Socialista de Málaga, Daniel Pérez.

El acto comenzó con la intervención de Alejandro Pestaña, vicepresidente saliente, y del asesor jurídico del Colegio, Francisco González Palma, como secretario en funciones. Tras la jura de Fernando Pastor tomaron posesión de sus respectivos cargos los demás miembros de la Junta de Gobierno.

En su discurso, el reelegido presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, exigió a las autoridades una nueva Ley de Propiedad Horizontal más allá de las últimas reformas que se han ido realizando en los últimos tiempos. "No podemos seguir contando con un instrumento con tantas ambigüedades que nos obliga acudir a los tribunales en multitud de ocasiones para resolver conflictos", señaló Pastor quien indicó que, pese a los últimos cambios, "es importante articular más garantías de cobro a los morosos que, en muchas ocasiones, limita casi por completo la actividad diaria de una comunidad de propietarios". Así, recordó que la deuda que soportaban comunidades de propietarios en la provincia de Málaga ascendió en 2015 ascendía casi 66 millones

de euros, y que este año, aunque sin contar con datos concretos todavía, "todo parece indicar que va a seguir la senda bajista que se inició el pasado año cuando esta cifra se redujo un 15 por ciento".

Además, Fernando Pastor, detalló algunos de los principales objetivos de este nuevo mandato. Como prioridad se marcó la firma, después de meses de negociación, del convenio de empleados de fincas urbanas. Asimismo, indicó que tratarán de "establecer relaciones directas y fluidas con las instituciones para que éstas utilicen el Colegio, y a la postre los Administradores de Fincas Colegiados, como vehículos transmisores de información sobre todo lo relacionado con la vivienda".

Por otro lado, durante su intervención insistió en la necesidad de crear la figura del Administrador de Fincas de Oficio para prestar un servicio que garantice la seguridad de las viviendas y las comunidades de propietarios de aquellos colectivos en riesgo de exclusión social.

Como principal novedad de este nuevo mandato se encuentra la creación de una Oficina de Atención al Ciudadano Extranjero con el objetivo de dar respuesta a los colectivos de personas nacidas fuera de España y que, fundamentalmente, cuentan con viviendas en zonas de la Costa del Sol –como segunda residencia o como lugar de residencia habitual- y que en muchos casos desconocen la normativa española.

Además, tomaron la palabra los dos presidentes de honor del Colegio de Administradores de Fincas. Tanto Jesús Luque como Francisco Liñán, pusieron en valor la labor de la Junta de Gobierno saliente y desearon a los nueva Junta muchos éxitos en el periodo que ahora se inicia.

El Colegio de Administradores de Fincas cuenta con 1.200 colegiados, aglutinando casi el 50 por ciento del total de Andalucía, y siendo el tercero a nivel nacional por detrás de Madrid y Barcelona. El 80 por ciento de las comunidades de propietarios están gestionadas por un Administrador de Fincas Colegiado.

Aprobadas las nuevas atribuciones de los 11 miembros de la Junta

La Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla aprobó en su primera reunión del recién iniciado mandato presidido por Fernando Pastor las nuevas atribuciones de sus miembros, así como la organización de las distintas Comisiones de Trabajo de la Corporación.

Así, tanto Luis Camuña como José Luis Navarro repiten ocupando dos de las tres vicepresidencias, mientras que la tercera recae en Miguel Muñoz. Joni Burnett es la nueva contador-censor del Colegio, Álvaro Muñoz continúa siendo el secretario y las vocalías son para Belén Calleja, Rafael Martín Maqueda, Alberto Escudero, Federico Sánchez Garrido y Esteban Díaz.

En cuanto al reparto de funciones hay novedades importantes con respecto al anterior mandato. La Comisión de Asesoramiento al Colegiado dependerá de Federico Sánchez; Cultura será presidida por Rafael Martín Maqueda; las Delegaciones Territoriales pasan a depender de Miguel Muñoz; José Luis Navarro y Luis Camuña presidirán Deontología y Formación respectivamente; Relaciones Institucionales y Convenios se agrupan bajo la presidencia de Álvaro Muñoz; Joni Burnett asume Honores y Distinciones; y Marketing, Comunicación e Imagen será presidida por Fernando Pastor. Además, José Alberto Villena se mantiene como Delegado de la Hermandad de Las Penas.

Nueva Oficina de Atención al Residente Extranjero.

Asimismo se pone en funcionamiento la Comisión de Atención al Residente Extranjero. Estará presidida por Belén Calleja y surge por el creciente interés de este colectivo ciudadano sobre la gestión de sus propiedades inmobiliarias. Además, Joni Burnett y Judith Maga, colegiadas de origen británico y alemán respectivamente, formarán parte de este grupo de trabajo para asesorar a este importante y creciente colectivo.

Creación de asesorías para el Colegiado.

Por otro lado se crean nuevas asesorías, que se unen a las ya existentes, quedando las mismas distribuidas de la siguiente forma:

- Asesoría de Estatutos y Normativa Colegial: José Luis Navarro Rosado (asesorias@cafmalaga.com)
- Asesoría Fiscal y Concursal: Alberto Escudero Martínez (asesorias@cafmalaga.com)
- Asesoría Laboral y Contable: Esteban Díaz Acevedo (asesorias@cafmalaga.com)
- Asesoría Jurídica a Administradores de Fincas Colegiados: Francisco González Palma (asesorias@cafmalaga.com)
- Asesoría a la Junta de Gobierno: Francisco González Palma
- Asesoría Jurídica al Ciudadano: José Luis Navarro Rosado (consultas@cafmalaga.com)

Además inicia su andadura un departamento dedicado a la gestión de Catástrofes, Accesibilidad y Administración de Fincas Rústicas a cargo de Alejandro Pestaña.

Jesús Terradillos elegido delegado del CAF Málaga en Melilla

La Ciudad Autónoma de Melilla albergó el 26 de octubre la segunda reunión de la nueva Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla en una intensa jornada de trabajo en la ciudad norteafricana. A primera hora de la mañana se celebró una reunión con los colegiados de esta localidad que, entre otras cuestiones eligieron como delegado de la Corporación en esta área geográfica a Jesús Terradillos, nombramiento que posteriormente fue ratificado en el mes de diciembre en asamblea extraordinaria de Málaga.

Asimismo, y aprovechando la visita del Consejero de Fomento, Francisco Javier González, se presentaron los datos de morosidad en comunidades de propietarios en Melilla. Una decena de periodistas conocieron de primera mano que esta cifra se eleva a cuatro millones de euros –al igual que el año anterior- y que el 25 por ciento de la misma corresponde a los bancos.

Además, a la reunión de la Junta de Gobierno acudió también el Consejero de Bienestar Social de Melilla, Daniel Ventura, quien, acompañado de la viceconsejera de Asuntos Sociales, Francisca Conde, plantearon a los representante del CAF Málaga distintas líneas de colaboración para ejecutar en los próximos meses.

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

Fernando Pastor elegido vicepresidente del Consejo Andaluz

El presidente del CAF Málaga también es designado vocal de la Junta de Gobierno del CGCAFE.

El Pleno del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas eligió a Fernando Pastor vicepresidente del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas. El presidente del CAF Málaga obtiene así un importante cargo para representar los intereses de los Administradores de Fincas de la provincia en un órgano colegial donde, a nivel general, los censados en Málaga suponen casi el 50 por ciento del censo regional.

La decisión se adoptó por unanimidad en la reunión celebrada el pasado 3 de diciembre en Jerez de la Frontera.

Además, el presidente del CAF Málaga, ha sido elegido vocal de la Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE). Este organismo estará presidido por Salvador Díez Lloris, que repite en el cargo.

Además, la Junta está formada por Enrique Vendrell Santiveri – vicepresidente 1º y presidente del Colegio de Barcelona y Lérida-; Manuela Julia Martínez Torres – vicepresidenta 2ª y presidenta del Colegio de Madrid-; Eliseo Mógica Serrano –vicepresidente 3º y presidente del Colegio de Alicante-; Rafael del Olmo Garrudo – secretario y contador-censor del Colegio de Sevilla-; Miguel Ruíz Lizondo – tesorero y presidente del Colegio de Aragón-; Mariano Hervás Polo -contador-censor del Colegio de Barcelona y Lérida-; y los vocales Evelio García Hervás –del Colegio de Madrid-; José Sales Rodríguez –presidente del Colegio de Valencia y Castellón-; Ángel Hernández Román –presidente del Colegio de Salamanca-; y Fernando Álvarez García –del Colegio de Asturias-.

"Es un orgullo poder representar a los Administradores de Fincas Colegiados de Málaga y Melilla, y trabajar por todo el colectivo a nivel nacional desde el Consejo General" señaló Fernando Pastor tras ser elegido por sus compañeros como miem-

bro de la Junta de Gobierno. "Espero estar a la altura de la confianza que han depositado en mi para desempeñar este cargo", agregó el presidente del CAF Málaga.

Una nueva Ley de Propiedad Horizontal.

El 80 % de los ciudadanos residen en inmuebles organizados en régimen de propiedad horizontal, y los Administradores de Fincas Colegiados son los responsables de su gestión y además del cuidado del principal bien material que tienen los ciudadanos, su vivienda, razón por la que, en palabras de Salvador Díez, "el CGCAFE debe seguir defendiendo los derechos de consumidores y usuarios en materia de vivienda, y por eso propondremos la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal que solucione los problemas que actualmente tienen las comunidades de propietarios, y se adelante a las exigencias que en un futuro nos demanden los ciudadanos".

Ley de Arrendamientos Urbanos.

Sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos, se propondrá eliminar la necesidad de registrar los contratos de arrendamientos urbanos porque, contrariamente a lo que se ha pretendido, el registro perjudica la seguridad y el dinamismo del arrendamiento y menoscaba los intereses del arrendatario por los costes derivados de este registro, entre otras.

Aula colegial 'on-line'.

El CGCAFE desarrollará, con las aportaciones de los Administradores de Fincas Colegiados y sus Colegios Territoriales, un Aula Colegial con la que se quiere conseguir una Plataforma de Formación Continua, con la máxima calidad y excelencia profesional.

Representación del CAF Málaga.

Además de Fernando Pastor, los miembros de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Luis Camuña y Belén Calleja, serán los otros dos consejos del CAF Málaga en el Pleno del CGCAFE.

Nuevo responsable de la Comisión de Comunicación y Revista del Consejo General

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, ha sido elegido en la última Junta de Gobierno del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España responsable de la Comisión de Comunicación y Revistas de este órgano.

De esta forma, el máximo responsable del CAF Málaga coordinará la estrategia de comunicación del CGCAFE y el contenido de la revista trimestral del Consejo (al igual que lo hará con la del Consejo Andaluz) Administrador de Fincas y Rústica, de la que se imprimen trimestralmente más de 30.000 ejemplares entre todos los Administradores de Fincas Colegiados del país.

Además, coordinará la estrategia de RRSS del CGCAFE con las cuentas de Twitter (4.000 seguidores) y Facebook (1.700 seguidores), junto con las comunicaciones por circulares con los distintos colegios.

Comisión de Catástrofes y Emergencias.

Asimismo, en este encuentro se nombró a Alejandro Pestaña responsable de la recién creada Comisión de Catástrofes Naturales y Emergencias, al igual que lo es de la propia comisión en el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Este nuevo grupo tendrá la función de coordinar actuaciones de los colegiados ante terceras partes en caso de situación de emergencias como las acaecidas recientemente con las inundaciones de Málaga, Comunidad Valencia o Región de Murcia que han afectado a centenares de comunidades de propietarios.

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

Un Curso Francisco Liñán para la historia

El Palacio de Ferias y Congresos de Málaga albergó el 25 aniversario de este evento formativo

El 25 y 26 de noviembre el Palacio de Ferias y Congresos de Málaga se convirtió en el centro de atención nacional para los Administradores de Fincas. El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla organizaba el XXV Curso Francisco Liñán, denominado oficialmente 'Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión Francisco Liñán', un evento que sirvió para homenajear al Presidente de Honor del CAF Málaga, Francisco Liñán, coincidiendo con el 25 aniversario de este evento formativo.

El Curso Francisco Liñán fue la primera formación específica que se ofreció en España, bajo el actual concepto, a los profesionales de la administración de fincas. Por este motivo, la trascendencia de estas bodas de plata ha ido más allá de una simple efeméride. 170 asistentes procedentes de lugares como Málaga, Lugo, Almería, Canarias, Madrid, Cantabria, Valencia, Alicante, Baleares... y 17 empresas participantes son los principales números de este curso.

Sin embargo, al margen de los aspectos cuantitativos, el XXV Curso Francisco Liñán ha aglutinado numerosas novedades cualitativas. Así, el programa se ha alejado de las tradicionales ponencias para incluir una conferencia del prestigioso coaching y asesor, Emilio Duró; un monólogo del actor y cómico malagueño, Salva Reina; y una representación de una Junta de Propietarios en la que los protagonistas –los propios miembros de la Junta de Gobierno del CAF Málaga- plantearon situaciones habituales y con diferentes interpretaciones que se dan una Comunidad de Propietarios, y que posteriormente fueron resueltas en una mesa redonda, moderada por el asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Francisco González Palma, donde intervinieron los asesores jurídicos de los Colegios de Almería, Madrid, Sevilla y Valencia.

Pero al margen del programa, el XXV Curso Francisco Liñán fue un homenaje al que durante más de 20 años fue presidente e impulsor del Colegio. D. Fran-

cisco Liñán. Participó en la inauguración arropado por los presidentes del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, Fernando Pastor y Salvador Díez respectivamente; por el presidente de la Comisión de Formación del CAF Málaga, Luis Camuña; por el delegado del Economía de la Junta de Andalucía, Mariano Ruiz; y por el alcalde de Málaga, Francisco de la Torre.

Todos ellos destacaron la figura de Francisco Liñán para el desarrollo de la Corporación y la defensa de la profesión. El propio Liñán se mostró muy agradecido por este reconocimiento que continuó en la Cena de Aniversario celebrada esa misma noche. Durante la misma, compañeros del Presidente de Honor del Colegio durante su etapa en el Consejo General sorprendieron, primero con su presencia y posteriormente con unos presentes, al propio Liñán. Concha Bermúdez (Madrid), Carlos Rodríguez (Barcelona), Fernando Brotons (Alicante), Pau Bonet (Baleares), Luis Fernando Caballero (Alicante) quisieron rendir su particular homenaje en una noche en la que también estuvieron la presidenta del Colegio de Madrid, y los presidentes de Valencia, Madrid y Sevilla, –Manuela Martínez, José Sales y José Feria– además del secretario del CGAFE y del Consejo Andaluz, Rafael del Olmo, y del presidente del Consejo General, Salvador Díez.

También hubo palabras de recuerdo de Jesús Luque, Presidente de Honor del Colegio y secretario del mismo con Francisco Liñán de presidente. Y todo ello se completó con la visualización de un vídeo en el que participaron el propio Jesús Luque; Carlos Rivas, ex vicepresidente del Colegio; el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor –quien también le entregó una placa de reconocimiento por esta celebración- y los cuatro hijos de Francisco Liñán.

Francisco González Palma, 25 años como ponente.

Otro de los momentos emotivos del 25 aniversario del Curso Francisco Liñán lo protagonizó Francisco González Palma. El asesor jurídico del CAF Málaga ha sido ponente de este curso en las 24 ediciones previas, y en esta ocasión fue el moderador de la mesa redonda, participando así directamente en todas las ediciones de este evento.

Por este motivo, el presidente del Colegio, Fernando Pastor, le hizo entrega de una placa de reconocimiento en la Cena de Aniversario, ofrenda que el propio González Palma agradeció públicamente ante todos los asistentes recordando los años en los que ha sido participe del Curso.

Sin duda, una velada para recordar dentro de un Curso Francisco Liñán para la historia de la profesión, el del 25 aniversario.

El CAF Málaga presenta su calendario formativo para Administradores de Fincas en 2017

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha aprobado su oferta formativa para el año 2017 a propuesta de la Comisión de Formación. Se trata de un calendario que mantiene las principales citas de años anteriores con los ya consolidados Curso de Iniciación a la Profesión de Administrador de Fincas y Curso CAF Málaga Dospuntocero. Además, por segundo año consecutivo, se celebrará el Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas; se mantienen otras propuestas formativas más específicas como el Curso Técnico o el Laboral, y cursos ya con bastante recorrido histórico como el Práctico o el Curso Francisco Liñán.

La primera cita formativa importante se iniciará el 22 de febrero, y tendrá continuidad durante todo el mes de marzo. Se trata de la cuarta edición del Curso de Iniciación a la Profesión de Administrador, una propuesta dirigida a estudiantes del Grado Propio de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga, a Administradores de Fincas de reciente colegiación como a aquellos profesionales que deseen reciclar sus conocimientos. Este curso está programado, en horario de tarde, para los días 22 y 23 de febrero, y para el 1, 2, 8, 9, 15 y 16 de marzo, y se celebrará en el Salón de Actos 'Jesús Luque' de la Sede Colegial.

En mayo (días 5, 6, 12, 19 y 20) y junio (días 2, 3 y 9) tendrá lugar el II Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas, también en las dependencias colegiales. Está dirigido al personal de despacho del Administador de Fincas Ejerciente y la inscripción es de 360 euros. Ya se puede formalizar la preinscripción en administracion@cafmalaga.com. El pasado año este curso lo superaron el 100 % de los inscritos, ya fuese en primera o en segunda convocatoria. El examen final está previsto para el 30 de junio, y para tener derecho al mismo es necesario haber asistido, al menos, a seis de las ocho sesiones.

La duodécima edición del Curso Práctico para Administradores de Fincas tendrá lugar 12 y 19 de mayo, y el 2 de junio. El lugar elegido será de nuevo la Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga, y el horario de celebración del mismo será de tarde.

Un otoño con los grandes cursos

El otoño, como es habitual, acogerá las dos grandes citas formativas del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. El 22 y 23 de septiembre, se retrasa una semana con respecto al año pasado, el Andalucía Lab de Marbella será escenario del V Curso CAF Málaga Dospuntocero. Tras los buenos resultados de satisfacción de 2016, se ha optado por repetir este emplazamiento, así como el lugar de celebración de los almuerzos, junto a la playa y a escasos 200 metros del centro de convenciones.

Los días 17 y 18 de noviembre llega el turno para el Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán. En esta ocasión se celebra la vigésimo sexta edición y, a buen seguro, volverá a ser punto de encuentro para profesionales de toda España.
Asimismo tendrán lugar otros cursos con menos horas formativas y más centrados en cuestiones sectoriales. En este sentido, el 21 de abril está programado una nueva edición del Curso Técnico, mientras que en junio, el día, 30, se volverá a celebrar el Curso Laboral.

100 colegiados participaron en el IV Curso CAFMálaga Dospuntocero

El Centro de Innovación Turística Andalucía Lab en Marbella (Málaga) albergó los días 16 y 17 de septiembre de 2016 el IV Curso CAFMálaga Dospuntocero organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. Más de 100 Administradores de Fincas, llegados principalmente de la propia provincia de Málaga y de otros puntos de Andalucía, asistieron a un evento con un programa transversal en el que se abordaron cuestiones de máximo interés para los profesionales.

En la inauguración el alcalde de Marbella, José Bernal, agradeció que la Junta de Gobierno hubiese elegido la ciudad para celebrar este importante evento y destacó el papel de la localidad costasoleña para albergar estas acciones formativas. Además, en el acto de apertura, que contó con Luis Camuña, vicepresidente del Colegio como máximo responsable de la institución al encontrarse el presidente, Fernando Pastor, fuera de Málaga por otros compromisos institucionales, también estuvo presente el delegado del Gobierno Andaluz en Málaga, José Luis Ruiz Espejo. Durante su intervención, Ruiz Espejo puso en valor la convocatoria de ayudas para rehabilitación que ha puesto en marcha la Junta de Andalucía este pasado verano.

En el plano formativo, el propio Luis Camuña expuso en la presentación que el programa trataba de ahondar en cuestiones de distinta temática pero igualmente importantes para los Administradores de Fincas Colegiados. Así, la primera jornada comenzó con una ponencia de Google España en la que se expuso como sacar partido, desde el punto de vista profesional, a las posibilidades del actual entorno digital. Le siguió una interesante intervención del delegado de Thyssenkrupp en Málaga, Santiago García, sobre las distintas normativas que actualmente regulan el funcionamiento de los ascensores.

Tras el almuerzo, César Crespo, subdirector general de Negocio de Mutua de Propietarios, explicó a los asistentes como se puede implementar el negocio del seguro dentro de un despacho de administración de fincas. La tarde la cerró José Luis Navarro, vicepresidente del Colegio, detallando las claves del reparto del presupuesto de gastos comunitarios en una interesante ponencia.

La segunda jornada del IV Curso CAFMálaga Dospuntocero se inició con la conferencia del ingeniero forestal José Antonio Gómez. 'Plagas de fauna urbana. Normativas y soluciones' fue el título de una sesión en la que se prestó especial atención a los problemas que insectos como mosquitos o procesionarias pueden ocasionar en una comunidad, así como las molestias que generan otros animales de más tamaño.

Y para concluir las sesiones formativas, el magistrado de la Audiencia Provincial de Palencia, Juan Miguel Carrera, expuso en su ponencia los puntos a tener en cuenta en torno a la protección del honor en el ámbito de las comunidades de propietarios, así como mecanismos para evitar demandas.

La clausura la realizaron, desde Valladolid por videoconferencia, el presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor; y su homólogo en el Consejo General, Salvador Díez.

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

CON / SIN ANDAMIOS

LA SOLUCIÓN

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

100 % de aprobados en el I Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas Colegiado

El I Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas Colegiado fue la gran novedad del capítulo de formación del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla del año 2016. Tras aprobarse en una Asamblea Extraordinaria el Reglamento de Oficial Habilitado, este curso era el paso obligado por aquellos trabajadores de los despachos profesionales para obtener la acreditación como Oficial Habilitado.

El curso realizó un recorrido por todos los temas que debe tener en cuenta un Administrador de Fincas Colegiado para que el Oficial Habilitado pueda ejercer parte de sus funciones con plenitud de facultades.

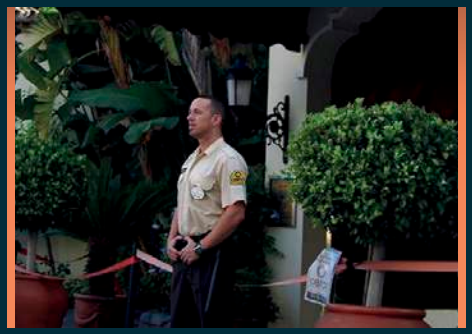
Al finalizar las distintas sesiones programadas se realizó un examen para la obtención del título que, en todos los casos, está asociado al Administrador de Fincas Colegiado para el que trabaja en el momento de obtener el certificado. Tras dos convocatorias de exámenes, el 100% de los alumnos matriculados pudieron obtener el título que les acredita como Oficial Habilitado por parte del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.

Entrega de acreditaciones.

El viernes 14 de octubre se celebró en el Salón de Actos 'Jesús Luque' del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla la entrega de acreditaciones a los Oficiales Habilitados que superaron el curso la pasada primavera. Fue un encuentro emotivo y breve en el que los Administradores de Fincas Colegiados entregaron personalmente la acreditación a sus Oficiales Habilitados.

Durante el acto, el vicepresidente del Colegio, Luis Camuña, resumió la labor de los Oficiales Habilitados. Además, el presidente, Fernando Pastor, también tuvo palabras de reconocimiento para todos los que han obtenido esta acreditación.

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

XVI Graduación de Estudios Inmobiliarios de la UMA

El Salón de Actos 'Jesús Luque' del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla albergó, un año más, la graduación de los alumnos que han superado el Título Propio de Estudios Inmobiliarios de la Universidad de Málaga. Se trata de la decimosexta promoción de este grado que permite obtener los conocimientos necesarios para acceder directamente a la profesión de Administrador de Fincas. El acto, presidido por el decano de la Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga, Francisco Cantalejo, contó con la presencia de los alumnos que se graduaban, así como de sus familiares y culminó con una cena en un céntrico hotel de la capital malagueña.

Durante su intervención, Cantalejo puso en valor el esfuerzo de todos los alumnos de este título propio que, de modo semipresencial, se imparte en Málaga como único emplazamiento de Andalucía, y que por las características del perfil del alumnado su superación supone un importante esfuerzo para poder compaginar la vida académica, con la profesional y la familiar.

Por su parte, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas, Fernando Pastor, recordó que con esta titulación el CAF Málaga abre la colegiación sin coste a aquellos alumnos que opten por empezar a ejercer la profesión. Asimismo, recordó la buena sintonía y colaboración que existe con la Universidad de Málaga, tanto en este como en otros asuntos.

También, en nombre de los alumnos, tomó la palabra Ivana Palacios para poner el punto y final al acto protocolario que se cerró con la tradicional foto de familia.

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

Administradores de Fincas de Málaga canalizan las reclamaciones del daño por el temporal de diciembre en las comunidades de propietarios

A raíz de los daños ocasionados por las inundaciones provocadas por las intensas precipitaciones del 3 y 4 de diciembre en la provincia, el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla activó los protocolos para tratar de ofrecer información sobre todo el procedimiento en torno a la reclamación de daños. Así, se mantuvo contacto directo por la tarde con las autoridades para facilitar, en la medida de lo posible, la gestión de los siniestros por medio de los Administradores de Fincas Colegiados.

Asimismo, a través de la Delegación para Situaciones de Catástrofes del propio Colegio, se ha estado trabajando con el objeto de informar a los propios administradores y a los propietarios afectados del procedimiento a seguir para reclamar los daños sufridos tanto a nivel individual como de comunidades de propietarios.

En este sentido, desde el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla se ha recordado en distintas comunicaciones, tanto a los colegiados como a los medios de comunicación, que el Consorcio de Seguros ofrece cobertura de estos siniestros bajo el ámbito de "Fenómenos atmosféricos" de la compañía aseguradora, y que es aplicable a todos aquellos bienes asegurados previamente. Así, se incluye la cobertura de todos los daños ocasionados, así como una indemnización sobre gastos de desembarre, extracción de lodos, demolición, desescombro y el transporte de residuos a los vertederos.

Los Administradores de Fincas Colegiados están aún aglutinando los partes de los daños con el fin de canalizar estas peticiones de forma más ágil. De hecho, los ayuntamientos de Manilva y Casares solicitaron formalmente que los propios Administradores de Fincas Colegiados gestionen estas reclamaciones, tanto a nivel individual de los afectados como de las comunidades de propietarios, con el objeto de evitar el colapso de los servicios municipales.

Las reclamaciones se pueden realizar a la propia compañía de seguros o directamente al Consorcio por vía telefónica o a través de la propia web y en la misma, además de todos los documentos que acrediten los daños, se deben incluir los datos de la póliza, los datos de quien presenta la comunicación de los daños y del asegurado; los datos para el pago de la indemnización; y si entre los bienes afectados hay vehículos, la marca, modelo y matrícula, así como el lugar en el que se encuentra pendiente de reparación.

En posteriores reuniones con el Consorcio de Seguros se recordó que los teléfonos de atención telefónica para recibir información o comunicar siniestros son el 902 22 26 65 y/o 952 367 042. Además, se confirmó que los Administradores de Fincas Colegiados tendrán a efectos de las reclamaciones la misma consideración que los Mediadores de Seguros, y que los presidentes de las comunidades afectadas.

¿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*

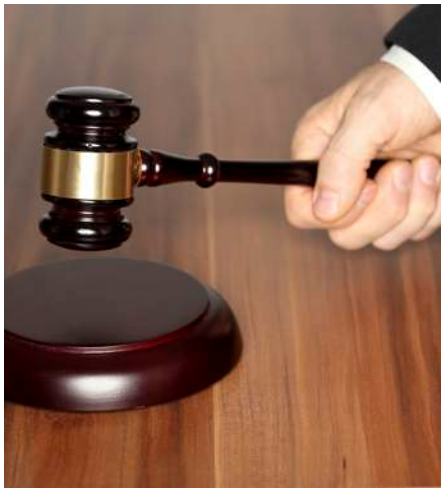
Todo con la garantía de Mussap, Mutua de Seguros y Reaseguros con una trayectoria de más de 80 años en el sector.

Contáctanos y te explicamos cómo

batabadoc comunicació

Mussap seguros entrepersonas

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



El TS reconoce la exclusividad de la administración de fincas como una profesión colegiada

La Sala 3ª Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha reconocido, en una sentencia firmada el 8 de noviembre de 2016, la exclusividad de la administración de fincas como una profesión colegiada. De esta forma anula la inscripción de la marca de la Asociación Profesional de Administradores de Fincas -APAF-.

La sentencia reconoce que el Consejo General y sus Colegios Territoriales de Administradores de Fincas son Corporaciones de Derecho Público con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, entre las que están la representación de la actividad del "administrador de fincas" para el "gobierno y conservación de bienes inmuebles y muy especialmente la gestión de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, para lo que será requisito indispensable estar colegiado en la Corporación Profesional".

Nuevas ordenanzas fiscales

El Boletín Oficial de la Provincia de Málaga publicó, en su edición del 21 de diciembre, las Ordenanzas Fiscales de la ciudad de Málaga para el año 2017. En las mismas, a cuya presentación fue invitado el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, se incluyen conceptos importantes para los administradores de fincas como los relativos a los vados o a las licencias de obra. Se puede consultar el documento íntegro en la página web del CAF Málaga (www.cafmalaga.es), en descarga de documentos.

Subvenciones de ascensores

El Ayuntamiento de Málaga instalará ascensores en 64 edificios, por un valor total de 3,7 millones de euros. El Instituto Municipal de la Vivienda ha aprobado definitivamente estas dotaciones resultantes de la convocatoria de subvenciones a la rehabilitación para implantar estos elevadores y eliminar barreras arquitectónicas. Los 64 edificios recibirán en su conjunto dos millones de euros por parte del Consistorio, a lo que hay que sumar una parte no subvencionada que han de aportar las comunidades de propietarios. Las ayudas otorgadas oscilan entre el 90 y el 50 por ciento del coste total de las obras.

Laboratorio E.Portales

Especializados en actividades relacionadas con el Control Sanitario en materia Alimentaria y Agua, con una dilatada experiencia desde 1995. Autorizado por la Consejería de Cultura, Pesaca y Medio Ambiente con el nº A-44AU.

*Análisis de piscinas
*Análisis de aguas de consumo
*Control de Legionella
*Análisis de alimentos
*Auditorías de seguridad alimentaria
*Formación de manipuladores
*Documentación higiénico-sanitaria

EMPRESA CERTIFICADA apcer ISO 9001

Análisis de Aguas y Alimentos

MÁS DE 30 AÑOS A SU SERVICIO AVALAN NUESTRA CALIDAD

www.laboratorioseportales.com

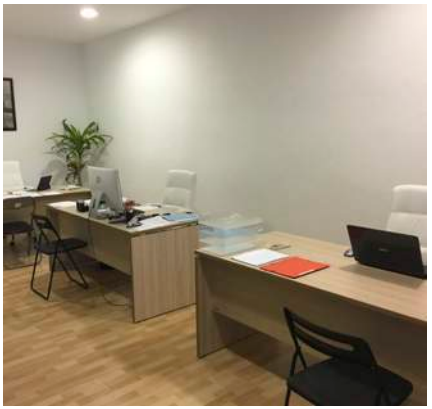
Tfno. 952 58 69 18 - Fax: 952 47 51 82 - C/ San Pancracio, 12 - 4º (Fuengirola-Málaga)

Málaga elegida sede del XXII Congreso Nacional para Administradores de Fincas en 2020

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) ha designado Málaga como sede para albergar el XXII Congreso Nacional para Administradores de Fincas, que nace con el nombre de "Málaga 2020". El evento, que reúne a más de un millar de profesionales, coincidirá además con el 50 aniversario del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y tomará el relevo de Madrid que celebrará el Congreso dos años antes, en 2018.

La elección de Málaga permitirá a todos los Administradores de Fincas Colegiados de España asistir al evento formativo más importante de la profesión en una provincia que en los últimos años se ha convertido, además de potencia mundial en turismo de sol y playa, en uno principales enclaves a visitar por su atractivo cultural según los principales medios de comunicación del mundo. En este sentido, cabe reseñar las aperturas de los museos Pompidou, Ruso en Málaga capital o la designación de los Dólmenes de Antequera como Patrimonio Mundial de la Humanidad por parte de la UNESCO.

En los próximos meses se definirán las fechas y el emplazamiento definitivo de este Congreso, del que Málaga ya fue sede en el año 2006, entonces el Hotel Torrequebrada (Benalmádena) fue el lugar elegido. La cuenta atrás para Málaga 2020 ya ha comenzado...



Nueva oficina de Boma Corporación en Marbella

Boma Corporación, empresa dedicada al mantenimiento integral de Comunidades de Propietarios, abre delegación en Marbella, en el Centro Comercial Plaza de Nueva Andalucía. Con este paso se aseguran atender de forma eficaz la demanda de sus clientes en la zona occidental de la provincia. La Corporación da un paso al frente en su continua inquietud de atender a sus clientes de forma autónoma, con lo que se aseguran la no subcontrata en sus servicios, y la atención de forma presencial en toda la costa. Su delegación central se ubica en el Polígono Guadalhorce donde, además de oficinas, se encuentran las instalaciones de almacenamiento de hipoclorito sódico y químicos para tratamientos de agua, la base de entrada y salida de cubas para brozas, el parque de fregadoras y la central de compras de consumibles.
En la nueva delegación, además de gestión y atención al cliente, desarrollaran los estudios de paisajismo, elaboración de planes evolutivos de prevención en los mantenimientos integrales, así como el departamento de i+d de la corporación.

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

Más de 35 años restaurando

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

La crisis y los tutoriales de internet fomentan que el 40% de las reparaciones del hogar ya las realice uno mismo

Un 40% de las reparaciones del hogar, no cubiertas por el seguro, ya las realiza uno mismo o con la ayuda de un familiar o amigo, según el análisis realizado por Multiasistencia para Mutua de Propietarios, aseguradora especialista en la propiedad inmobiliaria. El informe pone de manifiesto que la crisis y la utilización de internet para informarse a través de vídeos tutoriales y documentación subidos por los propios usuarios, han provocado el éxito de la tendencia DIY (Do It Yourself).

La fontanería, principalmente vinculada a problemas en radiadores y grifería de cocina y baños (27%), las reparaciones de electrodomésticos (20%) –cargas de aires acondicionados y sustitución de piezas en lavavajillas y lavadoras, el cerrajero (10%) o el electricista (7%), son algunas de las reparaciones del hogar más frecuentes a las que el ciudadano medio ya se enfrenta.

No en vano, los costes de reparación de estas averías domésticas son elevados, situándose la reparación de calderas como la de mayor gasto, con 142€ de media. Le sigue el cerrajero (125€), el electricista (99€), el fontanero (96€), y el técnico de electrodomésticos del hogar, con 90€.

De acuerdo con el análisis realizado entre 23.672 hogares y 552 comunidades de propietarios, al año se realizan 2,5 intervenciones por hogar de media, y 6,3 intervenciones en las comunidades de propietarios.

En relación al gasto medio de cada intervención, si sumamos a los oficios más sencillos aquellos otros que requieren de una especialización y de herramientas profesionales, como el acuchillador, el calderista o el pocero, se podría establecer un gasto medio por reparación que ronda los 132€.

Las comunidades de propietarios

Las asistencias en Comunidades de Propietarios son trabajos de mayor envergadura, y por ello el precio medio es un 75% más elevado que el de las asistencias de hogar, situándose en 231€.

En el caso de las comunidades, los trabajos solicitados de mayor importe son las grandes reformas (contratistas) que alcanzan un precio medio 1.330€, seguidos de las reparaciones de tejados (786€) y la pocería (304€).

En relación al tipo de asistencias solicitadas para comunidades, las más habituales son de pintura (56%), mientras que un 25% se reparte a partes iguales entre la albañilería y la fontanería. El cuarto gremio solicitado es el carpintero en un 9% de las solicitudes.

Si eres **#AFColegiado**, que no te confundan con un intruso. **¡Identifícate!**
Utiliza la imagen profesional.

Administrador
Fincas Colegiado

JUNTOS, MÁS QUE 15.000

#ponlacasa #AFColegiado #másque15000

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.

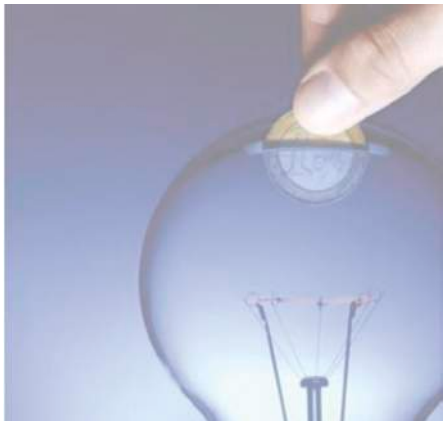
T · 952 60 88 96
info@solutionsads.es
www.solutionsads.es

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 personal cualificado y a nuestra amplia experiencia con comunidades podemos encargarnos de todas las gestiones relativas a los suministros eléctricos, ofertando los siguientes servicios: Ahorro en la facturación eléctrica; certificación de inspecciones eléctricas; certificación de eficiencia energética de edificios; realización de auditorías energéticas; termografías infrarrojas; sustitución luminaria LED; redacción, desarrollo y certificación de proyectos, 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 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

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 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

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

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

Lex Pericia es un gabinete procedente del mundo asegurador integrado por peritos, arquitectos, y abogados con experiencia en realización y defensa de informes periciales y arbitraje de siniestros, o daños ocurridos en comunidades de propietarios, en la búsqueda de la resolución a problemas comunales.
La unión entre distintos profesionales de diferentes ramas y especialidades, nos permite ofrecerles un servicio jurídico-pericial completo, con una plantilla capacitada, para poder mediar en el expediente que se nos requiera.

C/ Hilera 8, 3ºB, Esc. 8.
29007, Málaga
T · 620 287 717 / 610 720 074
info@lexpericia.com
www.lexpericia.com

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

El Decreto 28/2016: Regulación de las viviendas de uso turístico en Andalucía

Información obtenida de la conferencia de Dña. María José Mata, inspectora de Turismo de la Junta de Andalucía, en XI Curso Práctico para Administradores de Fincas (mayo 2016).

El Decreto 28/2016 de 2 de febrero regula desde principios del año 2016 las viviendas con fines turísticos en Andalucía. Se trata de un texto legal que tiene 11 artículos. Con los mismos, según señaló María José Mata en el pasado Curso Práctico celebrado en la Universidad de Málaga y organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, "se han intentado hacer unas normas que regularan los aspectos fundamentales pero la verdad es que ha despertado el interés de muchísimos colectivos, ya que hay muchas personas que están afectadas, que están interesadas, sobre todo en la provincia de Málaga, al ser eminentemente turística".

¿Por qué se dicta este decreto?

La justificación viene, en parte, por la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En la modificación de esta ley se excluyen este tipo de viviendas y se remiten a la normativa sectorial que dicten cada una de las comunidades autónomas con el objetivo de que las viviendas encuadradas en este grupo no sean ilegales. Además, se tiene en cuenta la protección de la seguridad ciudadana ya que la Ley Orgánica 4/2015 establece que todas las personas que pernocten en establecimientos tienen que comunicarlo a la Policía. A todo ello hay que sumar la protección de los usuarios y consumidores de servicios turísticos, ya que en este ámbito carecían de ningún tipo de protección. A lo anterior se suman factores como la protección al medio ambiente y al entorno urbano, la eliminación de la competencia desleal y la lucha contra el fraude.

A raíz de la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos cada comunidad autónoma ha dictado su normativa. Madrid, por ejemplo, establece en el Decreto 79/14 que para hacer un arrendamiento de vivienda de uso turístico la estancia mínima deben ser cinco días. Aragón prohíbe el alquiler por habitaciones. En las Islas Baleares y en Canarias han sido los más restrictivos de todos porque prácticamente se restringe tanto el uso que en realidad es casi una prohibición de los alquileres vacacionales. Cantabria exige en alta censal en la Agencia Tributaria y el alta de la empresa en la Seguridad Social. Y Cataluña ha establecido la tasa turística y además no inscribe el apartamento si no tiene un certificado de la comunidad de propietarios que diga que no está prohibido en los estatutos, para evitar los problemas que esto puede traer.

En relación a otros marcos normativos, se puede concluir que el decreto andaluz es relativamente flexible con este segmento, aunque también es cierto que ha despertado críticas en determinados sectores que ven en el mismo más inconvenientes que ventajas.

Las comunidades de propietarios.

¿Qué pasa con las comunidades de propietarios? ¿Se puede por acuerdo de la Junta prohibir que en una comunidad determinada haya pisos que se destinen a las viviendas con fines turísticos? La Ley de Propiedad Horizontal tiene la posibilidad de considerarlo como una actividad molesta y requerir al propietario para que cese la actividad de la misma. Se puede acudir a los juzgados o bien hacer una modificación de los estatutos. El artículo 17/7 indica que sea un juez el que decida en equidad.

Para evitar contratiempos, desde que se

publicó el Decreto, la administración autonómica ha recibido numerosas consultas de administradores de fincas indicando que las comunidades de propietarios querían adoptar cuanto antes este acuerdo para realizar la pertinente modificación de estatutos.

Así, las normativas aplicables en Andalucía a las viviendas de uso turístico quedan establecidas por: el Decreto 28/2016, la Ley 13/2011 -Ley del Turismo, base de toda la normativa turística de Andalucía-, y el Decreto 143/2014 que establece la organización y el funcionamiento del Registro del Turismo en Andalucía.

Viviendas con fines turísticos.

El artículo 3 del Decreto indica que "se entienden por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial -la vivienda que esté en suelo turístico o en un suelo comercial o un suelo que no sea residencial no puede inscribirse como viviendas con fines turísticos-, donde se ofrezca mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos". Es decir, con este precepto el intercambio de viviendas no se considera con fines turísticos.

Sin embargo, surgen algunas cuestiones. Por ejemplo: ¿qué entendemos por "de forma habitual y con fines turísticos"? Se considera presunción de habitualidad cuando la vivienda se promocione o comercialice a través de canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento, agencias de viajes o empresas que organicen servicios turísticos.

De los canales en los que se incluya la posibilidad de la reserva del alojamiento es un problema porque ¿se considera canal cuando estás en una plataforma pero no pueden reservar? Como no se puede reservar y hacer la reserva directa se puede considerar que no es un canal incluido en este apartado.

¿Qué viviendas están excluidas?

Las que se cedan gratuitamente, las contratadas por tiempo superior a dos meses, viviendas en el medio rural y los apartamentos turísticos. Además no se pueden tener tres viviendas en un radio de 1.000 metros, es decir, un propietario no podrá alquilar con fines turísticos tres viviendas muy cercanas en Málaga, pero si podrá poner alquiler dos en Málaga y otra en Estepona. Asimismo, en los apartamentos turísticos hay dos modalidades: el 'modo complejo' que sería el bloque entero mientras que el 'modo conjunto' serían más de tres viviendas en un radio de mil metros.

El medio rural.

El concepto de medio rural no viene en el decreto de viviendas con fines turísticos, sino en el decreto 20/2002 que es el que desarrolla el medio rural. La definición es aquel en el que predominantemente se desarrollan actividades agrícolas, forestales, pesqueras, con carácter fluvial o ganadero. No se considera medio rural los núcleos de población situados en el litoral. Todos los que estén en el litoral tendrán viviendas con fines turísticos, aunque tengan menos de veinte mil habitantes. Realmente, el medio rural va a ser los pueblos de interior con menos de 20.000 habitantes. Por ejemplo en Ronda habrá viviendas con fines turísticos, sin embargo, Viñuela no podría tener viviendas con fines turísticos.

Inscripción en el Registro de Turismo.

Se deben inscribir los establecimientos de alojamientos turísticos, las agencias de viajes, los guías de turismo, las oficinas de turismo, las empresas de turismo activo, las viviendas turísticas de alojamiento rural y las viviendas con fines turísticos. Como alojamientos turísticos tenemos los hoteles, los apartamentos turísticos, los campamentos de turismo, las casas rurales, las viviendas turísticas de alojamiento rural y las viviendas con fines turísticos. Hay que señalar que las viviendas turísticas de alojamiento rural tienen una limitación de tres meses al año. En caso de que quiera alquilarse más de tres meses no puede ser considerada como vivienda turística de alojamiento rural, tendría que ser como casa rural.

Requisitos formales para la inscripción.

Lo primero es la licencia de ocupación, que el Decreto la estableció como requisito. Este requisito está provocando muchos problemas con la licencia de ocupación en municipios como Marbella, donde la sentencia del Tribunal Supremo suspendía el PGOU aprobado por la Junta por lo que volvía al documento de 1986, que no tiene nada que ver con la situación actual, con las edificaciones existentes actualmente. Otro ejemplo: Torremolinos antes dependía de Málaga, por lo que muchos proyectos de obra de edificios están en la capital. Entonces, ¿la licencia de ocupación quién la da? En este caso se ha llegado a una línea de actuación, tanto en Málaga como en Torremolinos. Exige que un arquitecto técnico se persone en la vivienda y haga un informe de que la vivienda reúne los requisitos necesarios de habitabilidad. Con ese informe se solicita la licencia de ocupación, se paga al ayuntamiento y se obtiene la licencia de ocupación. Así se está haciendo en construcciones antiguas donde lo que puede existir es una cédula de habitabilidad, que también se está dando por buena.

El artículo 9 del Decreto establece la obligación de presentar la declaración responsable ante la Consejería de Turismo. La exigencia que se hace a las viviendas con fines turísticos no es excepcional, se hace a todos los establecimientos turísticos que tienen que hacer constar su número de inscripción.
La declaración responsable hay que presentarla, preferentemente, vía telemática, a través del certificado digital o sin certificado digital. Con certificado digital el

número de registro se comunica en pocos minutos, sin el certificado puede tardar unos 15 días. Con la declaración responsable no hay que presentar ningún tipo de documentación ya que en el futuro irá la inspección a comprobar si se cumplen los requisitos: licencia de ocupación, referencia catastral, sistema de oscurecimiento, botiquín, título de propiedad...

¿Qué documentos solicitan?

La escritura de propiedad o un contrato que te permita disponer del inmueble; la licencia de ocupación; el recibo del IBI; un certificado de empadronamiento si la vivienda es por habitaciones -porque el decreto exige que si alquilas la vivienda por habitaciones, el propietario tiene que vivir-; ventilación exterior; oscurecimiento de las ventanas; el cartel de que dispones de hojas de reclamaciones; el botiquín; la información sobre los centros médicos, aparcamientos, líneas de transporte, etc.

En la normativa andaluza se permite el alquiler de la vivienda completa, donde se cede la vivienda en su totalidad y la capacidad máxima son quince plazas, o por habitaciones, donde la persona propietaria debe vivir en ella y puede utilizar las famosas denominaciones 'bed & breakfast'. En estos casos la capacidad máxima son 6 personas. No se van a admitir más de cuatro plazas por habitación.

Requisitos y servicios.

Los dormitorios tienen que tener ventilación directa al exterior o a un patio, mobiliario, aparatos, enseres, ropa de cama, lencería y menaje, acorde obviamente al número de plazas, un juego de reposición en ropa de cama y de baño, el botiquín de primeros auxilios, la limpieza de vivienda a la entrada y salida de nuevos clientes, un número de teléfono para cualquier consulta o incidencia en la vivienda, la información turística de la zona (ocio, restaurantes, cafeterías, zonas de aparcamiento, servicios médicos, medios de transporte urbano, planos de la localidad, guía de espectáculos), información e instrucciones de los electrodomésticos, las normas internas de la comunidad, si se permiten o no las mascotas, si se permite o no fumar, etcétera.

También hay que tener un libro de registro con el que acudir a la Policía con el DNI y el número de registro para darse de alta con un usuario y una contraseña. Telemáticamente habrá que llevar un registro de los turistas mayores de 16 años. Por ejemplo, sirva como referencia que los hoteles comunican los datos todos los días a la misma hora.

Refrigeración.

La refrigeración es por elementos fijos. Aquí tenemos otro problema del decreto. El ventilador no sirve, la refrigeración tiene que ser por elementos fijos y se da un plazo de un año, no es de cumplimiento inmediato. Solamente se exime este requisito en caso de que el edificio tenga un nivel de protección reconocido y no se permita instalar la máquina.

Régimen sancionador.

En principio, lo más frecuente va a ser comprobar si se ha hecho la declaración responsable y se cumplen todas las condiciones. En caso de no ser así, se propone directamente la baja del establecimiento en el Registro de Turismo y si la vivienda se sigue publicitando, se abrirá el expediente sancionador.

Algunas infracciones leves son que no aportan la documentación en plazo, una deficiencia en la prestación del servicio, el trato descortés con el usuario, el incumplimiento de las normas de registro, etc... La que sí es grave es la prestación clandestina con la que las sanciones pueden alcanzar los 18.000 euros. Otras infracciones graves son la grave desconsideración con el usuario, una expulsión injustificada de los usuarios por un tema de discriminación por raza, religión o sexo, la obstrucción a los servicios de inspección, las que perjudiquen gravemente a la imagen turística de Andalucía, la reincidencia en la comisión de infracciones graves...

El 'compliance' y el despacho del Administrador de Fincas

Alicia Esteve Cubel
Directora de Consultoría / GRUPO KDOS CONSULTING

¿Qué es el Compliance?

Se trata de un concepto muy amplio, en el que se define un modelo de gestión de cumplimiento, modelo de prevención y control, que abarca no sólo los riesgos penales, sino también todas las normativas que afecten a todas las organizaciones, con independencia de su tamaño y volumen además de las políticas internas, códigos éticos, compromisos contractuales, cumplimientos fiscales, transparencia en las cuentas y memorias anuales, etc....

Pero ¿por qué no paramos de escuchar el vocablo, así como que se llevan a cabo charlas y formaciones?

Porque en España, se introduce por primera vez la responsabilidad de la persona jurídica en la reforma del Código Penal que se produjo a finales de 2010, quitándole toda vigencia y validez a la conocida expresión «societas delinquere non potest», "la sociedad no puede estar relacionada/involucrada", ya que desde entonces, las empresas sí que pueden delinquir, pero sin embargo, es a raíz de la entrada en vigor de la nueva reforma del Código Penal, en julio de 2015, a través de la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal, que incluye importantes novedades respecto a la responsabilidad penal de la empresa. Además el pasado 22/01/2016, la Fiscalía General, proporciona una herramienta de trabajo para sus fiscales, mediante la publicación de la Circular1/2016, con la que se pretenden impartir los criterios necesarios, para llevar a cabo la valoración de la eficacia de los planes de Compliance.

Y todo estas reformas legales ¿con qué finalidad se llevan a cabo?

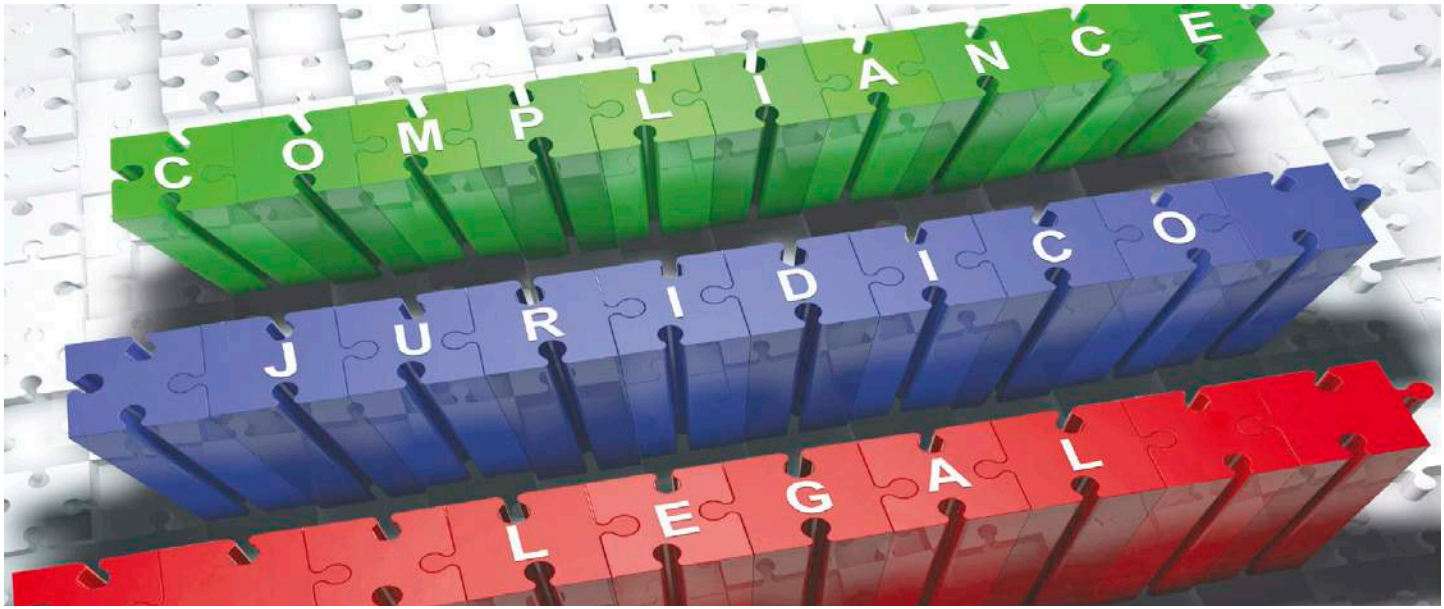
El Compliance tuvo su nacimiento en E.E.U.U., en los años 70 y 80, cuando, a raíz de los grandes escándalos de corrupción y financieros que afectaron a importantes compañías, sobre soborno a altos funcionarios, estafa a clientes y mercados que mostraron falta de regulación, grandes fraudes y falsedad en los documentos Oficiales y Contables. Estos hechos motivaron la publicación de la Foreign Corrupt Practices Act o FCPA (19.12.1977) que incluyó disposiciones anti-soborno, nuevos requerimientos y prohibiciones en materia de llevanza y publicación de libros y registros (Contabilidad y Registro de cuentas).

A partir de este momento y a nivel mundial, pero siempre en el mundo desarrollado, se han establecido, aprobado y promovido, diferentes políticas y leyes, publicadas para promover un cumplimiento y transparencia globalizado.

¿Qué debo hacer si mi actividad de Administración de Fincas se lleva a cabo a través de una sociedad?

Debemos contar con un modelo de prevención y control que recoja, prevenga y controle, los riesgos a los que se enfrenta nuestro negocio, en función de la tipología de clientes, los profesionales con los que colaboramos, los medios de pago que utilizamos etc.....que demuestre ante un fiscal y un juez, que el modelo de prevención y control, ha sido implantado de manera eficaz en nuestra organización para poder acogernos a la exención de responsabilidad, en base al nuevo artículo 31 bis del Código Penal, que establece " la persona jurídica quedará exenta de responsabilidad, si se cumplen varias condiciones, entre las que destaca, que el órgano de administración haya adoptado y ejecutado con eficacia, antes de la comisión del delito, modelos de organización y control que incluyan las medidas de vigilancia y control idóneas".

En estos últimos años, antes de la última reforma del Código Penal de 2015, ha sido frecuente la imputación de Administradores de Fincas por delitos de estafa, cohecho y administración desleal, delitos tipificados como penales.



Sentencias recientes en nuestro marco jurídico español:

1. El Pleno de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo ha dictado una sentencia de fecha 29 de febrero de 2016 (sentencia número 154/2016, en la que por primera vez aprecia la responsabilidad penal de una personas jurídica.

   La sentencia explica los requisitos para apreciar la responsabilidad de las empresas de acuerdo al artículo 31 bis del Código Penal:

   - En primer término, como presupuesto inicial, debe constatarse la comisión de delito por una persona física que sea integrante de la persona jurídica (en este caso eran administradores de hecho o de derecho).

   - En segundo término, que las empresas hayan incumplido su obligación de establecer medidas de vigilancia y control para evitar la comisión de delitos.

2. La Sala de lo Penal ha dictado una sentencia de fecha 16 de marzo de 2016 (sentencia número 221/2016, ponente señor Marchena Gómez),en la que condenaba a la persona jurídica como penalmente responsable:

   - La sociedad recurrente en su delito, dedicada a la actividad inmobiliaria, fue condenada por la Audiencia Provincial de Cáceres como autora del citado delito, al pago de una multa de 24.000 euros y al cierre temporal de la oficina desde la que operaba, durante seis meses.

   - La misma sentencia condenó al propietario de la inmobiliaria y a otra persona más, a dos años de prisión por el mismo delito cometido tras cobrar una doble comisión –al comprador y al vendedor- por la operación, sin que lo supieran los afectados; condena que ahora se reduce a un año de prisión. Se remarca que la persona jurídica responde cuando se hayan "incumplido gravemente los deberes de supervisión, vigilancia y control de su actividad, atendidas las circunstancias del caso".

En España, aunque lentos, caminamos seguros hacia un modelo de gestión, prevención, revisión y control, que dinamice e incentive, la transparencia de todas las organizaciones, con independencia del sector de actividad al que pertenezcan y al volumen de negocio que manejen.

¿Puede ser una comunidad de propietarios eficiente energéticamente?

Javier Guzmán
Ingeniería / ENERCOM

En la actualidad, recibir una factura de la compañía eléctrica supone un disgusto y no es para menos puesto que el coste de la electricidad se ha disparado un 83,2% desde 2003 según un informe hecho público por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), un consumidor medio doméstico ha pasado de pagar 0,131 €/kWh en 2003 a 0,240 €/kWh en 2015.

Estas subidas han provocado que el precio de la energía en España sea uno de los más altos de la Unión Europea (UE), según un informe publicado por la oficina estadística europea, Eurostat, sobre energía, transporte y medio ambiente en los veintiocho países miembros.

Según el estudio, España tiene el quinto precio más elevado de la UE, solo superado por el de Dinamarca, Alemania, Irlanda e Italia, no obstante, si tenemos en cuenta la variable del poder adquisitivo de cada país, que compara el precio de otros productos con el de la energía, España alcanzaría la cuarta energía más cara y Portugal, Alemania y Rumanía ocuparían los tres primeros puestos de la lista.

El encarecimiento del coste de la electricidad, es lo que nos ha llevado a que todos estemos más concienciados con el ahorro energético y la búsqueda del aumento de la eficiencia energética. Las comunidades de propietarios no son ajenas a este problema, más bien al contrario, ya que los costes energéticos suponen una de las partidas más abultadas de los presupuestos anuales, de ahí que cualquier medida encaminada al ahorro energético sea vista con buenos ojos tanto por propietarios como por administradores de finca, sabedores estos, de las estrecheces presupuestarias que sufren las comunidades en los últimos tiempos, por lo que cualquier ahorro supone un balón de oxígeno.

Optimización del gasto energético en la comunidad de propietarios.

Una de las primeras medidas a llevar a cabo para conseguir ahorro energético es la de optimizar los suministros, para ello es necesario recurrir a empresas con experiencia en el sector. Con esta optimización de los suministros eléctricos se consigue reducir la factura eléctrica sin modificar el consumo energético. No obstante, esta actuación que si bien es tanto necesaria como imprescindible, en ocasiones, se antoja insuficiente y es necesario implementar una segunda fase, en la que se busque reducir la facturación eléctrica mediante la reducción del consumo energético, obviamente sin afectar al normal funcionamiento de la comunidad de propietarios.
En esta segunda fase, se realiza una auditoría energética completa, la cual se divide a su vez en varias fases:

- Información preliminar: En esta primera fase de la auditoria se recopila la información necesaria para conocer las instalaciones, tales como contratos de suministro eléctrico, esquemas unifilares, planos de situación, etc.
- Toma de datos y mediciones: En esta segunda fase de toda auditoría energética se realiza una visita in situ de las instalaciones de la comunidad de propietarios y se realizan las mediciones que se considere necesarias, para ello se utilizará el analizador de redes eléctricas.
- Análisis energéticos: En la tercera fase se analizan los consumos energéticos de la comunidad, lo cual proporciona una fotografía de la situación actual de la instalación de la comunidad de propietarios, en la que se pueden identificar las deficiencias y las áreas de oportunidad que ofrecen un potencial ahorro tanto de mejora de uso como por el cambio de instalaciones. Tras este análisis energético, podemos identificar el consumo eléctrico de cada receptor de la instalación determinando la distribución de consumo, de esta forma podremos calcular como generalmente, el 40% del consumo total de la comunidad se debe a la iluminación.
- Propuesta y conclusiones: En esta cuarta y última fase de la auditoría energética se exponen las actuaciones más adecuadas para que puedan llevarse a cabo en la comunidad de propietarios.

Una vez finalizada la auditoría energética, se plantean una serie de actuaciones encaminadas a reducir el consumo eléctrico, siendo la más importante "debido a su rápida amortización y su facilidad de implementación," la de acometer la sustitución de las luminarias actuales por luminarias LED.

Hasta la aparición de las luces LED, la forma de obtener iluminación artificial eran la lámpara incandescente (y su variación halógena) y las fluorescentes, el principio de funcionamiento de las primeras es simple, se hace pasar una corriente eléctrica por un conductor que se calienta hasta ponerlo al rojo, de esta forma convierte la energía eléctrica en calor (95%) y luz (5%), en el caso de los fluorescentes, la luz se consigue mediante la ionización de un gas encerrado en el interior del tubo, de esta forma se consigue un aumento de la eficiencia con respecto a las lámparas incandescentes, pero a mucho camino de la eficiencia que se consigue con laminaría LED.

En el caso de las luminarias incandescentes debido precisamente a su bajo rendimiento lumínico y a la presencia de materiales tóxicos (tungsteno), después de más de 130 años de existencia, han dejado de fabricarse en todos los estados miembros de la Unión Europea, en cumplimiento de la Directiva Ecodesign 2009/125/CE.

En concreto, esta directiva comunitaria fija la eliminación progresiva entre 2009 y 2016 de las lámparas incandescentes tradicionales y establece un calendario cuya aplicación comenzó en 2009 con la eliminación de las bombillas de 100 W y continuó con las de 75 W.

El objetivo de esta directiva europea es no solo reducir el consumo energético, sino evitar los residuos generados por estos dispositivos.

Las luminarias LED, basan su funcionamiento en materiales semiconductores (arseniuro de galio y aluminio (GaAlAs) y nitruro de galio (GaN)) y la capacidad de estos para emitir Luz cuando se les aplica una tensión en sus extremos, por lo que la conversión de energía eléctrica en lumínica teóricamente es del 100% (obviamente esto no es así por una serie de perdidas), en cualquier caso, las luminarias LED tienen una serie de ventajas con respecto a las tradicionales como son las siguientes:

- Duración: La tecnología LED, aporta una mayor expectativa de vida útil, alcanzándose actualmente hasta 50.000 horas de funcionamiento, frente a las 15.000 horas de una luminaria fluorescente, como vemos, las luminarias LED tienen más del triple de vida útil que las fluorescentes.
- Ecológicas: Las lámparas incandescentes contienen tungsteno y los fluorescentes mercurio, ambos productos tóxicos. Los LED son reciclables y cumple con la normativa europea RoHS de sustancias contaminantes.
- Robustez: La tecnología LED, al no tener filamentos incandescentes, ni elementos a altas temperaturas es resistentes a vibraciones y golpes.
- Seguridad: El funcionamiento a baja temperatura con una muy reducida emisión de calor minimiza los riesgos de incendio.
- Confort: Frente a otras tecnologías la solución LED, no presenta parpadeos ni destellos, además de que su funcionamiento es instantáneo sin tener que esperar tiempos de calentamiento para que entregue la máxima potencia lumínica.
- Ahorro: Obviamente la principal ventaja de la tecnología LED frente a las tecnologías anteriores es el ahorro energético, llegando a ser en algunas situaciones superior al 90% (en el caso de luminarias incandescentes), además gracias a las nuevas tecnologías las luminarias LED son más eficientes llegando a conseguir 150 lúmenes por watio de potencia eléctrica.

No obstante, no todo son ventajas cuando hablamos de LED, obviamente tienen un hándicap, que es su precio, si bien es cierto que el aumento de la producción está provocando una repentina bajada de los mismos, también lo es que los costes de las luminarias LED siguen siendo muy superiores a las de las luminarias tradicionales.

Siempre se recomienda realizar un estudio de amortización de la inversión necesaria, antes de acometer ningún cambio de las luminarias tradicionales por su equivalente en LED, esto es así porque antes de acometer una inversión que por norma general supondrá un buen bocado al presupuesto comunitario, es necesario establecer un plan de sustitución por fases priorizando aquellas en las que el retorno de la inversión sea lo más rápido posible e incluso descartando aquellas luminarias que bien por sus características (bajo consumo, fluorescentes electrónicos) o por sus horas de uso no sean viable económicamente realizar el cambio a tecnología LED.

Por citar un ejemplo muy característico, en las comunidades de propietarios en las que existe un garaje cuya iluminación se compone de pantallas fluorescentes y permanecen 24 horas encendidas, la amortización de la sustitución de dichas luminarias por tubos LED es inferior a 6 meses, esto es así debido a la gran cantidad de horas de uso y a que el ahorro energético es superior al 50%, no obstante, siguiendo con otro ejemplo, si en la misma comunidad existe interruptores automáticos o sensores de presencia de forma que solo se active la iluminación en el momento de ser necesaria (estimando un total de 4 horas de uso al día), la amortización de la inversión superaría los 2 años y medio.

Por lo tanto cuando un cliente cuestiona si debe sustituir todas las luminarias que tiene por luminarias LED la respuesta es DEPENDE, es obvio que la tecnología LED ha venido para quedarse, que ha revolucionado los sistemas de iluminación, que son netamente más eficientes que todas las tecnologías anteriores y por lo tanto es evidente que la tecnología LED es el presente con un brillante futuro, no obstante, las luminarias LED (debido aun a su coste) no siempre son la opción más económica ni la más rentable ni la más aconsejable.

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.

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

CAF CONVENIOS

El CAF Málaga y LPL firman un convenio para que los Administradores de Fincas puedan reclamar deudas de comunidades de propietarios en el Reino Unido

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la empresa LPL Commercial Services han firmado un convenio de colaboración para que los profesionales adscritos a la Corporación puedan contratar los servicios de esta compañía, especializada en el cobro de deudas a ciudadanos británicos con residencia en el Reino Unido, con tarifas especiales.

El acuerdo fue ratificado recientemente por el presidente del CAF Málaga, Fernando Pastor, y por el representante de LPL Commercial Services, Stephen Lewis.

Este convenio contempla que los Administradores de Fincas Colegiados sólo abonarán el 10% de honorarios en el caso de Reino Unido, y a partir del 14% para otros países de la Unión Europea y el resto del mundo. Además, ofrece los rastreos de los 10 primeros deudores gratis y consultas legales telefónicas sobre cualquier caso en el Reino Unido con el bufete de abogados sin coste económico. Los contactos con su oficina en la Costa de la Sol se pueden realizar en el teléfono 625 580 206 y en el email aga@lplgroup.com.

Los Administradores de Fincas podrán alquilar con descuentos un espacio de trabajo en el centro de negocios Oficnas10

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y la empresa Oficinas10 Centro de Negocio han firmado un convenio de colaboración para que los colegiados puedan contratar los servicios de esta empresa (oficinas, espacio de trabajo en coworking, sala de reuniones...) con descuentos de entre un 5 y un 20 por ciento.

El convenio, que fue ratificado por el presidente del Colegio, Fernando Pastor, y por Jesús Manuel Gasset en representación de Oficinas10, se puede consultar en la sección convenios de la web colegial. El objeto del mismo es ofrecer a los Administradores de Fincas Colegiados un lugar en el que poder desarrollar su trabajo con todos los servicios de una oficina profesional y así prestar una atención profesional a sus clientes.

Junto al de Oficinas10, puede encontrar el listado completo de empresas que ofrecen servicios exclusivos y descuentos a los Administradores de Fincas Colegiados.

Asociación Española Contra el Cáncer

Con el objeto de facilitar a los Administradores de Fincas servicios complementarios que puedan ser importantes para su vida personal, el CAF Málaga ha firmado un acuerdo con la Junta Provincial de Málaga de la Asociación Española Contra el Cáncer. Este acuerdo contempla la realización de actividades y cursos específicos como los destinados a luchar contra el tabaquismo o conferencias de interés para todos los ciudadanos en las que se conciencia en la lucha contra el cáncer, además de acercar la asociación a las personas que pueden necesitar de su ayuda al estar afectadas por esta enfermedad.

Asimismo se abre una línea de colaboración para la participación en actividades como la carrera que se celebrará el próximo mes de abril en el Parque Tecnológico de Andalucía en la que se competirá por equipos de empresas o colegios profesionales. En breve se ofrecerá más información sobre este evento por correo electrónico o en la página web y redes sociales del Colegio de Administrdores de Fincas de Málaga y Melilla.

Fundación CUDECA

El pasado 20 de diciembre el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla firmó un acuerdo con la Fundación CUDECA, organización que se encarga de prestar cuidados y asistencia especializada a enfermos con cáncer y otras enfermedades en estado avanzado y sin posibilidad de curación, y apoyo a sus familias. En este contexto, Cudeca atiende cada año a más de 1.000 personas de forma totalmente gratuita.

El acuerdo, firmado por el presidente del Colegio, Fernando Pastor, y por la gerente de la fundación, María Luisa Martín Roselló, compromete al CAF Málaga a que difunda las acciones de CUDECA con el objeto de que pueda aumentar el número de socios de esta entidad que se financia, principalmente, por la generosidad de personas, entidades y empresas comprometidas con su labor. Sus ingresos, además de las cuotas de los socios –que son voluntarias- proceden fundamentalmente de las tiendas benéficas, donaciones, herencias y legados, cuotas de actos, patrocinios, eventos, subvenciones...

Las aportaciones económicas personales permiten, en el caso de 10 euros mensuales, mejorar la calidad de vida del paciente desde la Unidad de Día de Cudeca a la vez que se ofrece un tiempo de descanso a la familia. Por ejemplo, si la cuota de socio es de 30 euros permite ofrecer cuidados las 24 horas del día a los pacientes con situaciones más difíciles y a sus familiares en la Unidad de Ingresos.

En el apartado de convenios de la web colegial puede descargar información y el formulario para solicitar el alta como socio.

Lex Pericia ofrecerá la asesoría técnica a los colegiados

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y el gabinete profesional del sector pericial, Lex Pericia, han firmado un convenio de colaboración con el objeto de prestar mejores servicios a los colegiados. Así, el acuerdo ratificado por el presidente colegial, Fernando Pastor, y por Víctor Zapico, administrador de Lex Pericia, permitirá que los Administradores de Fincas Colegiados dispongan de un servicio de asesoría técnica en un plazo máximo de 10 días. Para realizar las consultas se puede enviar un email a consultas@cafmalaga.com especificando en el título "Asesoría técnica".

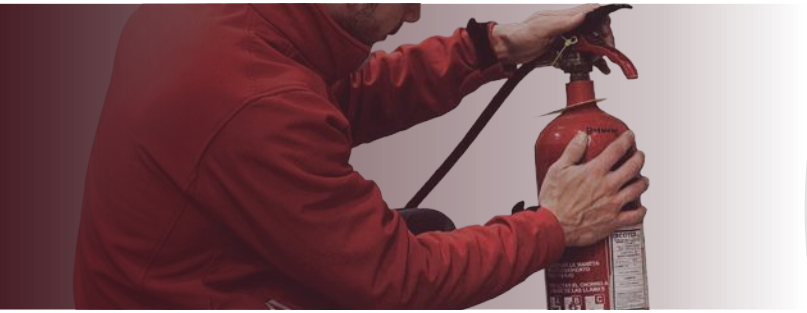
Lex Pericia ofrece un conjunto de profesionales coordinados tanto en problemas de edificación como jurídico; problemas técnicos de edificios y sus soluciones; completos análisis y certificados tanto en eficiencia energética como medioambientales y de acústicos.

INCOTEX

Instalador y Mantenedor Autorizado de Equipos Contra Incendios

- Empresa homologada y certificada por la Junta de Andalucía
- Garantía de Calidad (ISO 9001)

Ofrecemos a
Administradores de Fincas,
Comunidades de Propietarios y
Vecinos asesoramiento sobre la legislación
vigente en Protección Contra Incendios, así
como formación ante situaciones
de emergencia



EXTINTORES

SISTEMAS DE DETECCIÓN

SEÑALIZACIÓN

SISTEMAS DE EXTINCIÓN

Tlf: 95 224 31 03
C/Cesar Vallejo, 22
29004-Málaga

www.incotex.es
incotex@incotex.es

CAF ENTREVISTA

"Estamos convencidos de que sabemos lo que necesitan los Administradores de Fincas".

Manuel González
Gerente de EU Instalaciones

¿Cuándo surge EU Instalaciones?

En 1971. Cuatro jóvenes emprendedores que compartíamos el sueño de crear nuestra propia empresa fundamos Eléctrica Unión, un taller de bobinado y pequeñas reparaciones eléctricas con sede en la calle Antonio Luis Carrión, en Málaga. Fue el origen de la actual EU Instalaciones.

¿Es muy distinta la empresa ahora de lo que lo era en sus orígenes?

Desde luego. Durante estos 45 años la empresa ha evolucionado mucho adaptándose a las necesidades del mercado, a las demandas de los clientes y a los avances tecnológicos. El funcionamiento modélico y eficaz del sistema de trabajo de EU Instalaciones no tiene nada que ver con el de los orígenes de la empresa, pero de aquella época mantenemos intacto el espíritu emprendedor y la vocación de servicio al cliente, de atención a sus necesidades.

¿Cómo os adaptáis a los nuevos cambios normativos en todos los campos en los que trabajáis?

Es uno de los retos más importantes de cualquier organización, la adaptación a los cambios. Y no solo los cambios normativos, sino también los tecnológicos. Forma parte de la cultura de nuestra empresa y de todo el equipo de EU Instalaciones el estar alerta a todos los cambios, innovar y ser competitivos, analizando y valorando el sector de forma constante. Nuestro sistema de Calidad nos aporta herramientas para organizar este proceso.

Uno de los cambios más complicados recientes fue la adaptación de la TDT. ¿Por qué?

La complicación no fue técnica, fue temporal y de abastecimiento del propio mercado: El plazo era limitado y los fabricantes no tuvieron capacidad para poder suministrar los componentes dentro de ese plazo.

Hablando de la TDT, ¿qué se le puede decir a los vecinos de una comunidad de propietarios que ya están empezando a escuchar que dentro de no mucho tiempo tendrán que volver a adaptar sus antenas?

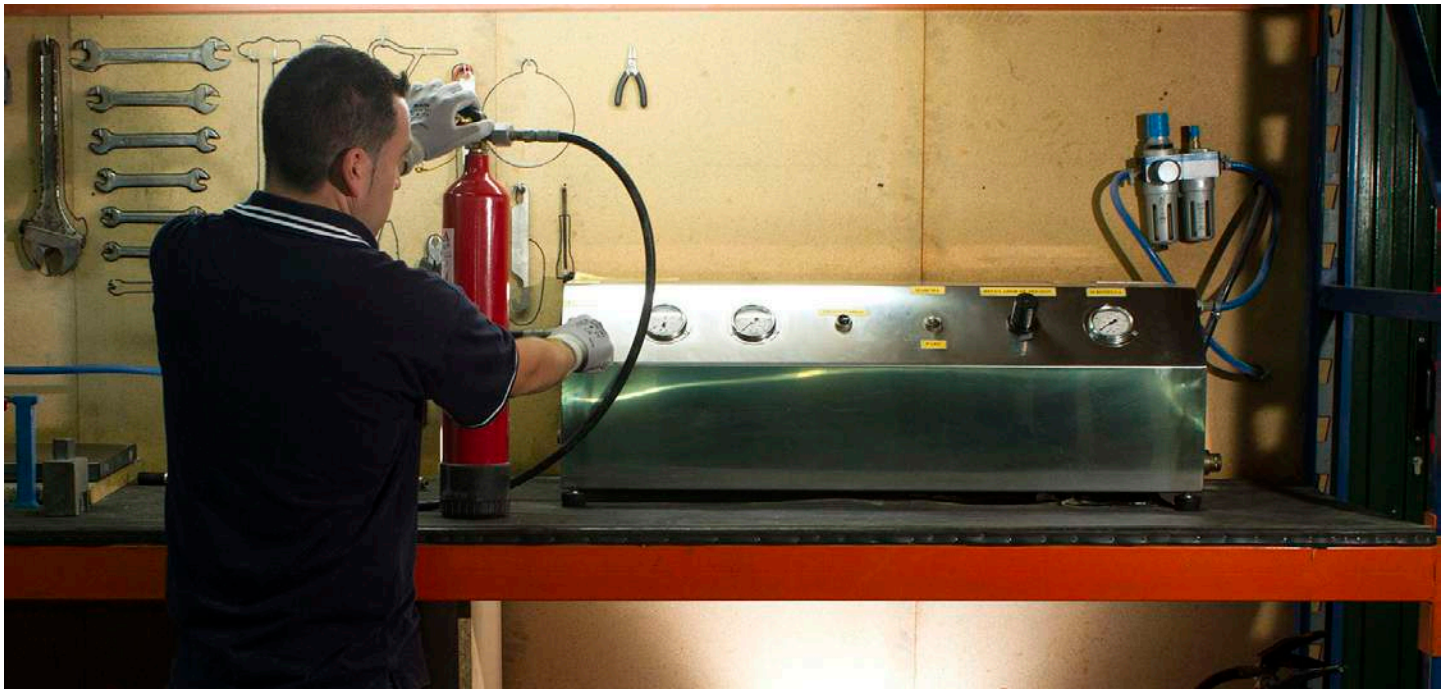
Realmente poco se puede aventurar sobre el tema. Como indica la comunidad europea, habrá que seguir adaptando la infraestructura del dividendo digital según sus indicaciones, ahora con esos nuevos cambios en el horizonte 2020-2022.

¿Qué servicios piden fundamentalmente los Administradores de Fincas Colegiados?

Es uno de nuestros grupos de clientes más importante y siempre agradecemos que hayan depositado su confianza en nosotros casi desde el inicio de nuestra actividad. Los administradores de fincas colegiados solicitan servicios integrales de telecomunicaciones, grupos de presión, piscinas, contraincendios, electricidad, fontanería, puertas automáticas... Cuando hemos abierto líneas de negocio en estas especialidades, siempre lo hemos hecho con el pensamiento de ser líderes del sector. El colectivo siempre ha valorado este esfuerzo por la profesionalidad.

¿Cómo es el trato de EU Instalaciones con los Administradores de Fincas Colegiados?

Es excelente. Estamos convencidos de que sabemos lo que necesitan estos profesionales: un servicio eficiente, profesional y transparente, además de una línea de in-



formación transversal entre comunidad, administrador y empresa. Nuestro compromiso es ofrecer un trabajo de calidad, ofreciendo además soluciones a cualquier consulta o duda sobre el estado de nuestro trabajo al instante gracias a las avanzadas herramientas informáticas de las que disponemos disponibles online para administradores y para sus administrados.

¿Le gusta implicarse directamente en el seguimiento de los servicios o delega en distintos empleados?

Tenemos un organigrama bien definido en el que cada servicio está bien diferenciado y tiene sus propios responsables de área. Sin ellos, la organización de la empresa sería imposible. Ten en cuenta que atendemos cada día una media de 100 servicios. A pesar de ello, cada día repasamos en equipo todos y cada uno de los trabajos realizados para evitar dejar cabos sueltos, estar atentos a la situación del sector y afrontar estrategias de trabajo.

¿Qué es lo más difícil a lo que os habéis enfrentado en todos estos años de trabajo?

Mantener una empresa en la vanguardia del sector durante más de cuarenta años está lleno de retos complicados. De entre todos, destacaría la importancia y la dificultad de mantener una plantilla de trabajadores de alta cualificación en cada especialidad de nuestro negocio y, a la vez, ir mejorando sus condiciones laborales para una buena conciliación familiar. Para nosotros es fundamental que las personas se sientan parte de la organización.

¿Se nota ya cierta mejoría de la crisis económica o aún no ha llegado a vuestro sector?

Como todos, hemos sufrido los efectos de la crisis. Aun así, podemos agradecer que en ningún momento se haya puesto en riesgo la viabilidad de nuestro proyecto empresarial gracias a la solvencia y solidez de la empresa. Para nosotros, todavía no han remitido los efectos de esta crisis. La gran caída de la construcción ha provocado la aparición de mucha intrusión en el campo de los servicios, con todas las repercusiones negativas que eso implica. Para poder luchar contra ello necesitamos que tanto los Administradores de Fincas Colegiados como los propietarios velen por la contratación de sus servicios a profesionales cualificados y con una experiencia contrastada.

¿Cuáles son los retos de EU Instalaciones?

Como en cualquier familia, a principios de año nos reunimos para concretar nuestros retos a corto y medio plazo. Este año, afrontamos la remodelación de nuestro sistema de gestión de calidad UNE-EN ISO 9001:2008, que es tremendamente exigente. Como reto a largo plazo, no hay ninguno en la lista de prioridades. Queremos seguir ofreciendo un servicio técnico de calidad y de garantías para nuestros clientes, que siga siendo muy valorado por estos y del que poder sentirnos orgullosos.

Tipos de contrataciones para una comunidad de propietarios

Resumen de la ponencia ofrecida en el IV Curso Laboral celebrado en Rincón de la Victoria

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

En España aquel trabajo que sea necesario, habitual y permanente en una empresa o comunidad de propietarios, tiene que cubrirse con un contrato indefinido. Esa es la regla general. ¿Qué ocurre? Que pocas empresas o comunidades de propietarios van a querer a una persona indefinida desde el principio de su relación laboral. El contrato temporal obligatoriamente exige una causa de temporalidad y no es la duración del tiempo la causa del contrato, tiene que tener una causa, contrato de obra, contrato eventual por circunstancias de la producción...

Contrato indefinido: Aquel que se concierta sin establecer límites de tiempo en la prestación de los servicios en cuanto a la duración del contrato. Puede ser verbal o escrito –en la mayoría de las ocasiones se exige que sea por escrito y el modelo oficial que publica el Servicio Público de Empleo Estatal- y será a jornada completa, a jornada parcial o para los fijos discontinuos. Este contrato no va a tener ningún tipo de bonificación. Como caso práctico se puede citar que en un edificio de 24 viviendas que acaban de entregarse a los propietarios, nos contratan nuestros servicios como administrador de fincas, celebramos la junta de propietarios y se acuerda que vamos a tener una limpiadora. ¿Eso es temporal? No. Si hemos decidido contratar una limpiadora es porque necesita la comunidad un servicio de limpieza a lo largo del año por lo que requerirá un contrato indefinido.

Contrato indefinido para personas con discapacidad: Se exige que tenga una discapacidad de un 33% y que esté reconocida por la Junta de Andalucía. Debe estar inscrito como demandante de empleo. No haber estado vinculado anteriormente a la comunidad de propietarios en los 24 meses anteriores a la contratación con otro contrato indefinido, y quedan excluidos aquellos trabajadores que hayan finalizado su relación laboral de carácter indefinido en el plazo de los tres meses previos a la formalización del contrato.

Los requisitos para la empresa son: Hallarse al corriente en sus obligaciones fiscales y con la Seguridad Social; no haber sido excluidos del acceso a los programas de empleo; ni haber resuelto contratos como despidos improcedentes; ni aquellas empresas que hayan extinguido empleos como despido improcedente.

Los trabajadores con discapacidad deberán solicitar el empleo en la correspondiente oficina de empleo, y la empresa –comunidad de propietarios en este caso- aunque tenga el candidato debe presentar la oferta. Para estos casos si hay una serie de ayudas importantes y no se está obligado a mantenerlo durante tres años como hemos visto en el caso anterior. Hay una primera subvención de 3.907 euros por cada contrato celebrado a tiempo completo. Si es a tiempo parcial, será la parte proporcional. También existen bonificaciones a la Seguridad Social: si el contrato se celebra a tiempo completo sin discapacidad severa oscila entre 4.500-5.700 euros al año en función de ser menor o mayor de 45 años; y si es un trabajador con discapacidad severa, entre 5.100 a 6.300 euros.

Contrato a emprendedores: Este es uno de los contratos que se ofrece en muchos casos ante el riesgo que supone mantener durante tres años la contratación y las cuotas. ¿Qué hacemos? Ofrecemos este contrato pero sin aplicar la bonificación. ¿Por qué? Porque tengo el período de prueba de un año. En definitiva, se está convirtiendo un contrato indefinido casi en un contrato temporal. ¿Y si a los 11 meses y 10 días le das de baja por período de pruebas? El Tribunal Constitucional ha dicho que sí. Después de 11 meses y 10 días se da la baja porque no has superado el período de prueba. Hemos tenido una persona casi un año trabajando y no tengo que devolver ningún tipo de cuota de la Seguridad Social, porque no me las he aplicado. Pero volvemos a cumplir con la legislación en el sentido de que si es un trabajo estable, permanente, necesario, lo he cubierto con la modalidad de contrato que verdaderamente corresponde. Tiene que ser indefinido, a jornada completa o parcial con un período de prueba de un año. Es para empresas de menos de 50 trabajadores, con lo cual para una comunidad de propietarios viene muy bien. No se puede concertar si en los seis meses anteriores se hubiera despedido improcedentemente a alguien, debe mantenerse el nivel de contratación al menos durante tres años y el nivel de empleo indefinido.

Incentivos fiscales: Por el primer trabajador contratado que tenga menos de 30 años tendrán una deducción fiscal de 3.000 euros. En caso de contratar a un desempleado perceptor de desempleo se tiene derecho a una deducción fiscal del 50% del menor de los siguientes importes: del im

porte de la prestación por desempleo que el trabajador tuviera pendiente de percibir en el momento de la contratación o del importe correspondiente a 12 mensualidades de la prestación por desempleo que tenga reconocida. La menor de las dos es la que podríamos aplicar. El trabajador debe haber percibido la prestación al menos tres meses y requerirá el certificado del INEM.

Asimismo incluye bonificaciones a la Seguridad Social para jóvenes entre 16 y 30 años y mayores de 45 años. Las bonificaciones, entre 16 y 30 años son de 1.000 euros el primer año, 1.100 el segundo y 1.200 el tercero. En el caso de ser una mujer en sectores menos representados se incrementaría 100 euros. Por los mayores de 45 años tenemos 1.300 euros el primer año y 1.500 el segundo.

Contrato indefinido para personas beneficiarias del Sistema Nacional de Garantía Juvenil: Los beneficiarios deben tener menos de 25 años o menos de 30, si tienen una discapacidad superior al 33% o mayores de 25 y menores de 30. Se prolongará hasta que la tasa de paro en España no baje del 20%, con lo cual tenemos muchos años por delante para que se pueda cumplir.

Para ser beneficiario del Sistema Nacional de Garantía Juvenil, es necesario inscribirse en una página del Ministerio donde se reconoce ese derecho y el SEPE lo certifica. Tiene que ser un contrato por tiempo indefinido a jornada completa o parcial que deben formalizarse por escrito. Se pueden beneficiar del mismo trabajadores autónomos, sociedades cooperativas, laborales, empresas de inserción. Con la nueva contratación se debe incrementar tanto el nivel de empleo indefinido como el total de la empresa.

Bonificación: Como incentivo tenemos una bonificación mensual en la aportación a la Seguridad Social de 300 euros durante los primeros seis meses. En caso de que el contrato sea parcial, aplicamos la proporcionalidad.

Contrato indefinido para mayores de 52 años en desempleo: En este caso la bonificación es más para el trabajador que para la empresa contratante, pero la empresa tiene también una parte importante.
Las ayudas que podrán recibir los beneficiarios del subsidio y las empresas son las siguientes: Abono mensual al trabajador del 50% de la cuantía del subsidio durante la vigencia del contrato, con el límite máximo del doble del periodo pendiente de percibir del subsidio. También se puede abonar al trabajador en un solo pago tres meses la cuantía del subsidio. ¿Qué es lo que hace la empresa? Pagarle al trabajador la diferencia del salario descontando el subsidio que está cobrando, es decir el ahorro para la empresa es lo que dejo de pagar de su salario.

Contrato de prácticas: No han podido transcurrir más de cinco años, o de siete si el trabajador tiene discapacidad, desde la terminación de los estudios. Si el trabajador es menor de 30 años no se tendría en cuenta la finalización de los estudios. Esto es lo que tenemos ahora. Lo de los cinco años tengan mucho cuidado cuando el trabajador les aporte la solicitud del título. Que haya solicitado el título en una fecha no significa que haya terminado sus estudios en esas mismas fechas ya la finalización de los estudios puede ser muy anterior.

Si se concierta con un menor de 30 años o menor de 35 tendrán derecho a una reducción del 50% de las cuotas de la Seguridad Social por contingencias comunes. Por otro lado, si el contrato de prácticas se hace con jóvenes inscritos en el Sistema Nacional de Garantía Juvenil se acumula otra reducción del 50%. La bonificación del Sistema Nacional de Garantía Juvenil sí puede acumularse a la mayoría de las bonificaciones que se tienen en la contratación.

Contratos temporales: Estas contrataciones son las más habituales, al mismo tiempo las que originan más problemas, pero son las que van a pedir en la comunidad de propietarios.

Es aquel que tiene por objeto el establecimiento de una relación laboral entre empresario y trabajador por un tiempo determinado, puede celebrarse a jornada completa o a jornada parcial y debe formalizarse por escrito. Se pueden dar como situaciones de temporalidad la causada por el objeto de la contratación, situaciones de obra o servicios o por circunstancias de la producción o interinidad. Vamos a centrarnos en esto que es donde más problemática tenemos. De hecho, antes del 2007, de la crisis, el 95% de los pleitos por despido eran demandas como consecuencia de finalizaciones de contratos temporales. Termina el contrato del trabajador, se le abona su finiquito, creemos que lo hemos hecho todo muy bien y dentro de los veinte días hábiles siguientes se va al despacho de un graduado social y le dicen, "su contrato estaba en fraude de ley" porque su contrato carece de "causa de temporalidad". Usted ha estado realizando una actividad que es habitual, necesaria y permanente en la comunidad de propietarios y usted tenía que haber tenido contrato indefinido. O le dice el compañero, es que su contrato temporal no pone ninguna causa. Por lo tanto, fraude de ley en la contratación y en los veinte siguientes días hábiles demanda por despido.

Un contrato por obras y servicios determinados en una comunidad de propietarios puede ser, por ejemplo, por una reforma de una escalera. En vez de subcontratar con una empresa externa, decidimos contratar a dos albañiles y un peón, y en el contrato tendrá que especificarse que el objeto o la obra del contrato es la realización de la obra de la escalera de la comunidad.

Si estos contratos no se hacen por escrito, si no se indica la causa de temporalidad de manera clara y concreta en el contrato se presumen, salvo prueba en contrario, que son indefinidos. Por lo tanto ese fraude de ley que hace que el contrato se presuma indefinido, supone que mañana podamos tener una demanda por despido y la correspondiente indemnización por despido improcedente. Se debe tener siempre clara, el objeto y la causa.

El contrato de obra y servicios determinados tiene una característica: se va a necesitar al trabajador durante un tiempo en algo que sabemos cuándo empieza pero no cuándo va a terminar. En el caso de una reforma de una escalera, todos sabemos que una reforma de construcción se puede precisar cuándo empieza, pero no cuándo termina. Es normal que en la duración se diga que empieza en tal fecha y que finaliza a la terminación de la obra. Si es una obra de envergadura y vamos a meter a varios trabajadores y sabemos que no vamos a necesitar al mismo número de trabajadores durante toda la obra, diremos que "la duración es desde el día tal hasta la finalización o disminución de las tareas para los que han sido contratados". Por ejemplo, hemos contratado tres albañiles y un peón para hacer la reforma que queremos llevar a cabo en la comunidad de propietarios y a los dos meses de obra nos damos cuenta de que ya nos está sobrando un albañil. Si yo en el contrato, cegado por el error de que es un contrato de obra, pongo que la duración es hasta la finalización de obra, tendremos que tener al empleado que sobra hasta la finalización de los trabajos. Si le doy un fin de contrato antes, lo estoy despidiendo. Si he puesto en la cláusula "hasta la finalización o disminución de las tareas profesionales de su categoría para las que ha sido contratado", en el momento que yo pueda demostrar que me está sobrando un albañil, ese contrato finalizará sin ningún tipo de problema.

En el caso de un contrato eventual sí que hay que especificar la duración. Al no tener convenio, la legislación laboral señala que el período máximo por el que se puede tener contratado es de seis meses. Se formalizarán por escrito cuando su duración exceda de cuatro semanas y en aquellos casos que se concierten a tiempo parcial. Hay que especificar en el contrato el horario que va a desarrollar el trabajador. Un empleado tiene que saber cual es su jornada laboral y la Inspección de Trabajo tiene que tener en el contrato puesto su horario por si llega al centro de trabajo en hora fuera de las establecidas en el contrato, saber si hay horas extras u otra irregularidad. Hay que tener registro horario y totalizador del mes que se entregará junto con la nómina. No hay ningún modelo oficial, se admite por la Inspección cualquier modelo de trabajo donde quede constancia de la hora de entrada, la hora de salida y que se firme por el trabajador.

Contratos fijos discontinuos: En las comunidades de propietarios puede ser interesante, por ejemplo en una que tenga piscina. El fijo discontinuo es una actividad, que sabemos que se va realizar todos los años, pero no conocemos ni cuando empieza ni cuándo va a finalizar, digamos que está un poco condicionada, en este caso al tiempo. Hay que diferenciarlo del fijo a tiempo parcial. El fijo a tiempo parcial es aquel trabajador que está trabajando de manera indefinida pero en una jornada diaria, semanal, mensual. Inferior a lo que es la jornada en una empresa. En una comunidad de propietarios se decide que vamos a contratar a un socorrista pues con contrato fijo discontinuo.

El trabajador fijo discontinuo tiene derecho a desempleo cuando termina la campaña. Y a la hora de calcular su cotización para un posible despido, computan únicamente los días que ha estado de alta.

CAF AGENDA

FEBRERO

22 y 23 / IV Curso de Iniciación a la Profesión de Administrador de Fincas. Sede CAF Málaga

MARZO

1, 2, 8, 9, 15 y 16 / IV Curso de Iniciación a la Profesión de Administrador de Fincas. Sede CAF Málaga

ABRIL

21 / IV Curso Técnico para Administradores de Fincas Colegiados. Sede CAF Málaga

MAYO

5, 6, 12, 19 y 20 / II Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas Colegiado. Sede CAF Málaga

12 y 19 / XII Curso Práctico para Administradores de Fincas Colegiado. Sede CAF Málaga

16 y 17 / Encuentro Nacional de Administradores de Fincas. Albacete

JUNIO

2 / XII Curso Práctico para Administradores de Fincas Colegiado. Facultad de Comercio y Gestión de la Universidad de Málaga

2, 3 y 9 / II Curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas Colegiado. Sede CAF Málaga

16 / Día del Administrador.

30 / IV Curso Laboral para Administradores de Fincas Colegiados.

SEPTIEMBRE

22 y 23 / V Curso CAFMálaga Dospuntocero. Andalucía LAB-Marbella

OCTUBRE

6 y 7 / XXI Jornadas Andaluzas de Administradores de Fincas. Almería

NOVIEMBRE

17 y 18 / XXVI Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán.

Razones por las que implantar un sistema de arbitraje en nuestras comunidades de propietarios

José Luis Navarro Rosado
Vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla

Suele confundirse arbitraje con mediación. Sin embargo, se trata de dos instituciones completamente distintas.

Las partes pueden someterse a mediación antes o cuando surja el conflicto y el mediador utilizará sus técnicas y conocimientos para intentar que los contendientes alcancen un acuerdo, pero si alguna de las partes decide en cualquier momento poner fin a la negociación o no acepta la propuesta de solución que se plantee, queda finalizada la mediación sin efecto o consecuencia alguna. En este caso tendrán los litigantes que resolver sus diferencias acudiendo a un tribunal que ponga fin al conflicto de forma definitiva y vinculante.

En el arbitraje la situación es muy diferente. Las partes pueden igualmente someterse a arbitraje antes de que surja el conflicto o una vez surgido el mismo, pero una vez sometida la cuestión a arbitraje, el árbitro es quien dicta un laudo en el que resuelve el problema de forma definitiva y vinculante, pudiendo ejecutarse dicho laudo como de una sentencia judicial se tratase. De hecho, una vez que las partes han decidido someterse a arbitraje, no pueden acudir al juzgado para resolver el problema, sino que están obligados a que el asunto sea resuelto por el tribunal arbitral que en su día hayan designado.

Como puede apreciarse la diferencia entre la mediación y el arbitraje es evidente, siendo el arbitraje una muy efectiva forma de conseguir los mismos efectos que una sentencia judicial, sin tener que soportar todos las desventajas de los procedimientos judiciales.

Concretamente, las ventajas del arbitraje frente a los tribunales de Justicia parecen evidentes:

1. Celeridad. Los juzgados tardan años en la resolución de los asuntos, mientras que el arbitraje no puede tardar más de 6 meses.

2. Simplicidad procedimental. En el procedimiento arbitral todo es más fácil, evitándose formalidades y anacronismos que sólo sirven para eternizar la resolución del problema.

3. Especialización. Los asuntos los resuelven especialistas en propiedad horizontal y no jueces que vienen tramitando otras materias muy distintas y por tanto no suelen conocer en profundidad las particularidades de las comunidades de propietarios.

4. Seguridad jurídica. La especialización y la posibilidad de contar con nuestra propia forma de interpretar la Ley de Propiedad Horizontal de forma unívoca, evita las contradicciones que venimos soportando en la resolución de asuntos prácticamente idénticos, en los que dependiendo del Juzgado que juzgue nuestro caso, se suele llegar a resoluciones muy distintas, incluso contradictorias.

Entre nuestros juzgados, e incluso entre las propias secciones de la Audiencia Provincial, parece no existir un criterio unánime en casi ninguna de las materias relativas a la propiedad horizontal y así, por ejemplo, nos encontramos con jueces que entienden que las abstenciones se suman a los votos a favor para la adopción del acuerdo, mientras que otros consideran que no se computan a ningún efecto. Del mismo modo, algunos jueces consideran que los morosos tienen derecho al voto en los acuerdos que requieran unanimidad, mientras que otros entienden que no votan en ningún caso.

Podríamos poner un largo etcétera de supuestos en los que existe disparidad entre nuestros juzgados y audiencias a la hora de interpretar la ley, lo que a la postre supone que, dependiendo del Juzgado que tenga que resolver el caso, se obtendrá o no una sentencia favorable o acorde con lo previsible.

Esta situación es absolutamente lamentable y genera tal inseguridad jurídica que realmente no sabe uno a qué atenerse cuando se tienen que adoptar algunos acuerdos en la comunidad.

¿Cuántas veces nos hemos visto con comunidades que tienen que adoptar algún acuerdo y hay dudas del quorum que se necesita para su aprobación?

Por poner un ejemplo, vamos a suponer que la mayoría de los juzgados consideran que la aprobación de un determinado tipo de acuerdos sólo requiere mayoría simple y así lo recomienda el administrador a la comunidad, pero un propietario entiende que hace falta una mayoría de 3/5. Al final se tiene por aprobado el acuerdo por mayoría simple, y este propietario impugna el acuerdo y el Juez al que le toca resolver el asunto dice que efectivamente hacía falta esta mayoría de 3/5, por lo que declara nulo el acuerdo con condena en costas a la comunidad.

¿Acaso podía conocer el administrador que este juez concreto que va a acabar resolviendo el asunto tiene una interpretación de la ley distinta a la de la mayoría? ¿Es culpa del administrador que los distintos preceptos de la Ley de propiedad Horizontal se vengan interpretando a veces de forma radicalmente distinta entre los distintos juzgados, e incluso secciones de las audiencias?

Evidentemente, nada de esto es culpa del administrador. Simplemente somos una víctima más de este perverso sistema judicial al que estamos sometidos.

Sin embargo, sí que es cierto que podemos hacer algo para que esto no nos ocurra nunca más.

Siguiendo con el ejemplo anterior, imaginemos que el administrador hubiera podido conocer por anticipado que criterio tenía este tribunal que va a resolver el asunto sobre el quórum que cabe deducir de la ley, para así poder asesorar debidamente a la comunidad y evitar innecesarias impugnaciones judiciales.

Todos coincidiremos en esta posibilidad sería estupenda ya que nos permitiría aconsejar a nuestras comunidades sobre alguna concreta y determinada interpretación jurídica de la ley, sin temor a que posteriormente el tribunal que tenga que resolver el asunto pueda interpretar este precepto de forma distinta y consiguientemente nos haga perder el posible pleito que se plantee.

Lamentablemente, en nuestro sistema judicial no podemos evitar que cada juez pueda interpretar la ley de la forma que considere conveniente y siendo varios los jueces que pueden resolver un asunto concreto (depende del que le toque conforme al turno de reparto), es imposible que podamos conocer que criterio interpretativo de la norma tendrá el juzgado que finalmente resuelva la controversia.

Afortunadamente, la Ley de Arbitraje nos permite evitar estas dos incertidumbres, siendo posible alcanzar el sueño al que antes nos referíamos. Lo único que tenemos que hacer es someter a arbitraje todos los posibles litigios que puedan surgir en la comunidad respecto de la adopción de acuerdos u otras cuestiones, estableciendo el Tribunal Arbitral que habrá de resolver el asunto en caso de controversia.

Concretamente, venimos proponiendo que se someta la resolución de todos estos

asuntos al Tribunal de Arbitraje Inmobiliario de Málaga y Melilla (Tribucaf). De este modo, una vez sometidos los asuntos a este tribunal, ya no podrían las partes acudir al Juzgado para resolver los litigios, sino que necesariamente estas posibles controversias habrán de ser resueltas de forma exclusiva y vinculante por este Tribunal Arbitral especializado en propiedad horizontal.

A tal fin, el Colegio de Administradores de Málaga y Melilla va a publicar las correspondientes interpretaciones que este Tribunal Arbitral de Málaga y Melilla tenga en relación con cada uno de los preceptos de nuestra Ley de Propiedad Horizontal, evitándose así incertidumbres e inseguridades.

Ya no hay excusas para que pueda, por fin, conocer el administrador la manera en la que acabará interpretándose un precepto concreto y así poder actuar en consecuencia, sabiendo que las posibles controversias se resolverán por el Tribunal Arbitral del Colegio de Administradores de Málaga conforme a la interpretación jurídica que ya le fue facilitada al administrador por el propio Colegio. El sueño ya puede hacerse realidad.

Conforme a los ejemplos anteriores, si la comunidad necesita aprobar una norma estatutaria y no sabe que quórum se necesita o cómo se contabilizan las abstenciones, o si los morosos están privados del voto, etcétera... esta incertidumbre ya tendría una fácil solución.

El administrador sólo tendría que dirigirse al Colegio con anterioridad a la Junta en la que haya de votarse el acuerdo, para solicitar que se le informe sobre estos aspectos, y así podrá asesorar correctamente a la comunidad, evitando el nacimiento de posibles litigios derivados de la distinta y posible interpretación de las normas.

De hecho, si la comunidad tiene aprobada la cláusula estatutaria de sumisión a arbitraje, la resolución del asunto corresponderá inevitablemente al propio Tribunal Arbitral del Colegio de Administradores de Málaga, no siendo posible acudir al juzgado.

Todo lo anterior nos lleva a que, en una amplia mayoría de supuestos, en los que la discrepancia entre las partes radica en la interpretación jurídica que ha de hacerse de una norma en concreto, este sistema de conocimiento previo o prearbitraje, viene a evitar que dicho pleito llegue a materializarse, ya que nadie en su sano juicio va a iniciar un pleito que sabe con seguridad que lo tiene perdido.

Del mismo modo cuando la comunidad tenga que firmar un contrato con algún proveedor o tercero, también podríamos incluir una cláusula en el contrato por la que se implante la necesidad de que sea este tribunal arbitral el que resuelva cualquier posible controversia derivada de la interpretación o ejecución del contrato.

Así conseguimos varias ventajas: el asunto será resuelto por alguien especializado en propiedad horizontal y acostumbrado a tratar con este tipo de situaciones (no debemos olvidar que para ser árbitro de este tribunal, entre otros requisitos, tiene que ser un administrador colegiado como ejerciente con más de 10 años de antigüedad). No corremos el riesgo de que el litigio existente entre la comunidad y ese proveedor sea decidido por un juez que probablemente esté especializado en otras ramas del derecho, pero desconoce las prácticas habituales en este tipo de contrataciones. Y todo ello sin mencionar la ventaja añadida de contar con una resolución del caso en un plazo máximo de seis meses, en lugar de andar esperando a veces durante años, para tener un pronunciamiento judicial.

A poco que se analicen las ventajas que este sistema tiene para los administradores, y por ende, para nuestras propias comunidades, parecería irrazonable que no iniciáramos los trámites para implantar el sometimiento de los conflictos futuros al Tribunal Arbitral del Colegio de Administradores de Málaga.

Llegados a este punto hemos de preguntarnos: ¿Qué pasos hemos de dar para poner en marcha este sistema? Para que el asunto pueda resolverse por arbitraje debe haber un sometimiento de las partes contendientes al TRIBUCAF.

Este sometimiento al Tribunal Arbitral puede ser previo a que surja el conflicto o una vez que ya ha surgido el mismo, dándose cuatro posibilidades distintas:

1. Sometimiento a Arbitraje antes de que surja el conflicto.

Si la comunidad quiere que los posibles problemas y litigios que puedan generarse en el futuro entre la comunidad y

los comuneros, los decida el Tribunal Arbitral, así habrá de aprobarse en junta mediante la aprobación de una norma estatutaria en este sentido, la cual habrá de ser aprobada por unanimidad.

Dentro de todos los distintos litigios que pueden plantearse entre la comunidad y los propietarios, cuya resolución recomendamos sea sometida a la decisión del Tribunal Arbitral "Tribucaf" (Por ejemplo: Quórum para la aprobación de acuerdos, Voto presunto, Morosos, Abstenciones, etc.) consideramos que deben quedar fuera de esta sumisión a arbitraje las reclamaciones de cuotas impagadas, ya que a veces interesa dirigir las demandas, no sólo frente al propietario deudor, sino también frente a las entidades hipotecarias u otros terceros que no son parte en el convenio arbitral y en consecuencia no le sería aplicable el mismo.

Con esta excepción, resulta altamente recomendable que en la próxima asamblea general de la comunidad todos propongamos la inclusión del siguiente punto del orden del día: "Aprobación de cláusula arbitral de sumisión de controversias al Tribunal Arbitral del Colegio de Administradores de Málaga y Melilla (Tribucaf)."

En dicho punto se aprobará la siguiente cláusula estatutaria:

Cláusula estatutaria de sumisión arbitral para la resolución de litigios futuros en el seno de la comunidad.

"Se acuerda que toda controversia o conflicto de naturaleza arbitrable que surja en el seno o derive de las relaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, entre la comunidad de Propietarios .....y los propietarios integrantes en la misma, a excepción de las reclamaciones de cantidad por impago de cuotas comunitarias, se resolverán definitivamente mediante arbitraje de derecho por un árbitro, ante el Tribunal de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, de conformidad con su Reglamento y Estatuto, al que se encomienda la designación del árbitro, así como la administración del arbitraje hasta su finalización por laudo."

1. Sometimiento a Arbitraje de controversias intracomunitarias ya existentes.

En litigios ya existentes, en comunidades que todavía no tengan aprobada la cláusula estatutaria de sumisión arbitral indicada el apartado anterior, puede someterse una controversia a arbitraje, incluyendo en los puntos del orden del día de una junta:

"Aprobación de cláusula arbitral para el sometimiento de la controversia existente entre la comunidad y D. .... en relación con el asunto ..... al Tribunal Arbitral del Colegio de Administradores de Málaga y Melilla (Tribucaf)."

En dicho punto, se puede aprobar el siguiente acuerdo:

Acuerdo de sometimiento a Arbitraje de la siguiente controversia existente en el seno de la comunidad.

" Se acuerda que la controversia existente entre la comunidad de Propietarios ..... y D. ....., en relación con el siguiente asunto, ..., se resuelva definitivamente mediante arbitraje de derecho por un árbitro, ante el Tribunal de Arbitraje Inmobiliario del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, de conformidad con su Reglamento y Estatuto, al que se encomienda la designación del árbitro, así como la administración del arbitraje hasta su finalización por laudo."

Si el propietario afectado también manifiesta su conformidad con el arbitraje, el asunto ya sólo podrá ser resuelto por nuestro TRIBUCAF, sin que puedan posteriormente las partes acudir al juzgado.

2. Sometimiento a arbitraje de posibles controversias futuras entre la comunidad y proveedores y terceros a incluir en los contratos que la comunidad firme.

Finalmente, también pueden someterse

a arbitraje los litigios que la comunidad pueda tener con proveedores y otros terceros, derivados de la entrega de bienes o prestación de servicios. A tal fin, habrá que incluir en los contratos que la comunidad firme con estos proveedores la siguiente cláusula arbitral:

Cláusula de sometimiento a arbitraje para incluir en contratos con terceros.

"Las partes contratantes acuerdan que todo litigio, discrepancia o reclamación resultante de la ejecución o interpretación del presente contrato o de cuestiones relacionadas con él, directa o indirectamente, se resolverán mediante arbitraje de derecho ante el Tribunal de Arbitraje Inmobiliario del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, de conformidad con su Reglamento y Estatuto, al que se encomienda la designación del árbitro, así como la administración del arbitraje hasta su finalización por laudo."

Cuando la comunidad vaya a suscribir un contrato de jardinería, mantenimiento, pintura, etc. es muy aconsejable que se exija al contratista la inclusión en el contrato de la referida cláusula contractual, evitándose de esta forma los retrasos, costes y problemas que suelen generar los procedimientos judiciales en caso de resultar necesario.

La introducción de esta cláusula no requiere de aprobación especial por parte de la Junta de propietarios, por lo que estando facultado el presidente para la firma del contrato en los términos que considere convenientes, queda igualmente facultado para la inclusión de dicha cláusula en el contrato.

Conclusiones:

El arbitraje es vinculante (igual de vinculante que una sentencia judicial); debe resolverse en plazo máximo de seis meses y por unos trámites sencillos; no necesita abogado ni procurador; nos ofrece la posibilidad de conocer por anticipado la forma en la que interpretará una norma jurídica, lo que evita la práctica totalidad de los pleitos; se resuelve el asunto por profesionales especializados en cuestiones de propiedad horizontal; una vez sometido el asunto a arbitraje ya no puede acudirse al juzgado, debiendo ser el Tribunal Arbitral quien resuelva el posible conflicto, etc.

Pero es que además, las comunidades que se encuentren administradas por un administrador colegiado, cuentan con una bonificación del 50% sobre las tarifas del arbitraje, sin coste alguno de abogado o procurador. Las ventajas del arbitraje son innegables.

Para cualquier duda sobre la implantación del arbitraje en la comunidad o sobre las ventajas que puede reportarle, no dude en ponerse en contacto con el Colegio, en la dirección email info@cafmalaga.com, indicando en el asunto "Tribunal Arbitral"

Quedamos a vuestra disposición.

El Colegio de Agentes Comerciales gana el IV Torneo 'Por Ellos' a beneficio de Cudeca

El campo de fútbol de la Asociación Deportiva Cortijillo Bazán albergó, el 15 de octubre, el IV Torneo de Fútbol 'Por ellos' a beneficio de la Fundación Cudeca. En total participaron seis colegios profesionales –conformando cinco equipos- y la empresa Watium, que además de aportar su propio equipo fue el patrocinador principal del evento.

La competición se dividió en dos grupos. En el primero de ellos los Administradores de Fincas competirían con Agentes Comerciales y Watium por un puesto en la final. En el segundo grupo hicieron lo propio Abogados, Economistas-Titulares Mercantiles y Graduados Sociales.

Tras varios partidos muy igualados, como el que jugaron los Agentes Comerciales contra los Administradores de Fincas y que se decidió en la tanda de penaltis, los resultados depararon una final entre los Graduados Sociales y los Agentes Comerciales, partido que finalmente cayó del lado del segundo logrando así su primer Torneo 'Por Ellos'.

En el tercer y cuarto puesto Watium derrotó al equipo del Colegio de Abogados, mientras que el Colegio de Administradores de Fincas y el equipo mixto formado por jugadores de los colegios de Economistas y Titulares Mercantiles quedaron quinto y sexto respectivamente.

Sin embargo, los resultados eran lo de menos en esta mañana de solidaridad y deporte. Lo importante era el fin benéfico de esta competición y que gracias a la aportación de todos los equipos la cantidad recaudada ascendió a 2.750 euros.

En las ediciones anteriores, los beneficios del Torneo de Fútbol 'Por Ellos' se destinaron al Centro de Atención Temprana 'Dulce Nombre de María'; a Autismo Málaga; y a la compra de una silla de ruedas para la niña Idaira Osuna, quien sufría una enfermedad muscular degenerativa y falleció hace unos meses.

La recaudación del XVI Concierto Benéfico de Navidad se destinó a la compra de una furgoneta para las Hermanitas de los Pobres de Ronda

Se celebró en el Museo Carmen Thyssen Málaga con la participación de la capilla musical y la escolanía de la Cofradía de Jesús Nazareno de Almogía.

El XVI Concierto de Navidad –el cuarto con carácter benéfico- se celebró el 17 de diciembre en el Museo Carmen Thyssen. En esta ocasión, la escolanía Pueri Cantores y la capilla musical Mater Dolorosa, ambas de la Cofradía de Nuestro Padre Jesús Nazareno de Almogía, fueron los protagonistas de interpretar un programa donde los asistentes pudieron disfrutar de piezas navideñas de un carácter clásico y algunas de las canciones de la banda sonora de la conocida película 'Los chicos del coro'.

El objetivo de este evento era recaudar fondos con los que colaborar en la adquisición de una furgoneta con la que las Hermanitas de los Pobres de Ronda pudiesen trasladarse por los municipios de la Serranía.

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga ha participado junto a otros trece colegios en esta acción solidaria que se escenificó en el mes de diciembre en el Muelle 1 del Puerto de Málaga con la entrega del vehículo a las Hermanitas de los Pobres que actualmente atienden a 75 personas mayores en su residencia y cuya la lista de espera es muy grande.

A día de hoy son sólo 10 hermanas y cuentan con un total de 38 trabajadores. La hermana María Ángeles explicaba al recibir las llaves que contar con un vehículo de estas características (Ford Transit) es para ellas imprescindible, ya que lo necesitan para realizar las compras diarias, para hacer visitas a centros educativos, para pedir ayudas y donaciones y para trasladar a las personas mayores, por ejemplo, para ir al médico. "Una furgoneta para nosotros es como nuestros pies y nuestras manos", indicó.

Tras la entrega, el presidente del Colegio

de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Fernando Pastor, expresó el "apoyo del colectivo a este tipo de iniciativas" y recordó que el CAF Málaga colabora anualmente con dos donaciones –una a través a del Torneo de Fútbol y otra con el concierto de música- para ayudar a colectivos desfavorecidos u organizaciones sociales que desarrollan trabajo en beneficio de los demás.

Las Hermanitas de los Pobres, colectivo que está presente en Ronda desde 1884, estaban especialmente preocupadas tras quedarse sin vehículo, especialmente con la cercanía de la Navidad, y ahora pueden recuperar su actividad habitual. Fundamentalmente atienden a personas mayores sin recursos.

Mutua de Propietarios lanza su nuevo seguro de Impago de Alquileres

Mutua de Propietarios, compañía especialista en la Protección y Salud de la Propiedad Inmobiliaria y pionera en España en el Seguro de Impago de Alquileres, da un paso adelante y presenta un nuevo seguro que amplía coberturas y servicios, diferenciándose así de lo que actualmente ofrecen el resto de Compañías.

El Seguro de Impago de Alquileres de Mutua de Propietarios, está diseñado para facilitar la vida al propietario de la vivienda alquilada y garantizarle una protección total. La nueva póliza de Mutua de Propietarios asegura hasta 18 meses el cobro de las rentas impagadas. Contempla expresamente el supuesto de que el inquilino devuelva las llaves y se recupere la vivienda, adelanta el importe reclamado, ayuda a seleccionar al mejor inquilino para la vivienda, y cubre los actos vandálicos que pueda ocasionar el inquilino tanto en el continente como en el contenido, ayudando a recuperar el piso lo antes posible.

Como novedades únicas en el mercado, Mutua de Propietarios ha incluido entre otras, la cobertura de los suministros impagados por el inquilino, la limpieza de la vivienda al finalizar el contrato de alquiler, la sustitución de la cerradura de la vivienda en caso de robo o desahucio, la realización gratuita del Certificado de Eficiencia Energética, el análisis del consumo eléctrico, así como asesoramiento técnico relacionado con la vivienda.

Para contratar un Seguro de Impago de Alquiler, la compañía realiza un estudio de viabilidad económica, analizando los ingresos y solvencia del inquilino.

Para impulsar el nuevo producto en Madrid, Mutua de Propietarios lanza del 8 de noviembre al 5 de diciembre una campaña de publicidad en el Metro de dicha ciudad.

Mutua de Propietarios lanza el Club de Descuentos

Mutua de Propietarios lanza el Club de Descuentos de Mutua de Propietarios, un club de ofertas y descuentos exclusivo para todos sus clientes y mutualistas. Desde el pasado 26 de diciembre está en marcha la campaña "Momentos ganadores" dentro del área de clientes. Cada día dará un regalo sorpresa al cliente que tenga la suerte de entrar en el portal cliente en el horario previamente definido como ganador. Sus clientes sabrán al instante si han resultado ganadores entrando en el Club de descuentos.

El Club de Descuentos de Mutua de Propietarios, está pensado especialmente para que sus clientes disfruten de ventajas y beneficios para su hogar y su ahorro. Sólo por pertenecer a este club, podrán beneficiarse de importantes descuentos, ofertas y promociones, en todos los establecimientos asociados que Mutua de Propietarios ha negociado en exclusiva para ellos. De esta forma, devuelve a sus clientes y mutualistas parte del valor generado conjuntamente.

Los clientes de Mutua de Propietarios podrán encontrar grandes descuentos, que irá actualizando periódicamente, en decoración, compras, reformas y muchos más...

Amazon, Carrefour y Natuzzi son algunas de las entidades que están presentes en el Club, lo clientes de Mutua de Propietarios sólo tendrán que elegir sus ofertas preferidas y disfrutar ahorrando.

XVI ENAF

XVI Encuentro Nacional de Administradores de Fincas.
26-27 de Mayo de 2017. Albacete

No imagines... ¡Vívelo!

¡Inscripciones Abiertas!

Ya puedes inscribirte al XVI Encuentro Nacional de Administradores de Fincas, que tendrá lugar los días 26 y 27 de Mayo en Albacete.

No te pierdas esta oportunidad para conectar con los profesionales del sector y compartir conocimientos.

¡Consulta el programa en la web!

albacete2017.com

¡Síguenos! #albacete2017

cafmálaga DOSPUNTOCERO

Administrador Fincas Colegiado

Ilustre Colegio Territorial Administradores de Fincas de Málaga y Melilla