

Revista del Consejo
General de Colegios de
Administradores
de Fincas

www.cgcafe.org

Nº 189

3º trimestre 2019

ESPECIAL PISOS TURÍSTICOS

ENTREVISTA:

**JAIME SANTAMARÍA,
EXPERTO EN DESARROLLO DE
PROYECTOS**

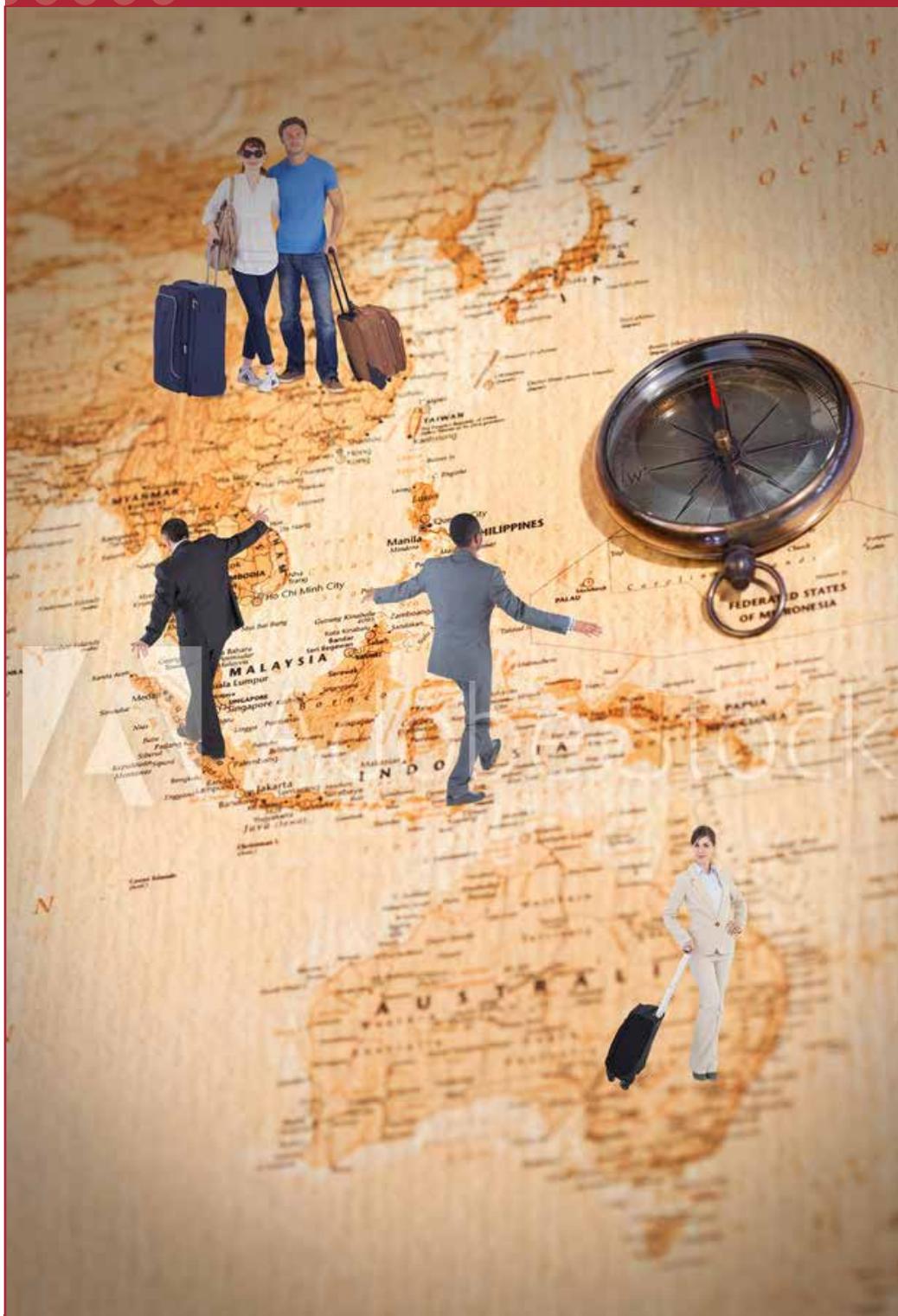
**“Contar lo que hacemos
debe de ser la base del
marketing digital”**

**PROTECCIÓN DE DATOS EN UNA
ADMINISTRACIÓN DE FINCAS**



Administrador
Fincas
Colegiado

ADMINISTRADORES DE FINCAS





Orona

Experiencia demostrada en todas las marcas

Ascensores:

- . Mantenimiento de todas las marcas
- . Atención de avisos 24 h
- . Gestión eficiente de repuestos
- . Modernización parcial de la instalación
- . Sustitución completa del ascensor

www.orona.es



VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

El creciente desarrollo del sector turístico está impactando de manera notable en nuestras ciudades. En la actualidad no exagero si digo que es imposible pasear por tu ciudad sin cruzarte con personas que llevan una maleta, que se hacen un “selfie” -me gusta más la palabra autofoto- o hablan en algún idioma desconocido para nosotros.

¿Esto es bueno o malo? Como en cualquier otra realidad que se quiera analizar, hay que decir que tiene aspectos positivos y negativos.

Aproximadamente un 12 % de nuestra riqueza proviene del **turismo**, y se convierte, como todos sabemos, en un sector estratégico para nuestro país y con la lógica necesidad de proteger esta actividad económica. Quizás esta sea la principal ventaja, pero también es cierto que nuestro patrimonio natural, histórico y artístico se ve beneficiado porque se realizan constantemente **inversiones** para su conservación y mejora. Y lo mismo se puede decir de nuestros medios de transporte, los cuales, con las lamentables excepciones que todos conocemos, permiten diferentes formas de viajar de un modo rápido y seguro.

En el otro lado de la balanza hay que señalar las numerosas **molestias** que se derivan de la masificación, que nos impide, en muchos casos,

disfrutar de nuestras propias ciudades. Y, adicionalmente, en los últimos años ha complicado, también, las **relaciones** en muchos edificios y, como consecuencia, los conflictos que se generan llegan a nuestros despachos.

La constante proliferación de las viviendas de uso turístico -VUT- ha provocado que, en aquellos edificios en los que se desarrolla, esta actividad se convierta en un **problema de convivencia** de enorme magnitud. Como consecuencia, los Administradores de Fincas colegiados -una vez más-, nos vemos en el medio de un **fuego cruzado** entre los diferentes intereses que esta situación provoca. Y hay que mencionar, también, el impacto **negativo** que tiene en el mercado de arrendamiento de viviendas.

El aprovechamiento de la propiedad es un **derecho fundamental** y hay que comprender que un propietario desee obtener la mejor relación entre el rendimiento de su inversión y los riesgos que asume. Y los datos confirman que, en la actualidad, se sigue produciendo un desarrollo de las VUT precisamente porque esta relación es muy **ventajosa**.

Es bueno que el Gobierno haya empezado a tomar cartas en el asunto, iniciando tímidamente la regulación de esta actividad. Meses después de su aprobación ya se puede afirmar que el **Real Decreto-ley**

7/2019, de 1 de marzo, no ha resuelto el **problema**. Al margen de incorporar algunas herramientas para las comunidades de propietarios afectadas por este problema, poco más se ha avanzado para garantizar que en estos edificios sus vecinos puedan descansar sin sobresaltos por las molestias provenientes de una VUT.

Las administraciones no pueden eludir su **responsabilidad** derivando la resolución de estos conflictos a las comunidades de propietarios. Es imprescindible un proceso de **armonización** de las regulaciones existentes en los diferentes territorios. Todas las administraciones afectadas deben realizar, sin dilación, un esfuerzo para establecer un marco **común** en todo el país que establezca los requisitos para poder desarrollar esta actividad. Es urgente la acción conjunta de las administraciones públicas unidas a otras medidas -por ejemplo, de carácter fiscal-, junto con una mayor capacidad y flexibilidad de las comunidades de propietarios para regular las VUT.

Mientras los españoles decidimos cuál será el gobierno que tendremos los próximos cuatro años, en nuestras ciudades se sigue escuchando el **ruido** de las ruedas de las maletas al rodar por las aceras, vemos a alguien haciéndose una “autofoto” o saliendo de un portal con un plano de la ciudad en la mano ●

SUMARIO



PROTECCIÓN DE DATOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



Vicente Gómez Loureda, Administrador de Fincas colegiado, nos explica cómo proteger los datos con la implantación de un sistema para la gestión de la seguridad de la información en una administración de fincas. Para el autor del artículo, "debemos de establecer unos procedimientos adecuados e implementar controles de seguridad basados en la evaluación de los riesgos y en una medición de su eficacia".



¡Síguenos en las Redes Sociales!
www.facebook.com/cgcafeaaaff.consejogeneral
[@CgcafeAaff](https://twitter.com/CgcafeAaff)



Visite Nuestra
Página Web.
Encontrará lo
último sobre
Administración
de Fincas:
www.cgcafe.org

CARTA DEL PRESIDENTE

CONSEJO GENERAL

6

ENTREVISTA

12

PROPIEDAD HORIZONTAL

20

ESPECIAL

27

NOS INTERESA

36

ARRENDAMIENTOS URBANOS

40

NOTICIAS COLEGIALES

50

ACTUALIDAD ECONÓMICA

60

Edita: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. **Consejo de Redacción:** Salvador Díez Lloris, Anabel Miró Panzano, Santiago Vergara Martín, Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, José Antonio Oría Cordero y Carlos Domínguez García-Vidal.
Directora: Dolores Lagar Trigo. **Redacción:** Pza. Marqués de Salamanca, 10 . 3º Izq. 28006 Madrid.
Tfnos.: 91 575 73 69 y 91 576 92 17 **Fax:** 91 575 12 01. **E-Mail:** comunicacion@cgcafe.org **Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10 3º Izq. **Telfs.:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01
Diseño: Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** info@medinavilalta.com
Impresión: Alfásur: o/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** alfasur.editor@terra.es
Depósito legal: B-30.317-1970. ISSN:02120/2730
"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".



La Secretaría de Estado para el Avance Digital -SEAD-, y el CGCAFE aúnan esfuerzos para informar sobre la adaptación de instalaciones de antena colectiva derivadas del proceso del Segundo Dividendo Digital

La SEAD, dependiente del Ministerio de Economía y Empresa considera que los Administradores de Fincas colegiados son **profesionales** claves a la hora de facilitar las actuaciones en el millón de edificios que tienen que adaptar sus sistemas de antena colectiva y tramitar las **subvenciones** para las comunidades de propietarios, y por ello forma parte del Grupo de Trabajo de Adaptación de Infraestructuras de Recepción y del Grupo de Trabajo de Comunicación.

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora y Periodista



En su **Plan de Actuaciones**, la SEAD establece como el objetivo principal la definición, coordinación y ejecución de las actuaciones previstas en el **Real Decreto 391/2019**, de 21 de junio, por el que se aprueba el **Plan Técnico Nacional de la Televisión Digital Terrestre** y se regulan determinados aspectos para la liberación del segundo dividendo digital.

En definitiva, se persigue ejecutar las actuaciones necesarias que permitan la reordenación del espectro radioeléctrico prevista en el mencionado

real decreto, y llevar a cabo, de esta manera, la liberación de la banda de frecuencias 694 a 790 MHz, actualmente utilizada por el servicio de televisión digital terrestre, para destinarla a la **prestación de servicios avanzados** de comunicaciones electrónicas de banda ancha, en particular a los nuevos **servicios 5G**.

El año 2022 es la fecha límite para que **Europa** haya realizado los cambios necesarios para la aplicación de la Tecnología 5G, pero la previsión, en nuestro país, es que esté **implementada dos años antes**, es decir, en 2020, y la adaptación se realizará entre los **meses de enero de 2019 a marzo de 2020**.

El **Real Decreto 392/2019**, establece la concesión de **ayudas económicas** a estas comunidades de propietarios y estas subvenciones solo podrán ser solicitadas, una vez realizada la instalación, entre el **1 de junio de 2019** y el **30 de septiembre de 2020**.

NOTA DE RECTIFICACIÓN:

En el número 188 de nuestra Revista “Administradores de Fincas”, en su página 8, y referida a la ponencia impartida por **Vicente Magro Servet** en el XVII Encuentro Nacional de Administradores de Fincas, se hace referencia, por error, a que “la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal realizada en el Real Decreto Ley 7/2019, establece que para aprobar o denegar los pisos turísticos, el acuerdo es por mayoría simple de los presentes en la Junta de Propietarios”, cuando lo que manifestó Magro Servet fue que “para limitar o condicionar el ejercicio de las viviendas de uso turístico, se requerirá el voto favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación”.



Únete al club **Multienergía Verde** y disfruta de sus grandes ventajas



Comercializadora especializada en Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

¡¡Descubra hoy **TODO** lo que gana con Multienergía!!

976 11 00 59

www.multienergia.es

!AHORRE con Multienergía!
Descúbralo en 3 sencillos pasos

1. Escanee su FACTURA

La de luz y Gas, le podremos hacer un estudio **GRATUITO** exacto de sus necesidades.

2. Enviela a ofertas@multienergia.es

Nuestro objetivo **OPTIMIZAR** sus tarifas y potencias contratadas.

3. Informe de lo que podrá AHORRAR

Le llegará un informe de todo lo que podrá **AHORRAR** en Luz y Gas con Multienergía.

AHORRO GARANTIZADO

TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Sistema de Gestión
ISO 9001:2015
ISO 14001:2015



www.tuv.com
ID: 9108638642

Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria



Síguenos   

El CGCAFE presenta sus propuestas sobre vivienda en la reunión mantenida con Pedro Sánchez

Los Administradores de Fincas colegiados han solicitado la aprobación de una nueva Ley de Propiedad Horizontal que resuelva los problemas que se plantean en el siglo **XXI en las comunidades de propietarios**, que va más allá de la modificación realizada recientemente, y limitada a un cambio de mayorías para tomar determinados acuerdos por los propietarios.



Asistentes a la reunión

Esta modificación ha sido incompleta, por lo que se hace necesaria una nueva Ley de Propiedad Horizontal que regule la vida en las comunidades de propietarios y sea garante de la protección de los **derechos de los consumidores** y usuarios en materia de vivienda. El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE– considera positiva la última reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, pero piensa que se ha perdido la oportunidad para establecer una regulación más completa de las viviendas de uso turístico para que no generen problemas a la hora de tomar acuerdos en las comunidades de propietarios, porque al trasladar toda la decisión sobre su aprobación o no a los propietarios, se crea un nuevo foco de conflictos que se añaden a los que ya tienen, por sí mismas, las relaciones vecinales.

REGULACIÓN PROFESIONAL ADECUADA

Los Administradores de Fincas colegiados conside-

ran que existen razones de interés general, como la protección del **medioambiente** y el **entorno urbano**, que no pueden quedar garantizadas sin la actuación del Administrador de Fincas colegiado, que es el profesional que gestiona el **80% del parque total de viviendas en España**, garantizando el mantenimiento, buen uso y conservación del principal bien material del que disponen los ciudadanos y las familias: su patrimonio inmobiliario. Obviamente, la seguridad del inmueble no está solo en su proyección y construcción, sino a lo largo de toda la vida del edificio y muy especialmente en su **conservación y mantenimiento**, uno de los objetivos fundamentales de la actividad de los Administradores de Fincas colegiados, y que justificarían, por sí solas, una **regulación profesional adecuada**. En base a ello, para el presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**, “no se puede seguir entendiendo que la regulación del nuestro sector profesional supone un **límite a la libre competencia**, sino que es una barrera que protege a los consumidores al exigir a los profesionales que cumplan con normas que ofrezcan garantías al conjunto de los ciudadanos”.

Plaza de los Administradores de Fincas colegiados

El Consejo de Colegios de Administradores de Fincas de Castilla y León ha celebrado las Jornadas de Formación en la ciudad de **Salamanca**, durante los días 20 y 21 del pasado mes de septiembre, con el tema central **“Los gastos del Administrador de Fincas colegiado y su despacho”**.

La Jornada fue inaugurada por el alcalde de Salamanca, **Carlos Manuel García Carbayo**; el vicepresidente de la Diputación de Salamanca, **José M^a Sanchez Martín**; la subdelegada del Gobierno en Salamanca, **María Encarnación Pérez Álvarez**; la directora General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Junta de Castilla y León, **María Pardo Álvarez**; y el presidente Consejo de Castilla y León, **Jesús Luque Borge**.

Tras finalizar la Jornada, los asistentes se trasladaron a la localidad de **Vecinos** –Salamanca-, para inaugurar la Plaza de los Administradores de Fincas colegiados, que corrió a cargo del alcalde de esta localidad, **José Antonio Jiménez Sánchez**, acompañado de **Salvador Díez** –presidente del

CGCAFE-, **Jesús Luque** –presidente del Consejo de Colegios de Administradores de Fincas de Castilla y León; y **Ángel Hernández**, presidente del Colegio de Salamanca. “Soy Alcalde y Administrador de Fincas colegiado, y es todo un honor tener en nuestro pueblo, Vecinos, una plaza dedicada a los Administradores de Fincas colegiados –explica **Jiménez Sánchez**-, y ha sido posible porque el Consejo de Colegios de Castilla y León solicitó, a nuestra Corporación Municipal, renombrar una de las plazas del pueblo por la relación de la palabra “vecinos” con los Administradores de Fincas colegiados. Y así se aprobó por **unanimidad** en el Pleno del Ayuntamiento”.

Los colegios de Administradores de Fincas y su CGCAFE son corporaciones de derecho público, que tienen por finalidad, entre otros, ofrecer un servicio, de la **máxima calidad**, a los ciudadanos. “Por eso nada mejor que tener una plaza en un lugar llamado **Vecinos**, en Salamanca, una palabra que entraña valores fundamentales para la profesión”, finalizó manifestando Jiménez Sánchez.



*Ángel Hernández,
José Antonio Jiménez,
Salvador Díez y
Jesús Luque.*

Congreso Asociación Finlandesa Isannointiliitto

Luis de Prado, presidente de **CEAB** -Confederación Europea de Administradores de Fincas-, y **Estíbaliz Ibeas** -directora del Gabinete de Estudios-, han asistido como delegados del CGCAFE en **CEPI**, dentro del marco de reuniones de dicha organización, al Congreso Nacional de la Asociación Finlandesa de Administradores de Fincas, **Isannointi-liitto**, celebrado los días 17, 18 y 19 de septiembre de 2019 en Helsinki.



Luis de Prado y Estíbaliz Ibeas

La participación en el Congreso finlandés fue de más de 1.200 profesionales, y participaron también 140 stands de empresas proveedoras de servicios para el sector de la administración inmobiliaria.

Dentro del amplio programa de seminarios que se celebraron esos días, Luis de Prado pronunció una

conferencia sobre el **condominio** y la figura del Administrador de Fincas colegiado en España, lo que permitió a los asistentes tener una visión de la profesión en nuestro país.

Además, **Luis de Prado** y **Estíbaliz Ibeas** fueron invitados, como delegados internacionales, a visitar las instalaciones del **Parlamento Finlandés**.



Que las comunidades que administras hablen digital ya no es sólo una obligación, es una necesidad. Sin firma digital, no tienes voz ante los organismos públicos y corres el riesgo de quedarte aislado en muchos trámites obligatorios: 184, 347, IBI, licencia de vado...



Administradores de Fincas
ENTREVISTA

ENTREVISTA

JAIME SANTAMARÍA

Experto en desarrollo y organización de Proyectos, Comunicación y Mediación es, también, Consultor y Formador. Tras sus muchos años dedicado a la comunicación, en esta entrevista analiza la situación de los despachos profesionales y concluye que “los Administradores de Fincas colegiados, en términos generales, no tienen una gran presencia on-line si lo comparamos con otros sectores”. Y explica cómo se puede revertir esta situación y obtener las máximas ventajas profesionales que ofrecen las nuevas tecnologías.

DOLORES LAGAR TRIGO
Administradora y Periodista

“Nunca he sido partidario de que el servicio que ofrece un Administrador sea objeto de políticas de marketing agresivas”

La primera pregunta es obligada: ¿qué es el marketing digital?

El marketing digital pasa por ser una herramienta donde se aplican diferentes estrategias de **comercialización** trasladadas al mundo digital. Por decirlo de manera sencilla es el mundo off-line llevado al mundo on-line, matizando que en ese mundo on-line interfieren elementos relativamente nuevos como las redes sociales, los blog, enormes bases de datos y multitud de herramientas de impacto para el gran público. La inmediatez de todo lo que ocurre y las menciones son parte del presente, por lo que todo lo off-line, prácticamente de manera simultánea, sucederá on-line. Si lo que buscamos es impacto y **visualización** difícilmente podrán vivir el uno sin el otro. El marketing digital nos sirve para contar nuestra **historia** e ir informando en directo o periódicamente sobre nuestros **objetivos**, retos y logros y por supuesto para la puesta en marcha de la maquinaria comercializadora de nuestro producto y contar las benevolencias de nuestro servicio. Contarle al mundo lo que hacemos y el porqué lo hacemos pienso que debería de ser la base del marketing digital actual.

Matizar que dentro de la gran esfera del marketing digital es muy importante no perder la **humanidad** y lo que nos diferencia de ser un algoritmo, de lo contrario nuestro valor diferenciador como profesionales se estandarizará.

¿Están los Administradores de Fincas colegiados con suficiente presencia on-line?

Los Administradores de Fincas colegiados, en términos generales, no tienen una gran presencia on-line si lo comparamos con otros sectores. Después de muchos años trabajando con ellos me doy cuenta de que una población muy **baja** tiene gran acti-



“A algunos Administradores pienso que les falta creer y confiar en los nuevos sistemas de trabajo”

vidad en los medios on-line, quizá demasiada y de manera muy **unipersonal**, y por otro lado observo a una gran mayoría que su presencia on-line se limita a una página web con algunos enlaces que raramente se alimentan de manera periódica y de manera **informativa** o como herramienta de venta aportando el valor que requiere la profesión, por ejemplo, abrir foros de debate o de consulta.

Quiero decir que hay dos aspectos muy diferenciados y deberían de llegar a un punto de equilibrio. Todo requiere un proceso, estamos en pleno periodo de digitalización de las empresas, por lo que a algunos administradores pienso que les falta creer y confiar en los nuevos sistemas y modelos de trabajo.

En muchos casos esto ocurre por **miedo**, en otros casos porque temen perder el control de lo mucho que les ha costado llegar hasta donde están de manera tradicional y convencional. Hoy es fundamental, para perder esos miedos a la nueva “era digital”, **formarse** de manera continuada en este área, potenciar las habilidades como la comunicación y asertividad y, por supuesto, fusionar lo bueno del sistema tradicional, como es el trato di-

recto con el cliente, con lo positivo de las nuevas tecnologías y del marketing digital que es la inmediatez, la **eficiencia** y la posibilidad de personalizar cada uno de los servicios ofertados a través de campañas. Por lo tanto, para que el resultado multiplique y no reste, habrá que sumar **Tradición + Modernización + Formación**. Para esto es muy importante no correr demasiado en el proceso de transición entre política de empresa tradicional y moderna, porque algunos clientes pueden perderse por el camino, como pueden ser aquellos que todavía no se hayan adaptado al proceso de cambio.

¿Cómo se puede aplicar el marketing digital en los despachos de Administradores de Fincas colegiados?

Se tendrá que valorar si se quiere destinar **presupuesto** o no para dedicarlo a este área y crear un buen **plan estratégico de comunicación**, pero también es una cuestión de iniciativa, de querer trabajar por objetivos y tener la habilidad e ilusión de llevar a cabo campañas comerciales tanto con clientes ya existentes como con prospecciones a posibles clientes y público objetivo, así como hacer un seguimiento de cada acción comercial.

Yo aconsejo empezar poco a poco y más aún en el sector de la administración de fincas. Nunca he sido partidario de que el servicio que ofrece un Administrador sea objeto de políticas de **marketing agresivas**.

Por lo tanto, mi recomendación es desarrollar un plan estratégico de comunicación comercial que se pueda aplicar a cada una de la multitud de situaciones y políticas diferentes de cada uno de los despachos. Aplicar el marketing digital también supone reconvertir el modelo de **trabajo tradicional** a la situación actual y para esto se necesita tiempo y dedicación.

Se puede partir de una base que puede ser genérica para el sector y luego subdividirlo en segmentos para cada situación concreta y para cada despacho. Es muy importante tener en cuenta que del

“Si estamos en redes sociales tenemos que estar abiertos a la crítica, a determinada información y menciones que no siempre pueden ser lo que queremos escuchar”

abuso y del **mal uso** de estas herramientas puede conseguirse la devaluación de la profesión, y eso tampoco nos interesa. Por este motivo hay que saber moverse dentro de este ámbito y estar muy formado. No todo vale. En marketing digital hay que afinar muy bien la puntería y ser muy precisos en nuestras acciones, dado que de lo contrario puede volverse en nuestra contra.

¿Cuáles deben de ser los primeros pasos que un profesional ha de realizar para tener una presencia on-line?

El primer paso para iniciarse es la **formación** en la materia o contar con la figura de un **consultor externo**, o ambas. De nada sirve tener recursos si no sabemos cómo funcionan, de nada sirve tener información si no sabemos como expresarla, en qué tiempos y de qué manera, de nada sirve dar un paso sin haber delimitado cuál es nuestro público objetivo.

Hoy, donde la personalización es fundamental, y donde todo está al alcance de todos es más que necesario delimitar a **nuestro público**, especializarnos en hacer lo que mejor sabemos hacer y desear todo lo que sea ruido y no nos vaya a aportar ni satisfacción personal ni beneficio económico. A cambio, el Administrador tiene que aportar **valor**, y tiene más que capacidad para hacerlo y contárselo al mundo. Por lo tanto y me remito a lo esencial, en el mundo digital hay que aplicar el sentido común y diferenciar, por ejemplo, que nuestras redes profesionales no es nuestro **perfil personal**. La gente los confunde habitualmente y en la administración de fincas es muy fácil confundirse por el carácter tan personalista de la profesión.



¿Qué es Conecta?

Es la plataforma en la nube de Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España -CGCAFE- para el intercambio de información entre proveedores y Administradores de Fincas colegiados. Tiene como objetivo el establecimiento de un canal de comunicación seguro y eficaz que sea beneficioso para ambas partes.



¿Por qué usar Conecta?

Permitirá a los proveedores de cualquier sector enviar, de forma directa y rápida, documentos e información -facturas, presupuestos, contratos, datos de instalaciones, etc-, a los Administradores de Fincas colegiados, agilizando y simplificando, de forma significativa, el trabajo de recopilar y archivar facturas y otros documentos, y una gran ventana de mercado para los proveedores al comunicarles con cientos de comunidades y Administradores de Fincas colegiados.



La seguridad es lo primero

Uno de los principales objetivos de la plataforma es garantizar la seguridad de las comunidades y la integridad de los datos. Para ello se utilizan protocolos de comunicación cifrados SSL en todos los procesos de intercambio de información y tecnologías de aislamiento de información, que garantizan que el único destinatario de los datos sea, en efecto, el cliente final. Las bases de datos cuentan, también, con un servicio de encriptación en tiempo real que garantizará el correcto aislamiento de la información evitando cualquier acceso no autorizado a los datos.

ACCEDE EN: <https://conecta.cloud/>

¿Cómo debe de diseñarse una campaña eficaz on-line en la administración de fincas?

Cada oficina y despacho es un mundo, tendría que verlo *in situ*, porque dependerá del público objetivo, del factor demográfico y social así como de la ubicación del despacho. En líneas generales destacaría que es fundamental el tratamiento de **contactos**, la **cercanía** y el seguimiento de todos aquellos impactos on-line y campañas que hayamos hecho.

La campaña tiene que tener como objetivo generar **satisfacción**, generar expectativas que podamos cumplir y generar una necesidad. Transversalmente deberemos de tener como premisa la **fidelización** y la venta cruzada, por lo que se trata más de trabajar y cambiar la metodología y concepto, que de contar con muchos recursos y nuevas tecnologías. Este es el primer paso, lo demás, como los recursos donde estarían como puntos importantes, hacer un **estudio de mercado**, hacer una definición específica de los mensajes comunicacionales, llevar una estrategia de comunicación, analizar todos los medios de comunicación susceptibles de ser usados y, por último, hacer un plan de comunicación, repartiendo presupuestariamente los canales de comunicación.

Los mensajes de **estilo** y la **estética** son factores determinantes. Hay que huir de las cosas obvias y genéricas. La gente busca en cada producto o servicio que va a comprar la oportunidad de vivir una experiencia única y poder compartirla con los demás. Por lo que esas campañas deberán de estar dotadas de lo que yo llamo asomarse al **Balcón de la Empatía**, es decir, tratar de ponerse lo más cerca que podamos de la situación en la que se encuentra nuestro potencial cliente.

¿Los Administradores de Fincas colegiados, en qué redes sociales deben de estar presentes? ¿Y por qué?

A nivel corporativo me parece muy importante tener una **página web**, intuitiva, sencilla, que el im-

pacto sea atractivo no sólo a los ojos, sino que se adapte a la celeridad y rapidez con la que miramos las cosas en internet los usuarios.

En lo que se refiere a la **web** es básico presentar lo esencial con un menú simple que cuente **quienes somos, qué hacemos y porqué lo hacemos**, que presente al equipo de trabajo que lo compone y que intuitivamente esa web muestre nuestro compromiso con la sociedad y con el objeto de nuestra profesión. La persona que nos busque tiene que cerrar la web y pensar en "**honestidad**", "**transparencia**" y ver en nosotros la capacidad de hacer fácil lo que aparentemente es difícil y si conseguimos que nos guarde entre sus favoritos, gran parte del camino lo tendremos hecho.

En esa web principal, bien es cierto que introduciría un enlace a nuestro **twitter** profesional con carácter informativo a nivel institucional y de actualidad de la profesión. Un **blog** estaría bien para contar las experiencias siempre de manera objetiva y de los cambios futuros a los que está expuesta la profesión, así como todo lo relativo a **normativa** y **cambios legislativos** del sector y la publicación de artículos relacionados de personas externas que quieran cooperar con nosotros y estén vinculados a la profesión, así fomentaremos las relaciones e interaccionamos con terceros generando compromiso y aportando valor.

Instagram no me parece mala idea para que sea ilustrativo de **reformas**, fachadas, logros estéticos enfocados a la profesión, pero las fotos deben de ser de alta calidad, la posibilidad de tener un foro en nuestra web tampoco creo que sea algo que esté muy lejos de llegar y de generalizarse.

Por tanto Web, Twitter, Blog, Instagram, Foro de Consultas en la web. Siempre perfectamente separados del **perfil personal** del titular y que sea meramente profesional. Cuidando siempre el lenguaje, las formas y por supuesto la **extensión**. -no hay que ser pesados ni alardear de lo que es obvio que conocemos-. Lo fundamental para poder hacerlo de manera correcta es dedicarle tiempo.

EVERY DAY COUNTS

GOMEZ GROUP



METERING



30%

AHORRO CONSUMO

*FUENTE IDAE



+



**EMPIECE
A AHORRAR
INSTALANDO
REPARTIDORES
DE COSTES
DE CALEFACCIÓN**

SOLICITE PRESUPUESTO SIN
COMPROMISO Y SIN COSTE ALGUNO

902 095 096

@ info@gomezgroupmetering.com
www.gomezgroupmetering.com

¿Qué oportunidades ofrecen las redes sociales para los despachos de Administradores de Fincas colegiados?

Las redes sociales son una **herramienta** y a la vez un **arma**. Quiero decir que si se usan bien, con criterio y de manera eficaz y periódica serán una herramienta que estará de nuestra mano. Ahora bien, como no cumplamos lo anteriormente dicho serán un arma que puede **destruir** nuestro negocio, nuestra **marca**, nuestra imagen e incluso la de una profesión y colectivo.

La mayor oportunidad que ofrecen es la visualización, el impacto y nos dan la oportunidad de que nos conozcan. Si estamos en redes sociales tenemos que estar abiertos a la **crítica**, tenemos que estar abiertos a determinada información y menciones que no siempre pueden ser lo que queremos escuchar. Por eso un punto importante a tener presente es la **asertividad digital**. Hacer frente a quejas y objeciones.

Ahora bien, también me pregunto, ¿Qué nos diferencia de los demás si todos estamos en las redes? Antes estar en redes sociales significaba que te podían ver y conocer, ahora hay que aportar algo más potente como **redes sociales + conocimiento + valores + factor diferenciador**.

¿Qué tipo de contenidos deben de publicar los profesionales en sus redes sociales?

Todo aquello que tenga que ver con la profesión o con el entorno de la profesión y que sea una información que sirva para captar la atención del interlocutor y sobre todo que sea algo que tenga valor. Por eso es fundamental preguntarse: ¿Qué es lo que esperan de mí mis seguidores? **¿Qué esperan leer?** ¿Qué les interesa? ¿En qué momento vivimos?

Una de las excusas de nuestros profesionales es que no se tiene tiempo para aprender todo esto, y máxime, cuando no se es nativo digital. ¿Qué les diría?

“Somos distraídos digitales, de ahí que tengamos los mejores medios tecnológicos y nuestra productividad no haya crecido al mismo ritmo”

Pues habrá que hacer un diagnóstico del tiempo: ¿Cómo lo uso? Y, ¿dónde están mis horas perdidas?

Me cuesta creer que no se tenga tiempo para determinadas cosas cuando los sistemas organizativos, las bases de datos y los contactos de una cartera están perfectamente **informatizados** y mucho más desarrollados que antes. Diría que somos **distraídos digitales**, que nos descentramos con facilidad y que nos cuesta prestar atención a lo importante, de ahí que tengamos los mejores medios tecnológicos a nuestro alcance de la historia y nuestra **productividad** no haya crecido al mismo ritmo. Nos está costando reinventarnos. Miedos, pereza o estado de confort pueden ser algunos de los factores. En los centros de formación no nos enseñan las claves para trabajar por objetivos, para vencer la pereza o para hacer frente a la frustración o incluso para tomar decisiones, -el tejido laboral personal del país se ha caracterizado por la indecisión y el estado de confort, ahora está cambiando-. Por tanto diría que es primordial la **formación**, más formación y más formación, así como tener en cuenta el coste de **oportunidad**.

Pienso que los Administradores de Fincas colegiados deberían de poner en una **balanza** que pros y contras tiene dedicar más tiempo a los nuevos sistemas de trabajo, **reflexionar** y valorar. Los nuevos sistemas de comunicación y marketing digital nos hacen más **eficaces**, nos dan la oportunidad de posicionarnos y de transmitir los valores de la empresa a más público ●

Área Seguros Consejo General

¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?

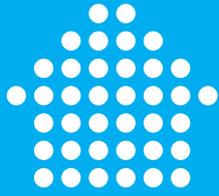


902 808 268

www.seguroscgcafe.com

Ponemos a tu disposición un teléfono único y una plataforma tecnológica que permite a todos los **administradores de fincas colegiados**, de una manera sencilla, solicitar información y asesoramiento de los seguros que afectan a tu actividad: Responsabilidad Civil Profesional, Caución, Defensa jurídica....

Unidos por ti, unidos para ti.



Obras de conservación o de mejora de la fachada del edificio

La distinción entre obras de conservación o de mejora de la fachada del edificio hará que se necesiten, para su aprobación, mayorías distintas en la Comunidad de Propietarios.

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES
Abogado

La consideración de que sean **las obras de conservación o de mejora de la fachada del edificio** influye de manera determinante en la **mayoría necesaria** para la aprobación de las mismas por la Comunidad de Propietarios, y también sobre la obligación del **pago de las correspondientes derramas** por los vecinos.

Antes de nada hay que distinguir las **obras de conservación** de las **obras de mejora** o suntuarias. La **Ley de Propiedad Horizontal** -que regula las comunidades de propietarios- establece, respecto de las **obras de conservación**, lo siguiente:



Artículo 10.1 LPH: «Tendrán carácter obligatorio... a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación».

Aunque la Ley dice que las **obras de conservación** tienen carácter obligatorio y que cualquier propietario puede pedir las estando obligados todos los integrantes de la comunidad a **sufragarlas**, lo normal es que estas obras de conservación sean aprobadas por la Junta de Propietarios, en cuyo caso se requerirá **en segunda convocatoria la mayoría de los asistentes**, siempre que ésta represente, a su vez, **más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes**.

Respecto de las obras de mejora o también denominadas suntuarias -no necesarias-, el **artículo 17.4** de la LPH dispone:

“Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o **mejoras** no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que,

a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o **mejoras** no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, **no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado**, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarse de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados, mediante la aplicación del correspondiente interés legal”.

Lo que viene a establecer este último precepto es que las **obras de mejora** deben ser aprobadas por **3/5 de propietarios y cuotas de participación**; pero además, si uno de los propietarios ha votado en contra de la realización de las mismas y lo que tiene que pagar por derrama **supera tres mensualidades** de los gastos comunes, **no vendrá obligado al pago** de dichas obras de mejora. El problema, como veis, es **distinguir cuando estamos frente a unas obras de conservación o de mejora de la fachada del edificio**.

Podemos concluir que la determinación mediante las **correspondientes periciales** respecto a si son **obras de conservación o de mejora de la fachada del edificio**, será importante a la hora de distinguir cuando estamos en una clase u otra de obras.

Sentencias sobre obras de conservación o de mejora de la fachada del edificio

Audiencia Provincial de Asturias -Sección 4ª-, sentencia de 4.05.2016:

«La controversia planteada entre las partes, se centra en determinar si esas **obras realizadas en la fachada son una obra necesaria**, que conlleva una mejora en la eficiencia energética del edificio, en cuyo caso no sería de aplicación el **art. 17.4 LPH**, o por el contrario, como sostiene Dª Florencia estamos hablando de una **mejora de la fachada** y por ello no se le puede obligar a abonarla, pues ella voto en contra del acuerdo (es decir es disidente) y su cuantía excede del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, **art 17.4 LPH...**

A la vista de todos estos datos, este tribunal entiende que **se ha acreditado debidamente que no estamos ante una mera obra de mejora de la fachada**. Sino que ha quedado suficientemente probado, que esta Comunidad de Propietarios, tenía desde hace tiempo problemas con **desprendimiento de la fachada**, con el riesgo que ello suponía para la integridad de las personas, y la económica de la propia comunidad por las reclamaciones que se podrían derivar de aquellas.

Problemas de seguridad, que conllevaron la creación de una comisión de obras, que durante al menos un año estudio las diversas posibilidades existente para solucionar esas deficiencias, decantándose por la fachada ventilada en base a varios criterios: a) era una solución definitiva a los desprendimientos, b) el alto coste inicial, se vería reducido por la subvención, que concedía y concedió el IDAE y el descuento que Esfer hacía de un 5 % en caso de pronto pago, e) era una obra debidamente garantizada, en cuanto a plazo de ejecución, sin sobrecostes y garantía de futuro y f) además de todo ello suponía una mejora en el consumo energético de la comunidad”.

Audiencia Provincial de Asturias, Gijón -Sección 7ª-, sentencia 17.07.2015:

«No obstante lo anterior y simplemente a mayor abundamiento, la **pericial de la demandada**, mu-

cho más motivada y precisa que la de la parte demandante, hace deducir con claridad que **la obra es necesaria** y que acometer una reparación completa de las fachadas y no meramente puntual como se pretende en la demanda, contraviniendo además la voluntad de la junta con reiteración expresada, no solucionaría el problema **derivado de la antigüedad** del edificio y de la ausencia de aislamiento térmico que causa las humedades.

Es adecuada la cita que hace la parte en la contestación de la Ley 8/2013 para justificar la necesidad de la obra y prescindiendo de la eficiencia energética que la sentencia dice que se introdujo con posterioridad y extemporáneamente en el debate, ya que desde los **deberes exigidos a la comunidad por el art 10 de la LPH** modificado por dicha Ley, y concretamente en cumplimiento del deber dinámico de mantenimiento que pesa sobre aquella, ya recogido incluso en su anterior redacción por la jurisprudencia (sentencia TS de 3 de enero de 2007) se halla el de acometer esta clase de obra, tendente a garantizar la habitabilidad del inmueble en el sentido que destaca el art 3-1 de la LOE , precepto que toma como referencia nuestra legislación para evaluar el deber de mantenimiento y conservación de los edificios a cargo de los propietarios en cuanto el artículo 3-1 LOE describe las condiciones básicas de la edificación (art 9 del texto refundido de la Ley del Suelo) y **entre las de habitabilidad descritas destaca la obligación de garantizar la estanqueidad del edificio evitando humedades y filtraciones**, de ahí que sentencias como la de AP de Madrid de 26 de enero de 2012 condena, en aplicación del **artículo 10 LPH**, en un supuesto que guarda similitud con el de autos aunque el inmueble tenía menor antigüedad, a la comunidad de propietarios por incumplimiento de este deber legal a indemnizar los daños causados a una vivienda por filtraciones producidas debido a un inadecuado aislamiento de los muros de la edificación, al estar obligada la demandada, razona la sentencia, a ejecutar las reparaciones que garanticen la debida estanqueidad del edificio”.

Protección de Datos: implantación de un sistema de gestión de la seguridad de la información en la administración de fincas

La información es un valioso activo del que depende el buen funcionamiento de una organización. En un despacho de administración de fincas cobra especial relevancia, al tratar de modo sistemático y habitual datos personales de una pluralidad de interesados.

VICENTE GÓMEZ LOUREDA
Administrador de Fincas



Mantener su **integridad, confidencialidad y disponibilidad** es esencial para alcanzar los objetivos de negocio, proteger los derechos y libertades fundamentales de los interesados, y preservar y mejorar la reputación de nuestro despacho profesional.

Conforme a lo dispuesto en el artículo **5.1.f) del RGPD**, los datos serán tratados de tal manera que se garantice una seguridad y confidencialidad adecuadas de los datos personales, inclusive para **impedir** el acceso o uso no autorizados de dichos datos y del equipo utilizado en el tratamiento -«principios de integridad y confidencialidad»-.

En el RGPD y en la LOPD y GDD, se consagra el **Principio de Responsabilidad Proactiva**, por el cual el responsable y encargado de tratamiento serán quienes deberán, en todo momento, de acreditar el cumplimiento normativo en una doble vertiente, la legal/organizativa, y de seguridad de la información.

PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD PROACTIVA

Adoptar una actitud proactiva, debe de tener como resultado un doble objetivo:

A. Poder acreditar ante la **Autoridad de Control** -Agencia Española de Protección de Datos-, en el supuesto de ser requerido para ello, que se han adoptado las **medidas** óptimas para el cumplimiento de la normativa vigente en protección de datos.

B. Y poder acreditar ante los interesados -propietarios/inquilinos-, que en el desempeño de nuestra actividad profesional utilizamos unos **estándares normativos** y organizativos, así como la implantación de unas medidas de seguridad válidas para asegurar la integridad, la confidencialidad y la disponibilidad de los datos de carácter personal en todos los procesos de su tratamiento. Este segundo objetivo responde a criterio **reputacional**, una mejor percepción por parte de los interesados, en como son tratados y protegidos sus datos personales.

Independientemente del volumen de datos que trate un Administrador de Fincas colegiado, para dar cumplimiento a este doble objetivo, deberá implantar un **Sistema de Gestión de Seguridad de la Información** en su despacho profesional, y así dar cumplimiento al principio de **Responsabilidad Proactiva**, recogido en el Considerando 74 y en los artículos 5.2 y 24 del RGPD.

PROTEGER NUESTRA ORGANIZACIÓN

La mayor parte de la información que se trata en una Administración de Fincas reside en **equipos informáticos**, soportes de almacenamiento y redes de datos, englobados dentro de lo que se conoce como sistemas de información. Pero al mismo tiempo, una cantidad considerable de información se trata en soportes físicos -principalmente papel-, y forman parte de ese sistema de información.

Existen riesgos físicos como **incendios, inundaciones, terremotos o vandalismo** que pueden afectar la disponibilidad de nuestra información y recursos, haciendo inviable la continuidad de nuestro negocio si no estamos preparados para afrontarlos.

Por otra parte, se encuentran los riesgos lógicos relacionados con la propia tecnología. Hackers, **robos de identidad**, spam, virus, robos de información o espionaje industrial, pueden acabar con la confianza de nuestros clientes y nuestra imagen en el mercado.

“La organización se asegura del cumplimiento de la legislación vigente y se evitan riesgos y costes innecesarios: económicos, patrimoniales o reputacional”

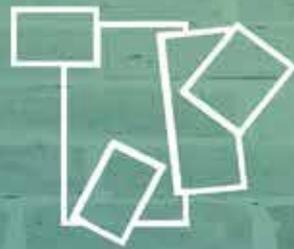
Para proteger nuestras organizaciones de todas estas amenazas es necesario conocerlas y afrontarlas de una manera adecuada. Para ello debemos establecer unos procedimientos adecuados e implementar controles de seguridad basados en la evaluación de los riesgos y en una medición de su eficacia.

Un Sistema de Gestión de Seguridad de la Información -SGSI en adelante-, basado en la norma UNE-ISO/IEC 27001, es una herramienta o **metodología sencilla** y de bajo coste, que cualquier administración de fincas puede utilizar.

Un SGSI permite establecer **políticas, procedimientos** y controles con objeto de disminuir los riesgos de su organización. Es decir, es una metodología que debe estar en continua evolución. Precisamente esa es la base de cualquier **Sistema de Gestión de Seguridad de la Información**. Por ello, para su implantación utilizaremos el modelo PDCA, un modelo dividido en cuatro fases en el que finalizada la última y analizados sus resultados se vuelve a comenzar de nuevo la primera.

SISTEMA DE SEGURIDAD DE GESTIÓN DE LA INFORMACIÓN

Para implantar y desarrollar esta metodología en una administración de fincas, respetando cada uno de los ciclos del **modelo PDCA**, y teniendo presente que variará en función de cada despacho, podría plantearse un Sistema de Gestión de Seguridad de la Información con el siguiente esquema:



IESA
comunidades
tecnológicas

Trabajamos para Digitalizar tu despacho

¿Te unes?

Gesfincas.Net

Software para Administradores
de Fincas

- Módulo de CRM
- Agregador Financiero y nueva norma 43/19
- Módulo de Gestión de Morosidad

100% digital



¿Te unes?

Certificados Digitales y Buzones

Convierte tu despacho en
eAdministración Pública

060.os

Servicio RGPD 365

- Actualización de documentación y datos a tiempo real
- Asesoramiento integral 365 días/año
- Comunicación de brechas de seguridad

TUCOMUNIDAD.COM
EL PORTAL DE TU COMUNIDAD

Gestiona tu despacho
estés donde estés

Para más información llama al 91 140 72 01



IESA
comunidades
tecnológicas



comercial@iesa.es
www.iesa.es



TUCOMUNIDAD.COM
EL PORTAL DE TU COMUNIDAD

1. **Planificar -Plan-:** Se buscan las actividades susceptibles de mejora y se establecen los objetivos a alcanzar.

2. **Hacer -Do-:** Se realizan los cambios para implantar la mejora propuesta. Del análisis efectuado en la fase 1, obtendremos riesgos y podremos implantar las salvaguardas o medidas correctoras adecuadas.

3. **Controlar o Verificar -Check-:** Una vez implantada la mejora, se deja un periodo de prueba para verificar su correcto **funcionamiento**. Si la mejora no cumple las expectativas iniciales habrá que modificarla para ajustarla a los objetivos esperados.

Es conveniente la realización de **auditorías internas**, tanto normativas como de seguridad de la información, que indiquen la métrica de cumplimiento de las salvaguardas propuestas.

4. **Actuar -Act-:** Por último, una vez finalizado el periodo de la fase 3, se deben estudiar los resultados y compararlos con el funcionamiento de las actividades antes de haber sido implantada la mejora. El fin último es la implantación de una cultura de cumplimiento dentro de toda la organización y cada uno de los procesos, sin que suponga una alteración en el día a día de la organización, ni un coste económico de difícil asunción por parte de la organización.

Si los resultados son **satisfactorios** se implantará la mejora de forma definitiva, y si no lo son habrá que decidir si realizar cambios para ajustar los resultados o si desecharla.

Una vez terminado el paso cuarto, se debe volver al primer paso periódicamente para estudiar nuevas mejoras a implantar.

DELEGADO DE PROTECCIÓN DE DATOS

Como se ha expuesto, independientemente del tamaño de la administración de fincas, una **correcta**

implementación de un Sistema de Gestión de la Seguridad de la Información, exige la observancia de la metodología expuesta, siendo fieles al esquema propuesto por la **UNE-ISO/IEC 27001**, que podría dar lugar, si el Administrador de Fincas lo considera, a certificar su SGSI, dado que es **certificable**.

En este proceso, cuenta con especial relevancia la intervención de la figura de un Delegado de Protección de Datos, que pueda **supervisar, asesorar y recomendar** en cada una de las fases de implantación, coordinando sus conocimientos jurídicos y técnicos con las empresas de mantenimiento informático, servicios en la nube, software de gestión y otros prestadores de servicios.

Seguiré insistiendo, que en una actividad profesional como la administración de fincas, debemos observar la Protección de los Datos Personales de nuestros clientes, como un **activo fundamental** que hay que proteger. Y que correctamente gestionado, al convertirse en un proceso de gestión metódico y controlado, aporta un beneficio directo a nuestro despacho.

En primer lugar, obtenemos una **reducción de riesgos** debido a la implantación y registro de controles sobre ellos, los daños se minimizan y la continuidad del negocio está asegurada, al establecer un umbral de riesgo asumible por la administración de fincas.

En segundo lugar, se produce un **ahorro de costes** al racionalizar los recursos, no existiendo inversiones innecesarias producidas por desestimar o sobrestimar riesgos.

En tercer lugar, la organización se asegura del cumplimiento de la **legislación vigente** y se evitan riesgos y costes innecesarios -económicos, patrimoniales o reputacional-.

En cuanto lugar, **mejora la imagen** ante clientes, proveedores, colaboradores, aumentando la confianza en nuestro despacho y la reputación profesional●

ESPECIAL



VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Daniel Loscertales Fuertes y **Joaquim Martí Martí**, analizan, en este especial, dos aspectos muy importantes sobre las viviendas de alquiler turístico en las comunidades de propietarios: el acuerdo de Junta de Propietarios limitando los arrendamientos turísticos, y la adopción de cláusula estatutaria de limitación del uso como piso turístico.

Daniel Loscertales: “En el caso de que entre los asistentes hubiera ya a favor los 3/5 de cuotas y número, el acuerdo es válido, sin perjuicio de que se comunique a los ausentes”

Joaquim Martí: “Basta el 60% de propietarios y cuotas para la modificación de Estatutos y, una vez adoptada la cláusula estatutaria, la Comunidad tendrá la facultad de autorizar o no, el destino turístico”

Acuerdo de Junta de Propietarios limitando los arrendamientos turísticos o incremento de cuota hasta el 20%

El Real Decreto-Ley 7/2019, aunque se trata de una normativa sobre Arrendamientos Urbanos, con vigencia desde el 6 de marzo 2019, modifica la Ley de Propiedad Horizontal, sobre el Fondo de Reserva -art. 9.1 f-, Accesibilidad -art. 10.1- y la posible limitación de los “arrendamientos turísticos”, creando un nuevo precepto, que es lo que hoy se analiza.

DANIEL LOSCERTALES FUERTES
Abogado

El nuevo precepto dice lo siguiente:

Art. 17.12. Acuerdos de la Junta de Propietarios

“Se introduce un nuevo apartado 12 en el artículo Diecisiete:

«12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos»

Nota aclaratoria: El acuerdo pudo adoptarse, igualmente, desde el 19 de diciembre al 22 de enero 2019, en virtud de la vigencia del **Real Decreto-Ley 21/2018**, Pero desde su derogación -la última fecha citada- hasta la aprobación del nuevo **Real Decreto-Ley 7/2019** -6 de marzo- la decisión de la Junta no tenía ningún apoyo legal.

Como dice este precepto es claro que el acuerdo de la Junta no puede tener **efectos retroactivos**, es decir, que los que ya tienen licencia administrativa hay que aceptar la misma y tampoco se le puede incrementar la cuota. Ahora bien, dicho esto, nunca debe olvidar la Comunidad de Propietarios que el art. 7.2 establece la forma para acudir a la vía judicial -sin perjuicio de denuncias ante la autoridad administrativa-, tanto si es arrendamiento “turístico”, como normal, incluso que lo habita la misma propiedad, pues en todos los casos pueden darse “actividades molestas”.

Precisamente por ello creo que es necesario hacer un breve comentario y decir que, aunque el piso no tenga la **licencia administrativa** para arrendamien-

WATIUM LA COMERCIALIZADORA QUE TE AYUDA AHORRAR

Entre los clientes de Watium se encuentran Colectivos, Hogares, Comunidades de Propietarios y Empresas. Pudiendo optar siempre por la Oferta que más le convenga para Ahorrar en la Factura de la Luz, según sus Hábitos de Consumo.

En Watium recibirás una Atención Personalizada, con un conocimiento profundo del Mercado. Además, encontraras Precios Competitivos y Comprometidos con el Medio Ambiente, Energía 100 % Renovable.

No pague por lo que no necesita

No encarezca su factura innecesariamente

CON WATIUM PUEDE:

Optimizar la Potencia, mediante un Estudio podemos indicarle su potencia necesaria.

Energía Reactiva, le indicamos si está pagando más de lo que debe pagar.

Discriminación Horaria, identificaremos donde se concentra el consumo y la posibilidad de ahorro con dicha tarifa ya que establece precios diferentes según el momento del día.

Estudio de Consumo, consiste en aplicar nuestros Precios Competitivos, y eliminar así cualquier producto adicional

Desde Watium realizamos todas las Ofertas Personalizadas a su Consumo y Potencia. Podrá realizar cualquier gestión desde nuestra Oficina Online de forma ágil y sencilla. Donde cada cliente, podrá acceder a sus Facturas y Contratos realizando cualquier trámite de forma directa.

¡¡Reciba sus Facturas en la modalidad que desee!!

Únicamente debe enviarnos una factura actualizada a **comercial@watium.es** y realizaremos un **Estudio sin compromiso**.

¡¡Ajuste su Consumo a sus horas de utilización y Ahorre!!

Si prefiere la comunicación personal, Watium también pone a su disposición un teléfono gratuito de Atención Comercial eficaz y rápido donde resolverán todas sus dudas:
900 901 059 sin traspasos de llamada.





to “turístico”, al no reunir las condiciones exigidas por comunidades autónomas y ayuntamientos -en Madrid y en otras ciudades es difícil porque se pide “acceso independiente”-, no hay que olvidar que de hecho y de derecho la **propiedad** puede **arrendar** la vivienda por **plazos cortos**: por habitaciones, etc, ya que el art. 3 b) de la LAU lo permite, por lo que en determinados casos. no habrá mucha diferencia entre unos y otros. De ahí que lo indicado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que el repetido art. 17.12 solo hace referencia a los pisos “turísticos”.

En todo caso, considero que lo que se indica a continuación sobre un **acuerdo** de la Comunidad en contra de los arrendamientos “turísticos” o incremento cuota es bastante aclaratorio.. Y por ello se presentan un **borrador** y notas sobre el Acta de la Junta de Propietarios.

En primer lugar, es totalmente necesario que en la convocaría de la Junta, el **Orden del Día** se debe indicar claramente, la cual tiene que hacerse conforme los requisitos del art. 16 de la LPH..

MODELO Y BORRADOR DEL ACTA

En -localidad-, siendo las -hora de la reunión normalmente en segunda convocatoria-, se constituye la Junta de Propietarios, celebrándose la misma en -dirección donde tenga lugar-.

Punto 1º -o el que corresponda, si hay otros asuntos que tratar-:

- Limitación arrendamientos turísticos -o incremento de cuota hasta el 20%- en el edificio sito en -ciudad, calle y número-.

“Es totalmente necesario que en la convocaría, el Orden del Día se debe indicar claramente, y tiene que hacerse conforme los requisitos del art. 16 de la LPH”

- **El Acuerdo** -con redacción muy simple-, que diga lo siguiente o similar:

Se propone por el Presidente que se limite el arrendamiento turístico en la Finca, a tenor de lo previsto en el actual art. 17.12 de la Propiedad Horizontal, pues esta actividad supone molestias para todos y un uso desmesurado de los elementos comunes. -o en su caso el incremento de la cuota hasta el 20%-.

Después de varias intervenciones, se pone a votación la propuesta, con el siguiente resultado:

-A favor de la limitación:

Relación de los que votan a favor, incluyendo el coeficiente.

- En contra de esta limitación:

Relación de los que se oponen, igualmente con la cuota de cada uno.

En consecuencia -siempre que los que estén a favor de la prohibición o incremento de hasta el 20% sean mayoría- se facultad al Presidente D/D^a..... para que comparezca ante Notario y otorgue la correspondiente escritura pública de este acuerdo, acompañando copia del acta y certificado del Secretario acreditando la comunicación a los ausentes, con la finalidad de que el mismo conste finalmente en el Registro de la Propiedad, como modificación del Título y Estatutos -si los votos negativos son mayoría, esta facultad no tiene sentido-.

Se levanta la sesión, siendo las horas del día al principio indicado.

NOTAS GENERALES

- 1- Caso de que no hayan asistido todos los propietarios, como es lo normal, el Secretario debe remitir copia de esta Acta a los **ausentes** de forma que quede **constancia** de su **recepción** y conocer si se ha alcanzado los 3/5 para la limitación, o incremento de la cuota, una vez cumplido el plazo de 30 días que establece el art. 17.8 de de la LPH.
- 2- Es importante indicar que lo anterior solo tiene

“Caso de que no hayan asistido todos los propietarios, como es lo normal, el Secretario debe remitir copia de esta Acta a los ausentes de forma que quede constancia de su recepción”

sentido siempre que los **votos favorables** de los **asistentes** en la Junta sean **superiores** y los **negativos** no superen los **2/5**, toda vez que los ausentes con su silencio, cuando reciben copia del Acta y en el plazo antes indicado, solo pueden confirmar el acuerdo de la Junta para alcanzar los 3/5 que exige el nuevo art. 17.12 de la misma LPH.

- 3- En el caso de que entre los asistentes hubiera ya a favor los 3/5 de cuotas y número, el **acuerdo es válido**, sin perjuicio de que se comunique a los ausentes, como establece el art. 19.3 de la LPH, pero ya no hace falta esperar su contestación o silencio que se indica en el apartado anterior.
- 4- A tal fin se aconseja que antes de celebrarse la Junta se hable en la Notaría correspondiente, para saber lo que va a exigir el fedatario público, evitando con ello que considere insuficiente la documentación que se presenta con la finalidad de **inscripción** en el **Registro de la Propiedad**.
- 5- Es absolutamente necesaria esta inscripción, pues en otro caso no obligará a terceros adquirentes, conforme el art. 5, párrafo 3, de la Ley de Propiedad Horizontal.
- 6- La **impugnación judicial** -que es la única que cabe- no suspenderá el acuerdo, salvo excepciones, a tenor del art. 18 de la LPH.

NOTA ESPECIAL CATALUÑA

Teniendo en cuenta que disponen de una normativa especial, en su caso, hay que acudir a lo dispuesto en el art. 553-26.2 -acuerdo de 4/5 propietarios y cuotas- y, en su caso, al art. 553.40 sobre actividades molestas. Y la convocatoria a tenor del art. 553.21. Y para la impugnación el art. 553.31.

La adopción de cláusula estatutaria de limitación del uso como piso turístico

La proliferación de la cesión temporal de viviendas -o de parte de ellas- para el alquiler temporal -incluso por días- a turistas, que confunden la estancia en una vivienda con la posibilidad de celebrar fiestas sin ser controlados, o bien que convierten la entrada en el edificio en una recepción de hotel, con constante entrada y salida de maletas y bolsas, ha generado, en nuestro país, una reacción protectora frente a estos usos, en el sentido que las comunidades de propietarios debían limitar, o incluso prohibir, este tipo de actividades.

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ

Abogado. Profesor en cursos de formación

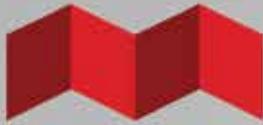
Hasta la llegada de las **plataformas digitales**, que fomentan y facilitan este arrendamiento temporal, y, por consiguiente, de la generalización de estas prácticas turístico-lucrativas, las viviendas arrendadas se destinaban a un uso mucho más acorde con el sentir de una Comunidad de Propietarios.

Arrendar el piso a **estudiantes** también tenía el riesgo de “las fiestas de los jueves”. Arrendar el piso a según qué tipo de perfil de parejas o personas, también podía tener el riesgo de ruidos, gritos, peleas, etc. Pero ese riesgo entraba dentro de las normales posibilidades de que el propietario -o el Administrador de Fincas-, se equivocara en la **elección** de sus inquilinos/as.

Pero la situación cambió radical y **drásticamente**. Incluso se han producido casos de arrendamientos a inquilinos con buena presencia y solvencia económica, que no han llegado ni a entrar a vivir en la vivienda arrendada, y que la han ofrecido en arrendamiento turístico, a través de internet, nada más alquilarla. Pues bien, hasta la entrada en vigor del **RDL 7/2019** -si bien su antecesor 21/2018 ya lo introdujo- no había forma posible de que las comunidades de propietarios pudieran aprobar mecanismos de defensa, en forma de cláusula **estatutaria limitativa**.

Los Estatutos regulan los aspectos relativos al régimen jurídico real de la Comunidad de Propietarios, y son estos los que pueden **regular las normas** de uso de los elementos privativos. A falta de regulación de las normas de uso, los derechos de los propietarios son los que establece la LPH y el Código Civil.

“Los ausentes que no voten expresamente en contra, se suman al porcentaje que votó a favor de la cláusula estatutaria”

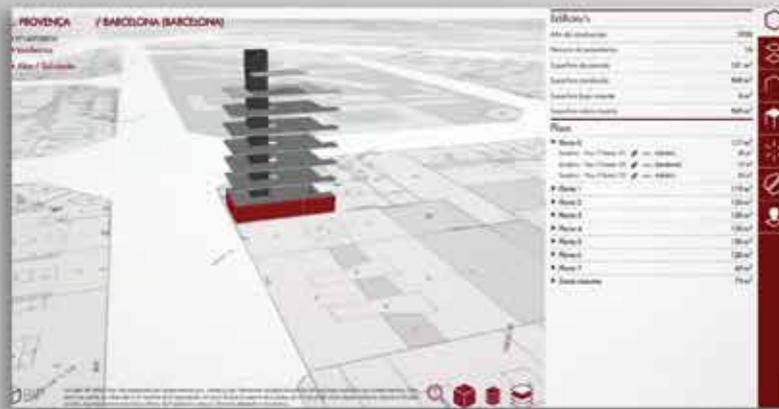


MUTUA DE PROPIETARIOS
SÉGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunlick #edificio360grados #lasuperherramienta

El Portal del Edificio te permite un conocimiento integral del inmueble asegurado, mejora tu eficiencia y favorece tu imagen profesional.



Consulta a tu Asesor de Negocio o infórmate por teléfono 93 487 30 20 / 91 826 40 04



La regulación por RDL 7/2019.

Hasta la entrada en vigor de este RDL, una Comunidad de Propietarios en funcionamiento, que se encontrara en la situación de que una de sus entidades se destinara al arrendamiento turístico, y se planteara la limitación mediante la modificación o inclusión de una cláusula limitativa de ese uso, precisaba de la **unanimidad** para esta actuación. Por eso hemos dicho que no había forma posible. La unanimidad contaba, evidentemente, con la dificultad de su consecución, ya que cualquier propietario -incluso el propio que destinaba su entidad al destino turístico- podía **vetar** el acuerdo.

“En algunas provincias el coste de la inscripción en el Registro de la Propiedad es elevado, y la base de cálculo de sus honorarios es el valor catastral de todo el edificio”

Pero con el RDL 7/2019 esta situación **cambia** radicalmente para las comunidades de propietarios que deseen regular el uso privativo de sus entidades. Y ello por cuanto, este RDL añade un nuevo apartado 12 en el artº 17 de la LPH, que **reduce** el **cuórum** de la unanimidad y lo sitúa en los 3/5.

Por tanto, puede modificarse una cláusula estatutaria que limite el uso de las entidades privativas como pisos turísticos, o puede añadirse una nueva cláusula, ante la falta de regulación en este sentido. Basta la **aprobación por el 60%** -o más- de las **cuotas de participación**.

Ahora bien, para la consecución de este cuórum del 60%, cabe recordar que el artº 17 de la LPH establece una fórmula de **recuento** para los **propietarios no asistentes** a la Junta. Así, se computarán como votos favorables, aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su **discrepancia** por comunicación al Secretario-Administrador.

Por tanto, el 60% de cuotas puede no alcanzarse en la Junta, bien porque no hayan asistido ese 60% de propietarios y cuotas; o bien porque haya algún voto

en contra. Pues bien, los **ausentes** que no voten expresamente en contra, se suman al porcentaje que votó a favor de la cláusula estatutaria. Los que **expresamente** voten en **contra**, se suman a los votos en contra de la Junta -si los hubo-.

Por tanto, deberá hacerse un recuento y remitirse una notificación posterior, en forma de **Cédula de recuento, o de Anexo o complemento al Acta**, con el porcentaje definitivamente alcanzado. Si supera el 60% de propietarios y cuotas, el acuerdo se habrá adoptado con los requisitos y cuórum legales.

El contenido de la cláusula estatutaria

El redactado del nuevo Art. 17.12 permite “limitar o condicionar el ejercicio de la actividad turística”. Pero no permite **prohibirlo**. Por tanto, habrá que aprobar una cláusula que lo condicione, regule o limite, pero no podrá la Comunidad adoptar el acuerdo de “prohibir el uso turístico de las entidades de la finca.”

El autor de este artículo, incluso antes de la aprobación de este RDL, utilizaba una redacción que en modo alguno pudiera interpretarse como prohibición. Es decir, ya antes de la actual regulación, este **autor** aconsejaba **no incluir** la mención de “**prohibir**” y, en cambio, aconsejaba un redactado en el que se impu-

siera la necesidad de solicitar el consentimiento de la Comunidad de Propietarios para el destino turístico; y que el cuórum para su consentimiento fuera el de la unanimidad. Y ello para evitar una impugnación de dicho redactado, en base a considerar que la prohibición de una actividad podía atentar a los derechos de propiedad reconocidos en la Constitución Española.

Si se exige la unanimidad para prestar el consentimiento futuro para una solicitud que se pueda dar en el futuro, no se está prohibiendo ese destino. Simplemente se solicita la unanimidad para prestar un consentimiento, como la LPH lo precisa para la modificación de cuotas de participación, o la modificación del título constitutivo y/o el resto de previsiones de los Estatutos.

Con el RDL 7/2019 esta **recomendación de no prohibir** y, en cambio, **regular, condicionar y limitar**, se convierte en **exigencia legal**, para evitar una **impugnación** de un acuerdo de modificación de Estatutos que pueda considerarse como contrario a la regulación por RDL.

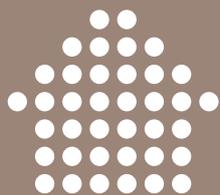
En definitiva, basta el **60% de propietarios y cuotas para la modificación de Estatutos**. Y, una vez adoptada la cláusula estatutaria, la Comunidad tendrá la facultad de autorizar o no, el destino turístico, y esa decisión deberá tomarse por unanimidad ●



La elevación a público de los acuerdos

Una vez adoptado el acuerdo, es válido y exigible a los propietarios que lo sean al momento de la Junta. Para que sea válido y eficaz para **futuros adquirentes**, deberá elevarse a público ante **Notario** e inscribirlo en el **Registro de la Propiedad** que corresponde a la finca. En algunas provincias el coste de la inscripción en el Registro de la Propiedad es elevado, por cuanto algunos Registradores consideran que se modifica la Escritura de División Horizontal del edificio; y la base de cálculo de sus **honorarios** es el **valor catastral** de todo el edificio.

Debería hacerse la **consulta** al Registro de la Propiedad competente, para poder dar esa información a los propietarios al momento de adoptarse el acuerdo o previamente a él.



Administradores de Fincas
NOS INTERESA

NOS INTERESA

Servicios profesionales para el futuro

El CGCAFE ha desarrollado una serie de servicios profesionales fundamentales para el Siglo XXI, y van desde la creación de CAFIRMA, Plataforma para la tramitación de los certificados digitales, hasta la más reciente innovación de la Plataforma Conecta, que facilita el intercambio de información entre proveedores y Administradores de Fincas colegiados.

DOLORES LAGAR TRIGO
Directora Comunicación CGCAFE

Con la finalidad de fomentar la máxima colaboración con las administraciones públicas y aplicar, del modo más efectivo, eficiente y con un coste muy bajo, la **Ley 39/2015**, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la **Ley 40/2015**, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establecen el uso de medios electrónicos como único sistema para que la Comunidad de Propietarios se relacione con las Administraciones Públicas, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas –CGCAFE– creó la **Plataforma informática CAFirma**.

CAFirma, además de agilizar la tramitación de los certificados digitales necesarios nace, también, con dos **objetivos** fundamentales. Uno de ellos, permitir que los Administradores de Fincas colegiados gestionan **certificados y notificaciones electrónicas** fácilmente, centralizando todos los certificados y permitiendo su fácil localización. Por tanto, esta solución aporta una importante herramienta para optimizar la gestión de las notificaciones electrónicas en la administración de fincas.

CAFirma también nació para proteger los derechos de **consumidores y usuarios** en materia de vivienda no solo para que sus inmuebles pudieran cumplir con esta norma obligatoria establecida para las comunicaciones con las administraciones públicas, sino para que no fuera un **coste gravoso** para aquellos propietarios con pocos ingresos económicos obligados a cumplir, en sus comunidades de propietarios, con esta normativa.

El CGCAFE también ha puesto en funcionamiento, recientemente, su **Plataforma Conecta**, que facilita el intercambio de información entre proveedores y Administradores de Fincas colegiados, permitiendo a los primeros enviar de forma **directa** y rápida documentos e información a nuestros profesionales, agilizando y simplificando, de forma significativa, el trabajo de los Administradores de Fincas colegiados.

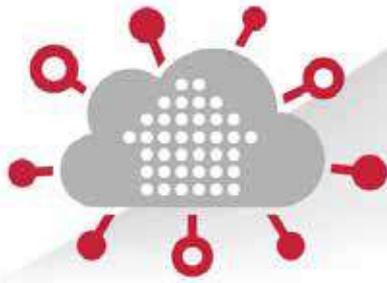
“El Consejo General del Notariado y el CGCAFE firmaron, en el año 2015, un Convenio por el que han desarrollado un nuevo servicio telemático que permite certificar la existencia o no de deudas con la Comunidad de Propietarios”

Servicio Telemático de Certificación de Deudas

El **Consejo General del Notariado** y el CGCAFE firmaron, en el año 2015, un Convenio Marco de Colaboración por el que han desarrollado, conjuntamente, un nuevo **servicio telemático** que permite certificar la existencia o no de deudas con la Comunidad de Propietarios y, en su caso, **liquidarlas** previamente al otorgamiento de la **escritura**.

Los Notarios y Administradores de Fincas colegiados están potenciando el uso de este procedimiento por ser una alternativa rápida y segura tanto para el adquirente de un inmueble como para la Comunidad de Propietarios. Para ello se está utilizando la plataforma tecnológica del Notariado, desarrollada por la **Agencia Notarial de Certificación, S.L.U. – ACNER-**, empresa informática del Consejo General del Notariado, en conexión con la plataforma de los Administradores de Fincas colegiados.

Este servicio se creó con la intención de **permitir** a los Notarios obtener, telemáticamente, el certificado del **estado de las deudas** de un propietario con su Comunidad, firmado electrónicamente por el Administrador de Fincas colegiado de aquellos inmuebles que se vayan a escriturar. De esta manera, además, desde la Notaría se podrá facilitar un nuevo servicio a sus clientes aportando el estado de las deudas del propietario de un inmueble con la Comunidad, que interviene en documentos de compraventa autorizados en su notaría y que es



Conecta

La plataforma definitiva de intercambio de información para Proveedores y Administradores de Fincas

de obligada aportación por el transmitente, tal y como regula el artículo 9.1e) de la Ley de Propiedad Horizontal.

Otra **innovación** importante ha sido el Convenio firmado con DOY FE para la **certificación de contenidos digitales** y sellado de tiempo de información electrónica: emails, contenidos de páginas web, fotografías y otros que se añadan en el futuro. Igualmente, se certifican los contenidos electrónicos y la información de red del protocolo de nivel de aplicación en el caso de los correos electrónicos y la navegación web. En el caso de las fotografías, se certifica la autenticidad y el no repudio del autor de la fotografía.

Plan Estratégico del CGCAFE

En el Plan Estratégico del CGCAFE se han planteado los objetivos fundamentales para los próximos años, estructurado en la **regulación de la profesión**, relaciones institucionales, formación, innovación y nuevos servicios, comunicación, deontología, estrategia internacional y acción social.

Toda organización debe establecer sus objetivos y las forma de alcanzarlos, y el CGCAFE ha adquirido una **dimensión** y nivel de actividad que determina la necesidad de abordar un Plan Estratégico

con el fin de lograr mejoras para los Administradores de Fincas colegiados y el máximo **reconocimiento social** para la profesión.

El CGCAFE es una **organización dinámica** en lo que se refiere a las personas que integran sus diferentes órganos, los cuales están formados por los **representantes** de los distintos Colegio Territoriales. Éstos, a su vez, se van renovando con arreglo a los diferentes procesos **electorales** lo que supone que, con relativa frecuencia, se produzcan cambios en la Junta de Gobierno y el Pleno del Consejo General. Es muy necesario, por lo tanto, disponer de un Plan Estratégico que se ponga en **conocimiento** de los diferentes miembros que se van incorporando a los órganos del CGCAFE haciéndoles partícipes de los objetivos y **estrategias comunes**. De esta manera se logrará la necesaria **continuidad** de los objetivos y estrategias al margen de las **variaciones** que se vayan produciendo, facilitando su constante revisión para introducir las modificaciones que garanticen su continuidad en el tiempo, y con el objetivo de que todo ello redunde en beneficio de los Administradores de Fincas colegiados y sus colegios territoriales, porque, en definitiva, ello redundará en servicios de mayor calidad para los **ciudadanos** ●

Más información: www.cgcafe.org

myOpen

Control de Accesos,
Seguridad, Comodidad



Da o quita acceso a tus instalaciones, ya sea parking, edificio de oficinas, comunidad o recinto privado.

Si eres propietario, usuario, empresario o gestor, infórmate:

www.myOpen.es

myopen@myopen.es

664 722 571 / 687 073 129





Desahucio del inquilino en situación de vulnerabilidad

Desahucio del inquilino cuando se encuentra en situación de vulnerabilidad social o económica tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil

INMACULADA CASTILLO
Abogada

¿Se puede retrasar el desahucio del inquilino cuando se encuentra en situación de vulnerabilidad con los nuevos cambios efectuados en la Ley? Antes de nada recordamos algunas cuestiones:

- 1.- Cuando el inquilino **no paga la renta** o cantidades debidas, el arrendador puede iniciar un **procedimiento de desahucio por falta de pago**.
- 2.- Si el inquilino no acredita que ha pagado las rentas o no las consigna en caso de que proceda la **enervación**, el Juzgado acordará fecha para el **lanzamiento del inquilino**.

Recientemente se ha dictado el **Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo -en vigor el día 6 de marzo de 2019-** que ha modificado sustancialmente la Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto a la duración

Ser cliente PREMIUM tiene ventajas

Contrata **mantenimiento*** y **gas** y consigue:

Para **nuevos clientes** de mantenimiento:

1 año de mantenimiento **gratis**
25% de descuento en la tarifa de gas

Si ya **eres cliente** de mantenimiento:

25% de dto. durante **1 año** en tu cuota
25% de descuento en la tarifa de gas

Más información en:

91 396 03 03 · comercial@remica.es

Para nuevas contrataciones hasta el 31 de diciembre de 2019.

*Mantenimiento preventivo y correctivo (m.o.)



de los contratos de arrendamiento de viviendas, pero también ha **modificado la Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC-** respecto del **procedimiento de desahucio por falta de pago y por expiración del término** convenido en un aspecto bastante importante, como veréis a continuación.

Se ha introducido el apartado **5 al artículo 440 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –LEC-** en los siguientes términos - hemos separado con puntos y apartes el texto para una mejor visualización-

Artículo 440.5 LEC:

«En los casos del número 1º del artículo 250.1, se informará al demandado de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad.

A los mismos efectos, **se comunicará, de oficio por**

“En caso de que los servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial inmediatamente”

el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales.

En caso de que los **servicios sociales confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad social y/o económica, se notificará al órgano judicial** inmediatamente.

Recibida dicha comunicación, el Letrado de la Administración de Justicia suspenderá el proceso hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas, durante un **plazo máximo de suspensión de un mes a contar desde la recepción de la comunicación** de los servicios sociales al órgano judicial, o de tres meses si el demandante es una persona jurídica.

Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo, se alzarán la suspensión y continuará el procedimiento por sus trámites. En estos supuestos, la cédula de emplazamiento al demandado habrá de contener datos de identificación de los servicios sociales a los que puede acudir el ciudadano».

RETRASO DEL DESAHUCIO

¿Se puede retrasar el desahucio del inquilino cuando se encuentra en situación de vulnerabilidad con los nuevos cambios efectuados en la Ley?

Entiendo que sí, puesto que el inquilino que se encuentre en situación de vulnerabilidad **social y/o económica** podrá acudir a los **Servicios Sociales** de su ciudad o población e interesar antes de que se lleve a cabo el lanzamiento, que pongan en conocimiento esta circunstancia al Juez y soliciten un aplazamiento o suspensión.

Hemos de tener en cuenta que el artículo citado **no establece plazo alguno** ni para que el arrendatario acuda a los Servicios Sociales de su localidad ni tampoco para que dichos Servicios Sociales o el organismo competente aprecie la situación de vulnerabilidad.

Si el inquilino al que van a desahuciar presenta, aunque sea pocos días antes del lanzamiento, documentación que acredite que ha acudido a dichos Servicios Sociales por encontrarse en situación de vulnerabilidad social y/o económica, o si dichos Servicios Sociales se la comunican al Juzgado, es muy probable que **el lanzamiento se suspenda**, surgiendo muchas dudas sobre su reanudación.

“El artículo citado no establece plazo alguno ni para que el arrendatario acuda a los Servicios Sociales de su localidad ni tampoco para que dichos Servicios Sociales o el organismo competente aprecie la situación de vulnerabilidad”

En fin, como vemos es probable que se presenten bastantes incidentes a la hora del lanzamiento de los desahucios con la reforma introducida que iremos comentando en posteriores artículos.

CONCLUSIÓN:

El desahucio del inquilino cuando se encuentra en situación de vulnerabilidad puede verse retrasado con la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil

COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

PORTIS SU PUERTA A LA **TRANQUILIDAD**

No lo dude. Miles de cliente ya han confiado en nuestro servicio a la hora de elegir sus puertas automáticas. Por calidad, seguridad y garantía, PORTIS siempre responde.

experiencia 30 AÑOS	mantenimiento periódico 33.000 PUERTAS	mantenimiento periódico MAYOR RED DE PUNTOS DE ASISTENCIA EN TODA LA GEOGRAFÍA ESPAÑOLA
----------------------------------	---	--

Estamos abiertos a cualquier consulta, las 24 horas del día. Y, si lo prefiere, PORTIS renting la forma más cómoda y rentable de instalar y renovar puertas automáticas



901 512 213
SOLICITA LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARBOYA OTIS
www.portis.es



Una Ley de Arrendamientos Urbanos del Siglo XXI

En los últimos meses hemos presenciado un verdadero despropósito por parte del Gobierno por modificar de prisa y corriendo la regulación legal de una materia tan sensible y compleja como es los arrendamientos de vivienda, y que ha generado una gran inseguridad jurídica en perjuicio del ciudadano.

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.

Abogado. Diputado de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona.

Las prisas nunca son buenas consejeras, y si además, se legisla teniendo en cuenta criterios políticos y cortoplacistas, el resultado jamás puede ser satisfactorio.

Prueba de todo ello es la idoneidad de la norma jurídica utilizada del Real Decreto-Ley hasta en dos ocasiones - RDL 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; y RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler - para reformar la Ley de Arrendamientos Urbanos, pres-

cindiéndose así del necesario **debate sosegado** con los distintos profesionales intervinientes en el mercado de la vivienda, como son los **Administradores de Fincas colegiados**, que mucho tienen que decir sobre esta materia con la que tratan diariamente y dada su dilatada experiencia.

Somos varios los expertos que tuvimos ocasión de dar nuestra opinión en el marco de dichas reformas legales sobre la necesidad de una reforma **profunda e íntegra** de la regulación arrendaticia que potencie el mercado de alquiler de viviendas para que esta forma de tenencia se convierta en una alternativa **atractiva** para el ciudadano equiparable a la compra.

Ha llegado el momento de dejar atrás el modelo de **control de la autonomía privada** de la LAU 94 heredero de la LAU 64, excesivamente intervencionista, consistente en regularlo todo y no dejar margen a la autonomía de la voluntad de las partes, hasta el extremo de la **arbitrariedad**. Nuestra regulación legal está basada en el establecimiento de un seguido de normas **imperativas** para el arrendador de vivienda previstas en el Título II de la LAU, cuya contravención comporta la **nulidad** de pleno derecho de la cláusula pactada -art. 6-, y que aboca al legislador a la imposible tarea de tener que regularlo todo.

AUTONOMÍA PRIVADA

Ninguna duda cabe de que es necesario establecer un **control de legalidad** de la autonomía priva-

“Ha llegado el momento de dejar atrás el modelo de control de la autonomía privada de la LAU 94 heredero de la LAU 64, excesivamente intervencionista”

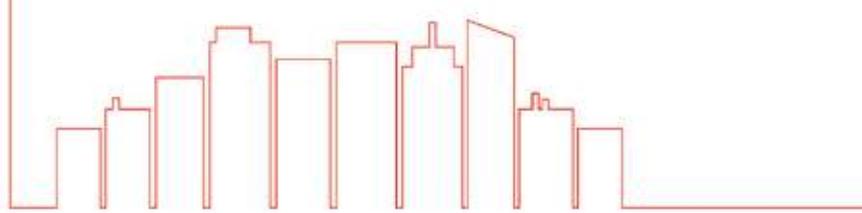
Vosotros administráis, nosotros te lo asegura mos

Mussap, la aseguradora de los
administradores de fincas
para los administradores de fincas

.....

Infórmate en
desarrollo.comercial@mussap.com

www.mussap.net



entre**personas**



da en los arrendamientos de vivienda, ya que el **arrendatario** es siempre la parte **débil del contrato**, y por tanto, precisa de una tutela legal que evite el riesgo de que el libre juego de la autonomía de la voluntad genere un grave **desequilibrio** en los derechos y obligaciones de las partes contratantes en su perjuicio, evidenciándose en la práctica insuficientes los límites generales del art. 1255 del Código Civil, a raíz de la experiencia sufrida con la reforma de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que lejos de conseguir un **aumento** de la tasa de vivienda en alquiler supuso una **precarización** del mercado del alquiler de vivienda español .

Convendría reemplazar dicho sistema de control de legalidad por un sistema más maduro y **menos intervencionista** que no merme la necesaria **flexibilidad** del contrato, en aras de garantizar que las partes contratantes puedan adaptarlo a las necesidades y particularidades de cada caso concreto. Para ello, bastaría con adaptar a la normativa de arrendamientos urbanos el sistema de **protección legal vigente** en materia de **consumidores**, mediante la articulación de un concepto relativo de **cláusula abusiva** homólogo al previsto en el art. 82 de la Ley General de Defensa de Consumidores

“Convendría reemplazar dicho sistema de control de legalidad por un sistema más maduro y menos intervencionista que no merme la necesaria flexibilidad del contrato”

y Usuarios -LGDCU- .

Si bien la normativa de protección de consumidores no está excluida de aplicación a los arrendamientos urbanos, el requisito previo de carácter subjetivo – **exigencia de que el arrendador sea empresario en los términos del art. 4 de la LGDCU**– no permite, en muchas ocasiones, ejercer un control del contenido directo de las cláusulas del contrato de arrendamiento de vivienda, siendo pues necesaria una regulación propia del concepto de **cláusula abusiva** adaptada a la especial naturaleza jurídica de estos arrendamientos●

Arrendamientos Urbanos: Jurisprudencia al día

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS.

Abogado. Diputado de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona

No impide la enervación el requerimiento previo por cantidad superior a la debida.

“Dejando aparte la argumentación según la cual la Audiencia niega en este caso a la ahora recurrente la posibilidad de enervación de la acción de desahucio por haber existido **requerimiento previo** -requerimiento que únicamente producirá plenos efectos si se hace por cantidad no superior a la exactamente debida- no debe ser calificado de acto propio vinculante aquél por el cual la arrendataria viene pagando periódicamente por razón del arrendamiento determinadas cantidades que pudieran resultar **superiores** a las debidas, ya que en cualquier momento puede exigir -como ahora ha hecho- que se ajuste el importe exigido al que por ley corresponda, (...)”. -**STS, Sala de lo Civil, 283/2019, de 23 de mayo-**

Interpretación del carácter receptivo de la notificación al arrendatario de la extinción del contrato por expiración de plazo.

“Debemos partir de una presunción de normalidad de funcionamiento de servicio de Correos y, cuando se aporta esta comunicación de este servicio de que el destinatario de la comunicación estaba **ausente** y se le ha dejado **aviso**, hemos de partir de que así es. Es entonces el demandado el que incumple con su deber de contratante diligente, al

no acudir a recoger la comunicación. En definitiva, la comunicación por burofax ha llegado a la órbita de decisión de la destinataria, de manera que, si el arrendador hizo cuanto estaba en su mano para comunicar su voluntad de no renovar el contrato, la actitud intencional, negligente e incluso olvidadiza de la arrendataria, no puede impedir que se entienda producido el efecto pretendido con la notificación”. -**SAP Madrid, Sección 21.ª, 21 de mayo de 2019-**

Extinción de contrato por imposibilidad de destinar el local al fin pactado.

“En estas condiciones, no podemos condenar al Ayuntamiento demandado al pago de una renta ya que el local no tenía ninguna utilidad para la entidad desde que el Ministerio de Justicia decidió eliminar la **oficina judicial** y el contrato carecía de causa, por lo que se extinguió al no poderlo destinar a la finalidad para la que se contrató por motivos totalmente independientes a la voluntad de las partes. En definitiva, consideramos que la causa del **negocio** no solamente se encuentra en los fines genéricos que se derivan de la función económica del contrato o negocio jurídico realizado sino que se extiende a los propósitos concretos que guiaron a las partes a realizar el contrato cuando los mismos son comunes a las partes o aunque sea exclusivo de una de ellas, sea conocido por la contraria y haya sido aceptado y no rechazado, como ocurre en este caso en que resulta evidente que el Ayuntamiento decidió alquilar el local propiedad de la sociedad demandante para instalar la oficina judicial, lo que fue aceptado por la entidad demandante”. -**SAP Madrid, Sección 14.ª, 91/2019, de 6 de marzo-**



Inaplicabilidad de la LAU al contrato de arrendamiento de habitaciones.

“Según el artículo 2 LAU “se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. Esta característica de satisfacer de modo **permanente** las necesidades de vivienda del arrendatario no es predicable de una **habitación** que no garantiza el desarrollo de la vida doméstica del inquilino con la intimidad y servicios que hoy se consideran indispensables, de los que solo se dispone de forma **compartida**. El espacio que se cede en exclusiva es solo el de una habitación, que no puede entenderse comprendida dentro de la definición del artículo 2 LAU. Así se prevé en el propio contrato que se remite al régimen de los artículos 1.542 a 1.582 CC) en todo lo no previsto en su texto. Conforme al criterio de estas resoluciones, que se comparte, el arrendamiento que nos ocupa **no está sometido a la LAU** sino a lo pactado por las partes y a lo dispuesto en los artículos 1.542 y siguientes del Código Civil. No se aplica por tanto el régimen de duración mínima que en la legislación arrendaticia regía a la fecha de la celebración del contrato sino el plazo de un

año pactado en éste”. -SAP Madrid, Sección 9.ª, 168/2019, de 28 marzo-.

Al no haberse acreditado el pago de renta por el ocupante no puede estimarse que se haya renovado el contrato por tácita reconducción.

“Pero es que, además, para que haya tácita reconducción es preciso que el uso de la vivienda o local de negocio se produzca con la **aquiescencia** del arrendador. En el caso, esa aquiescencia se acreditaría mediante la prueba del pago de un alquiler, lo que no ha sucedido.

En este sentido, la ausencia de **prueba** alguna de la aquiescencia revela que la ocupación del demandado lo es por mera tolerancia, lo que revela que estaríamos ante un caso de **precario**.

Por último, en el negado supuesto de que existiera algún tipo de **relación jurídica**, no habría tampoco aquiescencia por parte del arrendador cuando antes de la finalización del contrato se envía un requerimiento al arrendatario interesando la entrega de la posesión del inmueble”. -SAP Barcelona, Sección 4.ª, 326/2019, de 25 de abril- ●

FincasPlus

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS **ELITE**

TODO

BAJO CONTROL

con FincasPlus ELITE, el **software de Administración de Fincas** integral para tu despacho.

Novedades

- Agregador bancario y contabilizador de gastos integrado
- Intercambia información con proveedores gracias a Conecta CGCAFE
- Cumple con Protección de datos en un solo click
- Conecta con Administración Pública a través de Certificados Digitales
- Digitaliza facturas introduciendo automáticamente el apunte

Propiedad horizontal y vertical

- Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- Contabilidad profesional automatizada
- Gestión de Edificios
- Gestión de Juntas
- Despacho Virtual 24 Horas

1€
MONOPUESTO

150€
MULTIPUESTO

DEMO
SIN COMPROMISO

IDSPLUS.NET

 Nueva aplicación móvil



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

Garantía de Calidad
Software homologado por el Consejo
General de Administración de Fincas
de España



C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia



963 930 020



info@idsplus.net

ALBACETE Y CUENCA

Comida de Hermandad



El Colegio de Administradores de Fincas de Albacete y Cuenca ha celebrado, como en años anteriores, su comida de Hermandad Feria de Albacete 2019.

Han asistido numerosos colegiados/as y han estado acompañados por el presidente de CAF Alicante, **Augusto Soler**; el presidente de CAF Murcia **Carlos Antón Selva**, contando también con la presencia de **Luis Caballero**.

CAF Albacete y Cuenca agradece su patrocinio a Ascensores Schindler, Extin-alba y Audidat.

ALMERÍA

Sesión informativa Segundo Dividendo Digital



CAF Almería ha impartido una sesión informativa para explicar a los Administradores de Fincas colegiados todos los detalles de este nuevo proceso de antenización.

Un representante de la Asociación de Telecomunicaciones de Andalucía –ATELAN–, **José Manuel Muñiz**, desgranó el programa denominado Segundo Dividendo Digital, programa que contempla la liberalización de la banda de 700 Mhz del espectro radioeléctrico para que las operadoras de telecomunicaciones incorporen **tecnología 5G**, cambios que deberán realizar las comunidades de propietarios en sus sistemas de recepción de señal de TV antes del **30 de junio de 2020**.

Para finalizar la sesión informativa, **Gabriel Oyonarte**, presidente de CAF Almería, informó que las ayudas públicas previstas en el Real Decreto, actualmente, constituyen un supuesto de **obtención de renta por el contribuyente** que se califica como ganancia patrimonial, significando esto que todas las comunidades de propietarios que soliciten y obtengan una subvención deberán presentar en la Agencia Tributaria la declaración informativa anual Modelo 184.

ARAGÓN

50 Aniversario



El día 13 de septiembre CAF Aragón celebró el **50 Aniversario** de su fundación. Para conmemorar una fecha tan especial se organizaron una serie de actos entre los que destacan un programa especial de **Onda Cero** que se emitió, en directo, desde su sede colegial y una **gala conmemorativa** del 50 Aniversario que estuvo llena de momentos emotivos y en la que se contó con la presencia de la directora general de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón, **Ángeles Júlvez**; el Justicia de Aragón, **Ángel Dolado**; el presidente del CGCAFE, **Salvador Díez**; así como presidentes y miembros de juntas de gobierno de diferentes colegios de España, de presidentes y decanos de otros colegios profesionales, de proveedores que colaboran con nuestro sector y compañeros de nuestro Colegio acompañados por sus familias.

Uno de los momentos más especiales fue el reconocimiento a los **compañeros/as**, no ejer-



TAAF

CRM PARA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



**GESTIÓN DE
COMUNIDADES**



**GESTIÓN DE
ALQUILERES**



CONTABILIDAD ASOCIADA

NORMA Q43

GESTIÓN FISCAL

INCIDENCIAS

APP ACCESO CLIENTES

GESTIÓN DOCUMENTAL

LLAMA AHORA PARA UNA PRESENTACIÓN PERSONALIZADA

cientes, que en algún momento de la historia del Colegio, formaron parte de su Junta Directiva, así como la entrega de **Medallas de Bronce y Plata** a los compañeros/as que han cumplido quince y veinte años de colegiación. Durante el acto también se nombró Administrador de Honor al ex asesor jurídico del Colegio, **Javier Hernández**.

Y tuvimos el gran honor de poder disfrutar de la actuación de la **Coral del Milenario** que amenizó el cóctel de bienvenida.

BARCELONA Y LÉRIDA

Entrega de los carnets de Oficial Habilitado



El jueves 25 de julio se celebró en la Sala de Actos del CAFBL el acto de entrega de los carnets de Oficial Habilitado a todos aquellos que aprobaron el examen final. De esta manera, se acredita que los **empleados** de los Administradores de Fincas colegiados tienen los conocimientos específicos para poder darse de alta en el **Registro Colegial de Oficial Habilitado de Administrador**

de Fincas.

Los encargados de entregar los carnets fueron la presidenta del CAFBL, **Anabel Miró**; el vicepresidente del Col·legi y asesor jurídico de la Junta de Gobierno, **Enrique Vendrell**; el secretario general del Col·legi, **Mariano Hervás**; y el asesor de arquitectura y profesor del curso, **Carlos Pérez**.

El arrendamiento urbano en la actualidad

El 1 de marzo, el Consejo de Ministros del Gobierno de Pedro Sánchez aprobó el **RDL 7/2019** de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. En relación a este tema, se ha celebrado en la Sala de Actos del CAFBL una conferencia sobre los principales **cambios** después de este RDL.

Los ponentes fueron **Enrique Vendrell**, vicepresidente del CAFBL y asesor jurídico de la Junta de Gobierno; **Jaume Fornt**, director adjunto de la Agencia de Vivienda de Cataluña; **Carles Sala**, ex secretario de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat y asesor jurídico del Consell de Col·legis d'Administradors de Finques de Catalunya; **Carles Donat**, director técnico del Observatorio Metropolitano de la Vivienda; **Natalia Martínez**,

responsable del Área de captación de vivienda de la Fundación Hàbitat3; **Joana Amat**, vocal de la Junta de Gobierno del CAFBL; y **César Crespo**, subdirector General de Negocio de Mutua de Propietarios.

Además del nuevo marco legal de los arrendamientos urbanos, los conferenciantes hablaron del **índice de referencia**, la coyuntura del marco residencial del alquiler de Barcelona y Cataluña, viviendas para finalidades **sociales**, el alquiler como respuesta a la transformación social del siglo XXI y seguros para contrarrestar el peligro de contracción del mercado de alquiler. Para finalizar la conferencia, hicieron una mesa redonda donde los asistentes pudieron hacer preguntas.

CÁDIZ Y CEUTA

Fallece Francisco Gil Rojas, vicepresidente segundo del Colegio

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta amaneció, el pasado 18 de julio, con la triste noticia del fallecimiento de **Francisco Gil Rojas**, vicepresidente segundo de la Junta



de Gobierno de esta Corporación, y una pieza fundamental en este Colegio. Desde esta institución queremos trasladar a familiares y amigos nuestro más sentido pésame. Descanse en Paz.

Propuestas para una nueva LPH

Rafael Trujillo, presidente de CAF Cádiz y Ceuta, ofreció una entrevista en el espacio de Mediodía de COPE Jerez y COPE Cádiz para aclarar algunas cuestiones relativas a la reunión mantenida por el presidente de CGCAFE, **Salvador Díez**, con el presidente del Gobierno en funciones, **Pedro Sánchez**, en las cuales se han presentado propuestas sobre **viviendas de uso turístico, alquileres** y una **nueva Ley de Propiedad Horizontal** adaptada al siglo XXI.

Según **Trujillo**, “hay que regular esa materia, poner medidas sobre viviendas, pero también hay que regular el uso de alquileres de viviendas turísticas. La última reforma de Ley no fue suficiente y es necesario adaptar una ley al siglo XXI”, añadiendo que “el conflicto con los alquileres turísticos ha ido a más tras la última reforma y hay que regularlo de manera correcta para defender los derechos de los consumidores”.

Además, acentuó que “hemos podido comprobar que el 80%

del parque de viviendas de España **está garantizado** en su mantenimiento y buen uso en manos de Administradores de Fincas colegiados, por lo que la realidad es que creo que podemos opinar”.

Marketing digital y administración de fincas

Se ha impartido el curso ‘El Marketing Digital en el Siglo XXI para el Administrador de Fincas’, de la mano de **Miguel Fernández Gallego**, profesor de Estudios Inmobiliarios en la Universidad de Burgos y vocal en CAF Madrid. La jornada estuvo dirigida a colegiados de Cádiz y Ceuta y estudiantes de Título Propio en Administración de Fincas.

CÓRDOBA

25 años de profesión



El CAF Córdoba ha celebrado su tradicional cena anual de convivencia de colegiados. En esta ocasión tuvo un marcado carácter festivo al celebrarse, conjuntamente, la importante efemé-

rides del 50 Aniversario de la creación del Colegio.

Al acto asistieron nuestros presidentes nacional y andaluz **Salvador Díez** y **Rafael Trujillo**, respectivamente, así como todos los presidentes de los colegios de Administradores de Fincas de Andalucía, a quienes les fue entregado, por parte de la presidenta del Colegio de Córdoba, **Mercedes Romero**, un cordobán como recuerdo de esta conmemoración.

Así mismo les fueron impuestas la **Medalla de Plata** de la Corporación a los compañeros con 25 años de colegiación: **M^a Carmen Salcines León, Manuel Jesús Serano Aznar, Eva Coral Mañez Ogazón, Pedro Alfonso Salas Cubeiro, M^a Carmen del Rey Alamillo, Manuel Pérez Gallardo, Francisco Velasco Jurado y Dulcenombre Casas Marín**, y por su trayectoria profesional, a nuestro querido y respetado compañero **Luis Roldán Ranchal**.

HUELVA

Convenio de colaboración con el Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores

El CAF Huelva y el Colegio de



Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Huelva –COAATH- han afianzado su colaboración mediante la firma de un convenio que viene a fortalecer los lazos que unían ambas instituciones, las cuales tienen muchos aspectos en común, favoreciendo las **sinergias** y la retroalimentación.

El acuerdo de colaboración fue rubricado por **Alejandro Chamorro**, presidente del COAF, y **Rafael Luna**, decano del COAATH, que han mostrado su satisfacción por esta alianza sellada. Como recordó **Chamorro**, “ya existía un borrador de convenio, que ahora se ha complementado con otras cláusulas”, centradas en aspectos como la “**formación mutua**, condiciones ventajosas en la **intercolegiación** e incluso una futura cooperación entre ambos colegios cuando se ponga en marcha el servicio del Administrador de Fincas de Oficio junto con el Ayuntamiento, dirigido a las comunidades de propietarios con **menos recursos**”.

En esta misma línea, **Rafael Luna** incidió en la conveniencia de habilitar las figuras del Administrador de Fincas colegiado y

el Arquitecto Técnico de Oficio, que podrían asesorar a aquellas comunidades de propietarios más pequeñas, con **personas mayores** o escasas rentas.

Luna recalcó la importancia del mantenimiento **preventivo** en las comunidades de propietarios, y señaló que “es fundamental el trabajo conjunto para concienciar a los dueños de los inmuebles y usuarios de que el mantenimiento incide, finalmente, en el propio coste de la conservación del edificio, el coste energético: un menor coste de las reparaciones”. Por ello, manifestó, “si se hace un mantenimiento preventivo bajo las directrices de un técnico de cabecera, como pueden ser los arquitectos técnicos, y la gestión del propio Administrador de Fincas, los **costes se minimizan** y la vida útil y eficiente del edificio se prolonga”.

JAÉN

Ayudas a la rehabilitación de edificios

Se ha celebrado una Jornada entre el delegado de Fomento en Jaén, y los Administradores de Fincas colegiados de Jaén y su provincia, para ser **informados** sobre las ayudas para la rehabilitación de edificios y viviendas en la Comunidad Autónoma de



Andalucía, a la vista de la convocatoria para el presente año.

Al acto asistieron un grupo numeroso de miembros del **Colegio de Jaén**, que siguieron atentos a las explicaciones de los técnicos de la Delegación de Fomento.

Convenio con COYSALUD

CAF Jaén ha firmado un convenio de colaboración con la entidad COYSALUD, que tiene como finalidad facilitar el acceso a la sanidad privada de los colegiados, a un precio muy por debajo del habitual, -hasta un 70% menos-, quedando como beneficiarios también las personas que **convivan** en la misma **unidad familiar**. Para hacer uso de estos servicios existe cuadro médico y tarjeta sanitaria personalizada, con el logotipo identificativo del Colegio.

LAS PALMAS

Se crea el Título Superior en Administración de Fincas

Impulsado por el Colegio Territorial de Las Palmas, la Universi-



dad de Las Palmas de Gran Canaria ha puesto en marcha este año la primera titulación superior en Canarias en Administración de Fincas.

Se trata de un **título propio de la ULPGC**, diseñado a demanda del Colegio Profesional con el objetivo de **revalorizar** la profesión de Administrador de Fincas colegiado y combatir el alto grado de **intrusismo** profesional que padece el sector. Así lo afirmó **Rosario Molina**, presidenta de CAF Las Palmas, durante el acto de presentación de la titulación superior, en el que estuvo acompañada por la profesora de la ULPGC **Rosa Pérez Martel**, directora académica de la nueva oferta formativa; y **Encarna Martín**, secretaria de la entidad colegial.

Para **Rosario Molina**, este es el primer paso de un objetivo más ambicioso: la creación del grado universitario en Administración de Fincas, y considera que la formación y cualificación profesional es una de las mejores armas contra el alto intrusismo en la administración de fincas. “Este es el principal problema que tenemos, no solo en Canarias, sino en España en general. Desde el Colegio estamos constantemente **for-**

mando a nuestros colegiados/as para que tengan una cualificación profesional suficientemente reconocida para ejercer la profesión, y ahora damos un paso más con este título universitario en el que llevamos trabajando tres años”.

El curso, que se imparte “**online**”, faculta para el ingreso en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas una vez finalizado y en palabras de **Rosa Pérez Martel**, es una titulación que “incorpora nuevas asignaturas adaptadas a la **realidad**, desde todo lo que es el desarrollo tecnológico o digital y protección de datos, hasta asignaturas referidas a un ámbito muy específico, como puede ser el alquiler vacacional, o con la solución de controversias mediante la negociación y mediación, conciliación y arbitraje, una vía previa a la judicial que se convierte en alternativa porque se resuelven las controversias antes”.

MADRID

CAFMadrid recibe el sello Madrid Excelente

CAFMadrid ha recibido el sello de **Madrid Excelente** otorgado por la **Fundación Madrid por la Excelencia**, organización sin ánimo de lucro de la Comunidad de Madrid, dependiente de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda.



El acto de entrega ha tenido lugar en la sede de la Fundación, donde la presidenta de CAFMadrid, **Isabel Bajo**, ha recogido el sello de manos del viceconsejero de Economía y Competitividad de la Comunidad de Madrid, **Javier Ruiz**.

“La obtención de este sello ha supuesto un **gran esfuerzo** tanto de la junta de gobierno, como de los colegiados y de los trabajadores del colegio por revisar y actualizar procedimientos de una institución con 50 años de existencia. Hemos conseguido **adaptarnos** a lo establecido por una institución con el nivel de exigencia de la Fundación Madrid por la Excelencia. Ahora podemos decir que estamos preparados para crecer”, ha manifestado la presidenta de CAFMadrid.

Esta mención distingue a CAFMadrid como corporación que cuenta con la **confianza** de sus colegiados, reconocida por la **sociedad** en su conjunto y respaldada por la Comunidad de Madrid, que certifica la calidad y la excelencia en gestión de las

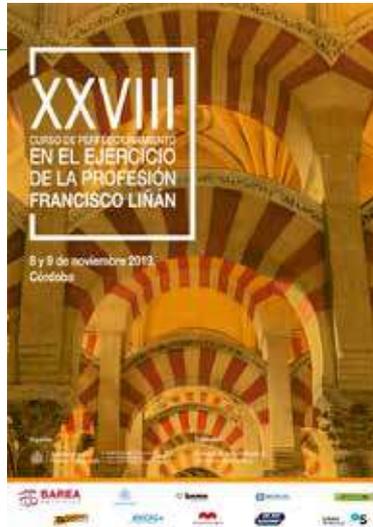
empresas y fomenta la competitividad del sector empresarial. El modelo de referencia para poder obtener esta acreditación está basado en los ocho principios de la excelencia reconocidos a nivel internacional: orientación a resultados, orientación al cliente, liderazgo y coherencia, gestión por procesos y hechos, desarrollo e implicación de las personas, proceso continuo de aprendizaje, innovación y mejora, desarrollo de alianzas y responsabilidad social de la organización.

Contar con este reconocimiento refleja el **buen trabajo** realizado por CAFMadrid que tiene como uno de sus valores prioritarios la mejora continua del **servicio al colegiado**, logrando utilidad y valor añadido a su negocio.

MÁLAGA Y MELILLA

Córdoba albergará el XXVIII Curso Francisco Liñán del CAF Málaga

El 8 y el 9 de **noviembre** se celebrará una nueva edición del **Curso Francisco Liñán**. Rozando los 30 años de vida, el 'XXVIII Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión Francisco Liñán'. Estas jornadas, organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla y decanas



de los eventos formativos de la profesión en España, cambia de escenario y se traslada a **Córdoba** tomando el relevo de Antequera, donde se celebró en 2019. En concreto, en esta ocasión el evento tendrá lugar en el Hotel Córdoba Center.

El XXVIII Curso Francisco Liñán comenzará en la tarde del 8 de noviembre, con el desarrollo de un total de tres ponencias. Las **materias** protagonistas de esta jornada serán el **'El derecho de voto: representaciones, varias propiedades, morosos, abstenciones, ausentes, otros supuestos'**, impartida por el asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, **Francisco González Palma**; y **"La modificación de la Ley de Arrendamientos, y la comunidad de propietarios ante el nuevo apagón de la TDT del Segundo Dividendo Digital"**. Por la noche, los asistentes podrán disfrutar de una cena en Bodegas Campos, una taberna-restaurant con más de 100 años de histo-

ria que se ha convertido en todo un referente gastronómico en la ciudad.

El 9 de noviembre el programa formativo continuará con el abordaje de los problemas de **contaminación acústica** que las terrazas originan en las comunidades de propietarios. Posteriormente, le seguirán una ponencia sobre **sistemas de elevación** y otra sobre las **implicaciones registrales** de acuerdos de juntas de propietarios. Antes de poner fin a esta próxima edición, se realizará una presentación del **CNAF2020**, además de sortearse una plaza entre todos los asistentes. No hay que olvidar que Málaga acogerá el **Congreso Nacional de los Administradores de Fincas Colegiados en el año 2020**, por lo que ya está en marcha toda su preparación y organización.

En definitiva, este **XXVIII Curso Francisco Liñán** reforzará el conocimiento de los profesionales de la administración de fincas y permitirá ampliarlo a futuros y nuevos retos. Tanto las inscripciones como la reserva del hotel se pueden realizar en la web www.cafmalaga.es.

Descuentos para los viajes en tren

El Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla ha llegado a un acuerdo con Renfe

para facilitar la asistencia de los Administradores de Fincas colegiados a este evento. En concreto, se les descontará un 30% en el coste del billete de AVE.

Para disfrutar de esta promoción, a la hora de comprar el billete debe marcarse la casilla denominada “**Tarifa Flexible**” y a continuación seleccionar “**Congresos/Eventos**”. Finalmente, deberá indicarse un número de autorización que se enviará una vez se haya confirmado previamente su inscripción al Curso Francisco Liñán.

TARRAGONA

In Memóriam



El pasado día 22 de septiembre, a los 82 años de edad, nos dejó nuestro Presidente de Honor, **Salvador Martín Sánchez**, después de una larga dolencia, atendido en todo momento día tras día, por su esposa Andrea y por toda su gran familia. Acompañados por compañeros, vecinos y amigos, que siguieron su evolución hasta que su corazón se cansó de impulsar su gran

cuerpo, que no quería marchar del lado de tantas personas que lo estimaban.

Despedimos a nuestro expresidente, compañero y amigo, que durante varios mandatos realizó **muchas cosas** por nuestro Colegio y por la actividad, tanto desde el Consell de Col·legis de Catalunya, como desde el Consejo General a Madrid. Hay que destacar nuestro **X Congreso Nacional de la Profesión**, celebrado a Tarragona en 1996, el II Foro Catalán en el 2003. Su voluntad fue siempre la de **abrir las puertas** del Colegio para las instituciones y la sociedad. Defectos y errores los tuvo como todo el mundo, pero su **amor a la profesión** y su dedicación para dignificarla fueron indiscutiblemente sus motivaciones durante sus 17 años de presidencia.

Personalmente tuve la suerte de compartir largos años de Junta Directiva, de profesión y que me considerara entre sus amigos. La dualidad, recuerdo y carencia de su persona nos acompañarán ya por siempre jamás. Que su estancia en el cielo, lo haya hecho reencontrarse con su estimada hija Ana, y poder empezar la administración de una nueva vida. Siempre te recordaremos.

Fernando Ruiz Parras

I Jornadas Formativas



Entre otros hitos que se puso la nueva Junta de Gobierno fue el reto de organizar las I Jornadas Formativas como realizan otros Colegios de Administradores de Fincas.

Estas se celebraron los días 27 y 28 de septiembre, en el espacio Seminario de Tarragona. En ese bonito lugar se desarrollaron todas las ponencias y comidas de trabajo.

El día 26 por la tarde, **Vicente Magro**, magistrado del Tribunal Supremo, impartió la conferencia: “**Funciones y responsabilidad del presidente de la comunidad de propietarios**”, dirigida a los presidentes de comunidad, convirtiéndose en el prólogo de las jornadas.

El día 27, se iniciaron las jornadas con la bienvenida de **Fabián C. Huguet**, presidente del Colegio, a los participantes de los diferentes Colegios de Administradores de Fincas que estuvieron presentes en estas I Jornadas Formativas. A lo largo de todo el día se fueron sucediendo

las diferentes ponencias tratándose un amplio abanico de temas, acabando la jornada con el reconocido consultor **Emilio Duró**.

El día 28 tuvieron lugar las mesas redondas. La primera trató sobre la **eliminación de las barreras arquitectónicas** y la segunda sobre la **conciliación familiar**. Ambas dieron lugar a consideraciones y a debate.

TENERIFE

Ley Canaria del Suelo para realizar las ITE/ IEE

La presidenta del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, **Carmen Suárez**, ha defendido rebajar en las islas el tiempo de las ITE/IEE de los edificios.

En declaraciones a diversos medios de comunicación, la presidenta calificó la situación en la capital tinerfeña de **“vergonzosa”**, tras exponer el grave **deterioro** que se observa en un gran número de edificios y el riesgo que esto supone para los ciudadanos. De hecho, este mismo verano hubo que lamentar varios heridos de una misma familia al caerles unas ventanas de un edificio en pleno centro de Santa Cruz.

Carmen Suárez recordó que el Colegio luchó en su día por rebajar los plazos de la ITE a **30 años de antigüedad del edificio**, cuando eran obligatorias a los 50 años, hasta que la **Ley Canaria del Suelo** ha marcado un plazo aún mayor, de **80 años**, que los ayuntamientos no parecen querer discutir.

En contra de este plazo, los Administradores de Fincas de las islas venimos defendiendo que lo ideal sería una inspección a los **25 años**, para ir bajando hasta los 15 años, teniendo en cuenta la garantía decenal para los elementos estructurales de los edificios desde que son construidos. Y empezar el mantenimiento cuanto antes.

Los profesionales donan sangre



Un grupo de colegiados y familiares participaron el pasado 31 de julio en un acto de donación de sangre en uno de los centros del Instituto Canario de Hemodonación (ICHH) en Santa Cruz de Tenerife.

Este acto conjunto fue **promovido** por el Colegio tinerfeño teniendo en cuenta la especial necesidad de los bancos de sangre en la época del **verano**, y en respuesta a las llamadas que viene haciendo a la **ciudadanía** el ICHH para recabar más donaciones y donantes. También quiso servir de ejemplo para animar a otros profesionales a realizar este sencillo **gesto solidario**, especialmente necesario ante los periodos de vacaciones.

VIZCAYA

Formación: Jurisprudencia y sostenibilidad energética



El pasado 7 de junio tuvo lugar la jornada jurídica titulada **“Casos Prácticos de Jurisprudencia para las Comunidades de Propietarios”**.

La ponente, **Paula Boix Sampedro**, magistrada del Tribunal de Primera Instancia nº 13 de Bilbao, explicó con detalle a los

colegiados y colegiadas asistentes las últimas sentencias dictadas en torno a temas de gran interés y **controversia** para el colectivo: los **problemas de legitimación**, la **adopción de**

problemas en Junta, la **impugnación de acuerdos**, **reclamación de gastos**, y otras resoluciones de interés. Al final de la jornada se abrió un turno de preguntas dando lugar a un

interesante debate.

Igualmente, se ha desarrollado la Jornada, para informar y aclarar dudas sobre **“La nueva Ley 4/2019 Sostenibilidad**

Energética de la Comunidad Autónoma Vasca”, clave para alcanzar los objetivos de **eficiencia** en el consumo energético tanto para las administraciones públicas como para el sector privado.

Se expusieron los **objetivos** de la ley, su ámbito de **aplicación** -sector público y privado-, y dentro del sector privado se hizo especial hincapié en los edificios y las instalaciones de viviendas residenciales, además de presentar un ejemplo práctico de una Comunidad de Propietarios ●

Gas Natural Electricidad Gasóleo y Propano

gashogar
Comercializadora Integral de Energía
900 10 20 45

Empresa Certificada ISO 9001:2015 con el número E5077682-1

BUREAU VERITAS
Certification



ORONA

Más de 55 años de experiencia con un modelo empresarial único en el sector



Orona es una compañía con sede en Hernani (Guipúzcoa), desde donde produce y da servicio a todo el mundo. En 55 años de andadura en el mercado, Orona se ha convertido en un grupo con **5.300 empleados**, con presencia en 11 países, exportando a más de 100 países y con una facturación que asciende a los 741 M €. Toda esta situación le permite formar parte del 'Top Ten' de empresas del sector en el mundo y así mismo ser la quinta en Europa.

El principal centro productivo (ORONA) se sitúa en Hernani. Este centro tiene una superficie total superior a 70.000 m².; una Torre de Pruebas de 70 metros de altura y 23 plantas. Se trata de la planta con mayor capacidad productiva de ascensores completos en Europa.

Además, existe el centro productivo de Vitoria-Gasteiz (Álava). Cuenta con una superficie de 27.700 m², con posibilidad de una futura ampliación de 8.000 m².

Los dos centros industriales suponen una capacidad productiva de **25.000 ascensores/año**.

UN PERFIL EMPRESARIAL ÚNICO EN EL SECTOR

La compañía cuenta con un perfil empresarial propio. Por un lado, se diferencia de las multinacionales del sector por su modelo de gestión, basado en los valores y principios **cooperativos**. Las personas constituyen el eje diferencial de este proyecto como socios-trabajadores, y su ADN se basa en los tres valores: **Compromiso, Confiabilidad y Agilidad**.

Además, se diferencian de las empresas locales y regionales por su modelo tanto integral como de exportación, que les permite estar presentes en multitud de países con un equipo propio, tener capacidad para suministrar todos los componentes de un ascensor y contar con un alto nivel de autonomía.

Orona es capaz de gestionar el proceso de fabricación e implementación de un ascensor de manera integral, desde el diseño hasta la entrega del equipo.

UNA CLARA APUESTA POR LA INNOVACIÓN Y LA SOSTENIBILIDAD

La sede corporativa de la compañía se encuentra en **Orona Ideo**. Se trata de un ecosistema de innovación en el que confluyen empresa, centro de investigación, universidad y servicio a la comunidad –a través de Fundación Orona- en un mismo espacio que, además, apuesta por la **sostenibilidad** y la **innovación**, desde los edificios hasta los servicios que presta.

Asimismo, la empresa está realizando un gran esfuerzo inversor en materia de **transformación digital** e innovación. Dispone de una unidad empresarial de Innovación tecnológica -Orona Elevation Innovation Center- y un área de Digitalización, que ha desarrollado **soluciones tecnológicamente avanzadas** para la gestión del transporte de per-

sonas, aportando más valor añadido al **portafolio de soluciones**, y sigue avanzando en las soluciones de sensorización del ascensor, su conectividad y comunicaciones para la **interacción del usuario** y las plataformas de digitalización.

PRODUCTOS Y SERVICIOS PARA TODAS LAS NECESIDADES DE TRANSPORTE VERTICAL

Orona ofrece una amplia Plataforma de Productos y Servicios con soluciones para el mantenimiento, sustitución y reforma de ascensores, escaleras mecánicas o rampas y pasillos en edificios sin ascensor o de nueva construcción. Los productos Orona están diseñados para cubrir todas las necesidades de **transporte vertical** para personas y cargas en todo tipo de edificios de forma cómoda, segura y eficiente.

La propuesta de servicio de Orona está basada en un amplio conocimiento del mercado, con una gran experiencia a nivel local, reforzado por un soporte cualificado de ámbito global. El hecho de ser fabricantes aporta a la empresa un mayor conocimiento sobre las necesidades que debe cumplir una instalación y permite desarrollar soluciones de modernización, reparación y sustitución para todas las marcas y modelos del mercado. Esto representa un valor diferencial respecto a otras marcas que facilita una relación más cercana con los clientes.

SOBRE ORONA

- Grupo empresarial formado por más de **30 empresas en 11 países** de Europa y América
- **1 de cada 10 ascensores** nuevos en Europa es Orona.
- **Más de 100 países** instalan producto Orona.
- **250.000 ascensores** en el mundo con tecnología Orona.
- **Nº 1 en capacidad** productiva de ascensores completos en Europa.
- Primera empresa del sector de elevación a nivel mundial **certificada en Ecodiseño, según ISO 14006**.

AUDITORIZA

¿Por qué implementar las Normas ISO en tu empresa?

Hoy en día, resulta complicado encontrarnos con alguna empresa que no esté certificada en alguna de las normas ISO. Si bien es más común en empresas medianas grandes, también se está notando un alza en **pequeñas empresas** que quieren tener acceso a otros mercados o ampliarlo. Puesto que, **certificarse en normas ISO es una garantía de crecimiento y prestigio.**

Como es lógico, cuanto más grande y relevancia tiene la empresa, mayor es el número de normas ISO en las que están certificadas, o como poco, en proceso de implementación.

Los Sistemas de Gestión y/o normas ISO más **implantadas y/o certificadas:**

- **ISO 9001:2015** de Sistemas de Gestión de la Calidad. Requisitos.
- **ISO 14001:2015** de Sistemas de Gestión Ambiental. Requisitos con orientación para su uso.
- **OHSAS 18001:2007** de Sistemas de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo. Requisitos. Ésta ha sido sustituida por la nueva Norma ISO 45001:2018.

Todos saben que las normas ISO cada vez cobran más importancia, y que su **implementación supone una serie de mejoras y ventajas competitivas más que comprobadas**, para empresas de todos los

sectores y tamaños. Pero, ¿qué son las normas ISO? Las normas ISO **son normativas de ámbito internacional elaboradas por la Organización Internacional de Normalización o, en inglés, International Organization for Standardization (ISO)**. Esta entidad está compuesta por representantes de los organismos de normalización de cada país, siendo en España AENOR (Asociación Española de Normalización y Certificación), por Ley, la responsable. Es decir, las **normas ISO no son leyes**, sino que son de carácter voluntario. Esto es, no es una ley cuyo cumplimiento sea exigible, sino que las organizaciones eligen si quieren adoptarlas o no.

Diferenciación – Optimización – Licitación

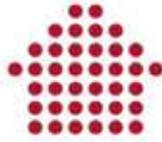
CERTIFICACIÓN DE NORMAS ISO

Conseguir la certificación puede ser un proceso largo y tedioso, en especial, para aquellas organizaciones en situación de inmadurez, ya que la lista de requisitos a cumplir será extensa y requerirá muchos costes y formación complementaria.

Pero si el objetivo o la meta propuesta para la organización es posicionarse en el mercado o abrirse camino en otros diferentes y extenderse, no hay mejor opción.

Para llevar a cabo la certificación, la empresa debe **ponerse en contacto con una empresa acreditada** por un organismo de acreditación. Algunos de éstos son:

- **ENAC** (Entidad Nacional de Acreditación) en España.
- **ONAC** (Organismo Nacional de Acreditación) en Colombia.
- **EMA** (Entidad Mexicana de Acreditación) de México.



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
España

AGENDA "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2020"

Como ya es habitual, en el Consejo General estamos preparando la edición de la Agenda "ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2020", cuyo importe es de 25,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

La Agenda 2019 tiene un contenido de máxima actualidad, recogiendo, en aproximadamente 200 páginas, toda la legislación vigente que incide en la actividad profesional del Administrador de Fincas, con las modificaciones que se hubieran producido desde la publicación de la última Agenda. Asimismo, se incluyen modelos de estatutos de comunidad y de contratos, borradores de cartas, notificaciones y certificaciones, dietario "semana vista", listín telefónico y cartografía.

BOLETÍN DE PEDIDO

Solicito me envíen ejemplar/es de la Agenda "Administración de Fincas 2020" a 25,00 euros por ejemplar (IVA y gastos de envío incluidos).

Remito cheque nominativo a favor del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas del Banco/Caja nº por importe de €

Remito copia de la transferencia bancaria realizada el día a la cuenta del Consejo General en el Banco Santander nº ES64-0049-6702-68-2816034066

Nombre y Apellidos

Nombre de la Sociedad

Teléfono.....Fax.....Email.....

Dirección

C.P.....Población.....Provincia.....

Nº ColegiadoDNI/NIF

**Remitir: CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
Servicio de Publicaciones
Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. -
28006 MADRID
E-mail: secretaria@cgcafe.org
Telf. 91 576 92 17 Fax 91 5751201**

- **INN** (Instituto Nacional de Normalización) en Chile.

Toda certificación de cualquiera de las normas ISO (sólo una o de varias – Sistema de Gestión Integrado), debe seguir unos **pasos**:

- 1 – Ponerse en contacto con la **entidad de certificación**.
- 2 – **Recopilar** todos los datos, documento e información requeridos para la comprobación del cumplimiento de los requisitos de las normas ISO implementadas.
- 3 – **Auditoría externa** o auditoría de certificación: la entidad de certificación escoge el equipo auditor encargado de realizar la auditoría.
- 4 – En base a la información recopilada en la auditoría, se realiza el **informe de auditoría**, incluyendo los hallazgos y/o no conformidades detectados.
- 5 – Si en la resolución final de la auditoría, el resultado es positiva, se procede a tramitar la **certificación**. En el caso contrario, se tiene que revisar de nuevo el Sistema de Gestión y solventar los incumplimientos de los requisitos de las normas ISO.

- 6 – Control anual: se realiza una revisión anual de la certificación de las normas ISO, y en caso de no estar en orden, se dispone de un plazo de entre 3 y 6 meses para solventarlo (en función de la gravedad del incumplimiento).

ESTRATEGIA Y NORMAS ISO

Aunque la planificación de la estrategia está establecida como requisito en la mayoría de las normas ISO, es cierto que, **hacerla no es obligatorio**. Pero en realidad, para poder abordar un Sistema de Gestión basado en las normas ISO, es prácticamente indispensable.

Establecer una estrategia es necesario, puesto que, muestra el camino a seguir, las medidas, acciones o actividades que asegurarán el buen desempeño y funcionamiento del Sistema de Gestión.

Cada empresa elaborará su propia estrategia, en función de los requerimientos de las normas ISO a implantar o mantener, tamaño, número de clientes y demás características propias de la organización en sí.

Responsable Auditoriza

REMICA

Ventajas para comunidades PREMIUM

Remica quiere premiar la **fidelidad** de sus clientes a través de una nueva campaña, destinada a aquellas comunidades de propietarios que contraten suministro de gas y/o servicio de mantenimiento correctivo y preventivo -m.o.- de las instalaciones a gas centralizadas.

¿Qué beneficios se pueden conseguir?

Remica considerará Premium a aquellas comunidades de propietarios que contraten, hasta el 31 diciembre de 2019, servicio de mantenimiento y suministro de gas.

Los clientes que al darse de alta contraten ambos servicios, o bien aquellos que ya tienen contratado con Remica el suministro de gas y adicionalmente contraten servicio de mantenimiento, obtendrán **un año de mantenimiento gratis y un 25% de descuento en la tarifa de gas.**

Por su parte, aquellas comunidades que ya eran clientes de mantenimiento y que contraten el servicio de gas conseguirán un **25% de descuento en ambos servicios.**

En las mejores manos

Remica ofrece un completo servicio de mantenimiento **correctivo** y **preventivo** para todo tipo de

instalaciones: calefacción, agua caliente sanitaria -ACS-, refrigeración, redes de tuberías, grupos de presión, instalaciones eléctricas, sistemas de protección contra incendios -PCI-...

Gracias a la **telegestión**, incluida en el servicio de mantenimiento, las instalaciones térmicas de nuestros clientes permanecen monitorizadas por el **Centro de Control de Remica** las 24 horas del día los 365 días al año. Esto permite conocer en tiempo real cualquier incidencia del sistema e, incluso, modificar algunos parámetros a distancia, sin necesidad de que se desplace un técnico a la instalación.

Pero además de mantenimiento, las comunidades de propietarios que trabajan con Remica se benefician de una atención integral, que incluye **desde el suministro de energía** -gas y electricidad- hasta servicios capaces de satisfacer cualquier otra necesidad de la instalación, como por ejemplo, **resolución de todo tipo de patologías** -desequilibrios térmicos e hidráulicos, ruido, aire...-, **reducción del consumo energético** -regulación y control de temperatura, individualización del consumo, optimización y gestión energética, mejora del aislamiento térmico...- y **diseño e implantación de instalaciones de alta eficiencia**, incorporando energías renovables -solar térmica y fotovoltaica, aerotermia, geotermia...-.

De ese modo las comunidades y los Administradores de Fincas que las representan se benefician de poder tratar con un único interlocutor para gestionar cualquier necesidad que surja.

Con **Remica** contará con el asesoramiento personalizado de un **consultor energético** que le ayudará a conocer la mejor forma de reducir y optimizar el consumo energético de las comunidades que administra.

Contacte con Remica por email en comercial@remica.es o en el teléfono gratuito 91 396 03 03.



NUEVA SUMA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Alejandro Fuentes-Lojo Rius y Alejandro Fuentes-Lojo Lastres

p.v.p. (con IVA) 100,00 € 900 páginas

Obra jurídica que contiene un análisis crítico y detallado de cada precepto de la LAU y de la normativa procesal aplicable a los arrendamientos urbanos. La sistemática utilizada es la tradicional seguida en las obras de Fuentes Lojo; todo ello desde un punto de vista práctico, pues la intención de los autores es que este libro sea una obra de consulta útil para el profesional y para todos los interesados en la regulación de los contratos de arrendamiento de finca urbana, que ayude a resolver las dudas y problemas que se les planteen. Los rigurosos comentarios de los autores sobre la Ley de Arrendamientos Urbanos, enlazados con la última jurisprudencia aplicable, todo ello ofreciendo la más completa información de los estudios especializados sobre la materia que permiten profundizar en el conocimiento de la materia, constituyen el mejor instrumento de trabajo para el profesional del Derecho.



MEMENTO INMOBILIARIO 2020-2021

Lefebvre El Derecho

p.v.p. (con IVA) 121,68 € 2000 páginas aprox.

El Memento Inmobiliario es la referencia de consulta más práctica, rápida y eficaz sobre todas las cuestiones jurídicas relacionadas con los inmuebles. En él encontrarás de forma sencilla, sin rodeos, toda la información jurídica relativa a la planificación y edificación del inmueble, su construcción, su comercialización, los distintos aspectos de la ordenación, gestión y explotación del inmueble construido, así como los aspectos fiscales, registrales y contables de las operaciones inmobiliarias.

Por ello es la obra de referencia para todos los profesionales que trabajan en el sector inmobiliario, desde arquitectos y constructores cuyo trabajo se centra en la fase de planificación y edificación, promotoras que comercializan los inmuebles, administradores de fincas que los gestionan y las inmobiliarias y asesores inmobiliarios centrados en su comercialización.

Rigurosamente actualizado, en el Memento se abordan todas las novedades normativas, estatales y autonómicas, doctrinales y jurisprudenciales relacionadas con este sector. Todo ello con las ventajas de la sistemática Memento: garantía de rigor técnico y facilidad de consulta.



LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL 3ª EDICIÓN

Lefebvre El Derecho, 3ª edición

p.v.p. (con IVA) 40,56 € 600 páginas aprox.

Esta nueva edición, rigurosamente actualizada, incluye una profunda revisión de los comentarios de cada precepto conforme a la última normativa y jurisprudencia. Entre otras modificaciones legislativas destacan las introducidas por el RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. También incluye la última corriente jurisprudencial en asuntos de gran actualidad como la responsabilidad de la comunidad de propietarios por los perjuicios causados a uno de los propietarios por la realización de obras de conservación (TS 1ª 26-9-18, EDJ 588416). Además, la nueva Ley de Propiedad Horizontal incorpora la sistemática Memento, lo que permite un acceso mucho más rápido a la información gracias a su tabla alfabética y sus números al margen de cada párrafo. También incluye reenvíos al Memento Inmobiliario y al Memento Propiedad Horizontal, permitiendo pasar directamente del articulado del Código a la solución práctica y de directa aplicación que solo encontrarás en el Memento.



LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Lefebvre El Derecho, 3ª edición

p.v.p. (con IVA) 48,88 € 260 páginas

Esta nueva edición, rigurosamente actualizada, incluye una profunda revisión de los comentarios de cada precepto conforme a la última normativa y jurisprudencia. Entre otras modificaciones legislativas destacan las introducidas por el RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. También incluye la última corriente jurisprudencial en asuntos de gran actualidad como la falta del pago de renta y otras cantidades asumidas por el arrendatario (AP Barcelona sec 13ª, 28-12-18, EDJ 679118). Además, la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos incorpora la sistemática Memento, lo que permite un acceso mucho más rápido a la información gracias a su tabla alfabética y sus números al margen de cada párrafo. También incluye reenvíos al Memento Inmobiliario, permitiendo pasar directamente del articulado del Código a la solución práctica y de directa aplicación que solo encontrarás en el Memento.

PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas Plaza Marqués de Salamanca, 10 3º Izda. - 28006 Madrid
Telf. 91 575.73.69/ 91 576.92.17 - Fax 91 575.12.01

Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta del Banco Santander nº ES64 0049 6702 68 2816034066 más 3,50€ de gastos de envío.

Desde 60,10 € los pedidos se remitirán sin cobrar gastos de envío y desde 90,15 € además, tendrán un descuento de un 5%.

El Consejo General, se reserva el derecho de alterar el precio de las obras que durante el año sufrieran alguna modificación.

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: www.ogcafe.org

“Colabora con nosotros para seguir mejorando la calidad de vida de muchas personas.”

#ViajandoConEninter

8 AÑOS CON LA FUNDACIÓN VICENTE FERRER

Por cada nueva alta
5€ DESTINADOS A LA INDIA
al programa de desarrollo integral de la Fundación

© Pablo Lasaosa / FVF

ENINTER
ASCENSORES



Vicente Ferrer

50

1969/
Dignidad
Cambio
Igualdad
/2019

Nuestros ascensores lo tienen TODO

