CAAF

REVISTA DEL ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

ANDALUCÍA
Nº78
CUARTO TRIMESTRE 2018
4ª ÉPOCA

el administrador

CAF Sevilla prepara su 50 Aniversario

brokalia.com

FINCAS SEGURAS

918 372 025

Gestiona las pólizas de tus comunidades con un solo click

brokalia.com

DISPONIBLE EN Google Play

Consíguelo en el App Store

COMERCIALIZACIÓN, INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PUERTAS AUTOMÁTICAS

ESTÉ DONDE ESTÉ SI ES PORTIS, ES SU PUERTA

EN PORTIS, PONEMOS PUERTAS A TODOS LOS CAMPOS
COMERCIAL, INDUSTRIAL, SANITARIO... Y TAMBIÉN RESIDENCIAL

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

- **30 años de experiencia.**
- **Mantenimiento periódico de más de 25.000 puertas.**
- **La mayor red de puntos de asistencia en toda la geografía española.**

Estamos abiertos a cualquier consulta, **las 24 horas del día.**

901 512 213
CON LA GARANTÍA DEL GRUPO ZARDOYA OTIS
www.portis.es

PORTIS
Grupo Zardoya Otis

EDITORIAL

QUE 20 AÑOS NO ES NADA...

Dentro de unos días, cuando la primavera ponga sus primeros colores en el firmamento, Jerez albergará la celebración del vigésimo aniversario de la revista EL ADMINISTRADOR; una celebración que reunirá a los presidentes de los diferentes colegios territoriales, junto a profesionales de variada índole y colegios profesionales así como a representantes de las numerosas casas comerciales y proveedores que desde hace ya dos decenios apostaron por nuestra publicación para dar a conocer sus productos y novedades a nuestros colegiados.

Este aniversario será una fiesta de la comunicación corporativa e institucional; entre todos hemos conseguido que la publicación del Consejo Andaluz sea la decana a nivel regional y una de las más antiguas a nivel nacional. Con su periodicidad trimestral y en sus 79 números, cada edición nos asomamos y llevamos al lector la realidad de todos los colegios provinciales y la del Consejo Andaluz.

Noticias, reportajes, colaboraciones, opiniones, jurisprudencia, entrevistas, etc. forman el cuerpo de esta publicación que entre todos realizamos y que cada año se renueva para continuar siendo un instrumento que divulgue, informe y difunda la realidad de nuestra profesión y de sus profesionales.

La incorporación reciente de su versión digital nos hace estar a la vanguardia y conseguimos seguir siendo el canal preferente para conocer la realidad del sector y de los agentes que en él operan.

CADA EDICIÓN NOS ASOMAMOS Y LLEVAMOS AL LECTOR LA REALIDAD DE TODOS LOS COLEGIOS PROVINCIALES Y LA DEL CONSEJO ANDALUZ

Un día ya lejano cogimos el testigo de esa primera publicación que nuestro querido compañero Santiago Gutiérrez Anaya editaba en Sevilla y que generosamente nos brindó, haciéndola nuestra.

Hoy aquí, en este amanecer de 2019 todo se ve ilusionante y lleno de retos, lleno de nuevas tecnologías donde lo on y off conviven y donde la inmediatez y la reflexión se den la mano; todo en pro de una mejor formación y conocimiento para nuestros profesionales.

Con el deseo de seguir cumpliendo años en compañía de todos nuestros lectores y amigos, brindamos por El Administrador y por su larga vida.

COORDINACIÓN EDITORIAL
NIEVES MARTÍN CALERO

COLABORADOR
JUAN MANUEL SÁNCHEZ TENA

EDICIÓN
ILUSTRE CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
SECRETARIA@CAFINCAS.ORG
CARLOS CAÑAL, 22 • 41001 SEVILLA
TELF.: 954 22 99 87 • FAX: 954 56 16 67

DÉPOSITO LEGAL SE-1034-97

PRODUCCIÓN, DISEÑO Y MAQUETACIÓN
IBERSPONSOR, CONSULTORES DE COMUNICACIÓN
ASUNCIÓN, 80 - 5ºA • 41011 SEVILLA
TELF.: 954 28 44 72 - 617 39 41 90
E-MAIL: NMARTIN@IBERSPONSOR.COM
WWW.IBERSPONSOR.ES

PUBLICIDAD E INSCRIPCIONES
IBERSPONSOR, CONSULTORES DE COMUNICACIÓN
E-MAIL: NMARTIN@IBERSPONSOR.COM

A través de este Código QR puede descargarse el pdf con la lista actualizada de todos los Administradores de Fincas Colegiados de Andalucía.

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, como editor de CAAF ANDALUCÍA, no se hace necesariamente partícipe de las opiniones que puedan mantener los colaboradores de esta revista.

SEGURO DE REHABILITACIÓN TRIENAL

- Garantía de 3 años para daños materiales en obras de rehabilitación
- Cobertura a partir de la recepción de la obra y sin periodo de carencia
- Dirigido a obras de rehabilitación que no afecten a la estructura: acondicionamiento acústico, acondicionamiento energético, accesibilidad, instalaciones, obra secundaria y adecuación de locales, entre otras
- Orientado a Promotores, Constructores y Comunidades de Propietarios

Infórmese llamando al 95 446 76 10 o visítenos en www.asefa.es

ADIÓS A DAVID TOSCANO

EL CONSEJO GENERAL Y EL CONSEJO ANDALUZ LE ARROPAN EN SU DESPEDIDA COMO PRESIDENTE DEL COAF HUELVA

El Colegio de Administradores de Fincas de Huelva conmemoró su XIV Aniversario rindiendo un sentido homenaje a David Toscano, quien ha sido presidente del Colegio Profesional onubense desde su fundación en el año 2004 hasta la actualidad y que ha anunciado que no se presentará a la reelección del próximo mes de febrero "para dar paso a otros compañeros".

Muestra de la importancia del acto y del cariño personal y profesional profesado hacia el presidente onubense, fue la presencia del presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, CGCAFE, Salvador Díez, y de su homólogo en el Consejo Andaluz, el presidente Rafael Trujillo. Pocos administradores colegiados de la provincia se perdieron el evento al que también acudió el teniente de alcalde de Urbanismo del Ayuntamiento de Huelva, Manuel Gómez.

El papel desempeñado por Toscano en el timón del COAF ha obtenido el reconocimiento de la familia de los administradores de fincas colegiados dentro y fuera de la provincia, e igualmente acudieron a esta cena aniversario que hacía las veces de despedida presidentes de otros colegios de administradores de fincas como el de Sevilla, Granada, Córdoba, José Feria, Antonio Lasso, o Mercedes Romero, respectivamente, o incluso colegiados de Vizcaya.

CAPACIDAD MEDIADORA

Los presidentes de los colegios destacaron en la Cena Aniversario -celebrada en un restaurante del centro de la capital- el incansable trabajo de Toscano por "consolidar a Huelva en el mapa andaluz de la administración de fincas, así como su carácter de mediador en el Consejo Regional". Por parte del CGCAFE, su presidente, Salvador Díez, recalcó el buen trabajo de David Toscano por haber sabido "conducir, hacer crecer y consolidar un colegio como el de Huelva, que por ser más pequeño a menudo es más difícil de gestionar que otros con más colegiados".

No faltaron a la cita los miembros de las diferentes juntas directivas que han conducido el COAF desde hace ya 14 años. Al margen de la familia onubense, andaluza y nacional de administradores colegiados, estuvieron presentes representantes de proveedores, comercializadoras y demás empresas que han acompañado al Colegio este tiempo.

David Toscano tuvo sentidas palabras de agradecimiento hacia los "compañeros y amigos" que contribuyeron a crear en 2004 el Colegio onubense ya plenamente consolidarlo: "Sin ellos, todo esto no habría sido posible", reconoció emocionado, agradeciendo la implicación y el trabajo desinteresado de todas las juntas directivas, incluso antes de su fundación oficial, como la que plantó la semilla que acabaría germinando en la rúbrica del acta constitucional del COAF de Huelva. En especial, se refirió a los administradores colegiados de Sevilla Manuel Castro y Jesús Creagh, actores principales en el proceso de segregación. "Esa junta de gobierno desde la que se gestó la creación del COAF (de

1997 hasta 2004) tuvo un gesto inconmesurable en aras de salvar los obstáculos que nos encontramos para crear el Colegio", recordó Toscano.

RECONOCIMIENTO

El fruto del trabajo ha sido erigir un Colegio de Administradores de Fincas que por su buen hacer como institución de Derecho público se ha ganado el "reconocimiento de las instituciones públicas, de otras instituciones de Derecho público, y lo que es más importante, el de la sociedad, de los ciudadanos que cada vez han demandado más los servicios de administradores de fincas colegiados". Y esto, recalcó el presidente, "no es un trabajo de unos días o una semana: es el resultado de un trabajo de 14 años".

David Toscano tuvo palabras muy especiales para el vicepresidente del COAF de Huelva José Antonio Oria, "el compañero y amigo que ha sido en todo momento un gran apoyo, con un compromiso y trabajo constantes, y amante de su profesión, una persona sin la cual hubiera sido imposible que yo llegara hasta aquí", valoró. "Al echar la vista atrás, viendo todo el camino recorrido, es una enorme satisfacción ver cómo muchas de las cosas que me propuse hacer se han cumplido", concluyó Toscano.

Por supuesto, Toscano no se olvidó de una de las personas más importantes que forman parte del COAF. "Compañera, amiga, y que trabajó conmigo codo con codo incluso antes de constituir el Colegio de Huelva". Se refería a Rocío Navarro, "guía del COAF, y el faro que ha marcado el camino a seguir en el día a día", destacó David Toscano. "Para todos nosotros es aquella persona que ha estado en los momentos más importantes, en los menos importantes, y personalmente puedo decir que siempre ha estado a mi lado y ha sido un apoyo constante: todo un referente para todos nosotros; una gran compañera y amiga a la que quiero muchísimo", concluyó su intervención David Toscano.

En el momento de los reconocimientos, Toscano recibió placas y medallas por su larga trayectoria como administrador de fincas a su papel central y esencial en el COAF, y también por el XIV Aniversario del Colegio onubense.

INSIGNIAS A LOS COLEGIADOS DE HONOR

Como es tradición, el COAF también distinguió a los Administradores de Fincas Colegiados en Huelva con una extensa trayectoria (entre 20 y 35 años), quienes recibieron una insignia (los que tienen más de 20 años de ejercicio) o una placa especial (los que ostentan más de 30 años). Este reconocimiento fue para los colegiados Julio Carrillo, Jaime Fernández, Javier de Vega, Julián Carrasco, José Tenorio y Jesús Jimeno, además del propio David Toscano.

Por último, Toscano quiso dar las gracias a todas las empresas que han acompañado al COAF durante su recorrido, "y con las que formamos una pequeña gran familia". En este punto, tuvo un recuerdo para el operario de una empresa de ascensores fallecido recientemente.

ALEJANDRO PESTAÑA
NUEVO PRESIDENTE DE CAF MÁLAGA

El 18 de diciembre se celebró el acto de toma de posesión de Alejandro Pestaña como nuevo presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla. El Salón de Actos 'Jesús Luque' de la sede colegial acogió a unas 80 personas en esta ceremonia, reuniendo a profesionales colegiales, representantes de empresas colaboradoras y de otros colegios profesionales de Málaga como Graduados Sociales, Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales, Agentes Comerciales y Gestores Administrativos. Alejandro Pestaña Santisteban prometió su cargo como presidente, oficializando su puesta al frente de la institución colegial tras haberse impulsado la misma por acuerdo entre los miembros de la Junta de Gobierno.

Acto seguido de tomar su cargo, le siguieron Alberto Martínez y Esteban Díaz Acevedo como tesorero y contador-censor del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla respectivamente. Después de oficiar los nombramientos, Alejandro Pestaña dedicó unas palabras a los asistentes, agradeciéndoles en primer lugar su presencia en el acto.

El nuevo presidente, quien ha estado vinculado a distintas juntas de gobierno de la Corporación, señaló las principales líneas de actuación previstas para su mandato. Entre ellas, remarcó la importancia de trabajar la accesibilidad en las comunidades de propietarios "para que todos los edificios estén plenamente adaptados". Del mismo modo, destacó el objetivo de poner en valor la figura del Administrador de Fincas Colegiado, y puso de relieve la formación recordando que Málaga será el escenario del Congreso Nacional de la profesión en el año 2020.

El alcalde de Málaga, Francisco de la Torre, también se dirigió a los asistentes y expresó "el honor de ser testigo del nombramiento del nuevo presidente". Asimismo, mostró la intención de continuar la colaboración entre ambas instituciones y unir fuerzas para solucionar problemáticas como las barreras arquitectónicas que impiden la accesibilidad.

Por su parte, Francisco Liñán, Presidente de Honor del CAF Málaga y Melilla, felicitó a Alejandro Pestaña por su nuevo puesto como presidente de la institución. Liñán afirmó que "la continuidad en la prestación de los servicios a los colegiados y la buena relación con el Consejo Andaluz y el Consejo Nacional estará más que asegurada con Alejandro". Una vez finalizado el acto, todos los presentes disfrutaron de un cóctel en la sede colegial.

ALEJANDRO PESTAÑA SANTISTEBAN

NUEVO PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MÁLAGA Y MELILLA

«VAMOS A MEJORAR LA TRANSPARENCIA PARA QUE COSAS QUE HAN PODIDO PASAR NO OCURRAN DE NUEVO»

Las circunstancias del relevo en su cargo no son las más habituales. ¿Cómo lo afronta?

Es un reto, y el cambio ha sido bien recibido. Había que ofrecer a los colegiados una imagen de continuidad y de seguridad, y se ha hecho de forma que se mantuvieran los servicios, a ellos y a la sociedad.

Se convierte en presidente después de 35 años de trayectoria profesional, ¿qué retos afronta?

Tenemos a la vista un congreso nacional en Málaga en 2020, un reto que mantenemos con orgullo. Somos el tercer colegio de España y se espera mucho de nosotros. Y, sobre todo, el hecho de darnos a la sociedad, que entienda que damos servicios continuamente, por ejemplo, en el tema de la accesibilidad. Vamos a mejorar los cauces, los dispositivos jurídicos y la transparencia para que cosas que han podido pasar no ocurran de nuevo. Entiendo que hay que repartir la responsabilidad entre los miembros de la junta de gobierno y potenciar las comisiones de trabajo.

¿El intrusismo sigue siendo uno de los principales problemas?

Contra el intrusismo tenemos que potenciar la diferenciación del colegiado mediante la formación. Tenemos que ser pioneros en temas como la seguridad de emergencias y catástrofes. Y existe una comisión de deontología que puede llegar a inhabilitar y sacar de la profesión a una persona, que da seguridad. Nos debemos a la sociedad, un colegio no puede ser una cueva cerrada. Tenemos una leyenda negra con el cobro de comisiones, pero mi experiencia de 35 años me dice que no hay que mirar tanto hacia los administradores, y más a las empresas que se prestan a eso. No toda la responsabilidad es nuestra, algunas empresas ya no se dirigen al administrador sino al presidente de la comunidad.

¿Siguen siendo los bancos los principales morosos?

Siguen siendo los bancos, pero con la mejoría económica ese tema irá amortizándose. El problema con la morosidad normal es que todavía no hemos conseguido trasladar a los ciudadanos de a pie que pagar la comunidad no es un impuesto, sino el mantenimiento del bien más preciado que tienen. Encima, a veces las relaciones intracomunitarias no son tan buenas como deberían ser. Tenemos que llegar al

convencimiento de que se pueden hacer mejoras, porque es una inversión y revaloriza su inmueble.

¿Cómo le gustaría que se viera a los administradores?

En las comunidades nos ven como gestores, pero no todavía como asesores. En las juntas de propietarios deberíamos hablar del futuro de la comunidad, de inversiones necesarias, planes de evacuación de incendios... Hacer sólo los números es muy pobre, hay que gestionar, asesorar y proponer las medidas adecuadas.

Todavía hay un 25% de comunidades sin administrador. ¿Qué plantea para seducirlas?

Ya se está haciendo. El problema no es sólo ese, sino que pueden estar incumpliendo la normativa por desconocimiento. La gente no sabe que hay una serie de obligaciones que tienen que cumplir las comunidades y que no hacerlo tiene sanciones. En temas de seguridad y catástrofes, el mayor cambio en la conciencia ciudadana vino tras el terremoto de Lorca. La función del administrador es más importante de lo que la sociedad conoce, y por eso tenemos que dignificar la profesión.

(Resumen de la entrevista publicada en el Diario SUR al nuevo presidente).

ALQUILERES DE VIVIENDAS TURÍSTICAS

REAL DECRETO-LEY 21/2018

Un nuevo horizonte se abre para los alquileres, especialmente a los que afectan a las viviendas turísticas, tras la aprobación del Real Decreto-ley 21/2018.

En materia de alquiler, destaca el paso del periodo mínimo de arrendamiento de tres a cinco años, y siete si el propietario es una empresa. Otra de las medidas que figuran en el decreto es que los contratos de "renta reducida" (600 €) no podrán tener incrementos de precio superiores al del Índice de Precios de Consumo. Se incluye también que las fianzas para el alquiler tendrán un coste máximo al equivalente a dos mensualidades. En el texto, Gobierno otorga la posibilidad a los ayuntamientos de establecer incentivos (bonificaciones de hasta el 95% en la cuota del IBI) o cargas fiscales (penalizaciones de hasta el 50% para el mismo impuesto) en el mercado de la vivienda.

En cuanto a desahucios, el Ejecutivo establece en el texto legislativo que las familias que estén en situación de vulnerabilidad, algo que acreditarán necesariamente los servicios sociales mediante un informe enviado al juzgado, será obligatorio paralizar el procedimiento de desahucio.

UNA LEY NECESARIA

En Sevilla, una de las primeras reacciones ante esta iniciativa gubernamental ha sido la de José Feria, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla. En un artículo publicado en Diario de Sevilla, el máximo mandatario de la institución ha considerado como necesaria la aprobación del Real Decreto-ley, ya que beneficia a las comunidades de vecinos por el problema que, de forma cada vez mayor, estaban suponiendo las viviendas turísticas en el centro de la ciudad hispalense. El presidente destacado la satisfacción mayoritaria con que las comunidades de vecinos, en general, han acogido esta noticia. Asimismo, ha resaltado otros aspectos importantes que incluye la nueva legislación como la subida, hasta de un 10%, del último presupuesto ordinario; el hecho de que las viviendas turísticas queden excluidas de la LAU y pasen a ser viviendas comerciales o la prorrogación de los contratos de arrendamiento, que pasan de tres a cinco años.

En lo que respecta a los alquileres turísticos, a partir de ahora, ya no se necesitará la aprobación unánime de los miembros de una comunidad de vecinos para cambiar los estatutos de las viviendas en para la limitación de los pisos turísticos. Bastará el 60% de los votos favorables de las Junta de Vecinos para la modificación de los mismos, lo que supone un cambio profundo de la Ley de Propiedad Horizontal. Además, estos pisos turísticos quedan excluidos del marco de Aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

ANÁLISIS DE LA ÚLTIMA REFORMA DE LA LAU Y LA LPH

EL REAL DECRETO-LEY 21/2018, UNA NORMA SUJETA A INTERPRETACIONES

INTUITA CONSULTORES JURÍDICOS
www.intuita.es

En fechas recientes, el Gobierno Sánchez nos ha sorprendido con la publicación en el BOE de 18 de diciembre del Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de viviendas y alquiler, sobre la base de cinco motivos para justificar su urgencia y extraordinaria necesidad a los que en modo alguno viene a solucionar el texto aprobado, pero que introduce modificaciones tanto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) como a la de Propiedad Horizontal (LPH) de evidente relevancia para el ámbito de los Administradores de Fincas y las Comunidades de Propietarios.

En atención al colectivo profesional al que van dirigidas estas letras, obviaremos referencias a las modificaciones en contratos de arrendamientos entre particulares o empresas, considerando de especial relevancia las siguientes modificaciones de entre las introducidas en la LAU y en la LPH.

FONDO DE RESERVA PARA OBRAS EN LAS FINCAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Con la finalidad de impulsar la ejecución de obras de accesibilidad y a modo de equiparación con el régimen de solvencia previsto para las sociedades de capital, se modifica la letra f) del artículo 9.1 para aumentar el porcentaje con que debe dotarse el fondo de reserva para obras de conservación y reparación al 10% de su último presupuesto ordinario aprobado, no pudiendo bajar en ningún caso de este porcentaje en relación con el último presupuesto ordinario aprobado cada año, y otorgando hasta tres ejercicios presupuestarios para dar cumplimiento a esta exigencia, conforme a la Disposición Transitoria segunda, si bien es cierto que nada se dice sobre las consecuencias de su incumplimiento.

A efectos prácticos, este fondo de reserva supondrá que habrá de destinarse una parte de los ingresos de la comunidad a asegurar que el mismo no queda por debajo del 10% del último presupuesto anual aprobado.

NOVEDADES EN LA NORMATIVA FISCAL.

Desde un punto de vista fiscal, por un lado reseñamos que el Real Decreto-Ley que nos ocupa declara exentos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados los contratos de arrendamiento sobre viviendas, trastero, garaje, mobiliario y cualesquiera otras dependencias arrendadas o cedidas como accesorias de la vivienda principal. Y, por otro lado, se faculta a los Ayuntamientos para exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el caso de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados, vía ordenanza municipal, y concretando la norma los siguientes aspectos:

• El devengo del recargo se producirá el 31 de diciembre de cada año. Es decir, ese día es cuando se evalúa si la vivienda está desocupada o no.
• La liquidación será anual.
• La declaración de inmueble desocupado por parte del Ayuntamiento, exigirá la previa audiencia al sujeto pasivo y la expresa acreditación por parte del Ayuntamiento de los indicios de desocupación (especialmente padrón y consumo de suministros).

NOVEDADES SOBRE OBLIGATORIEDAD DE OBRAS A REALIZAR EN LA FINCA

Junto con las obras que se venían estableciendo como imperativas (los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal, fincas con vecinos discapacitados o mayores de 70 años), se modifica la letra b) del artículo 10.1 para introducir la obligatoriedad de acometer las obras de reforma de la finca, cualquiera que sea su alcance, cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso sean de al menos el 75% de las obras a acometer.

ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS: SE EXCLUYEN EXPRESAMENTE DE LA LAU

Respecto de los arrendamientos turísticos, destacamos la modificación introducida en la letra e) del artículo 5 de la LAU, de dimensiones reducidas en su redacción pero por cuyo resultado se sacan de su ámbito de aplicación a todas aquellas cesiones temporales de uso de la totalidad de la vivienda equipada y amueblada para su uso inmediato cualquiera que sea el modo o medio utilizado para su comercialización o promoción, lo que ahora incluye portales del tipo "idealista", "cambalache" o "milanuncios", y no sólo los de tipo p2p.

Con esta reforma se completa, en el ámbito de Andalucía, lo regulado en el artículo 1 del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos, que es por tanto la única norma que regula la cesión de viviendas para usos turísticos.

A partir de ahora, ya no cabe duda: las viviendas de nuestras Comunidades de Propietarios que se destinen a uso turístico, aunque sea tangencial, deben cumplir los requisitos del Decreto 28/2016 de Andalucía y han de estar inscritas en el Registro de Turismo de Andalucía.

LIMITACIÓN POR ACUERDO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL USO TURÍSTICO DE LAS VIVIENDAS

Sobre el sistema de mayorías para los acuerdos de la Comunidad de Propietarios, se ha introducido un nuevo apartado 12 en el artículo 17 de la LPH, para que la Comunidad pueda, por mayoría de tres quintos de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de la cuota de participación, alcanzar acuerdos para:
• "Limitar o condicionar" las viviendas de uso turístico en la Comunidad.
• Establecer cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda dedicada a uso turístico con el límite del 20%.

Sobre esta reforma, sin el tan esperado efecto retroactivo, destacamos la importancia que puede tener la posibilidad de "limitar y condicionar" el uso de las viviendas. En este sentido:
• Es evidente que las Comunidades de Propietarios que quieran "blindar" el edificio contra la proliferación de viviendas de uso turístico introducirán la prohibición de las mismas.
• El propietario que esté en trámites de legalización, o el que haya invertido en la finca con esa intención, señalará que "limitar" y "condicionar" no puede suponer la prohibición de una actividad legal.
• Ante el más que presumible conflicto, serán los juzgados los que señalen si la limitación puede suponer una prohibición absoluta o no.

ENTENDEMOS QUE ES LEGAL LA DECISIÓN DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE PROHIBIR LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LA FINCA BAJO PROPIEDAD HORIZONTAL

Desde Intuita Consultores Jurídicos entendemos que es legal la decisión de una Comunidad de Propietarios de prohibir las viviendas turísticas en la finca bajo propiedad horizontal.

En primer lugar, porque nuestro Tribunal Constitucional ha señalado que "la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justificaba la fijación, legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares" sin que ello suponga una vulneración de su derecho de propiedad (STC 301/1993, y STC 28/1999), legitimando esta prohibición.

Y en segundo lugar, porque esta innovación legislativa ya se había introducido anteriormente en territorios de Derecho Foral, como es el caso del Código Civil de Cataluña. La Audiencia Provincial de Barcelona, de hecho, ya ha emitido sentencias (entre otras la SAP Barcelona 399/2017) que señalan la validez de cláusulas estatutarias prohibiendo el uso turístico de viviendas.

En cualquier caso, como no podemos precisar qué señalarán las Audiencias Provinciales andaluzas al respecto, ni el Tribunal Supremo, llegado el caso, nuestra recomendación es que esta modificación de estatutos sea analizada detenidamente en cada caso por un especialista, para evitar una demanda por abuso de derecho o vulneración del derecho de propiedad del propietario que vote en contra.

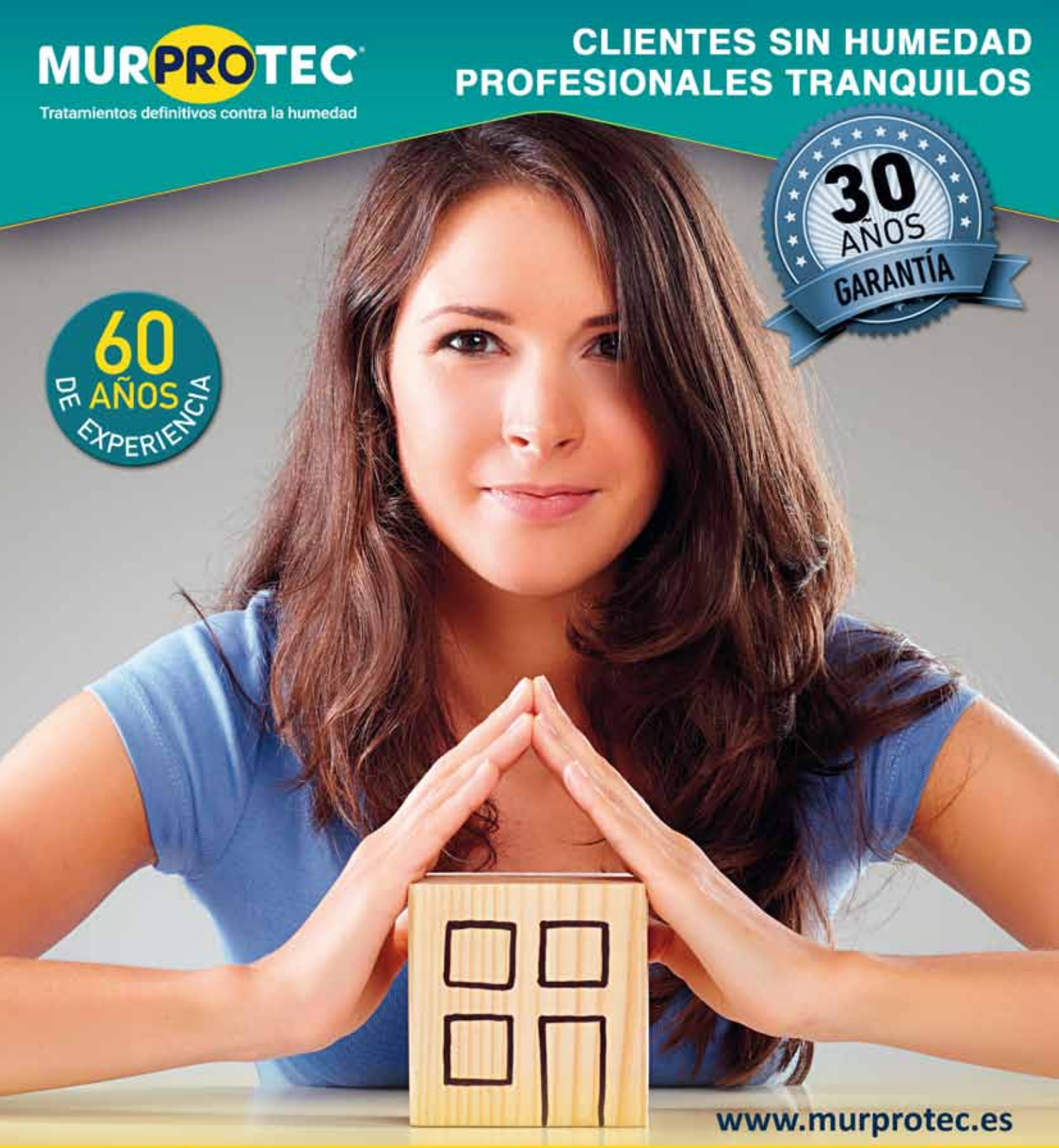
MURPROTEC

Tratamientos definitivos contra la humedad

CLIENTES SIN HUMEDAD
PROFESIONALES TRANQUILOS

30 AÑOS GARANTÍA

60 AÑOS DE EXPERIENCIA



www.murprotec.es

ANDALUCÍA OCCIDENTAL

900 60 70 80

andalucia@murprotec.es

ANDALUCÍA ORIENTAL

900 108 109

administracion.malaga@murprotec.es

Delegaciones Murprotec en:

España / Portugal / Francia / Bélgica / Holanda / Luxemburgo / Italia

FINANCIACIÓN HASTA 60 MESES SIN INTERESES

Delegación Andalucía Occidental: Polígono Industrial Nuevo Calonge C/ Pincel, 29 - 41007 Sevilla - Tfno. 954 67 31 62

Delegación Andalucía Oriental: Polígono Industrial Guadalhorce C/ Esteban Salazar Chapela, 91-93 - 29004 Málaga - Tfno. 951 95 45 85

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA LABORAL

POCOS AÑOS HAN SIDO TAN CONVULSOS EN MATERIA POLÍTICA EN LA HISTORIA RECIENTE DE ESPAÑA COMO 2018. EL CAMBIO DE GOBIERNO, COMO RESULTADO DE QUE PROSPERARA LA MOCIÓN DE CENSURA PROMOVIDA POR PEDRO SÁNCHEZ, DIO LUGAR A UN CAMBIO PROFUNDO EN MATERIA LEGISLATIVA.

Desde el ya célebre 1 de junio, y ante la escasez de diputados para aprobar leyes, multitud de Reales Decretos-Ley han sido aprobados (el último de ellos es el que determina la subida del SMI a 900 €); pero aún quedan varios pendientes para el año que se avecina.

Uno de los más ambiciosos proyectos del Ejecutivo socialista es el que afecta al ámbito laboral. El Gobierno ha tratado de modificar recientemente el Estatuto de los Trabajadores; sin embargo se ha encontrado con la oposición de la CEOE, la cual se quejó de las negociaciones que PSOE y sindicatos están manteniendo sin conocimiento ni consenso de la patronal de los trabajadores, ya que las reformas que se están barajando repercute, a juicio de la confederación de empresarios, muy negativamente en el mercado laboral.

Algunas de las cuestiones que tanta polémica suscitan de los encuentros entre Gobierno y trabajadores son las siguientes:

• **Control horario:** La intención del Gobierno socialista es que todos los trabajadores, sin tener en cuenta la fórmula laboral bajo la que ejercen su profesión -ya sea contrato o jornada-, tengan que fichar. Para ello pretenden establecer un sistema de control de los horarios diario en el que figuren tanto su hora de entrada como de salida.

• **Jubilación forzosa:** La retirada obligatoria es otra de las aspiraciones del Ejecutivo. En España, acceder a la jubilación depende de la voluntad del trabajador, tal y como informa el artículo 205 según la DT8º LGSS; no del empresario, dado que significaría un despido injustificado, algo que fue sentenciado por el Tribunal Constitucional hace 37 años. El Gobierno lo que sí busca es establecer medidas para que, en determinadas profesiones, la jubilación sea por mera obligatoriedad. Asimismo, Pedro Sánchez trata de reconstituir que los convenios colectivos dispongan del cese forzoso a determinada edad, algo que fue suprimido por el anterior Gobierno de Mariano Rajoy.

• **Estatuto del becario:** Las reformas en cuanto a este apartado intentan que los que trabajan como becarios lo hagan como tal, y no que detrás de esta figura se enmascaren trabajadores profesionales y, por tanto, fraudes laborales.

• **Establecer mayores exigencias en la contratación de autónomos:** Se busca una nueva consideración de lo que actualmente se conoce como TRADE. Se prepara una reforma según la cual se calificará como relación laboral por cuenta ajena la prestación de servicios en la que las retribuciones que perciban los trabajadores procedan únicamente de un cliente o empleador.

• **Eliminar el límite de ultraactividad de los convenios colectivos.** El Ejecutivo socialista tratará de erradicar el

punto de la Reforma Laboral de 2012 que establecía un límite de la ultraactividad a 1 año, a excepción de que estuviera consensuado entre empleador y empleado.

• **Reducir los tipos de contrato a tres:** La nueva reforma, a su vez, pretende prohibir la utilización de contratos de obra o servicio en la subcontratación de empleos o labores en el ámbito de las contratas, subcontratas o concesiones administrativas y así evitar la explotación.

• **Modificar el artículo 42:** Con ese cambio se intentará alcanzar la igualdad en las condiciones laborales de los trabajadores subcontratados, extendiendo así la consideración de "propia actividad". Con esta reforma, el PSOE tratará de incorporar como propia actividad las prestaciones de servicios y demás obras que tengan que ver con todas o algunas de las actividades capitales del mismo y provoque, al contratista o subcontratista, la aportación de la mano de obra que pueda ejercer su trabajo que tenga vinculación con las citadas actividades principales. De esta forma, la nueva legislación obligará a las empresas contratistas y subcontratistas a salvaguardar a los profesionales afectados por la contrata o la subcontrata, en el periodo que ejerzan su labor para la misma, las condiciones laborales y de empleo fundamentales que estén establecidas en el convenio que fuera de obligado cumplimiento para la empresa. o, en su caso, las que tendrían si fueran trabajadores contratados directamente por dicho empresario principal (remuneración y cuantía salarial, condiciones de contratación, tiempo de trabajo y descanso, igualdad, protección de la maternidad, lactancia y paternidad, etc).

• Modificación del art. 84, con el objeto de eliminar la prioridad aplicativa del convenio de empresa respecto al sectorial. Asimismo, con la aprobación de la nueva Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los Derechos Digitales, se han aprobado una serie de derechos de índole laboral que conllevan la modificación de determinados artículos del Estatuto de los Trabajadores. De esta manera, se han establecido los siguientes derechos:

• Derecho a la intimidad y uso de dispositivos digitales en el ámbito laboral

• Derecho a la desconexión digital en el ámbito laboral

• Derecho a la intimidad frente al uso de dispositivos de videovigilancia y de grabación de sonidos en el lugar de trabajo.

• Derecho a la intimidad ante la utilización de sistemas de geolocalización en el ámbito laboral

• Derechos digitales en la negociación colectiva: permite a los convenios establecer garantías adicionales de los derechos y libertades relacionados con el tratamiento de los datos personales de los trabajadores y la salvaguarda de los derechos digitales en el ámbito laboral.

• Por su parte, también a principios del próximo 2019 se estima que vea la luz la nueva IDD y las nuevas exigencias en materia de formación.

EL EJECUTIVO TRATA DE RECONSTITUIR QUE LOS CONVENIOS COLECTIVOS DISPONGAN DEL CESE FORZOSO A DETERMINADA EDAD, ALGO QUE FUE SUPRIMIDO POR EL ANTERIOR GOBIERNO

LA PÓLVORA YA ESTÁ INVENTADA

JOSÉ LUIS RULL SARMIENTO
CEO DE RULL Y ZALBA ABOGADOS

rull y zalba
abogados

Huelga decir que no puede existir situación más abyecta en la cual la clase gobernante esté convencida que su actuación significará descubrir la pólvora. Ya está inventada. Los que nos dedicamos, entre otras cosas, a ser espectadores y objeto de destino de las actuaciones gubernamentales, creíamos que con los gobiernos del señor Rodríguez Zapatero la voracidad a la hora de legislar y decretar normas había pasado a mejor vida, pues fue una época donde esa voracidad daba como consecuencia una verdadera inseguridad jurídica; entre otras razones, entiendo, que legislar con prisas conduce a leyes mal estructuradas y con peores consecuencias para la sociedad. Todo ello, como consecuencia por ese ansia, ese apresuramiento en legislar. No es baladí cuando se cumple la máxima de que las prisas son malas consejeras.

No se puede afrontar una mesa de diálogo, de cualquier naturaleza, sin que todas las partes implicadas en el objeto final de ese diálogo estén presentes y puedan expresar su enfoque y, en su caso, la aceptación de los temas tratados. Por ello, es de una extrema dureza entender que en un diálogo social y de futuro no estén presentes todos los agentes sociales. No existe duda alguna que el crecimiento económico pasa por la imprescindible actuación de los empresarios. Guste o no, es una máxima que no tiene contradicción alguna, de tal forma que ese crecimiento de lugar a un aumento del empleo y a un aumento de la economía a través de un mayor consumo. Por lo tanto, dejar fuera de la concertación social a los empresarios para acometer la derogación de la reforma laboral vigente es una situación de extrema gravedad, teniendo en cuenta que existe una mesa de negociación sobre esta materia.

Pensar que la Reforma Laboral de Rajoy de 2012 fue de una perfección absoluta es cuando menos un pensamiento irreal, pero no es menos cierto que obedecía a una necesidad aconsejada por Bruselas y, sobre todo, más acorde a los procesos productivos actuales. No se debe olvidar que el Estatuto de los Trabajadores que data de 1980 es una norma trasnochada y que de ninguna manera responde a las situaciones económicas actuales y que lo que se ha venido haciendo hasta la fecha son remiendos y parches que no conducen a tener un Estatuto de los Trabajadores de acuerdo a las necesidades actuales. Consecuentemente, y considerando la trascendencia que pueda tener esa negociación de cara a derogar la Reforma Laboral de 2012, no es de recibo dejar fuera de esa negociación a una de las partes con la misma trascendencia que tienen los sindicatos. La parte empresarial es un puntal básico de esa negociación porque les afecta de manera directa. Si le unimos que en la dicha negociación tiene ciertos tintes ideológicos, nos encontramos con una negociación que está muy lejos de los antiguos acuerdos sociales que en su tiempo permitieron obtener reformas con importancia en el sistema jurídico laboral. No nos puede caber ninguna duda que esta contrarreforma va a suponer una marcha atrás importante en la regulación laboral que de ninguna manera está en consonancia con la evolución de la economía y, sobre todo, con los procesos productivos actuales.

Como es una reforma y una negociación que va cambiando de un día para otro, se tienen noticias de algunas de las reformas que pueden tener una extrema importancia.

Por ejemplo, el registro de control horario que el Supremo anuló y que, recordemos, era obligatorio que todas las empresas llevasen un control de las jornadas de trabajo de todos los trabajadores. Es de necios esta obligatoriedad ya que es un contratiempo en ciertas actividades donde el trabajo se realiza de forma flexible de acuerdo y en consonancia a los nuevos procesos de producción y a la propia producción del trabajo que cada trabajador se impone, así como a ultraactividad del Convenio, de tal forma que el convenio sigue vigente aún cuando esté finalizado el periodo de vigencia.

Otro punto es la modificación de las condiciones para la suspensión de los contratos de trabajo por causas económicas o productivas. No menos importante es la reforma de la figura de los subcontratistas, ampliando la responsabilidad del empresario principal, no ya por deudas salariales y de seguridad social, sino a compromisos por pensiones. Se amplía a a los trabajadores de la contrata el convenio de la empresa principal.

En definitiva, observamos cómo el espíritu de concordia, diálogo sostenido y flexibilización a la hora de llegar a acuerdos, renunciando a posturas propias en aras de una concertación que satisfacía a todas las partes tal y como se venía haciendo desde la Transición, pretende el equipo actual de gobierno hacerla volar por los aires, despreciando esos valores que tanta importancia y trascendencia tuvieron.

MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoeledificioenunclick #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

EFICIENCIA ENERGÉTICA EN LAS VIVIENDAS UNA ASIGNATURA PENDIENTE

LA EFICIENCIA ENERGÉTICA SE DEFINE COMO EL USO RACIONAL DE LA ENERGÍA; ES DECIR, LA RELACIÓN ENTRE LOS RESULTADOS OBTENIDOS Y LOS RECURSOS, EN ESTE CASO ENERGÉTICOS, UTILIZADOS PARA SU CONSECUCIÓN. UNA BUENA GESTIÓN DE LOS RECURSOS TIENE CONSECUENCIAS POSITIVAS, COMO ES EL AHORRO ENERGÉTICO (LO QUE ES INHERENTE A UN AHORRO ECONÓMICO) O LA CONSERVACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL PLANETA.

Sin embargo, la eficiencia energética es también una de las grandes asignaturas pendientes, si no la principal, en el mercado de la vivienda en España. Ni vendedores ni compradores suelen dar importancia a la calificación de un inmueble pese a que afecta, y mucho, a sus bolsillos. Para los primeros, una casa de bajo consumo se traduce en un mayor valor del activo, mientras para los segundos puede suponer un gran ahorro.

El hecho de ignorar la capacidad energética de las casas choca, más si cabe, en un país como España, donde gran parte del espacio residencial es muy deficiente, debido a su antigüedad. De 26 millones de casas españolas,15 tienen una antigüedad superior a 30 años y otros seis millones se edificaron hace más de 50. Hay que tener en cuenta que España estableció la etiqueta energética en 2013, siendo el penúltimo país de la Unión Europea en hacerlo, 11 años después que lo hiciera Alemania. Yendo más allá, España apenas ha progresado en materia de reducción de la intensidad energética consumida si lo comparamos con países como Italia, el Reino Unido, Irlanda o la misma Alemania.

Profundizando en la comunidad de Andalucía, observamos que, en términos de consumo energético, es la que menos gasta de todas las autonomías españolas; eso sí, siendo también la que menos energía recibe del estado en el reparto energético, algo que daría para otro análisis.

La eficiencia en el consumo y buen uso de la energía es indispensable para lograr el modelo energético hacia el que se debe dirigir Andalucía, ya iniciado en sus sucesivos instrumentos de planificación. Esta eficiencia en el consumo reduce la demanda energética y las emisiones de GEI. Asimismo, esta nueva actividad de gestión de la energía abre un abanico de empleo y oportunidad empresarial.

La Estrategia Energética de Andalucía 2020 señala los evidentes beneficios de una gestión eficiente de los recursos energéticos para nuestra tierra, formando parte inherente de los cinco principios en los que se basa el modelo energético que se busca. En especial, en tres de ellos:

• Situar a los sectores de las energías renovables y del ahorro y la eficiencia energética como motores de la economía andaluza.

• Actuar desde la demanda para hacer al ciudadano protagonista del sistema energético.

• Optimizar el consumo energético en la Administración de la Junta de Andalucía, mejorando la eficiencia de sus instalaciones e incorporando criterios de gestión orientados al ahorro energético.

La nueva etapa de planificación que se abre con la Estrategia Energética de Andalucía 2020, posibilitará reducir un 25% la demanda de energía primaria respecto a la prevista a 2020, superando el objetivo de la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética. Para avanzar en el cumplimiento de este compromiso la Junta de Andalucía cuenta como instrumento de gestión con la Agencia Andaluza de la Energía.

Afortunadamente, el avance tecnológico juega favor del ser humano en la competición de la eficiencia energética. Los sistemas de ahorro y reducción del consumo energético son cada vez más perfectos y sofisticados, permitiendo un gasto más racional de la energía y un consumo responsable. Algo que se hace imprescindible, más si cabe, en una tierra como Andalucía; como se ha dicho, la región que menos energía recibe del estado, cuando es en la que más personas viven.

LA ESTRATEGIA ENERGÉTICA DE ANDALUCÍA 2020 SEÑALA LOS EVIDENTES BENEFICIOS DE UNA GESTIÓN EFICIENTE DE LOS RECURSOS ENERGÉTICOS PARA NUESTRA TIERRA

En viviendas, una de las medidas que se adoptan con mayor frecuencia es el cambio de los puntos de luz por aquellos de bajo consumo. Esta medida costaría inicialmente alrededor de 4€/m2, pero supone una reducción de la factura del 50%, aunque el retorno de esta inversión se empieza a producir después de los primeros 10 años. Por otra parte, una mejora en el aislamiento térmico del edificio es una de las medidas más costosas en el inicio, pero con ello también se consigue un ahorro anual del 20%, que se empezaría a recuperar entre los 7 y 10 años posteriores.

Una medida más económica con la que obtener un ahorro del 20% anual consiste en implementar el servicio de monitorización y control en la vivienda. Tendría un coste inicial de 15 €/m2, cosa que en una vivienda de 100 m2, supondría 1500 € de inversión. La ventaja de ésta frente a la mejora del aislamiento térmico es que la inversión se empieza a recuperar inmediatamente, desde el momento en que se instala.

El problema de la eficiencia energética es que, de momento, supone más bien un tema de consciencia medioambiental. El hecho de que las alternativas eficientes sean algo más caras que las originales le genera cierta reticencia al público consumidor. Sin embargo, hay que tener en cuenta que estos electrodomésticos alternativos no solo se amortizan rápido, sino que un producto eficiente favorece directamente al bolsillo, ya que, a medio y largo plazo, la eficiencia energética va ligada con el ahorro de electricidad. Adoptando otros hábitos de consumo y aprendiendo a gestionar la energía para disminuirla, contribuiremos a cuidar nuestro entorno mientras ahorramos electricidad; y eso es una gran ventaja.

"ENTRE TODOS TENEMOS QUE PROPICIAR UN CAMBIO DE COMPORTAMIENTO"

AQUILINO ALONSO
DIRECTOR GERENTE AGENCIA ANDALUZA DE LA ENERGÍA

La eficiencia energética en las viviendas y comunidades vecinales está ineludiblemente unida al ahorro, la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía y a la contención de los efectos del cambio climático.

La edificación representa el 23% del consumo de energía final en Andalucía y reducir esa cifra es crucial, ya que, además del malgasto energético, conlleva otras consecuencias, como el mayor gasto económico en la factura energética, el menor confort de las viviendas y el efecto negativo en la salud de los andaluces.

Uno de los grandes retos a los que se enfrenta Andalucía es el envejecimiento de su parque inmobiliario, en el que existen más de 1,9 millones de viviendas susceptibles de mejoras energéticas relevantes.

Pero esto significa también una oportunidad, ya que cualquier pequeña intervención puede suponer un importante ahorro para las familias andaluzas; así, por ejemplo, la renovación de las ventanas de una vivienda por otras más eficientes conlleva la reducción del consumo de energía en más de 1.500 kWh, lo que puede suponer un ahorro económico aproximado de hasta 1.000 euros al año, en función de cada caso concreto.

En el ámbito de las comunidades vecinales, son muchas las actuaciones que se pueden realizar para reducir la factura energética, como mejorar las instalaciones de iluminación de las zonas comunes, con bombillas led y la inclusión de detectores de presencia o temporizadores, que evitan luces encendidas innecesariamente. O cambiar el aislamiento exterior del edificio, que hará que todas las viviendas ahorren en calefacción y aire acondicionado.

Otras medidas son la renovación de calderas que eliminen combustibles fósiles, para disminuir el consumo y

proteger el medio ambiente, o el uso de energías renovables, especialmente mediante autoconsumo, con las que puede reducir la factura de la luz de las viviendas y las zonas comunes y cuya inversión se amortiza en unos 8 años.

El Gobierno andaluz, a través de diversas planificaciones y programas, ha dado la importancia que merece a la mejora energética en las viviendas y al autoconsumo de electricidad en el ámbito doméstico, para que la ciudadanía cuente con una adecuada información acerca de sus beneficios y condiciones actuales, como elemento para vencer las actuales barreras en su desarrollo, que no son ni mucho menos tecnológicas ni económicas.

Y el trabajo realizado ha dado sus frutos. Es tremendamente satisfactorio observar que los andaluces muestran cada vez mayor interés por llevar a cabo mejoras que incidan en la eficiencia energética en sus hogares y comunidades.

Conforme a los datos de los que disponemos en la Agencia Andaluza de la Energía, entre 2012 y 2015 se multiplicaron por cuatro los proyectos realizados en comunidades de vecinos para mejorar la eficiencia energética de los edificios. Entre las actuaciones realizadas destacó la renovación de ascensores, instalando equipos de alta eficiencia energética, seguidas por las instalaciones solares térmicas y las mejoras en iluminación y en climatización.

Y ahora, en el vigente Programa para el desarrollo energético sostenible de Andalucía y, concretamente, en su línea de Construcción Sostenible, son ya más de 100 las comunidades de propietarios que han solicitado incentivos para realizar mejoras energéticas en sus bloques de viviendas, entre otras, actuaciones relativas al aislamiento o al alumbrado, así como instalaciones de energías renovables.

EN EL ÁMBITO DE LAS COMUNIDADES VECINALES, SON MUCHAS LAS ACTUACIONES QUE SE PUEDEN REALIZAR PARA REDUCIR LA FACTURA ENERGÉTICA, COMO MEJORAR LAS INSTALACIONES DE ILUMINACIÓN DE LAS ZONAS COMUNES, ETC

Entre todos tenemos que propiciar un cambio de comportamiento, pensando a la hora de la edificación en el consumo energético e impulsando acciones que reviertan en un mayor ahorro y eficiencia, potenciando el uso de energías renovables. Sin olvidar que la construcción sostenible y la rehabilitación energética de edificios son una oportunidad para Andalucía: para continuar creciendo económicamente y generando empleo, impulsando y capacitando a un tejido productivo competitivo y especializado.

Y lo que es más importante, pensando que cada una de esas mejoras van a incidir en la calidad de vida de los andaluces: en su ahorro energético, en su factura, en su confort y en su salud.

Agencia Andaluza de la Energía
CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y COMERCIO

JORNADA SECTORIAL DE ELEVACIÓN DE ANDALUCÍA

LA NECESIDAD DE QUE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS SEAN ACCESIBLES Y LOS ASCENSORES MÁS SEGUROS MARCÓ LA JORNADA 'EL SECTOR Y SUS INQUIETUDES' CELEBRADA EN ANTEQUERA.

Las necesidad de impulsar medidas para que los edificios de viviendas sean accesibles y la importancia de las inspecciones para mejorar la seguridad de los ascensores marcó la Jornada Sectorial de Elevación de Andalucía organizada por la Asociación Empresarial de Ascensoristas de Andalucía, Ceuta y Melilla (AEA-ANCEME), junto a la Asociación de Pymes de Ascensores Andalucía (PYMESA) y en colaboración con la Federación Española de Pymes de Ascensores (FEPYMA) y con la Federación Empresarial Española de Ascensores (FEEDA). Al encuentro, celebrado en Antequera, acudieron más de 150 expertos del mundo de la elevación y de sectores relacionados como arquitectos o administradores de fincas.

El encuentro estuvo marcado por la voluntad de colaboración entre todas las empresas en aspectos relacionados con la mejora de la accesibilidad y el incremento de las medidas de seguridad.

Lorenzo Beltrán, presidente de FEPYMA, insistió en la importancia de organizar acciones conjuntas entre FEEDA y FEPYMA para dar valor a un sector "que afecta a la calidad de vida de las personas".

Juan Carlos Solas, presidente de PYMESA, presentó a los miembros de la mesa de trabajo nº 1 sobre normativa, haciendo hincapié sobre la necesidad de aumentar la seguridad y la calidad de servicio entre todos los que participan en la decisión de contratar ascensores.
Por su parte, Javier Catalina, presidente de FEEDA, hizo un llamamiento a la unión del sector de elevación entre las empresas grandes y pequeñas para trabajar en beneficio de la accesibilidad y la seguridad. "Esta jornada es la demostración de que podemos y debemos trabajar unidos en beneficio de la sociedad".

Durante la jornada, Pedro Ángel Martínez, presidente de AEA-ANCEME, destacó que el 26% de los más de 2 millones de edificios de viviendas de Andalucía no tienen ascensor.

Ignacio Cáceres, jefe de servicio de Industria de la Consejería de Industria, Empresa y Comercio de la Junta de Andalucía, recordó en su intervención en la mesa redonda sobre inspección y nueva normativa, el trabajo que están haciendo las Comunidades Autónomas y el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, junto con el sector de la elevación en la revisión de la ITC de Ascensores. Dijo que el mantenimiento es "el tema estrella" junto con el incremento de las medidas de seguridad "para que los ascensores de más de 20 años tengan una seguridad equiparable a los recién instalados". También explicó que se trabaja para "perfec-

cionar el sistema para extraer conclusiones tras un accidente y así establecer mejoras en la seguridad que redunden en el usuario y en los trabajadores".

Ramón Frauca, presidente de la Comisión de Legislación y Normativa de FEEDA, centró su intervención en el trabajo que realiza el Comité de Normalización con el objetivo de incrementar la seguridad en los ascensores en las labores de mantenimiento. En este sentido anunció que "la nueva norma fijará estándares comunes en el mantenimiento de los ascensores, que deberán sumarse los establecidos en el manual de instrucciones de cada elevador". En este sentido insistió en la necesidad de que este documento normativo sea sancionado por la administración como documento de obligado cumplimiento para conseguir la armonización de estos requisitos a nivel nacional.

José Juan Brioso, representante de los Organismos de Control de Andalucía (ASOCAN) recordó que "el momento de la inspección es fundamental" para especificar las tareas del mantenimiento correctivo y predictivo que incrementen la seguridad.

Por su parte, Sebastián Fierro, responsable nacional de MP ascensores, apostó por el mantenimiento preventivo para incrementar la seguridad.

José Manuel Rodríguez, presidente de la Comisión de Comunicación y Estadística de FEEDA, fue el encargado de iniciar el turno de intervenciones en la mesa redonda dedicada a la accesibilidad. Sus primeras palabras fueron para recordar que "en España 5 millones de edificios no son accesibles y 1,2 millones de edificios carecen de ascensor". Ante estas cifras apeló a la concienciación y a la responsabilidad. "A día de hoy todos los edificios deberían ser accesibles y no lo son", dijo. Además añadió que los propietarios de las viviendas necesitan la ayuda de los administradores de fincas, la administración y los inspectores para lograr la accesibilidad. Recordó que la accesibilidad universal está contemplada en el Real Decreto Legislativo de 2013 por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social, y cuyo plazo concluyó en diciembre de 2017 sin que se haya cumplido.
El arquitecto, Javier Muñoz, puso de manifiesto las dificultades que existen en algunos municipios para instalar un ascensor en la vía pública, en los casos de edificios donde no hay un hueco para instalarlo en el interior. También aseguró que un ascensor "revaloriza económicamente la vivienda al tiempo que supone un bien social para los vecinos".

Rafael Moreno, representante de FEPYMA, incidió en la necesidad de la accesibilidad en los edificios de viviendas y destacó que los "motivos económicos suelen ser la causa que aducen muchos vecinos para no querer instalar un ascensor". Juan Garay, director comercial de Hidral, explicó que el objetivo de su empresa es cumplir el desarrollo normativo unido a las necesidades de los usuarios.

Alexis Nadal, CEO de Nayar Systems, dijo que los ascensores cada día serán más accesibles a las personas discapacitadas a través de mecanismos de reconocimiento facial, reconocimiento de la voz y de las posibilidades de conectividad que ofrece el internet de las cosas.

Alfonso Huertas, representante del Comité Español de Entidades de Representantes con Personas con Discapacidad (CERMI), apeló a un "cambio normativo que obligue a hacer obras accesibles". También aseguró que un ascensor, en muchos casos, consigue que una vivienda pase de ser una cárcel a un hogar. Según las cifras del CERMI, 300.000 personas han tenido que abandonar su hogar por problemas de accesibilidad.

EL ASCENSOR NO ES UN LUJO, ES UNA NECESIDAD

PEDRO ÁNGEL MARTÍNEZ
PRESIDENTE DE ASOCIACIÓN EMPRESARIAL DE ASCENSORISTAS DE ANDALUCÍA, CEUTA Y MELILLA (AEA-ANCEME)

El éxito del intenso día de la Jornada Sectorial de Elevación de Andalucía estuvo en aunar a quienes trabajan tanto en las grandes empresas como en pequeñas de nuestro sector y sobre todo, en contar con la opinión y colaboración de otros profesionales como los administradores de fincas, abogados, arquitectos o expertos en accesibilidad.

Precisamente la accesibilidad es uno de los asuntos fundamentales que, junto con la seguridad, son prioritarios para AEA-ANCEME y en los que estamos dedicando nuestro trabajo.

Según los datos de los del Instituto Nacional de Estadística, en Andalucía existen aproximadamente 2 millones de edificios de viviendas, de ellos, el 26% no tienen ascensor. Es decir, uno de cada cuatro edificios de viviendas no tiene ascensor. Además, solo el 5% son totalmente accesibles. Detrás de estas cifras hay personas. Se nos olvida que cualquiera de nosotros podemos estar en situación de discapacidad en cualquier momento simplemente porque nos hayamos torcido un tobillo, tengamos que cargar con una maleta o hayamos tenido un bebé. Si estas situaciones son puntuales, no podemos olvidar a miles de personas encarceladas en su propia casa porque no tienen ascensor. Basta leer la prensa habitualmente para encontrar titulares como estos: "Casi 70.000 familias de Sevilla viven aún sin ascensor", "En lo que va de año sólo he salido de mi casa dos veces"; "Atrapada en su casa de Sevilla desde 2013 por falta de ascensor", "Un regalo en forma de ascensor con once años de retraso", la lista es interminable.

En un intento por erradicar esta situación, en 2013, un Real Decreto Legislativo por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social urgía a hacer "ajustes razonables" para facilitar la movilidad en los edificios y que las viviendas fueran accesibles para las personas con discapacidad y para los mayores de 70 años.

Se estableció un plazo de cuatro años para que las comunidades de propietarios sustituyeran las escaleras del portal por rampas, salvaescaleras, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que facilitaran el acceso a las zonas comunes. El plazo concluyó el 4 de diciembre de 2017 y la realidad es que muy pocos edificios de viviendas han cumplido.
La Ley obligaba, pero la realidad es que hay personas que no pueden salir de su casa porque las escaleras siguen estando ahí, sin una alternativa, o porque no cabe una silla de ruedas en un ascensor demasiado pequeño.

Desde Asociación Empresarial de Ascensoristas de Andalucía, Ceuta y Melilla y desde FEEDA alertamos a las administraciones de esta enorme desigualdad por lo que urgimos a solventar la lacra de la accesibilidad.

En este punto juegan un papel muy importante los administradores de fincas. Ellos, vosotros, sois los profesionales que más en contacto estáis con las comunidades de vecinos y con sus necesidades. Desempeñáis un papel fundamental en el asesoramiento por lo que os invito a consultar con AEA-ANCEME cualquier asunto legislativo o dudas que puedan surgir en un momento dado. En una Comunidad donde la gran mayoría de los edificios públicos y privados tienen varias alturas, el ascensor no es un lujo, es una necesidad.

Junto a la accesibilidad, la seguridad es otro aspecto fundamental. En Andalucía hay unos 163.000 ascensores, según los datos proporcionados por la Dirección General de Industria, Energía y Minas. De ellos, aproximadamente la mitad tienen más de 20 años. Para que el nivel de seguridad sea similar al de los ascensores recién instalados, sería recomendable que independientemente de su año de instalación incorporen dispositivos de seguridad como:
- Protección contra el cierre imprevisto de puertas
- Sistemas de telealarma que permitan establecer contacto telefónico con el centro de atención en caso de emergencia
- Mecanismos que impidan que se pueda mover el ascensor de forma incontrolada.
- Sistemas de precisión de parada para asegurar que el ascensor se detenga a nivel del suelo de piso y evite así caídas o lesiones.

También relacionado con la seguridad, otro asunto que nos preocupa en la Asociación Empresarial de Ascensoristas de Andalucía, Ceuta y Melilla está en las Inspecciones Periódicas Obligatorias (IPO). O mejor, deberíamos decir, en la enorme cantidad de ascensores que no han pasado, o no lo han hecho en la fecha que les corresponde. Según nuestros datos, más del 21% de los ascensores de Andalucía no han pasado nunca la IPO o lo han hecho fuera de plazo, en algunos casos, hasta tres años después de la fecha que correspondía. La situación es alarmante, y más en algunas provincias donde la media de ascensores que no cumple con la inspección sube escandalosamente hasta el 42%.

Por ello, una vez más, como grandes conocedores de la situación de cada uno de los edificios de viviendas de Andalucía, os animo a colaborar en la seguridad de los ascensores y con ello de la sociedad andaluza.

El mejor servicio de mantenimiento sea cual sea la marca de tu elevador, modernización de ascensores y la solución que tu edificio necesita para incorporar un ascensor.

T: 901 02 09 09
servicliente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
@thyssenkruppES

engineering. tomorrow. together.

thyssenkrupp

SENTENCIAS

Debe computarse como favorable el voto de los ausentes que no mostraron su discrepancia, ante el acuerdo por el que se impone el paso a uno de los locales para mantenimiento del depósito de gasoil que es de uso común, modificándose el titulo

DGRN, de 1 de agosto de 2018
Ponente: Francisco Javier Gómez Gálligo.
SP/SENT/967604

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

"... En primer lugar, resulta del expediente que se han cumplido íntegramente las formas, garantías y procedimientos establecidos en el artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal –comunicación de la información a todos los propietarios y en la forma de notificación establecida por el citado artículo– sin que se haya producido manifestación de discrepancia en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Queda por determinar si el acuerdo de modificación realizada en los estatutos, constituye alguna de las excepciones señaladas en el apartado 8 del artículo 17.

En cuanto a la primera excepción, no estamos ante uno de los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a los propietarios que no hayan votado a favor del acuerdo en la junta.

En cuanto a la segunda excepción, no se hace constar en esta modificación de los estatutos nada que sea para aprovechamiento privativo, sino al contrario, se trata de un paso para mantenimiento y reparación del depósito comunitario de gasoil.

Además, esta segunda excepción se ha establecido por el legislador para proteger el aprovechamiento privativo del supuesto recogido en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 17 respecto de los equipos o sistemas de aprovechamiento privativo sobre eficiencia energética o hídrica, según el cual: «Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado». Se trata de no repercutir sobre aquellos propietarios que no hubiesen votado expresamente a favor del acuerdo, pero, como bien sostiene la recurrente, nada tiene que ver este aprovechamiento privativo con el supuesto de hecho del expediente. ..."

CONSULTAS

¿Puede la Junta Directiva destinar determinados gastos a cuestiones no previstas en los presupuestos?

SP/CONS/89731

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

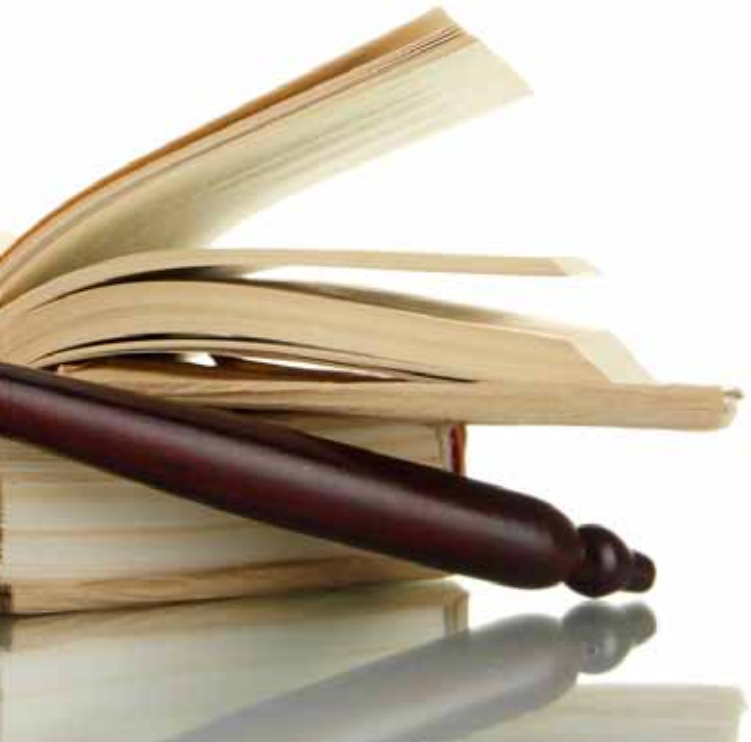
La respuesta es que la Junta Directiva debe limitarse a cumplir con la decisión de la Junta de Propietarios, es decir, si se aprueba una derrama especial para un asunto concreto, no puede utilizar el sobrante en instalaciones u obras diferentes, salvo que sean de carácter urgente.
Pero será cuando se celebre la próxima Junta y se presenten las cuentas el momento en que los propietarios pueden votar que ello no es correcto y cesar a dicha Junta, aunque si los gastos han sido en beneficio de la finca no se conoce ninguna sentencia que les haya obligado a devolver el dinero gastado.

¿Qué valor ha de darse a la manifestación de un propietario dentro o fuera de la Junta en la que señala que "Impugna el acuerdo"?

SP/CONS/89442

Publicación: www.sepin.es - propiedad horizontal

Hay que tener en cuenta que la impugnación, en la Comunidad de Propietarios es la forma de defensa de los comuneros que consideran que los acuerdos de la Junta son contrarios a la Ley o a los Estatutos, resultan lesivos, o que suponen un grave perjuicio para cualquier propietario, así lo establece el art. 18 de la LPH.
Ahora bien, la citada impugnación no tiene otro camino legal que la acción judicial, es decir, de nada servirá que en la propia Junta y posteriormente, una vez notificado el acuerdo, el comunero señale, verbalmente o por escrito, que IMPUGNA aquél, pues esta manifestación, solo servirá, en su caso, y, como señala la mayoría de la jurisprudencia, siempre que además vaya acompañada del voto en contra, para legitimar al citado propietario a la repetida acción judicial, mediante el correspondiente juicio ordinario, como establece el art. 249.1.8º de la LEC.
En cualquier caso, hay que dejar claro que, si una determinada cuestión ha sido aprobada en Junta, el mismo día de la celebración para los acuerdos de mayoría simple de la regla 7ª del 17 o pasados treinta días desde la notificación del acuerdo en los de mayoría cualificada o unanimidad; los acuerdos son válidos y ejecutivos como señala el art. 18.4 LPH, por lo que, en principio, no habría de esperarse el año por si existe impugnación judicial, pues ni en el supuesto en el que esta se produjese paralizaría la citada ejecución, salvo que se hubiese pedido y concedido la suspensión cautelar; no obstante, cuando se prevea conflicto y siempre que no se ocasionen mayores perjuicios, la prudencia recomienda la espera.
La Ley prevé esta posibilidad de defensa pero siempre que se cumplan unos requisitos legales; así señala que solo podrán impugnar siempre y cuando hagan constar su voto negativo en la Junta, pues no es posible ir contra sus propios actos, de tal manera que si en la reunión el comunero, o su representante, ha votado a favor o se abstuvo, no tendrá las condiciones exigidas para acudir a la vía judicial, incluso cuando quien le representó votara de forma diferente a los intereses del mandante, pues la responsabilidad sería exigible sólo por quien otorgó la representación al mandatario que se sobrepasó de las instrucciones, pero sin que afecte lo más mínimo a la Comunidad.
Conviene aclarar que no es necesario avisar en la Junta la intención de impugnar, simplemente votar en contra, que ha de ser lo mismo que "salvar el voto", expresión utilizada en el art. 18.2, en el caso de los propietarios presentes.
Con respecto a los ausentes, la Ley les concede también posibilidad de impugnar precisamente porque no votaron a favor, naturalmente dentro del plazo legal, contado a partir de la recepción de la oportuna notificación o desde que pudo tener conocimiento por la vía del artículo 9.1 regla h).
A este respecto, la duda surge en relación a los acuerdos de unanimidad y mayoría cualificada en los ausentes que están en contra del acuerdo deben manifestar su voto en contra dentro de los treinta días desde esta notificación, requisito que parece obligatorio para impugnar, no obstante, hay dos sentencias del Tribunal Supremo de 6 de diciembre de 2008 (SP/SENT/441811) y 9 de mayo de 2013 (SP/SENT/718490), que admiten la impugnación de los ausentes, aunque no hayan hecho constar su discrepancia en el período que fija el art. 17.8.



JORNADA SOBRE LAS INSPECCIONES A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El CAF Almería ha organizado una jornada formativa sobre "la responsabilidad del Administrador ante las distintas inspecciones a las que se somete una Comunidad de Propietarios".

En dicha jornada participaron diferentes ponentes que expusieron la normativa e inspecciones periódicas a las que se enfrenta una comunidad en cuestiones tan diversas como prevención de incendios, ascensores, baja tensión, puertas de garaje, piscinas, etc.

La inauguración de la jornada corrió a cargo del presidente del Colegio, Gabriel Oyonarte y dos responsables de formación de la empresa Dabo Consulting.

JORNADA SOBRE PREVENCIÓN EN EL HOTEL COSTASOL

El Colegio organizó la Jornada sobre Prevención de Riesgos Laborales en las Comunidades de Propietarios, impartida por Adela Nieto directora de MPE Prevención de Riesgos Laborales junto a Técnicos de dicha empresa.

La jornada se cerró con una mesa redonda moderada por el vicepresidente del Colegio, Félix José Rodríguez París, donde se debatieron temas de gran interés como la obligatoriedad de la coordinación de la actividad preventiva incluso en comunidades que no tienen trabajadores.

I TORNEO FÚTBOL 7, CAF ALMERÍA, TROFEO PRESIDENTE

El Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Almería organizó y participó como anfitrión en el I Torneo Futbol 7, CAF ALMERIA, Trofeo Presidente, que se celebró el pasado 16 de noviembre, junto a los equipos Redexis Gas y CD Er Furbito, siendo este último el vencedor del este primer encuentro.
El presidente del Colegio, Gabriel Oyonarte, agradeció a los equipos participantes su esfuerzo, con una mención especial a la empresa Redexis Gas por su colaboración con este tipo de iniciativas que fomenta la convivencia.

CONDECORACIÓN AL EX-ÁRBITRO FERNÁNDEZ BORBALÁN

David Fernández Borbalán, que fuera durante muchos años árbitro de la Primera División de Fútbol, además de haber pitado a nivel internacional, ha recibido una placa especial de reconocimiento de manos de Gabriel Oyonarte, presidente del CAF Almería. Esta distinción se ha hecho con motivo de la colaboración del retirado árbitro en las diversas actividades deportivas que lleva organizando el Colegio durante mucho tiempo.

Prestamos servicio en Sevilla capital y alrededores

Somos expertos en tratamientos de cualquier suciedad con productos biodegradables

AURI limpiezas

empresa con más de 30 años de servicios

Limpieza y mantenimiento de comunidades, oficinas, centros deportivos, clínicas, fábricas...
Limpieza de obras / Limpieza de garajes / Limpieza de cristales
Limpieza y desinfección con máquina de vapor seco a 180º
Eliminación y desinfección con máquinas de ozono agua ionizada
Eliminación de grafitis
Tratamientos de suelos (fregados, decapados, encerados, pulidos, acristalados....)

Tfnos. 954 987 404 - 627 935 694
Horario ininterrumpido de 8:30 h a 19:00 h.
Sábados de 8:00 h. a 11:00 h.

www.aurilimpiezas.com

CURSO SOBRE GESTIONES PARA SOLICITAR SUBVENCIONES PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN MATERIA DE VIVIENDA Y FISCALIDAD

El pasado viernes 30 de noviembre, en el Hotel Tryp Jerez, tuvo lugar un Curso sobre "Gestiones para solicitar subvenciones para las Comunidades de Propietarios en materia de vivienda y fiscalidad", el cual estuvo organizado por CafCádiz.

El evento, que contó con la asistencia de Federico Fernández Ruiz-Henestrosa, delegado territorial de la Delegación de Fomento y Vivienda de Cádiz, se inició a las 9:15 horas de la mañana con la intervención del presidente de CafCádiz, Rafael Trujillo Marlasca.

Seguidamente, comenzó la primera parte del curso: "Gestiones para solicitar subvenciones para las CC.PP en materia de vivienda", la cual contó con la participación de Francisco de Mier Gómez, técnico de la Delegación Territorial de la Delegación de Fomento y Vivienda de Cádiz, como ponente de la misma. Concluida ésta, tuvo lugar un descanso de una media hora.

A la vuelta de la pausa, comenzó la segunda parte del curso: "Fiscalidad en las CC.PP", en la que la ponencia corrió a cargo de Carlos Roca Jiménez, tesorero de Caf Cádiz, quien desarrolló temas como el concepto fiscal de la Comunidad, impuestos a presentar y la repercusión en los propietarios. El acto final del curso tuvo lugar a las 14 horas.

EL AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO ESTRECHA LAZOS CON LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS

Nuestro presidente, Rafael Trujillo, y el administrador de fincas colegiado Manuel Sánchez Carrillo, han mantenido recientemente un encuentro con el alcalde de El Puerto de Santa María. El motivo de esta primera reunión no ha sido otro que encontrar un punto de unión entre ambas áreas para conseguir aumentar la colaboración para "mejorar la calidad de vida de los vecinos".

Dicha reunión parece que ya ha dado sus frutos. Próximamente, Alcaldía, junto con la colaboración de Mantenimiento, Urbanismo, Medio Ambiente, Policía Local y Participación Ciudadana, celebrará unas jornadas que pretenden dar a conocer todos los servicios municipales que pueden implicarse y hacer más fácil la gestión del día a día de los administradores de fincas.

Por su parte, Manuel Sánchez Carrillo ha mostrado su agradecimiento al primer edil de la ciudad y a su presidente y ha asegurado "que esta jornada será la

primera de las iniciativas que se pondrán en marcha dentro de este ámbito de colaboración que se ha iniciado entre Ayuntamiento y Colegio".

CENA DE NAVIDAD CAF CÁDIZ 2018

El Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz celebró el pasado viernes 21 de diciembre su tradicional Cena de Navidad. Este año, el lugar escogido para un momento tan especial fue el Hotel Guadacorte Park, en Los Barrios. Es habitual que este evento se celebre itinerantemente cada año en distintos lugares de nuestra provincia.

Cabe destacar la presencia en dichos actos de Manuel Estrella Ruiz, presidente de la Audiencia Provincial de Cádiz, quien también es Colegiado de Honor del Colegio, así como Manuel Gutiérrez Luna, presidente de la Audiencia Provincial en Algeciras y de presidentes de los colegios territoriales de Andalucía, así como los miembros de la Junta de Gobierno y colegiados de Honor del Colegio de Cádiz. En esta ocasión, por Rafael Trujillo Marlasca, presidente del Consejo Andaluz y del Colegio de Cádiz, se procedió a la entrega de la distinción de Colegiado de Honor y Medalla de Oro de esta corporación a Antonio Marín Fernández, magistrado de la sección 2ª de la Audiencia Provincial de Cádiz, en atención a su colaboración y vinculación con las actividades formativas del Colegio, y quien agradeció ese reconocimiento.

Como es tradicional, al término de la cena se procedió a la entrega de distinciones, recibiendo medallas aquellos colegiados que han cumplido durante 2018 los 10, 20 y 30 años de antigüedad en el ejercicio de la profesión. Fue este el momento en el que el presidente del Colegio y del Consejo Andaluz, Rafael Trujillo, dirigió unas palabras a los asistentes, poniendo de manifiesto un año más la necesidad de actuar colectivamente en beneficio de la profesión y del prestigio de sus profesionales. Todos los presentes recibieron un obsequio y se sortearon numerosos regalos.

Se terminó con el fin de fiesta, amenizado con música, prologándose hasta altas horas de la madrugada.

EL DIARIO DE CÓRDOBA SE HACE ECO DE LAS PETICIONES DE LOS AAFF EN CUANTO A LA REGULACIÓN DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

En una información publicada el domingo 7 de octubre, el Diario de Córdoba, perteneciente al grupo de comunicación Joly, publicó una información referente a las demandas del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas acerca del controvertido tema de la regulación de los alquileres turísticos. Los motivos para efectuar tal reclamación venían dados por los problemas que viven los vecinos debido a la proliferación de estas prácticas.

En la misma información, también se recogen las declaraciones de la presidenta del Colegio, Mercedes Romero, en las que suscribe las quejas de los administradores conforme a esta polémica.
Asimismo, como solución, el Consejo General solicita la elaboración de una nueva ley para concretar cómo llevar al Registro de la Propiedad el acuerdo de la comunidad de propietarios en el que se recoja si permite o no la presencia de viviendas turísticas.

LOCAL

Los administradores de fincas exigen que se regulen los alquileres turísticos

Respaldo al veto al cambio de uso

REUNIÓN DE LA MESA DE LA CONSTRUCCIÓN “REHABILITA CÓRDOBA”

En la jornada del segundo viernes de noviembre, Mercedes Romero, presidenta de CAF Córdoba, asistió a una de las reuniones que periódicamente organiza la Mesa de la Construcción “Rehabilita Córdoba”.
El evento tuvo lugar en el Colegio de Arquitectos de Córdoba y contó con la presencia, entre otros, del presidente del Colegio de Arquitectos de Jaén y de los promotores de la Construcción.

REUNIÓN CON LA DELEGADA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA DE LA JUNTA

A finales de octubre tuvo lugar un interesante encuentro entre Mercedes Romero, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Córdoba, junto a miembros de su Junta de Gobierno con Josefina Vioque Zamora, delegada de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. En dicha reunión, celebrada en la sede colegial, se abordaron temas importantes como la Accesibilidad en las Comunidades de Propietarios.

CAF CÓRDOBA PARTICIPÓ EN LA JORNADA "DISEÑANDO CIUDADES Y PUEBLOS PARA TODAS LAS PERSONAS"

El Centro de Recepción de Visitantes, en la Plaza del Triunfo de Córdoba, acogió la Jornada "Diseñando Ciudades y Pueblos para todas las personas", la cual estuvo organizada por la Fundación ONCE, a través de su Área de Accesibilidad Universal, y personificada en Carmen Aguilera Lucas, directora de ONCE Córdoba.

La Jornada con el acto de inauguración presentado por Andrés Pino Ruiz, delegado de Movilidad del Ayuntamiento de Córdoba; Juan Hidalgo Hernández, delegado de Servicios Sociales; y la propia Carmen Aguilera.

Concluido la apertura, comenzaba el debate sobre "La Accesibilidad en las comunidades de Propietarios", del que Mercedes Romero Balsera, presidenta del Colegio de Administraciones de Fincas de Córdoba, formó parte de la ponencia. También participaron de la misma Juan Benito Pérez, decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba; José Manuel Ríos Cubero, presidente del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Córdoba; e Ignacio Gallego Domínguez, catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba. La moderación del debate corrió a cargo de Juan Aljama Morilla, técnico de la Oficina de Accesibilidad y Discapacidad de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba.

Posteriormente, tuvieron lugar otros debates acerca del turismo y la cultura para todas las personas o la rehabilitación y la accesibilidad en el patrimonio.

A.G. DATA
análisis y gestión de datos, s.l.

Analisis previo LOPD
Asesoramiento continuo
Garantía de seguridad
Técnicos especializados
Documentación personalizada
Actualizaciones periódicas

954 15 73 39
contatco@agdata.es
www.agdata.es

EXPERTOS SE REÚNEN EN UNA JORNADA FORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD CON THYSSENKRUPP

El último viernes de octubre tuvo lugar en Granada una Jornada Formativa. Bajo el título de "Soluciones de accesibilidad para las personas y las comunidades de vecinos", expertos procedentes de asociaciones y fundaciones, tanto del sector público como privado, se dieron cita para dar soluciones acerca de una materia tan importante como la accesibilidad para las personas en edificios y ciudades, temática en la que Thyssenkrupp tiene una larga trayectoria.

El Colegio de Administradores de Fincas de Granada estuvo representado en la jornada a través de su vocal primero, José Sáez Maldonado.

Entre los asistentes destacó la presencia de Emilio Duró como invitado especial, que se refirió en su intervención a la inteligencia emocional y la gestión del cambio para desarrollar el potencial que tiene el sector.

Además, también se dieron cita personalidades como Eduardo Jiménez, del Área de Formación y Empleo de Cocemfe; Francisco Javier García Martínez, delegado de Granada Thyssenkrupp Elevadores; José Oliveira, gestor de cuentas de la entidad; Sebastián Amaro, consultor externo y también colaborador de Thyssenkrupp Elevadores, y Alejandro Juan Gilera Baena, jefe del Servicio de Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía.

XV ANIVERSARIO DEL PERIÓDICO GRANADA HOY

En el acto de conmemoración de XV Aniversario del nacimiento del periódico Granada Hoy, que tuvo lugar en el Auditorio Manuel de Falla de la capital granadina el 28 de noviembre, asistió el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Granada, Antonio J. Lasso González. Una jornada de homenaje al propio diario por esta década y media ejerciendo una profesión tan importante como el periodismo, en la que se pudo disfrutar, entre otras cosas, de un concierto de la orquesta Ciudad de Granada.

PARTICIPACIÓN DE CAF GRANADA EN JORNADAS ANDALUZAS

Durante el tercer fin de semana de septiembre, se desarrollaron en Málaga la XXVII edición de las Jornadas Andaluzas, esta vez, acompañadas del subtítulo "Dospuntocero para Administradores de Fincas. Encuentro Profesional Jueces-Administradores de Fincas".
El Auditorio Edgar Neville, en la sede de la Diputación Provincial de Málaga, fue testigo de esta reunión que congregó más de ciento ochenta suscritos procedentes de toda Andalucía destacando la presencia de participantes del Colegio de Granada y de otras partes de España, y pertenecientes, por un lado, al colectivo de administradores de fincas y, por otro, al de judicatura. Todo ello con el fin de remarcar los lazos entre dos grupos tan importantes de la sociedad andaluza.

JAÉN

CAF JAÉN CELEBRA SU COMIDA DE NAVIDAD

El pasado día 20 de diciembre se celebró en un típico restaurante del centro de la capital, la tradicional comida de Navidad del Colegio de Administradores de Fincas de Jaén. Tuvo un gran éxito, además de pasar unos momentos agradables, de alguna manera ha servido para estrechar lazos y confraternizar entre los compañeros de la profesión. Esperamos que el año próximo sea mayor el número de asistentes a la misma. Desde estas páginas os animamos a todos a participar.

EL COAF VALORA LA INICIATIVA MINISTERIAL PARA LA NUEVA REGULACIÓN DE VIVIENDAS TURÍSTICAS

La iniciativa del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de regular las Viviendas de Uso Turístico, que otorga el poder a las comunidades de propietarios a la hora de decidir sobre este tipo de inmuebles –tal como la anunció la secretaria de Estado de Turismo, Isabel Oliver– ha generado un aluvión de reacciones, entre ellos el de la administración de fincas, desde los Consejos Generales de Colegios a nivel nacional y regional, hasta los mismos Colegios territoriales.

Desde COAF Huelva se agradece que se otorgue poder desde la Administración a las comunidades de propietarios, que en caso de mayoría de votos tendrán la posibilidad de 'vetar' una vivienda destinada a uso turístico.

Aunque en la provincia de Huelva no ha habido apenas incidentes con las viviendas turísticas, en otros territorios como Cataluña, el Levante o en provincias vecinas como Málaga, se han dado importantes problemas de convivencia vecinales, con continuas quejas de los propietarios sobre las molestias causadas por la vivienda turística.

El presidente del COAF, David Toscano, coincide con su homólogo en el Cgcafe, en que la problemática de las viviendas turísticas requiere una "solución global", que pasa por una nueva Ley de Propiedad Horizontal que "regule la vida en el seno de las comunidades, una normativa fundamental, entre otras cosas, para mejorar la protección de los derechos de los consumidores y usuarios, adecuar la normativa a los tiempos actuales y garantizar los derechos de las comunidades y los propietarios frente a terceros".

EL GRADO UNIVERSITARIO DE DERECHO, MÁS AL ALCANCE QUE NUNCA PARA LOS AAFF COLEGIADOSEL

El COAF Huelva ha acogido una jornada informativa dirigida al colectivo de los administradores de fincas colegiados de la provincia, así como a profesionales de otros sectores interesados en obtener la titulación universitaria de Derecho. La jornada, con gran éxito de asistencia, ha sido organizada por la Asociación de Técnicos Profesionales Tributarios de Huelva (ATPTH) –representada por su presidente, Ángel Santiago Gómez– en colaboración con el COAF, y la formación ha corrido a cargo Pedro Montero y Manuel Martín Timoteo, miembros del Centro de Acción Formativa, entidad conveniada con distintas universidades públicas y privadas españolas para impartir formación universitaria y expedir titulaciones superiores. Entre los centros que colaboran con esta entidad se

encuentran la Universidad CEU San Pablo (Barcelona), la Camilo José Cela (Madrid), la Universidad Juan Carlos I (Madrid) o la Universidad del Atlántico Medio (Canarias).

PROCESIÓN HISTÓRICA DE LA HERMANDAD DE LOS MUTILADOS CON LA VIRGEN DE LA PAZ

Por todos es conocido el estrecho vínculo que une al Colegio de Administradores de Fincas de la provincia y a la Hermandad del Cristo de la Victoria y Nuestra Señora de la Paz (Mutilados), esta última patrona de los administradores de fincas de Andalucía, y por eso no nos quisimos perder el inolvidable evento vivido como culminación de los actos del 75 Aniversario de la Hermandad de los Mutilados.

Desde el COAF de Huelva queremos dar la enhorabuena a la Hermandad de los Mutilados y a su hermano mayor, Antonio Moreno, por la excelente organización de esta cita histórica, y sólo podemos reafirmar nuestro compromiso y colaboración con nuestra querida cofradía del Domingo de Ramos, que recientemente donó al Colegio de Administradores de Fincas una de las flores de cera que embellecieron el paso de palio de la Virgen de la Paz en esta pasada Semana Santa.

APOYO A LA APERTURA DE LA NUEVA OFICINA DE 'DLS ASESORES'

EL COAF de Huelva estuvo presente en la apertura y ampliación de las nuevas oficinas del Administrador de Fincas Colegiado, Diego Luis Sánchez Orellana, abiertas en la esquina de la calle Miguel Redondo con calle La Paz, en el centro de Huelva.

A la inauguración acudió el vicepresidente del COAF, José Antonio Oria; el vocal de la Junta Directiva, Alejandro Chamorro; el concejal de Empleo del Ayuntamiento de Huelva, Manuel Bueno, así como representantes de la Facultad de Ciencias del Trabajo de la Universidad de Huelva y del conjunto de profesionales con los que trabaja habitualmente este administrador, desde Mutuas de accidentes de trabajo, de Prevención de Riesgos Laborales, arquitectos técnicos, etc.

Oria destacó en la inauguración "la satisfacción que supone para el Colegio ver que el negocio de un compañero prospera y abre una oficina nueva para ofrecer más servicios, eso demuestra que el COAF cumple con su misión de aportar un valor añadido y ayudar a ese crecimiento", dijo en referencia a un compañero que lleva más de diez años ofreciendo servicios de Administración de Fincas, Asesoría fiscal o laboral.

DAVID TOSCANO APELA EN GRANADA A LA "RESPONSABILIDAD" DE ADMINISTRADORES DE FINCAS Y VECINOS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

Nuestro presidente fue el encargado de dar la bienvenida a los asistentes y abrir, en representación del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, la Jornada Formativa que organizó el CAF de Granada y la compañía Thyssenkrupp Soluciones de accesibilidad para las personas y las comunidades de vecinos, y que se celebró el pasado 26 de octubre en la Fundación Caja Rural del Sur de la capital granadina

Por parte del Colegio profesional onubense acudieron su presidente y vicepresidente, David Toscano y José Antonio Oria, respectivamente. En su ponencia inaugural, Toscano expuso la situación que atraviesan las comunidades de propietarios en materia de accesibilidad, lamentablemente una asignatura todavía muy pendiente.

ENTREGA DE DISTINCIONES A LOS COLEGIADOS ONUBENSES CON LAS TRAYECTORIAS MÁS EXTENSAS

Momentos muy especiales se vivieron en la cena de convivencia celebrada el pasado 16 de noviembre, en la que se conmemoraba el XIV Aniversario del COAF y donde David Toscano, presidente del Colegio onubense desde su misma fundación, anunciaba que no se presentará a la reelección "para dar paso a otros compañeros". En este marco de despedida, hubo también muchos otros protagonistas, y es que, como es tradición, el COAF distinguió a los Administradores de Fincas Colegiados en Huelva más veteranos, obsequiándoles con una insignia (para los profesionales con más de 20 años de ejercicio) y una placa especial (más de 30 años ejerciendo). En esta edición, el reconocimiento ha sido para los colegiados Julio Carrillo, Jaime Fernández, Javier de Vega, Julián Carrasco (foto principal), José Tenorio y Jesús Jimeno, además del propio David Toscano.

Asimismo, el presidente del COAF hizo entrega de sus Títulos de Administrador de Fincas a los más recientes colegiados, como Ángel Francisco Vasallo y María del Carmen Domínguez Vallejo.

LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS A DEBATE EN EL XXVII CURSO FRANCISCO LIÑÁN

La vigésimo séptima edición del 'Curso de Perfeccionamiento en el Ejercicio de la Profesión. Francisco Liñán' reunió a 70 profesionales de la administración de fincas en la comarca de Antequera. Este veterano evento formativo, crucial para los Administradores de Fincas, se celebró en esta ocasión durante los días 23 y 24 de noviembre.

El XXVII Curso Francisco Liñán fue inaugurado durante la tarde del día 23 por el Presidente de Honor del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, Francisco Liñán, junto con el presidente de la Corporación, Alejandro Pestaña. Además, tomó la palabra el presidente de la Comisión de Formación, Luis Camuña.

Francisco González Palma, abogado y asesor jurídico del Colegio, fue el primer ponente y abordó la acción de cesación en las comunidades de propietarios. En concreto, habló sobre su justificación ante el alquiler de inmuebles con fines turísticos. La intervención del letrado fue clave en esta edición del Curso Francisco Liñán, al relacionar la Ley de Propiedad Horizontal con uno de los temas que más está dando de qué hablar en los últimos meses en la profesión y en el sector inmobiliario.

Tras esta intervención, se presentó la Mesa de Seguridad Industrial de Málaga. Junto a esta puesta de largo ante los asistentes del XXVII Curso Francisco Liñán se impartió la ponencia 'Fraude en instalaciones técnicas: Inspecciones, sanciones e implicaciones en el seguro comunitario' de la mano de Tomás Caballero, vocal del Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga.

Durante la noche del día 23, administradores de fincas, acompañantes y representantes de las doce empresas presentes en esta edición, disfrutaron de una cena en el Hotel Antequera, el complejo turístico que ha sido el escenario de este XXVII Curso Francisco Liñán. Después de esta encantadora velada, la jornada formativa del 24 de noviembre comenzó con la ponencia 'La subrogación laboral en las comunidades de propietarios'. Juan Fernández Henares, presidente del Colegio de Graduados Sociales de Málaga, profundizó en el campo legal y laboral a seguir en los que respecta a las contrataciones de servicios, sobre todo en la subrogación de contratos, por parte de una comunidad.

Dada la tesitura energética actual, la conferencia 'Claves de la factura eléctrica en una comunidad de propietarios' también fue de gran utilidad para los profesionales asistentes al XXVII Curso Francisco Liñán. José Carlos Aguilar, director comercial de una comercializadora energética, expuso las bases para el ahorro eléctrico en las comunidades y contextualizó la presente situación del sector.

Pedro Ruiz, operario de la Agencia Tributaria, puso el punto y final al XXVII Curso Francisco Liñán atendiendo de nuevo a una de las materias actuales más controvertidas y presentes en la administración de fincas. Ruiz explicó las obligaciones fiscales asociadas a las viviendas turísticas. Finalmente, y con posterioridad al acto de clausura, la vigésimo séptima edición de esta emblemática cita formativa acabó con la celebración de un almuerzo en el Club de Golf de Antequera.

¿Problemas de HUMEDAD?

Comunidades de Propietarios | Viviendas Privadas | Edificios Públicos

• por capilaridad • por condensación • por filtraciones

Tratamientos garantizados
Información y presupuestos gratuitos

Obra realizada en el año 2010.

Palacio de San Telmo, Sevilla
Presidencia de la Junta de Andalucía

Instalación sistema de electro-ósmosis y mortero transpirable DRAINING contra humedades por capilaridad.

Y más de 5.000 actuaciones en viviendas privadas y comunidades de propietarios

GARANTIA HASTA 30 AÑOS GARANTIA

ALECSA
desde 1984

Número Gratuito
900 834 500

alecsa@alecsa.com
www.alecsa.com

Concesionario exclusivo de Humicontrol en Andalucía y Extremadura

AYUNTAMIENTO Y CAF SEVILLA ENSEÑAN A LOS VECINOS A ACTUAR FRENTE A EMERGENCIAS EN EL HOGAR

La Delegación de Seguridad, Movilidad y Fiestas Mayores y el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla han escenificado el acuerdo adoptado el pasado mes de octubre para la coordinación en la colaboración con los servicios municipales de emergencias con el Centro de Coordinación Operativa (CECOP) y con el Área de Movilidad.

Policía Local, Bomberos y Protección Civil han instalado unas carpas en la Plaza San Francisco para impartir durante toda la mañana talleres de actuación en situaciones de emergencias en viviendas y comunidades. De esta forma, tanto administradores de fincas colegiados como vecinos han podido aprender in situ las nociones básicas de primeros auxilios, aprendiendo a actuar ante una parada cardiorrespiratoria (maniobras RCP), o a practicar la maniobra de Heimlich o de comprensión abdominal ante casos de atragantamiento.

Igualmente, efectivos de Bomberos han simulado un incendio en una sartén en una cocina y han explicado a los asistentes cómo controlarlo, así como el uso de extintores y de los distintos tipos, utilizando para ello una batea con líquidos inflamables. A través de esta iniciativa se pretende potenciar la coordinación entre el servicio de Emergencias

con el colectivo de los administradores de fincas colegiados, que gestionan el 80% de las viviendas en la ciudad, y a su vez con los propietarios, en cuanto a la seguridad y a otros muchos temas relacionados con los servicios de emergencias municipales, como la violencia de género en el hogar, la difusión de información y consejos sobre personas mayores, inclemencias meteorológicas, tráfico, propietarios de animales, etc.

CURSOS DE FORMACIÓN DE OTOÑO

La Formación continúa siendo una prioridad en el Colegio. Los últimos temas de interés tratados han sido sobre temas tan diversos como materia laboral en comunidades de propietarios y de las entidades urbanísticas de conservación; sobre eficiencia energética, con una jornada coorganizada junta a IEnergy; discapacidad y dependencia, por José Antonio Morano; normativa vigente sobre puertas de garajes, con Ismael Romero como representante de AFIAPA; el régimen jurídico de las viviendas particulares de uso turístico, por Juan Pablo Murga; el modelo BIM, por Elías Cózar; la solución a las situaciones conflictivas en reuniones, por Macarena Muñoz, etc.

CAF SEVILLA PRESENTE EN EL LANZAMIENTO DE LA CAMPAÑA 'MUJERES LIBRES, NO VALIENTES' POR EL 25N

José Feria, como presidente del Colegio, acudió al Ayuntamiento de Sevilla el pasado 19 de noviembre para participar en el lanzamiento de la campaña 'Mujeres libres, no valientes' por el 25N, día contra la violencia de género.Al acto, presidido por la delegada de Igualdad, Juventud y Relaciones con la Comunidad Universitaria, Myriam Díaz, asistieron también representantes de los grupos políticos del Ayuntamiento, así como de entidades y colectivos que tienen representación en el Consejo Municipal de la Mujer o que participan de alguna forma en la lucha activa contra esta forma de violencia contra la mujer.

NUEVOS COLEGIADOS RECIBEN EL TÍTULO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS

José Feria, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, junto con otros miembros de la Junta de Gobierno, ha hecho entrega del título a cinco nuevos administradores de fincas de reciente colegiación que les acredita como tales. En el acto, que tuvo lugar en nuestro salón de actos, se recalcó la gran labor que realizan los administradores de fincas colegiados para con los ciudadanos de Sevilla y provincia. Los colegiados que han recibido su título son: Antonio Moros Martínez, María Teresa Bermudo de la Concha, Enrique González Pérez-Ríos, María Yolanda de Tovar Reyes y Javier Zurita Ortiz.

CONVENIOS DE COLABORACIÓN

En los últimos meses, el Colegio ha firmado una serie de convenios de colaboración con distintas entidades relacionadas con el colectivo. Con Multienergía Verde, comercializadora aragonesa especializada en el sector, se realizó la renovación del convenio con su delegada en Andalucía, Estefanía Bejarano; otra de las empresas con las que se ha firmado un convenio de difusión ha sido con Grupo iNova, partner oficial del Colegio en sistemas informáticos, web y cloud. Dicha firma se realizó entre José Feria, como presidente del Colegio y Daniel Montaño, gerente de dicha entidad.

ASISTENCIA A LA PRESENTACIÓN DE 'LA PROFECÍA DE SEVILLA', DE JESÚS CREAGH

El salón de actos de Caja Rural del Sur acogió el pasado 10 de diciembre la presentación del libro del que fuera presidente de CAF Sevilla, Jesús Creagh, 'La profecía de Sevilla', publicado por la editorial Almuzara.Dicha presentación corrió a cargo del catedrático en Antropología Social y Cultural, Isidoro Moreno.El Colegio estuvo representado por su presidente José Feria y por Rafael del Olmo.

Gen2 Home

Un elevador doméstico diferente

Cada vez se hace más necesario, en las viviendas unifamiliares, la instalación de un elevador que facilite el desplazamiento entre las diferentes plantas del inmueble. El envejecimiento de la población y la mayor exigencia de confort y accesibilidad por parte de la población son factores que confirman esta tendencia. La movilidad reducida o una discapacidad, permanente o temporal, hacen de las escaleras en una casa unifamiliar de dos o más plantas un serio problema para sus inquilinos.

Esa es la razón por la que una empresa líder en el sector del transporte vertical, como es Otis, ha introducido en el mercado un elevador doméstico que incorpora las tecnologías más avanzadas, marcando un hito en bajo consumo energético, seguridad, confort y protección medioambiental.

Se trata de un elevador pensado para cualquier tipo de vivienda unifamiliar o edificio de tráfico moderado, tanto en proyectos de nueva construcción como de rehabilitación. Una de sus características es que minimiza los requerimientos de hueco y es de fácil instalación, por eso es ideal no solo en viviendas unifamiliares, sino también en colegios, residencias, hoteles y pequeños comercios, dependiendo del uso y el nivel de tráfico esperado.

Incorpora el sistema de tracción Gen2 en el que se utilizan cintas flexibles de acero recubiertas de poliuretano en vez de los cables de acero tradicionales. Esto ha posibilitado que la máquina sea especialmente compacta, con un peso de tan solo 53 kg.; se instala dentro del mismo hueco del elevador, por lo que no es necesario el cuarto de máquinas, lo que supone un importante ahorro constructivo con respecto a otros sistemas que precisan de una sala de máquinas o la instalación de un voluminoso armario con la unidad hidráulica.

También se han reducido los costes operacionales, ya que este sistema puede proporcionar un ahorro energético de hasta un 70% respecto a la mayoría de los elevadores eléctricos, que siguen siendo hidráulicos y, por lo tanto, ineficientes desde el punto de vista energético.

Las cintas planas son un 20% más ligeras y duran hasta tres veces más que los cables convencionales, mejorando de este modo la durabilidad y fiabilidad. Además, de forma opcional, el Gen2 Home puede equiparse con un sistema de alimentación independiente que, en caso de corte en el suministro eléctrico, permite realizar hasta 10 viajes sin necesidad de conexión a la red.

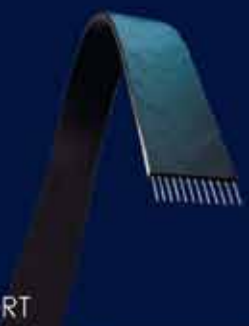
Su funcionamiento es suave y silencioso gracias a que las cintas de acero recubiertas de poliuretano evitan el contacto de metal contra metal y, por tanto, el ruido que esto genera. El Otis Gen2 Home incorpora un variador de frecuencia que garantiza un arranque y una deceleración suaves, así como una precisión de parada que evita el escalón que en otros equipos queda entre el piso y el suelo de la cabina.

Vive tu hogar con estilo

Elevador

GeN2R

Home



CONFORT
Un funcionamiento suave, silencioso y preciso, gracias a sus exclusivas cintas planas

ACCESIBILIDAD
Las pendientes pronunciadas, los desniveles o las escaleras ya no son un problema

VERSATILIDAD
Ideal para cualquier vivienda unifamiliar o edificio de tráfico moderado

OTIS

Made to move you

www.otis.com

901 24 00 24

CONSUMO HASTA UN 70% MENOS QUE UN HIDRÁULICO

MAX, el nuevo sistema de mantenimiento predictivo de thyssenkrupp.

En una ciudad conectada con MAX, los ascensores funcionarán de manera más continuada y ofrecerán una disponibilidad máxima, lo que significa mayor eficiencia en el servicio, menores costes y menos problemas.

T: 901 02 09 09
servicliente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
@thyssenkruppES

engineering.tomorrow.together.

thyssenkrupp