

# Colegio Administradores de Fincas Santa Cruz de Tenerife

NÚMERO 2

DICIEMBRE 2020

COLEGIADOS

BOLETÍN TRIMESTRAL

## EDITORIAL

### Navidades para todos

Hace apenas cuatro días que estamos preparando las vacaciones de verano en confinamiento y ya estamos viendo los anuncios del turrón y organizando las fiestas navideñas.

Los niños, en breve, tendrán vacaciones en los colegios; las calles se iluminarán y se abarrotarán de coches; los grandes centros comerciales, engalanados, se llenarán de gente, y sus aparcamientos con colas que pueden durar horas.

Todo eso es consecuencia de la Navidad. Tal vez, deseáramos una celebración más tranquila, como un anuncio de turrones. En el calor del hogar, con la alegría de ver cómo aquellos a quienes quieres van llegando a la mesa, todos contentos y alegres.

Pero eso solo es un anuncio... ¿verdad?

La realidad es bien distinta. No obstante, hacemos el esfuerzo de crear ese ambiente que nos permite soñar un poco y ver la vida de forma diferente. Y esto es bueno, pero tal vez no sea suficiente.

Posiblemente, tendríamos que conseguir que todos los días del año fueran Navidad. Suena a utopía, pero merece la pena intentarlo.

Hoy por ser Navidad saludaré a mi vecino, pero mañana cuando la fiesta haya acabado, dejaré de saludarle. Hoy, que me siento especialmente generoso, haré la buena acción del día, pero mañana no tendré tiempo de pensar en ello.

Llega la Navidad y parece que abrimos nuestros corazones, para después cerrarlo, tras el exceso y la resaca.

Podríamos proponernos una Navidad más sencilla y menos ostentosa. Vivida desde dentro, con el sentimiento. Porque las luces y las campanillas acompañan mucho, pero son, en definitiva, el decorado de esta gran obra de teatro que es la vida.

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife les deseamos, de todo corazón, que vivir en comunidad sea una realidad en todos sus hogares, porque ustedes son lo mejor de cada casa. Feliz Navidad a todos.

CAF Santa Cruz de Tenerife



### Contenido:

Editorial	1
Preguntas administrador	2
Historias verídicas	3
Apuntes técnicos	4
Opinión	5
Últimas noticias	6
Alercops	7
Violencia de género	8
Recomendaciones Covid	9



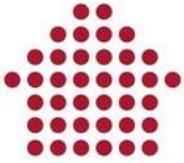
### CONTACTO:

[www.caftenerife.org](http://www.caftenerife.org)

Bethencourt Alfonso, nº33 - 4º  
38002 - Santa Cruz de Tenerife  
Teléfono: (+34) 922 28 95 55

## COLEGIADOS

## Preguntas al administrador



### ¿Es cierto que todas las obras que se realicen en el edificio precisan de acuerdo previo en Junta General?

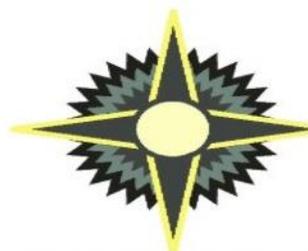
No, no es cierto. Tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, a través de la Disposición Final Primera de la Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, que entró en vigor el 28 de junio de 2013, y que modifica, entre otros, el artículo 10, tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta las



obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento del inmueble. Incluyendo las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, ornato y las impuestas por la Administración derivadas del deber legal de conservación. Por tanto, si analizamos la evolución de las sucesivas reformas que se han producido en los últimos años en materia de Propiedad Horizontal, se da la circunstancia que en el pasado existían muchas trabas respecto a los cuórum exigidos para adoptar los acuerdos encaminados a la rehabilitación de edificios. La propia regulación entorpecía la adopción de acuerdos. Las sucesivas reformas han ido flexibilizando los cuórum con el fin de facilitar el mantenimiento y rehabilitación, pero es que esta última directamente obliga a la Comunidad a ejecutar esos trabajos necesarios. Se podrá discutir en la junta cómo se financiarán las reformas, qué derrama se aprueba, con qué distribución temporal, incluso cuál será la contrata que la ejecutará, pero en ningún caso será preciso la adopción del acuerdo de ejecución de una obra necesaria.

Jorge Agudo Suárez

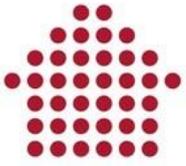
Este es el criterio profesional del colegiado 706. El Colegio de Administradores de Fincas no se identifica necesariamente con las opiniones aquí expuestas



GAE COMUNIDADES SUR S.L.

## Historias... verídicas

### Navidad en comunidad



A veces, ocurren cosas que aunque no te afecten de forma directa, te puedes sentir implicado en ellas e incluso satisfecho.

Ocurrió hace algunos años. Por la mañana, el presidente me había pedido que fuera a la finca, para tratar algunos temas. El caso es, que a la hora convenida, allí me presenté.

La primera impresión fue de sobresalto, todos los vecinos reunidos. Claro, lo que pensé, es que me habían convocado una Junta sorpresa, a saber con que intenciones... y yo sin enterarme.

El tema es que me descolocaba un poco la presencia de toda la chavalería de la casa. Hasta que, por fin, con un Feliz Navidad, entonado por todos los vecinos, dio comienzo aquella particular Junta que no era otra cosa, que una fiesta navideña en comunidad.

Cada uno había aportado lo que buenamente podía y lo cierto es que no faltó de nada. La gente se veía feliz y contenta. Habían dejado de lado sus diferencias y sus problemas de todos los días. Hasta el más quisquilloso, con el que tengo un enfrentamiento crónico, se acercó a saludarme efusivamente. El presidente estaba gozoso.

Tras varios intentos, este año, por fin lo habían conseguido. Todos juntos a una, en el mejor ambiente que uno puede desear en su comunidad.

¡Como me acordaba en ese momento de mis años de niño en aquel viejo pabellón, con olor a guiso y carbón! En esos momentos me sentía uno más, que experiencia más grata.

Cuando la fiesta se dio por terminada, todos sin excepción nos pusimos manos a la obra, quedando la sala recogida en un periquete. Vamos, como si no hubiera pasado nada. Pero claro que había pasado, en nuestras caras se mostraba la satisfacción del momento compartido.

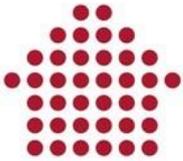
Un hecho que, sin duda, marcará el futuro de la Comunidad, pero en esta ocasión para bien de todos ellos y también para mí.

Pedro Palencia Sólvez



## Apuntes técnicos

### Según la ordenanza, piscinas en las cubiertas



Ha salido un artículo en la prensa que dice: "Los edificios de la capital podrán instalar por primera vez piscinas en sus cubiertas"

Desde nuestro despacho, Marrero y Asociados, arquitectos especialistas en la rehabilitación estructural, mostramos inmediatamente un interés manifiesto por lo publicado.

Mi preocupación por las estructuras, el conocimiento, la dilatada experiencia en este campo, y nuestro asesoramiento técnico al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de la provincia, ha hecho que los citados profesionales, a través de sus órganos colegiados, nos hayan solicitado nuestra opinión.

Es evidente que, para este tipo de intervención arquitectónica, es necesario un informe de idoneidad estructural. Es decir, que el edificio aguante la carga y vibraciones de la piscina.

Esta cuestión básica, como no podía ser de otra manera, ha sido confirmada por la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, aunque ni en el artículo, ni en la Ordenanza lo indique.

Planteamos aquí nuestra perplejidad: cómo es que, en la ordenanza, para determinados aspectos modificables, como pueden ser aparcamientos, toldos, arbolado o jardineras, haya exigencias documentales tan completas, como son las medidas de seguridad, de salubridad y, sin embargo, algo también importante, como *perjuicio económico considerable*, como es la construcción de una nueva piscina en un edificio existente, tengamos una laguna legal tan evidente.

La gran mayoría de los edificios de Santa Cruz de Tenerife están construidos antes del 2006, es decir antes de que el Código Técnico de la Edificación (CTE.) entrara en vigor.

El objetivo del requisito básico "Seguridad Estructural" del CTE consiste en asegurar que el edificio tiene un comportamiento estructural adecuado, frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.

El problema de que la inmensa mayoría de estos edificios sean anteriores al CTE es que las anteriores normativas por las que se regulaban los edificios tenían serias deficiencias a la hora de tratar las estructuras, que es el tema fundamental para abordar la carga que supone colocar una piscina en una cubierta o terraza.

La evidencia manifiesta que colocar piscinas en las cubiertas de edificios tiene un coste elevadísimo, y desde aquí, se aconseja que, más que intentar poner piscinas en cualquier edificio, lo primero sería centrarnos en la obra nueva; porque en cuanto a piscinas se refiere, habrá que tener en cuenta, el peso, la carga, su distribución y la estructura del edificio.

**Los edificios de la capital podrán instalar por primera vez piscinas en sus cubiertas**  
La Gerencia de Urbanismo abre, hasta el 6 de noviembre, un procedimiento de consulta pública y de debate sobre la modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación



Edificios en Santa Cruz de Tenerife. Es. D. I. A.  
La nueva Ordenanza Municipal de Edificación de Santa Cruz de Tenerife permitirá, por primera vez, la instalación de piscinas en las cubiertas de los edificios, es decir, en el último piso, "de tal manera que supongan un espacio de encuentro social de los vecinos". Este es uno de los cambios que se han introducido en el borrador de la modificación de la normativa, para cuya aprobación el Ayuntamiento ha abierto, hasta el próximo 6 de noviembre, un procedimiento de consulta pública y de debate.

#### Asesoramiento experto

Victoria Marrero Forniés

Arquitecta Col. 3673

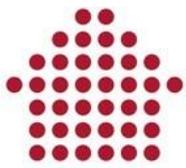
TLF: 679 487 081

victoria@marreroyasociados.es



## Opinión

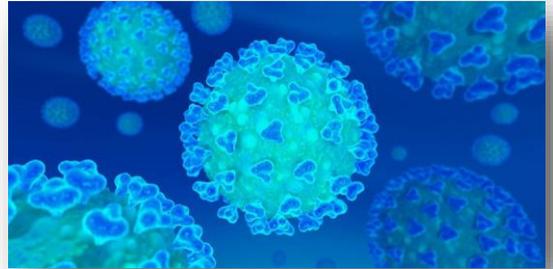
### Un administrador de fincas en la era COVID-19



En estos tiempos de cambios, muchas profesiones han ido cobrando una relevante importancia. Este es el caso de los administradores de fincas colegiados. En estos duros momentos que nos ha tocado vivir han estado al lado de sus vecinos, para servir como nexo de información entre las administraciones públicas y el ciudadano de a pie. Pero ¿realmente conoces la labor que desempeña un administrador de fincas colegiado?

Si preguntas en la calle, algunos te contestan que son los que te cobran los recibos y hacen las reuniones de comunidad una vez al año. ¡Pero de verdad creen que nuestra labor se limita a esto?

La mañana, en un despacho cualquiera, puede empezar leyendo las docenas de mails recibidos desde que has cerrado el despacho la tarde anterior. Priorizas las urgencias, como pueden ser siniestros y averías. Luego, respondes las dudas de otros comuneros sobre una derrama, fecha de comienzo de la obra aprobada en la junta anterior, las quejas por ruidos, etc. Todo ello entre llamada y llamada que vas recibiendo y gestionando. Se te acumulan las facturas de la comunidad para contabilizar y archivar. Continúas con la ardua tarea de reclamar las deudas a los morosos y gestionar devoluciones de cuotas. Además, toca supervisar que las empresas cumplen con los trabajos que se le han encomendado, que cumplen los plazos. Pues si esto te parece poco, además tienen que estar al día en todas las modificaciones de la legislación que afecten a las comunidades de propietarios y a los arrendamientos. ¿Alguno de ustedes se ha leído todos los boletines que se han publicado desde que comenzó la pandemia? Creo que El Quijote tiene menos páginas y se entendía mejor. Así que, como no bastaba con estar los siete días de la semana trabajando, hemos tenido que continuar con la formación, quitando el tiempo de nuestras familias.



Aun con todo lo anteriormente indicado, y ya les digo que faltan muchas cosas, he tenido que escuchar a comuneros decir que no hacemos nada, por el simple hecho de que las empresas de reparaciones tuvieron que parar y ahora tienen todo el trabajo acumulado y van retrasados. O los que siguen pidiendo celebrar las juntas, pese a no ser para temas urgentes, y con la comunidad funcionando. ¿De verdad no son capaces de ver la situación que estamos viviendo? ¿De verdad no saben que se paró todo durante meses, a excepción de los esenciales, entre los que estábamos los administradores de fincas colegiados? ¿No son conscientes del peligro que puede suponer que haya un contagiado en una junta, y qué supondría la cuarentena de todos los asistentes y familias, aunque diera negativo el PCR inicial?

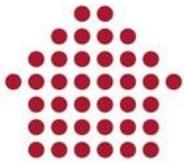
Los administradores de fincas lo único que queremos es preservar la salud de todos, y que no nos cierren nuestros despachos. Nos ha tocado vivir momentos duros, y vamos buscando soluciones a nuevas cuestiones que no se nos habían planteado nunca; pero gracias a nuestra dedicación y esfuerzo, y al apoyo de los comuneros, vamos superándolo.

Nuestro deseo es verlos pronto en una junta.

Ana Castellano



## Últimas noticias



### **Movilización ciudadana por la mala calidad del agua y el cobro desorbitado del contador contraincendios**

El CAF tinerfeño inicia una campaña informativa y recogida de firmas, con la colaboración de AAVV, para instar a Emmasa/Sacyr y al Ayuntamiento de Santa Cruz, a un cambio de actitud ante dos situaciones que impactan en la salud y en la economía de los vecinos del municipio.

### **El CAF tinerfeño advierte de que el impago de las ayudas al alquiler por COVID-19 es un drama para miles de familias y avoca a la ruina a los pequeños propietarios**

Ante un nuevo anuncio de incremento del presupuesto de ayudas a las familias para el pago del alquiler, el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife quiere aplaudir todos los esfuerzos en favor de las familias más vulnerables, pero debemos matizar que lo importante y "urgente" en estos momentos es hacer efectivo el pago de estas ayudas.

Transcurridos siete meses, desde que el pasado 8 de mayo se abrió el plazo de la convocatoria de ayudas "urgentes" por la COVID-19, y según las informaciones publicadas, solo se ha efectuado el pago de unas 120 solicitudes, de las más de 20.000 solicitudes recibidas.

Nuestra posición, es la de estar al lado de estas familias, pero también, como gestores de la viviendas, queremos ser la voz de quienes, al otro lado, necesitan también de este pago por ser pequeños propietarios que podrían pasar también a situación de vulnerabilidad.

### **El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife trabaja ya en el mayor estudio sobre ocupación ilegal de viviendas en la isla y en una guía para asesorar a los colegiados y a los propietarios**

Los participantes en la mesa de trabajo sobre ocupación celebrada el 24 de noviembre, confían en que las medidas legales adoptadas recientemente por Interior y la Fiscalía General, obtengan resultados positivos.

"El 80 % de la ocupación en el sur de Tenerife no es de personas vulnerables, sino antisociales que se enganchan a la luz de la comunidad, molestan y se dedican al narcotráfico o la prostitución".

### **Luis García, nuevo presidente del Colegio de Administradores de Fincas de la provincia tinerfeña**

En la Junta General Extraordinaria, celebrada el 19 de noviembre, de forma online y presencial en la sede colegial (hasta el número permitido por el semáforo rojo en la isla de Tenerife), quedó ratificada la única lista presentada a las elecciones para dirigir el Colegio.

Quedó nombrado presidente D. Luis García González; la hasta ahora presidenta, D<sup>a</sup> Carmen Suárez, ostentará la vicepresidencia primera. También, se produjeron los nombramientos del vicepresidente tercero, D. Jorge Agudo Suárez; secretario, D. Francisco J. Hernández Febles, y contador censor, D. José A. Melián Martín. Mantienen sus cargos anteriores la vicepresidenta segunda, D<sup>a</sup> Olimpia Oliva, y el tesorero, D. José Pérez-Siverio.

Además fueron nombrados los siguientes vocales: D. Pedro Palencia Sólvez, D<sup>a</sup> María Ángeles Muñoz Perera, D<sup>a</sup> Ana Belén Mesa Vilar, D. José Antonio Acevedo Alonso, Jesús Oliva Galindo, D. Juan José Setién Urrea, D. Juan B. Hernández Vargas, D<sup>a</sup> Ana Isabel Castellano Jesús, D. Pedro Hernández Mesa, D<sup>a</sup> Ana Isabel Rancel Morales y D<sup>a</sup> Margarita Alameda Villamayor.

### **La experta en habilidades de comunicación Silvia García, volvió a ofrecer recientemente una formación a los colegiados, esta vez de modo virtual por las actuales circunstancias, pero tan amena y útil como siempre.**

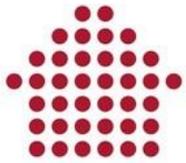
Silvia García, explicó las situaciones que pueden generar una emoción de alta intensidad, y la explicación física de cómo actúa nuestro cerebro, y en concreto las reacciones inmediatas que nacen en la amígdala cerebral.

Se refirió a la dificultad de escuchar por el uso de la mascarilla, estímulos y cuestiones que explican nuestra respuesta emocional. "Podéis hacer muchos cursos de comunicación, pero si vuestra voz es tensa y violenta, si el tono de la voz es alto, duro, intenso, el otro va a responder al tono de vuestra voz, y va a activar la amígdala. El mensaje siempre será al final emocional".

COLEGIADOS

**ALERCOPS**

**La aplicación de seguridad ciudadana para dispositivos móviles**



El Ministerio de Interior, hace un tiempo, puso en marcha una aplicación móvil que permite a los ciudadanos, alertar a la Guardia Civil y la Policía Nacional, sobre una situación delictiva ya sea víctima o testigo de la misma y que permite enviar una alerta geolocalizada.

Robos, agresiones sexuales, acoso escolar, altercados, ocupación ilegal de viviendas, tienen una rápida respuesta policial, gracias a la geolocalización que permite conocer con exactitud que patrulla se encuentra mas próxima.

La aplicación es totalmente gratuita y cuenta ya, con un gran número de usuarios, tanto residentes como turistas.

**ALERTCOPS**

Aplicación de seguridad ciudadana para dispositivos móviles

Seleccione el código QR y descárguese la aplicación.

Google Play App Store

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DEL INTERIOR

NFO: 126-15-057-2



COLEGIADOS



La Escalera alerta

**No**  
al  
**Silencio**  
**Cómplice**

Podría ser  
tu **Madre**,  
tu **Hermana**,  
tu **Hija**.

Pero es  
**tu Vecina**

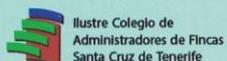
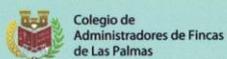
La vecindad  
puede ayudar

Piensa si  
te estuviese  
pasando a ti.

¿Te  
arrepientes  
de no haber  
actuado?

Llama al

**1-1-2**



## AVISO IMPORTANTE COVID 19

En las comunidades de propietarios no es fácil mantener la distancia de seguridad, al menos 1,5 metros. En cualquier momento, podemos tener que cruzarnos con otros comuneros.



Todos los ciudadanos, y en este caso los vecinos, deben respetar las normas de seguridad sanitaria en cumplimiento de la normativa vigente, así como por el derecho a la propia salud y la del resto de las personas que conviven en el edificio. Por este motivo, les recordamos la obligación de usar mascarillas en las zonas comunes de la comunidad, desde que la persona sale de su vivienda o entra en el inmueble, cuando toma el ascensor y dentro de éste. Igualmente, cuando baje al garaje para coger o abandonar su vehículo. Y en todas las demás zonas que son espacios comunes de la comunidad (patios, azoteas, cuartos de lavar, trasteros...).

En caso de utilizar el ascensor, solo debe hacerlo una persona en cada viaje, excepto cuando sea compartido por personas convivientes. Mejor usen las escaleras.

Deben asegurarse también que, cumplen estas medidas quienes les visitan o acuden para cualquier servicio a su domicilio (técnicos, repartos domiciliarios...).

Lávense las manos siempre antes de salir de casa y al volver. Lo ideal es disponer de un dispensador de gel en el portal.

Un solo vecino o visitante con el coronavirus podría ser el origen de contagios en todo el edificio, si no tomamos las correspondientes precauciones. Y esto puede tener como consecuencia que haya que confinar, llegado el caso, a todos los residentes en la comunidad.

**No te la juegues. No nos la juegues.**

**Hazlo por ti. Hazlo por los demás.**

**Con la colaboración de todos, podemos evitar el contagio del coronavirus en este edificio**

**USO DE MASCARILLA**

**DISTANCIA SOCIAL 1,5 M**

**USO DE DESINFECTANTE**



**POR FAVOR**

