

EDITORIAL

Nuestra marca es garantía

Entramos en el tiempo de la amistad, los encuentros familiares y los mejores deseos para todos. Es Navidad.

Es también tiempo de balance, en el que hemos de reconocer el esfuerzo y la pasión de los administradores de fincas en un año no más fácil que 2020. En el que el COVID19 no nos ha frenado en nuestra labor diaria, incluso tocados por el dolor de la pérdida de un familiar, amigo o vecino. Es también el momento de agradecer a los propietarios de los inmuebles que gestionamos su comprensión y colaboración.

2022 se nos presenta con muchos retos y con cambios en las formas de trabajar. Las nuevas tecnologías que vamos implementando en los despachos y la mejora de la eficiencia energética en los edificios marcan un antes y después en nuestra actividad, y para las comunidades que gestionamos.

El Ilustre Colegio de Administradores de Fincas Santa Cruz de Tenerife, con sus diferentes áreas de trabajo, -- Cultura, Formación, Nuevas Tecnologías, Vivienda Vacacional, Mediación, Rehabilitación, Calidad

del Agua y Servicios, Bolsa de Trabajo ARRUs, Ocupación de Viviendas, Accesibilidad, Defensade los ODS-, y otras- tiene hoy en día más importancia que nunca, así como el colectivo que representa, en el fin último de proteger uno de los bienes más preciados de las personas: la vivienda.

Sin duda alguna, nos hemos ganado el derecho a decir que nuestra marca es garantía.

Para el nuevo año, deseo que todos rememos en la misma dirección, que la salud siga siendo nuestra prioridad; la tolerancia, nuestra forma de entendernos; la colaboración, la manera de trabajar, y la transparencia, lo cotidiano.

¡Felices Fiestas!

¡Feliz 2022!

Luis García González
Presidente CAF Santa Cruz de Tenerife



Contenido:

| | |
|---------------------------------|-------|
| Editorial | 1 |
| Preguntas administrador | 2 |
| Historias verídicas | 3 |
| Apuntes técnicos | 4 |
| Apuntes jurídicos | 5 |
| Cuestión de honorarios | 6 |
| Seguros con franquicia | 7 |
| La soledad | 8 |
| Últimas noticias | 9 |
| Banco de Alimentos de Tenerife | 10 |
| Acceso Guía Energías Renovables | 11 |
| Infografía Violencia de Género | 12 |
| Medidas Covid sobre juntas | 13 |
| Suplemento de Navidad | 14-15 |



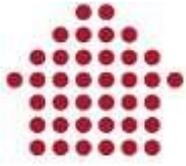
CONTACTO:

www.caftenerife.org

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

COLEGIADOS

Preguntas al administrador



MUELLE
radio



¿Es posible contribuir al sostenimiento de los gastos de la comunidad de forma diferente a la aplicación de los coeficientes de participación? ¿Qué quórums se aplican?

Existe la posibilidad de pactar un sistema de pago igualitario, en vez del ordinario sistema de pago por coeficiente de participación fijado en el título constitutivo. Pasar de un sistema de pago por coeficiente de participación, establecida en el título, a un sistema por cuota igualitaria precisa de unanimidad, pues el sistema ordinario es el de cuota de participación. Además, supone una alteración del título constitutivo. En definitiva, se precisa la unanimidad para modificar el sistema de distribución de gastos fijado en el título y cambiarlo por otro sistema distinto al establecido.

¿Reconoce usted a un administrador de fincas colegiado? ¿Cuáles son las ventajas de contar con su servicio?

En la página web del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife (www.caftenerife.org) figura el listado de colegiados de toda la provincia. Para figurar en este registro, hay que acreditar la formación requerida. La colegiación aporta garantías y tranquilidad en la gestión de una comunidad de propietarios, puesto que asegura que el profesional cuenta para sus servicios con: Seguro de Responsabilidad Civil (que cubre a todo colegiado en el ejercicio de sus funciones), asesoría jurídica y la Comisión Deontológica. Asimismo, formación continua en distintos foros y eventos, a nivel nacional y regional; seguridad jurídica de los certificados de deudas a través de la plataforma notarial, y los beneficios de los convenios establecidos con diversas instituciones y empresas para ofrecer mejores condiciones a sus clientes.

No asuma riesgos innecesarios y contrate a un administrador de fincas colegiado.

Jorge Agudo Suárez
Administrador Colegiado nº 706

EDITA
Comisión de Comunicación CAF Tenerife
DIRECCIÓN
Luis García González
REDACCIÓN
Iosune Nieto Lacunza
Margarita Alameda Villamayor
Pedro Palencia Sólvez
DISEÑO Y MAQUETACIÓN
Pedro Palencia Sólvez
Margarita Alameda Villamayor
Marcos Melián Rodríguez
COLABORADORES
Jorge Agudo Suárez
Magdalena Hernández Cabo
Victoria Marrero Fornés
Ana Isabel Castellano Jesús
José Silva
María Dolores Vázquez González
Nuria Viña Salguero

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

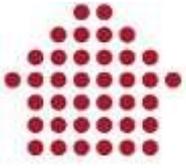


GAE COMUNIDADES SUR S.L.

COLEGIADOS

Historias... verídicas

Doce campanadas



Esta vez sí que no me pilla, porque he seguido fielmente su consejo y esta Nochevieja he llegado a casa media hora antes de la cena y ayudado a mi mujer a preparar los paquetitos con las uvas, para que luego se diga que uno no colabora en las tareas del hogar.

El caso es que, a mis uvas les he quitado las pepitas porque todos los años me atraganto. Y encima, con la costumbre que tiene mi mujer de comprar uvas del tamaño de ciruelas.

Estoy pensando que, aprovechando toda esta historia del estreno del año, voy a hacerme el firme propósito de dejar de fumar. Hombre, tampoco tiene por qué ser ahora mismo; por lo menos esperaré a que se acaben los cuatro cartones de tabaco que compré esta mañana, por si acaso subíade precio, no por otra cosa.

Pero, sobre todo, y lo que más ilusión me hace, es que pienso apuntarme a un gimnasio. No es que quiera adelgazar, pero los años, ya se sabe...

Yo es que le tengo mucho apego a mis kilos. Conseguirlos no ha resultado nada barato y no está la cosa como para perderlos.

Ahora le tengo preparada una sorpresa a la parienta que se va a enterar. Le he comprado una *thermomix* de esas, para que tenga más tiempo para ella, y un carrito, con el que pueda llevar todas

las cosas de la cocina al comedor de una sola vez, con lo que, en un solo paseo, todo listo. Y hablando de paseo, mañana la pienso sacar de casa y la voy a llevar a comer al guachinche donde cené el otro día con los compañeros del curro. Para que luego digan que los hombres no tenemos detalles

Lo lamento de veras, pero no he podido evitar que este personaje, tan caradura, se nos colara en el relato. ¡Qué le vamos a hacer!

No sé si este año dejaré de fumar, o no, o me apuntaré a un gimnasio; pero lo que sí tengo claro es que las cosas tienen que cambiar, y debemos procurar que cambien para bien. Y este puede ser un buen momento para empezar a pensar en ello.

Salud, dinero y amor, como decía la canción; pero no en mi salud, en mi dinero o en mi amor. Vamos a pensar en la salud de todos, el dinero de todos y el amor para todos.

Feliz salida y entrada de año.

Pedro Palencia Sólvez
Vocal CAF Tenerife

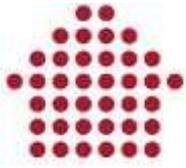
Asinelte 

COUTOT  ROEHRIG
1894

COLEGIADOS

Apuntes jurídicos

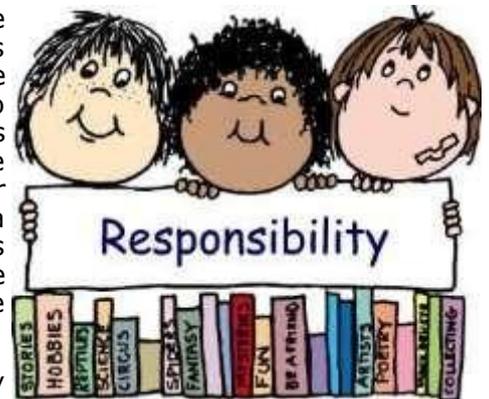
Responsabilidad civil de la comunidad de propietarios



Partimos de la base que, a pesar de carecer las comunidades de propietarios de personalidad jurídica, sí pueden ser titulares de derechos y obligaciones. Por tanto, podrán incurrir en responsabilidades frente a sus propios comuneros o frente a terceros, por incumplimientos de una obligación contractual o de otro tipo, al margen de una relación jurídica previa, la llamada responsabilidad extracontractual.

Dentro de esta última, las obligaciones pueden derivar de la propia Ley de Propiedad Horizontal, de los propios estatutos, normas de régimen interior o acuerdos comunitarios adoptados por la junta de propietarios. Y su incumplimiento, hará que las comunidades puedan ser sujetos de imputación de responsabilidad propia.

Por ejemplo, pueden incurrir en responsabilidad frente a cualquier propietario o persona ajena a la comunidad, por los daños que se ocasionen como consecuencia de una falta de conservación o mantenimiento del inmueble, de sus servicios o elementos comunes. Si por la no realización de las obras imprescindibles de mantenimiento de los elementos comunes, se produce un daño a una persona, la comunidad puede ser responsable civilmente, pero también podrían responder, directa o indirectamente, el administrador o presidente por no tomar las medidas adecuadas para el correcto sostenimiento de las obras de reparación urgente, cuando exista constancia de que se puede causar un perjuicio a un tercero.



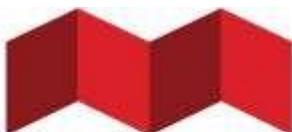
No podemos olvidar que el artículo 10.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal establece que, para la comunidad de propietarios, tienen carácter obligatorio y, por tanto, deberá asumir, sin necesidad de acuerdo previo de la Junta y sin afectar quién sea el solicitante, entre otras, las siguientes actuaciones:

1. Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento de los servicios e instalaciones comunes.
2. Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de setenta años.

“Las comunidades de propietarios suelen ser una fuente inagotable de problemas. Evitar parte de ellos está en nuestras manos”



Magdalena Hernández Cabo
Asesora jurídica del CAF TENERIFE



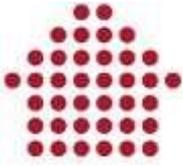
MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

COLEGIADOS

Apuntes técnicos

Fisuras, no grietas



Un error común por parte de los comuneros es confundir fisuras con grietas. La intención del presente artículo es evidenciar qué es cada una, su disparidad, la causa que las produce y poder determinar de esta manera si hay problemas estructurales en la edificación o no.

Diferencia entre ambas:

Fisura: es una abertura pequeña, que solo es superficial.

Grieta: es una abertura más profunda, de mayor dimensión, que generalmente afecta a todo el espesor del material (ladrillo, cielorraso, losa, etc.).

Se estima que un edificio tarda en asentarse estructuralmente alrededor de 10 años, y durante ese periodo es "normal" que aparezcan pequeñas fisuras o grietas en las paredes que de forma controlada no son perjudiciales para la integridad o habitabilidad del edificio.



El problema no es que aparezcan fisuras o grietas, sino saber diferenciar entre ambas en primer término y, a posteriori, distinguir entre una grieta leve y una grave.

Las fisuras tienen consecuencias principalmente estéticas. Suelen ser debidas al deterioro producido por los agentes atmosféricos con el paso del tiempo, a la presencia de humedad por capilaridad o a una incorrecta aplicación de los materiales.

Si la fisura se mantiene «viva» y sigue aumentando, el agua de lluvia tendrá más facilidad de entrada en el interior del cerramiento, con lo que irá dañando el interior y aumentando la velocidad con que la construcción se degrada. La fisura se transforma en grieta.



Dependiendo de los diferentes tipos de grieta que pueden existir, y una vez sean identificadas por un técnico especialista, se determina un plan de acción, simplemente mediante rehabilitación o sustitución de materiales o mediante intervención del equipo profesional técnico para proporcionar y dimensionar correctamente las cargas del edificio, de forma que no sobrepasen las fatigas admisibles de los materiales.

Felices Fiestas y Estructuras sanas.

Asesoramiento experto

Victoria Marrero Forniés

Arquitecta Col. 3673

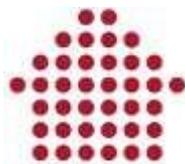
TLF: 679 487 081

victoria@marreroyasociados.es



Opinión

¿Cobrar por lo que vales o valer por lo que cobras?



Que la profesión del administrador de fincas ha cambiado mucho, creo que, es algo que ya la mayoría conoce. Atrás quedaron los años en los que un administrador de fincas se limitaba a cobrar los recibos de las cuotas, reunirse una vez al año y atender las llamadas de los comuneros. Cada vez se requieren más conocimientos técnicos sobre legislación, economía, construcción, fiscalidad, sin olvidar, la mediación y las subvenciones. A medida que pasa el tiempo, nuestra profesión se vuelve cada vez más exigente en materias amplias y diversas, lo que hace que, contar con un profesional formado sea indispensable. Y no vale sólo con estudiar una carrera y ejercer una profesión. Hay que seguir formándose, pues es una profesión "viva", con modificaciones constantes en materia legal y fiscal, entre otras.

Ya ha quedado patente durante la pandemia que somos un sector esencial, que sirve de nexo entre las administraciones públicas y los comuneros, facilitando toda la información de manera sencilla y casi inmediata. Teniendo en cuenta todos los servicios que damos, vamos a hablar de nuestros honorarios. En las cuentas de una comunidad la partida del administrador, que ofrece el presupuesto anual, podría parecer elevada, pero vamos a analizarlo detenidamente. En ocasiones, nuestros honorarios son inferiores a los de la empresa de limpieza, que presta un servicio una o dos veces a la semana algunas horas. Mientras que nuestro despacho está disponible de lunes a viernes, 8 horas diarias. Si analizamos que, cada comunero paga por nuestros servicios entre 5 y 8 euros aproximadamente al mes, y lo comparamos con una suscripción a Netflix que va entre los 7,99 y los 17,99 euros al mes, ¿Les sigue pareciendo caro lo que pagan a su administrador, sabiendo todas las funciones que desempeña?



También, hay que hacer reflexionar a todos los compañeros, pues sabemos la exigencia de esta profesión, y dar servicios por precios que no cubren ni los gastos, sólo por el hecho de "coger comunidades", perjudica a nuestro sector. Los precios son libres, por supuesto, pero no nos puede "costar dinero" gestionar las comunidades.

Como ejemplo, expongo un caso que me ocurrió con una comunidad que había destituido al administrador porque los vecinos indicaban que no hacía nada. Cuando les pasé mis honorarios (80 euros), me dicen que son caros, porque el administrador anterior lo hacía por 50 euros. Mi respuesta fue la siguiente: "yo les voy a cobrar 80 euros por realizar mi trabajo, 50 euros por no hacer nada sí que es caro". Llevo con esta comunidad más de 7 años y están muy contentos con el cambio, a pesar de pagar más que antes. Con esto quiero decir que no nos debe dar miedo competir frente a precios más bajos, pues no debe ser solo este factor el que haga que una comunidad se decida por uno u otro profesional, sino que debe primar el trabajo de calidad, la formación y profesionalidad, y así debe ser valorado por nuestros clientes.

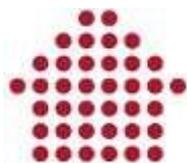
Y tú, ¿quieres cobrar por lo que vales o quieres valer por lo que cobras?



Ana Isabel Castellano Jesús
Vocal Junta de Gobierno CAF

Opinión

¿Cuándo conviene un seguro con franquicia?



De las muchas consultas que recibimos en nuestra correduría relativas a las franquicias, podemos sacar en claro que existe cierta confusión en como afecta este concepto a las coberturas de un seguro. Debemos saber que la franquicia no altera las coberturas de una póliza. A lo que repercute es al importe que tendrá que pagar el asegurado en caso de que se produjese un siniestro y, como consecuencia, se generase un gasto.

Por lo tanto, la franquicia solo se aplicará si hay daños, propios o a terceros. Contratar un seguro con franquicia no significa renunciar a ninguna de sus coberturas. Aclarado este asunto, nuestro consejo es que antes de decidir si optamos por un seguro con franquicia, es necesario que previamente analicemos en profundidad qué coberturas son las que deseamos y cuáles no. Una vez definido este aspecto, fundamental en la contratación de cualquier tipo de seguro, es el momento de encontrar la aseguradora que nos permita confeccionar una póliza acorde a estas necesidades. Tras comprobar si ofrece una buena relación coberturas-precio, debemos solicitar también un presupuesto con franquicia para la misma póliza. Llegados a este punto, es el momento de comparar y analizar si el ahorro que supone un seguro con franquicia realmente nos compensa.

Pero, ¿qué es exactamente una franquicia? La franquicia es una cantidad fija o un porcentaje, pactado entre el asegurado y la compañía en el contrato del seguro, que establece la cuantía que la aseguradora no pagará en caso de siniestro y que correrá a cargo del asegurado.

Puede ser aplicada a una gran variedad de seguros, como los de hogar, comunidades, negocios, responsabilidad civil, salud o viaje, siendo muy común en los de auto. Habitualmente, las compañías aseguradoras ofrecen el mismo tipo de póliza con y sin franquicia y es el cliente el que decide que modalidad es la que más le interesa.

Al disminuir los riesgos que asume la aseguradora, resulta un método útil para poder ahorrar en el seguro. A mayor franquicia, mayor será el descuento sobre la prima inicial que aplicará la aseguradora, pero también será mayor el importe que deberemos abonar en caso de sufrir un siniestro. Para comprenderlo mejor, vamos a exponer un ejemplo práctico:

La compañía de seguros se hace cargo de los costes propios de una indemnización o garantía a partir de una fecha determinada, pero antes de ese momento será el asegurado quien deberá asumir los gastos. Es común en las indemnizaciones concedidas por el Consorcio de Compensación de Seguros y en algunos servicios prestados por los seguros de salud, donde es comúnmente conocida como periodo de carencia.

¿Afecta la franquicia al seguro de Comunidades de Propietarios?

Aunque no es un asunto muy conocido por los propietarios y la junta directiva, las compañías aseguradoras podrán valorar la inclusión de una franquicia en algunas coberturas del contrato del seguro de comunidad. Aproximadamente a partir de los 30 años de antigüedad del edificio, y dependiendo de su estado de conservación o las posibles reformas realizadas, se aplicarán franquicias en coberturas de daños por agua y de responsabilidad civil, pudiendo establecerse sobre una cobertura general o de forma particular para varias coberturas.

Sin embargo, el buen estado del continente de la comunidad (estructura, fachada, conducciones techos, paredes, suelos, cubiertas, ventanas, etcétera), puede condicionar que se tarde más en añadir una franquicia en el seguro de comunidad. La mejor opción para garantizar este fin, es contar con el asesoramiento que ofrece una correduría de seguros, ya que es un mediador especializado, independiente e imparcial, que realizará un análisis objetivo y recomendará las coberturas y las entidades más provechosas para las necesidades del inmueble. José Silva Correduría de Seguros es la elección perfecta, ya que es experta en seguros de Comunidades de Propietarios y uno de los principales pilares en su asesoramiento desde hace más de 30 años.

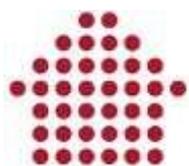
José Silva

Socio fundador de José Silva Correduría de Seguros



Opinión

La soledad, una gran desconocida que habita entre nosotros



La soledad es uno de los problemas más relevantes del siglo XXI, al ser considerada una de las dolencias más silenciosas y difíciles de detectar. Los cambios socioculturales y económicos han dado lugar a que la soledad haya experimentado un notable incremento, cuyas consecuencias están repercutiendo directamente en el desarrollo de las personas y de la sociedad en su conjunto, tanto en zonas urbanas como rurales.

Las personas estamos hechas para vivir en compañía e interactuar con otros seres humanos. Por lo tanto, el sentimiento de soledad sería una percepción que genera sensaciones desagradables a nivel psicológico y, frecuentemente, también un malestar físico.

Este sentimiento se produce cuando la red de relaciones sociales de una persona es insuficiente, cuantitativa o cualitativamente, para sentirse querida y parte de una comunidad. Es importante destacar las diferencias individuales, unas necesitan gran cantidad de interacciones; sin embargo, otras quedan satisfechas con unas pocas. Además, se puede estar rodeado de personas y sentirse completamente solo o sola, porque la soledad no deseada es un sentimiento subjetivo, de profundo vacío, desánimo, tristeza y desaliento.

Realizar actividad física, en función de las características y habilidades de cada persona, es muy saludable: mejora las capacidades físicas (agilidad, sistema endocrino y cardiovascular...), mentales (evita depresión y ansiedad) y afectivas (posibilita contacto con otros, incrementa las relaciones sociales). El ejercicio es una buena forma de aliviar el estrés y liberar tensiones que pueden provocarnos situaciones frustrantes y tensas. Además, nos ayuda a liberar neurotransmisores relacionados con el estado de ánimo positivo, como las endorfinas o la serotonina. Por eso, su práctica también tiene un efecto positivo en nuestra autoestima.

La soledad se puede mitigar con la solidaridad de los otros y con el trato cercano. Entre unos y otros animemos a las personas que viven solas a que salgan a la calle, efectúen paseos, compartan con otras sus historias y experiencias, que adopten a un animal doméstico o se rodeen de plantas en su domicilio. También, a que se acerquen a asociaciones o a las actividades culturales, de ocio o recreativas que se organizan desde los ayuntamientos y otras entidades. Donde pueden disfrutar como participantes activos o, simplemente, como espectadores de eventos, hecho que en sí mismo ya supone un acompañamiento positivo.

Asimismo, las intervenciones psicológicas resultan eficaces, para reducir los sentimientos de soledad, al ser tratamientos personalizados (qué funciona y para quién). Entre otros aspectos, se trabaja la autoaceptación y en lograr una actitud positiva y optimista frente a la vida, pues nos hace más resistentes, a la par que flexibles y menos propensos a conflictos interpersonales. Para ello, es necesario tener voluntad. Es decir, poner de nuestra parte para que esto ocurra.

En la medida en que siga retrocediendo la convivencia intergeneracional, tal como viene ocurriendo durante las últimas décadas, cabe esperar que un porcentaje cada vez más elevado de personas, habiten en hogares unipersonales. Aquí juega un papel relevante el administrador de fincas, dado que puede detectar o ser informado por otros vecinos de circunstancias que sean susceptibles de informar a los Servicios Sociales municipales –siempre dentro de la discrecionalidad, mediación y profesionalidad- de posibles riesgos de ese vecino o vecina (descuido grave/extremo de vivienda o de la persona, aislamiento, etcétera). De esta manera se colaboraría para la actuación de la Administración Pública, y para la intervención, en caso necesario, de otros profesionales especializados.



ILUSTRE COLEGIO OFICIAL DE
PSICOLOGÍA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Próximamente llegará la Navidad, fecha de muchas emociones. Para algunos, una época triste; para otros, maravillosa. De cualquier manera, es bueno recordar que la Navidad es motivo para celebrar y agradecer todo lo bueno que nos sucede. Es importante resaltar que las personas mayores necesitan una atención especial, ya que estas fechas les suelen generar sentimientos de pena y soledad por la ausencia o pérdida de seres queridos.



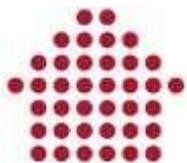
María Dolores Vázquez González.

Vocal del Colegio Oficial de Psicología de Santa Cruz de Tenerife.

Coordinadora del Grupo de Trabajo de Discapacidad, Envejecimiento y Dependencia.

Opinión

Llegó la Navidad y el volcán continúa



17 de septiembre de 2021, nos preocupan los movimientos sísmicos de esta semana y las autoridades empiezan a comunicar los posibles planes de evacuación de determinados puntos del Valle, entre ellos la zona turística de Puerto Naos.

Empieza el trabajo como administradora de fincas. Principalmente, nos centramos en la coordinación con los presidentes de las comunidades de propietarios, para, sin alarmar, pero sí alertar, transmitirles las medidas a llevar a cabo en caso de una posible evacuación. No es tarea fácil. Los mayores todavía dicen que tiene que temblar mucho la tierra para que erupción el volcán; no obstante, empieza la preocupación entre la población. Empezamos a localizar personas con movilidad reducida u otro tipo de dependencia, turistas que puedan estar pasando las vacaciones en nuestros edificios, para poder informarles ante una posible erupción, con la presión añadida de no saber cuándo podrá ser.

Día 19 de septiembre de 2021, 15:10 horas. Hora de la erupción. Se lleva a cabo la evacuación entre otras, de la zona de La Bombilla, Puerto Naos y el Remo en su totalidad. En Puerto Naos hay un total de 2.000 personas censadas, alrededor de 200 edificios y viviendas. Contamos con la suerte de que es septiembre y ha terminado la temporada de verano. 19 días atrás, Puerto Naos se encontraba al 100% de ocupación. Largas colas por la única vía de salida, la LP-213.

Afortunadamente, evacuación ordenada, gracias a la labor de los cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado, pero angustiada por la incertidumbre de lo que pueda pasar, ¿A dónde iremos?, no lo esperábamos tan pronto. Puerto Naos se convierte en pocas horas en un pueblo fantasma.

Son las 17:00 horas, mensaje de un presidente de la comunidad, "Nuria, ya no queda nadie en el edificio el último en salir fui yo"

Este, es el empezar de 75 días de erupción volcánica. ¿Cuántos más nos quedarán? A partir de ese día todo ha sido incertidumbre, desolación, desesperación, pero también solidaridad, organización y trabajo, mucho trabajo. Desde entonces, los administradores de fincas de la isla en general, pero del Valle en particular, nos hemos centrado en la organización del personal necesario para la limpieza de las cenizas en las cubiertas de los edificios para evitar daños colaterales, como pudiera ser una obstrucción posterior de los bajantes del edificio, con las consecuencias que ello conlleva.

En un primer momento, pensamos que esa iba a ser la única consecuencia en los edificios...no voy a relatar la impotencia ante miles de hogares sepultados porque de sobra ha sido el mayor drama; y la emergencia social ha creado la vulnerabilidad de miles de familias que se han visto despojadas de lo más importante, su hogar.

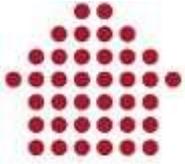
A los pocos días de la erupción, empiezan a tener lugar explosiones de gran intensidad provocadas por la onda expansiva del volcán en su fase "estromboliana", así como semanas de seísmos intensos que hacían tambalear los edificios. Ahora, los administradores de fincas también podemos añadir a nuestra profesión la especialidad de "vulcanólogos", entre otras. Los vecinos empiezan a temer por los daños en las estructuras de los edificios y viviendas, aunque en un principio no se aprecia que pueda afectar a las edificaciones, por lo menos en aquel momento.

Al día a día como administradora de fincas, se añade la valoración de las consecuencias de la erupción en las edificaciones, los daños directos de la misma, los daños estructurales por la sismicidad, las revisiones de las pólizas de seguros para determinar la cobertura de los daños y gestiones ante el Consorcio para reclamarlos, visitas de los edificios con los peritos....gestiones con los seguros para la apertura de siniestros, pero también, la coordinación para realizar las labores de limpieza en el Valle y en la zona evacuada de Puerto Naos, con los inconvenientes que conlleva el hecho de no disponer de la vía de acceso habitual a la zona costera y tener que realizar largas horas de trayectos para llegar a ella.

.../...

Opinión

Llegó la Navidad y el volcán continúa



.../...

Y aquí seguimos, 75 días después, resistiendo. Cuando pensábamos que el volcán entraba en una fase de ralentización, de nuevo nos quiere quitar la esperanza. Más hogares destrozados y nos vuelve a traer dolor, desesperación y más incertidumbre.

Se acerca la Navidad y aquí en el Valle, ya nos ha llegado la estampa navideña pero teñida de negro. Una nevada negra ha llenado nuestras calles, nuestro paisaje, nuestras carreteras, pero ahora dependerá de los palmeros que ese color negro solo sea el telón de fondo de una estampa a la que podemos dar el color que cada uno quiera y pueda. De momento, yo le he puesto para empezar varios colores: verde, rojo, amarillo, naranja... los colores de todas esas personas y colectivos que han llenado nuestros edificios, nuestras calles, nuestras vías, nuestros montes, para ayudarnos, para protegernos, para acompañarnos. También es cierto que nuestros edificios han colaborado a ello, ya que se han convertido en el hogar provisional de muchos de los afectados.

El volcán nos ha quitado mucho, solo espero que no nos quite la ilusión por seguir trabajando, por mirar al futuro pensando en las oportunidades, en una reconstrucción rápida y factible.

Muchos palmeros sentimos la responsabilidad que pesa sobre nosotros para que el Valle de Aridane salga adelante. Queremos esta tierra y queremos permanecer en ella, para ello, nuestros padres, nos formaron lo mejor posible para volver a esta tierra llena de oportunidades y así lo haremos.

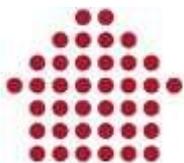
El color de la Navidad lo pondremos cada uno de nosotros, porque la ilusión tiene muchos colores.



Nuria Viña Salguero
Administradora de Fincas Colegiada



Últimas noticias



El CAF tinerfeño dona 3.000 euros para los afectados de la erupción volcánica en La Palma y facilita información y apoyo a los colegiados y colegiadas de la isla

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife ha donado 3.000 euros para los afectados por la erupción de la isla de La Palma, y espera articular nuevas medidas solidarias para ayudar a la población.

Desde que se tuvo conocimiento de la erupción del volcán, el CAF tinerfeño expresó en redes sociales la solidaridad de los administradores de fincas con la población y con los compañeros de La Palma. También enviaron su apoyo a otros colegios y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.

El presidente, Luis García, y la vicepresidenta, Olimpia Oliva, se reunieron con administradores de fincas con edificios en Santa Cruz de La Palma, Los Llanos y Puerto Naos, que expusieron, en aquella primera reunión, el gran problema de la ceniza en los inmuebles, lo que obliga a incrementar la limpieza, y por tanto, los gastos. Sobre esto último, se les informó de que dichos gastos se pueden incluir en los expedientes abiertos en el Consorcio de Seguros.

El Colegio también solicitó a los colegiados información sobre posibles casas y fincas vacías para intentar generar una bolsa de viviendas, de lo cual se informó al Cabildo de La Palma y ayuntamientos afectados.

Recientemente, se ha trasladado al Cabildo y ayuntamientos una solicitud de los colegiados palmeros en relación a un problema con los permisos para acceder a zonas evacuadas y para poder utilizar el barco, en lugar de tener que desplazarse por carretera, lo que hace el trayecto más largo y peligroso por la ceniza.

Los administradores de fincas exponen la complejidad y coste de la retirada de amianto en instalaciones de las comunidades

Patricia Pérez, técnico del Instituto Canario de Seguridad Laboral (ICASEL), impartió, el pasado 19 de noviembre, una interesante formación dirigida a los administradores de fincas, sobre la presencia de amianto en las comunidades. La especialista, explicó las características del mineral y las graves enfermedades que puede ocasionar la exposición a las fibras del fibrocemento (uralita), como cáncer de pulmón o fibrosis pulmonar. Asimismo, expuso las actuaciones que debe seguir una comunidad en el caso de detectar amianto en algunas de sus instalaciones, y el procedimiento a seguir en el caso del desamiantado, la solución más óptima, haciendo hincapié en la contratación de empresas acreditadas y autorizadas por la Autoridad Laboral de Canarias y en el Plan de Trabajo que hay que presentar para la retirada con seguridad del amianto.

Jornada sobre rehabilitación energética y ahorro energético

El pasado 22 de octubre tuvo lugar, en emisión abierta a la ciudadanía, a través de la web y redes sociales del digital Atlántico Hoy, una jornada sobre rehabilitación energética y energías renovables. Pedro Apeles y Adrián Fernández, de la Oficina de las Energías Renovables del Cabildo de Tenerife, explicaron el ahorro que puede suponer a una comunidad el autoconsumo, además de las ayudas y subvenciones destinadas a este (RD 477/2021).

Por su parte, el arquitecto Rafael Jaén destacó en su ponencia, la importancia de la rehabilitación energética de los edificios, mejorando: la envolvente térmica, la eficiencia energética de las instalaciones térmicas y las instalaciones de iluminación. Presentó también distintas ayudas destinadas a la rehabilitación en comunidades.

Pueden acceder al vídeo de la jornada en el siguiente enlace:

<https://www.youtube.com/watch?v=DRP2eMCDedg>

El Ayuntamiento de Santa Cruz y el Colegio firman un convenio de ayuda a la gestión en comunidades del parque municipal de viviendas y otras

El Ayuntamiento de Santa Cruz y el CAF tinerfeño firman un convenio de colaboración para favorecer la participación de los vecinos y vecinas en las juntas administradoras del Parque Municipal de Viviendas y en las comunidades de propietarios de los edificios adheridos al Plan de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRUs), mediante la intervención de un colegiado.

Este acuerdo, fue firmado el pasado 29 de noviembre por el alcalde de Santa Cruz, José Manuel Bermúdez, como presidente del Consejo de Administración de Viviendas, Proyectos y Obras Municipales, junto con el concejal del área, Juan José Martínez, y por el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, Luis García.

El convenio permitirá a los adjudicatarios del parque de viviendas y propietarios incluidos en las ARRUs estar asesorados en todo lo que tenga que ver con el funcionamiento de sus juntas administradoras y comunidades de propietarios.

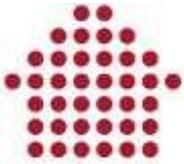
Asimismo, el administrador de fincas colegiado contratado podrá dar asesoramiento, entre otros trámites, para la constitución de juntas administradoras o comunidades de propietarios, adquisición del libro de actas, formalización ante el Registro de la Propiedad o la Administración titular, o el alta en la Agencia Estatal Tributaria.

Y se podrá recurrir a los servicios de los colegiados y colegiadas para recibir información sobre la actualización, regularización o puesta al día de juntas administradoras o comunidades de propietarios ya constituidas, así como de las gestiones que les son propias (estado de cuentas, presupuestos de ingresos y gastos, emisión y cobro de recibos de cuotas y derramas, y domiciliación bancaria).

COLEGIADOS

De interés

ASOCIACIÓN BANCO DE ALIMENTOS DE TENERIFE
(BANCOTEIDE) DECLARADO DE UTILIDAD PÚBLICA POR EL MINISTERIO DEL INTERIOR
PREMIO PRÍNCIPE DE ASTURIAS DE LA CONCORDIA
MEDALLA DE ORO DE CANARIAS



Es una Asociación Benéfica, sin ánimo de lucro, fundada en 2006 con el fin de recoger los excedentes alimentarios que se producen en la industria, las cadenas de supermercados y en la sociedad en general. Estos productos se almacenan, se clasifican y se distribuyen entre las Asociaciones Benéficas registradas con el propósito que los hagan llegar a las familias desfavorecidas de la provincia. Estas Asociaciones Benéficas son entidades oficialmente reconocidas y que tienen el contacto más próximo con los necesitados.



Esta labor se lleva a cabo con el trabajo diario de los voluntarios y personal contratado que controlan la gestión diaria de almacén del Banco.

Bancoteide es socio de la Federación Española de Bancos de Alimentos (Fesbal), cuyos fines, entre otros, son representar a los Bancos de Alimentos federados ante organismos públicos o privados de índole nacional, prestar todo tipo de servicios, canalizar y distribuir a los asociados las ayudas globales que provengan de organismos públicos o privados, etc. Esto significa que gran parte de las donaciones en especie que reciben los bancos se deben a los acuerdos y convenios firmados por la Fesbal durante el año.

Actualmente tenemos registradas 121 asociaciones benéficas las cuales distribuyen los alimentos que Bancoteide les entrega 1 vez al mes, entre 28.000 desfavorecidos de nuestra provincia. Las familias correspondientes son derivadas por las Trabajadoras Sociales Municipales, confirmando el nº de miembros de cada familia y certificando que son personas sin recursos económicos y por lo mismo necesitan ayuda alimentaria. Esto les da derecho a participar en el Fondo de Ayuda Europea para los Más Desfavorecidos (FEAD).

Nuestra misión es recuperar excedentes alimentarios en perfectas condiciones para el consumo y redistribuirlos gratuitamente, a las personas desfavorecidas, a través de entidades benéficas. De esta forma, los Bancos de Alimentos luchan contra la pobreza y el despilfarro.

NUESTROS VALORES:

- Gratuidad**
- Transparencia**
- Neutralidad**
- Seguridad**

Del 19 al 25 de noviembre

La Gran Recogida de alimentos 2021

ES TIEMPO DE DONAR

- 1 Por seguridad, no recogemos alimentos en verde.
- 2 Al pedir por caja, no olvides hacer tu donación.
- 3 Recoge la cantidad que desees. Tu donación suple una 1€ y reduce el importe de tu compra.

Dona en caja

Tu ayuda es imprescindible para comprar los alimentos que tanta falta hacen.

Federación Española de Bancos de Alimentos

GRACIAS POR COLABORAR

COLEGIADOS



Desarrollo Sostenible
y Lucha contra el
Cambio Climático

**CAPTURE EL CÓDIGO QR
PARA ACCEDER A LA GUÍA
DE INSTALACIONES
FOTOVOLTAICAS EN LAS
COMUNIDADES DE
PROPIETARIOS, DE LA
OFICINA DE ENERGÍAS
RENOVABLES**



**INSTALACIONES
FOTOVOLTAICAS COLECTIVAS**

Guía para producir tu electricidad mediante energía
fotovoltaica en edificios de viviendas y locales



OFICINA
DE LAS
ENERGÍAS
RENOVABLES



Desarrollo Sostenible
y Lucha contra el
Cambio Climático



Pacto de las Alcaldías
para el Clima y la Energía
EUROPA

ALERTCOPS

Aplicación de
seguridad ciudadana
para dispositivos
móviles

Google Play App Store

1490 10615-057/2

AQH

de aquí y ahora...

Islas

PINTURAS / REFORMAS
/ ESTUDIO DE ARQUITECTURA TÉCNICA



DENUNCIAR



EN CASO DE VIOLENCIA MACHISTA

En caso de señales de violencia de género, da un paso al frente y señala al maltratador. Tu denuncia puede salvar una vida.

LLAMAR



EN CASO DE VIOLENCIA MACHISTA

En caso de señales de violencia de género, contacta con el 112 o con los Centros de Información y Atención a Mujeres. Te puede cambiar la vida.

www.DaLaAlarma.com



Accede a la Red de Servicios y Centros de Atención a las Víctimas de cada isla.
www.DaLaAlarma.com



#DaLaAlarma

El Gobierno de Canarias, junto con los Cabildos Insulares, cuenta en cada isla con una Red de Servicios y Centros Públicos Especializados de Atención a las Víctimas de Violencia de Género. Detectar los primeros signos de violencia y llamar, denunciar y activar los servicios de asistencia puede cambiar y salvar vidas.

Los recursos que se ofrecen son públicos, gratuitos y están disponibles en todas las islas.

En estos recursos se atiende a cualquier mujer y a sus hijos e hijas, con independencia de su edad, nacionalidad o situación administrativa, en el caso de las mujeres extranjeras. Haber denunciado con anterioridad no es requisito para ser atendida o para recibir orientación. El tratamiento de la información obtenida es confidencial.



El Servicio telefónico de Atención a Mujeres Víctimas de Violencia de Género Integrado en el CECOES 112 se presta todo el año durante las 24 horas del día ante situaciones de urgencia y emergencia.

Igualmente atiende llamadas de consulta y coordinación con centros y organismos institucionales a fin de proporcionar una adecuada intervención en los casos de violencia de género.

Está atendido por trabajadoras sociales especialistas en violencia de género que intervienen y que son las encargadas de activar y movilizar al DEMA en los casos en que sea necesario. La atención telefónica se ofrece en cinco idiomas a través de la sala operativa del 112 (español, inglés, alemán, italiano y francés).



El Dispositivo de Emergencia para Mujeres Agredidas (DEMA) es un servicio de atención permanente 24 horas, todo el año, disponible en cada isla. Presta asistencia inmediata y acogida, si fuese necesario, a las mujeres, así como a sus hijos e hijas u otras personas que dependan de ellas, que se encuentren en una situación de violencia de género o en riesgo de sufrirla. Este dispositivo se activa llamando al 112.



Los CIAM son centros que prestan servicios especializados destinados a informar, orientar y atender en las áreas social, jurídica, psicológica, laboral y educativa. Se realiza una intervención integral con las mujeres víctimas de violencia de género y sus hijos e hijas.

Para acceder a estos recursos es conveniente pedir cita previa, bien directamente por la mujer o puede solicitarse desde el juzgado, el centro sanitario, la policía o los servicios sociales.



Centros de acogida temporal en los que se presta alojamiento y manutención, además de protección y atención integral a las mujeres que así lo precisan y personas de ellas dependientes.

LA VIOLENCIA DE GÉNERO ADOPTA MÚLTIPLES FORMAS Y EN LA RED DE SERVICIOS Y CENTROS SE ATIENDEN TODAS ELLAS.



- Malos tratos físicos, psicológicos y sexuales.
- Acoso sexual, en el medio laboral y educativo.
- Tráfico o utilización de mujeres con fines de explotación sexual.
- Mutilación genital femenina.
- Violencia contra los derechos sexuales y reproductivos de las mujeres.
- Maltrato económico.
- Cualquier otra forma que lesione o sea susceptible de lesionar la dignidad, integridad o libertad de la mujer.

www.DaLaAlarma.com



Centros de Atención a Mujeres Víctimas de Violencia de Género.



Otros Recursos de Atención a la Violencia de Género.



MEDIDAS TEMPORALES Y EXTRAORDINARIAS APLICABLES A LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS HASTA EL 31-12-2021



NORMA GENERAL

Suspensión de la obligación, hasta el 31 de diciembre de 2021, **de convocar y celebrar juntas de propietarios**, así como las obligaciones de aprobar el plan de ingresos y gastos previsible, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.

IMPORTANTE

Prorrogados presupuesto y órganos de gobierno comunitarios.

NORMA ESPECIAL

(excepcionalmente para aquellos supuestos en los que **sea necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021, se permite celebrar reuniones**):

**Par videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que se cumplan ciertas condiciones.*

** A través de acuerdos sin junta: emisión de voto por correo postal o comunicación telemática, siempre que se cumplan garantías de participación de todos los propietarios e identificación del remitente.*

** De forma presencial cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables*

IMPORTANTE

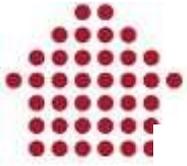
Será causa de impugnación el incumplimiento de las garantías de participación e identificación que se establecen.

Estas medidas entran en vigor el próximo día 9 al decaer el Estado de Alarma y complementariamente serán de aplicación en cada territorio las normas que establezca cada Comunidad Autónoma.

Los administradores de fincas colegiados seguimos atentos a tus necesidades para que todo en tu comunidad siga funcionando

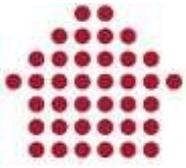
COLEGIADOS

Los adornos de nuestro árbol, no solo son palabras; son personas, deseos y esas pequeñas cosas que nos llenan de felicidad y que queremos compartir con todos nuestros clientes y proveedores.



COLEGIADOS

Feliz Navidad a todos y todas, de parte de nuestros pequeños y pequeñas



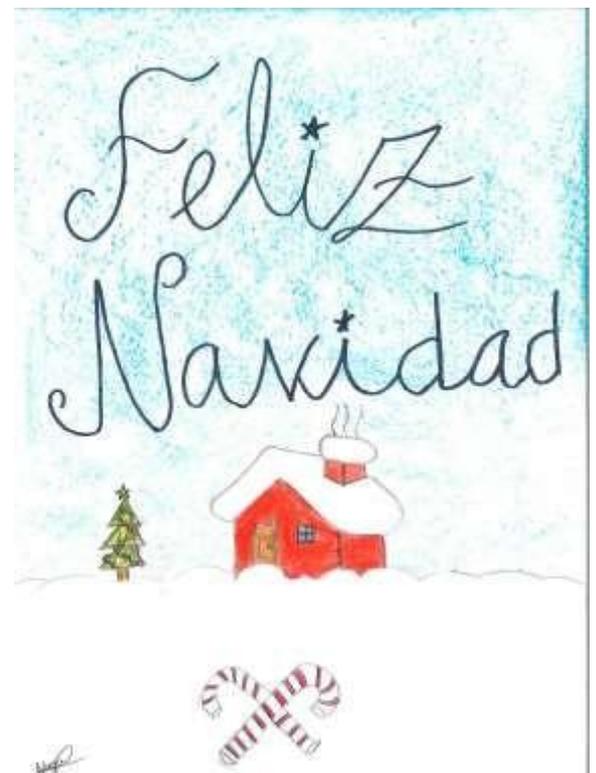
M^a SIRA HERNÁNDEZ CABALLÉ—7 AÑOS



SONIA GARCÍA GARCÍA—11 AÑOS



ESTHER MOYANO PALENCIA—11 AÑOS



NAYA GARCÍA GARCÍA—13 AÑOS