



EDITORIAL

Administradores de fincas, también mediadores

Siempre hemos dicho que la mediación es consustancial al trabajo de los administradores de fincas, dado que nuestra actividad se desarrolla en un contexto en el que son habituales los conflictos. El administrador de fincas, está en medio de esos problemas surgidos entre propietarios, inquilinos, locales comerciales. Es un clásico que se nos reclame darles una solución.

Esta mediación natural y habitual es, además, en el caso de algunos colegiados y colegiadas, una actividad profesional específica, porque así se requiere para mediar en conflictos que no se logran resolver, por no haber acuerdo, cuando se enquista el problema o para evitar llegar a juicio. Así debe ser, cuando las partes lo solicitan, para poder intervenir en mediación con todas las garantías legales, cumpliendo los requisitos para ser reconocidos por la comunidad autónoma como tal mediador.

Con motivo del Día Europeo de la Mediación, el pasado 21 de enero, recordamos a la sociedad que somos el colectivo idóneo para informar y promover la mediación

en las comunidades; esto es, la cultura de la paz y del acuerdo. Y para ejercerla de forma profesional.

Pensemos en todas sus ventajas: la posibilidad de negociar la solución, de hacerlo de forma más rápida y económica, en la que ninguna de las partes se siente vencido, y en que no hay imposición del acuerdo (a diferencia del procedimiento judicial). En definitiva, un procedimiento en el que todos ganan/ganamos.

En el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz podemos informarle de los colegiados y colegiadas dadas de alta como profesionales de la mediación, y en breve esta información estará disponible en nuestra web.

Luis García González
Presidente CAF Santa Cruz de Tenerife



Contenido:

Editorial	1
Preguntas administrador	2
Historias verídicas	3
Apuntes jurídicos	4
Apuntes técnicos	5
Servicios Inmobiliarios del AF	6
La empatía	7
La factura eléctrica en 2022	8
Seguro en cargador de coches	9-10
Últimas noticias	10
Encuesta ocupación ilegal	11-13
Acceso Guía Energías Renovables	13
Infografías ocupación ilegal	14-15
Infografía Violencia de Género	16



CONTACTO:

www.caftenerife.org

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

COLEGIADOS

Preguntas al administrador



¿Puede ser Presidente de una comunidad una persona jurídica?

En efecto, cuando el propietario de una de las fincas (viviendas, locales, garajes, etc.) que integran la comunidad de propietarios es una persona jurídica (pensemos, por ejemplo, en una Sociedad Anónima, Limitada, Limitada Laboral) se le puede nombrar presidente, y las funciones las ejercerá el representante legal de la persona jurídica. La única diferencia es que, a la hora de hacer ciertas gestiones en determinados organismos en nombre de la comunidad, esa persona física tendrá que acreditarse como representante legal de la persona jurídica que es el presidente.



MUELLE
radio

¿Dónde se encuentran las exigencias normativas que regulan las piscinas de comunidades de propietarios situadas en Canarias?

Las comunidades autónomas tienen transferidas las competencias en materia de sanidad y cada una tiene sus propias disposiciones, aunque también existen otras normativas nacionales aplicables a todas ellas. En Canarias, la regulación está establecida a través del Decreto 212/2005, de 15 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento sanitario en materia de piscinas de uso colectivo de la Comunidad Autónoma de Canarias; el Decreto 119/2010, de 2 de septiembre, que modifica parcialmente el Decreto 212/2005, de 15 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de la Comunidad Autónoma de Canarias; el Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas, y el Documento Básico SUA (seguridad de utilización) del Código Técnico de la Edificación.

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

Los ruidos que perseguían a doña María



No es habitual, aunque a veces ocurre, que nos enfrentemos a consultas difíciles de evaluar y de responder, que más parecen próximas al terreno de lo paranormal y que, al final, quedan sin una explicación coherente y con la extraña sensación de haber asistido a un hecho insólito o haber sido víctimas de una tomadura de pelo.

Doña María, que así se llamaba nuestra consultante en aquella ocasión, entró en antena. Nos trasladaba su queja sobre los ruidos que cada noche tenía que soportar y que alguna vecina le profería: movimientos de muebles, lavadora funcionando de madrugada. En definitiva, un sinfín de ruidos que le impedían conciliar el sueño y la mantenían en vela durante toda la noche.

Las explicaciones eran, en principio, coherentes, bien expuestas. Total, que de inmediato y a requerimiento del conductor del programa inicié mi respuesta, con toda la claridad posible, apelando a la convivencia, al buen entendimiento y a las dificultades que ofrece una solución enfrentada en vía judicial. Al término de la consulta, se procedió a cerrar la comunicación telefónica y a por más asuntos.

Días más tarde, en el mismo espacio radiofónico, entra una nueva llamada. Para mi sorpresa, doña María otra vez, con la misma reclamación que había formulado días antes, pero en un tono realmente angustiado. Acusaba, además, al administrador de la finca de falta de interés por el problema. Lo que, de algún modo, me indignaba: la insensibilidad que el colega exhibía ante un problema así. Reiteré la respuesta anterior e hice un llamamiento al señor administrador, para que se comprometiera y tomara cartas en el asunto.

Una semana más tarde, me comunican que hay otra llamada de doña María, ya en un estado de desesperación absoluto, y decidimos no pasarla en antena, pero sí atenderla personalmente.

Total, que acabo contactando con el administrador, un gran profesional y buen compañero, al que traslado el problema, con el ruego de que se interese por el tema.

La respuesta no tiene desperdicio:

Mira Pedro, esta señora lleva dos años quejándose del ruido procedente del piso de arriba. Es la única que lo escucha, el resto ni se entera. Además, asegura que los ruidos le persiguen. Se inician justo encima de donde ella se encuentra en cada momento y le va persiguiendo, conforme pasa de una habitación a otra. Y eso no es normal. Pero lo peor de todo es que, en el piso de donde supuestamente proceden los ruidos no vive nadie, desde hace tres años, por lo menos.

Lo siento compañero. Perdona las molestias.



Pedro Palencia Sólvez
Vocal CAF Tenerife



Apuntes jurídicos

¿Puede un propietario hacer obras en las zonas comunes?



Lo primero que debemos tener en cuenta es qué se entiende por zonas comunes. El artículo 396 del Código Civil define los elementos comunes como aquellos que son necesarios para el adecuado uso y disfrute del edificio, tales como el suelo, los techos, los pilares, los cimientos, las vigas, los forjados, los muros de carga, las fachadas, etc. Es decir, todos aquellos elementos o zonas de beneficio común para todos los propietarios, aunque a veces solo los disfruten unos pocos.

Por tanto, en cada caso concreto, para saber si un determinado elemento tiene carácter común o privado es conveniente acudir al Título Constitutivo de la Comunidad.

Tanto el artículo 397 del Código Civil como el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal vienen a decirnos que el propietario de un piso o un local podrá modificar los elementos arquitectónicos, las instalaciones o servicios, siempre que no altere la seguridad de dicho edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario. Establecen así la prohibición de que los copropietarios puedan alterar los elementos comunes sin el consentimiento de los demás comuneros, por lo que se deberá pedir permiso a la comunidad antes de aventurarse a realizar alguno de estos cambios.



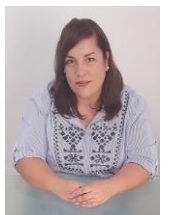
Por tanto, cualquier obra que afecte a los elementos comunes y que no esté autorizada en los estatutos deberá ser aprobada por la comunidad de propietarios. De tal manera que, si alguno de los comuneros realiza obras que afecten a los elementos comunes sin el visto bueno de los demás propietarios, se le podrá exigir que reponga las zonas comunes alteradas a su estado anterior.

ordinario de restitución de los elementos comunes por falta de autorización. Eso sí, se debe convocar antes una junta de propietarios para pedir al usuario infractor el cese de la obra y autorizar al presidente para la reclamación.

La comunidad podrá emprender acciones legales frente al infractor mediante el correspondiente juicio para pedir al usuario infractor el cese de la obra y autorizar al presidente para la reclamación.

La comunidad de propietarios deberá actuar cuanto antes, pues son muchas las sentencias, en las que nuestros tribunales, han estimado que la inactividad de la comunidad de propietarios, durante un largo periodo de tiempo frente a obras no consentidas en elementos comunes, equivale a un consentimiento tácito. Por ejemplo, si uno o más propietarios realizaron obras no consentidas en algún elemento común la comunidad, deberá impugnarlas y pretender la reposición del elemento común porque, si transcurre mucho tiempo, puede suceder que los tribunales consideren que con su silencio prolongado la comunidad de propietarios consintió o permitió tales obras, y ello dará pie, a que más comuneros continúen actuando de la misma manera y realizando el mismo tipo de obras que se consintió a otro propietario. Un caso claro sería el cerramiento de terrazas: si la comunidad no actúa en su momento, hará que con el tiempo se deban autorizar todos los cerramientos de las mismas características.

Magdalena Hernández Cabo
Asesora jurídica del CAF TENERIFE



MUTUA DE PROPIETARIOS
SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835



Apuntes técnicos

Otra vivienda en la azotea



Existen edificaciones en las que algunos comuneros suelen construir en las cubiertas de las mismas para ampliar la vivienda, haciendo una habitación, un apartamento anexo o un trastero, es habitual que los propietarios solo se preocupan de si el espacio en el que van a construir es suficiente para la construcción que piensan realizar, pero no preguntan por las cargas que puede soportar el edificio. Vulgarmente hablando, puede parecer que "la estructura lo soporta todo".



Pues bien, la mayor parte de la gente no tiene en cuenta que los pilares sobre los que descansa la estructura de una vivienda están pensados, calculados y contruados para soportar una carga concreta, ya sea de dos pisos, de tres pisos, cuatro pisos... De forma que, según el número de plantas y, por tanto, en función del peso que deberán soportar, dichos pilares tienen una dimensión concreta.

Si una vez contruido, terminado y asentado el edificio, transcurrido cierto período de tiempo, nuevamente edificamos sobre la superficie de cubierta y, por tanto,

sobrecargamos los pilares con más peso, necesariamente habrá de reforzarse la estructura del inmueble, puesto que fue calculada para un peso inicial determinado.

Es cierto que los arquitectos en el momento de realizar el cálculo de la estructura del edificio incorporan un coeficiente de seguridad. Este coeficiente mayor las cargas. ¡Qué quiere decir esto? Que las cargas se multiplican por un valor superior para que el margen que pueda soportar la estructura sea mayor de lo que en realidad es. Por ejemplo, si un día se hace un evento con muchos amigos es una sobrecarga de uso puntual, pero prevista por el coeficiente de seguridad.

Luego, cuando contruimos una vivienda o ampliamos otra en una cubierta, aumentamos las cargas permanentes y las sobrecargas de uso. Las primeras soportan los elementos permanentes de la construcción, y las segundas soportan todas las cargas que pueden gravitar sobre el edificio por razón de su uso.

Por tanto, este tipo de "construcciones anexas" puede constituir ciertamente un riesgo para la estructura del edificio. Y este es uno de los motivos por los que recomendamos siempre, previamente a su construcción, el asesoramiento con un técnico especializado.



Asesoramiento experto

Victoria Marrero Forniés

Arquitecta Col. 3673

TLF: 679 487 081

victoria@marreroyasociados.es



MARRERO Y ASOCIADOS
ARQUITECTOS Y ABOGADOS



Gta
Asesores Telemáticos

COLEGIADOS

Opinión

¿Conoces los servicios inmobiliarios que puede ofrecerte tu administrador de fincas colegiado?

Que los administradores de fincas nos dedicamos a la administración de comunidades de propietarios, es un hecho conocido por todos. Pero, realmente, ¿Sabes todos los servicios que puede ofrecerte?

Existen muchos compañeros que se dedican a compatibilizar su despacho de administración de fincas con asesorías (fiscales, contables) o despachos jurídicos, y otros que se dedican a ofrecer un amplio abanico de servicios inmobiliarios, para los que también estamos formados, y que son alquileres y ventas.

Me he dado cuenta, que hay una gran mayoría de ciudadanos e, incluso, administraciones públicas que desconocen que muchos de nosotros llevamos una trayectoria de décadas gestionando, comercializando y administrando todo tipo de inmuebles, tanto en alquiler como en venta.



Me llama la atención que haya propietarios muy contentos con la gestión y trabajo de su administrador en la comunidad, pero a la hora de alquilar o vender su inmueble recurren a una inmobiliaria externa. Esto me hace preguntarme ¿Por qué no recurren a su administrador? Me ha sorprendido que la mayoría de las respuestas sean por el desconocimiento de que nuestro gremio también realice este tipo de trabajos, que asocian a otros profesionales.

Con los años que llevamos desempeñando este trabajo de alquileres y ventas, todavía es un gran desconocido para la mayoría. Los administradores de fincas estamos formados y cualificados para administrar tu comunidad de propietarios, gestionar tu inmueble en alquiler y/o vender tu propiedad.

Recientemente, se ha creado un Registro de Agentes Inmobiliarios en nuestra Comunidad Autónoma, en el que muchos compañeros ya se han podido inscribir al cumplir con los requisitos establecidos en las bases. Esto da una idea del nivel de profesionalización de los colegiados.

Nuestra misión, es que nos conozcas también por nuestros servicios inmobiliarios. Seguro que no imaginabas que muchos despachos de administradores ya usan las cámaras 360° y los videos tours, que ofrecen servicios de home staging, y así podría seguir enumerando un largo número de gestiones, muchas de ellas en la vanguardia tecnológica.

Por todo lo expuesto, te hago una pregunta: ¿Encargarás la próxima vez a tu administrador de fincas colegiado, la gestión y administración de tu inmueble en alquiler o la venta de tu propiedad?

Ana Isabel Castellano Jesús
Vocal Junta de Gobierno CAF



Opinión

La empatía: ponerse en los zapatos de otra persona



La empatía es la habilidad de entender y compartir los sentimientos y las experiencias de las demás personas. Es imaginarte a ti mismo en la piel de otro, sentir lo que siente, vernos a nosotros mismos y al mundo desde su punto de vista. En otras palabras, la empatía es la capacidad que tiene una persona para ponerse en el lugar de otra y comprender mejor sus acciones, comportamientos y pensamientos.

Dar importancia a las cosas de los demás, mostrar interés, escuchar a alguien o dar valor a lo que está contando es ser una persona empática.

La empatía se valora en muchos ámbitos de la vida, tal es el caso de los departamentos de recursos humanos a la hora de seleccionar a las personas que optan por un puesto de trabajo. En algunos cargos es fundamental tener esta capacidad empática para, por ejemplo, ser el líder de un equipo de trabajo, que deberá ponerse en el lugar de los demás.

En las comunidades de vecinos la empatía es un valor de mucha trascendencia, dado que compartimos a diario con nuestros convecinos un entorno común de convivencia y espacios privativos, -frecuentemente residenciales-, lo que supone el ambiente más íntimo de nuestra vida. Aquí la convivencia y la buena vecindad tiene su máxima expresión. Por ello, convecinos y convecinas necesitamos ser empáticos con los demás y, sin lugar a dudas, la persona que ejerce la presidencia de la comunidad y su equipo de cargos electos deben promover y defender la empatía.

Durante la vida, cualquier persona puede verse afectada por un problema económico sobrevenido (situación de desempleo, un elevado gasto personal o familiar imprevisto) que acarree alguna dificultad para afrontar, por ejemplo, la totalidad de una derrama en los periodos establecidos o asumir un incremento de la cuota mensual de la comunidad. Estas posibles eventualidades se pueden abordar de manera excepcional y, desde la empatía, ofrecer una solución transitoria para esa persona, que puede ser, abonar un menor importe de la cuota de la derrama ampliándole el periodo para su desembolso completo u otras alternativas que se acuerden en comunidad, y siempre dentro de la legalidad vigente. Para ello es primordial el papel de intermediación, búsqueda de opciones y resolución de posibles conflictos del profesional de la administración de fincas.



En otras circunstancias, tener empatía pasa por comprender que hay una convecina o convecino que, por causa de un déficit auditivo, pone la radio, la TV y/o la música muy alta, y a través del diálogo con esa persona se llega a un acuerdo de establecer horarios razonables para no molestar al resto de comuneros.

Por otro lado, hay que destacar que la empatía está muy relacionada con la inteligencia emocional. Ambas se deben ir desarrollando a lo largo de la vida, y siempre orientadas a entenderse mejor uno mismo, así como aumentar la comunicación con el resto del mundo.

A lo largo de este artículo he querido transmitir que, tanto en la vida personal como en el ámbito comunitario, ser empático ayudará a tomar conciencia de los sentimientos y pensamientos de los demás. De tal manera, que se tendrá una mayor capacidad y destreza para entender a otras personas y responderles de una forma óptima teniendo en cuenta y asimilando su situación. Es decir, poniéndose en sus zapatos.



Publirreportaje

¿Cómo será la factura eléctrica en 2022?

Siento no ser portador de buenas noticias, pero lejos de mejorar, este año nos esperan más incrementos en el precio del kWh.



Tras los importantes incrementos que se han dado este año en el precio de la energía, el 85% de los contratos se encuentran en el mercado libre con precios fijos. Esto quiere decir que, las fluctuaciones en el precio de la energía no nos afectarán, pero sí nos afectará la eliminación de los beneficios fiscales que se están aplicando actualmente en nuestras facturas. El 1 de enero de 2022 ya pasamos de tener una bonificación en los peajes de energía del 90% al 30%, lo cual se traduce en un incremento del 20% sobre el precio del kWh.

Para el próximo 30 de abril se prevé la eliminación del resto de ayudas, como el 30% pendiente de los peajes comentados anteriormente. A su vez, el impuesto eléctrico pasará del 0,5% a un 5%. Esto supondrá otro incremento del 15% sobre el precio anterior.

También es importante destacar que hay que tener mucho cuidado en los contratos que teníamos con precio fijo, firmados con anterioridad a junio del 2021, porque estos irán actualizándose a medida que venzan. Estas actualizaciones están suponiendo, en la mayoría de los casos, un incremento superior al 100% sobre los costes actuales.

Desde el departamento técnico de ZULUX estamos analizando facturas constantemente, ya que nos dedicamos en exclusiva a la eficiencia energética para comunidades de propietarios.

Diariamente, nos encontramos con este tipo de aumentos en los costes energéticos de dichas comunidades. Desde ZULUX, podemos presentar una auditoria energética sin coste y sin compromiso, garantizándoles un precio fijo y sin sobresaltos.

Invitamos a todos los administradores a que revisen los costes energéticos de sus fincas, ya que, casi en su totalidad, se encontrarán con la desagradable situación de que se han duplicado.

¿Por qué nos encontramos en esta situación?

Durante 2021 hubo una escalada de precios en el coste de la energía, desde los 40 euros MWh hasta los 300 MWh. Esta escalada se debió principalmente a dos motivos: incremento en el coste del gas y dependencia del mercado eléctrico de este combustible, ya que las necesidades nos obligan a generar gran parte de nuestra electricidad con centrales de ciclo combinado, cuyo funcionamiento requiere de gas.

Este precio ya daba por descontado el cierre del gaseoducto que nos surte desde Argelia, a través de Marruecos. Pero este año tenemos el conflicto entre Rusia y Ucrania. Rusia proporciona el 60% del gas que se consume en la Unión Europea, y ya ha amenazado con el cierre de este gaseoducto.

Toda esta situación no ayuda a que se relajen los precios y comience su desescalada.

¿Por qué ZULUX ha podido mantener sus precios garantizados?

Las más de 2.000 comunidades en las que estamos trabajando siguen disfrutando de sus tarifas planas, pagando lo mismo que pagaban antes de las subidas.

ZULUX dispone de comercializadora propia, la cual le permite realizar compra de energía a futuro, garantizándose un coste fijo. Asimismo, al disponer de una gran cartera de contratos, podemos negociar condiciones mucho más ventajosas que consumidores más pequeños no pueden conseguir. Con esto, y con todas las acciones de monitorización e intervenciones en las instalaciones que realizamos, somos capaces de reducir el coste eléctrico en una media del 68%, manteniendo así los precios garantizados durante los 3 o 5 años de contrato.

Andrés Sempere
Director Técnico ZULUX



Opinión

Cargadores eléctricos para vehículos en garaje comunitario



Las energías fósiles como el carbón, el petróleo o el gas natural han sido claves para el desarrollo económico e industrial, pues su capacidad energética es elevada. Desde hace unos meses, su precio se ha incrementado de forma notable y nuestras miradas, se vuelven hacia otras fuentes más baratas y menos contaminantes.

El vehículo eléctrico y los híbridos están ganando terreno, y su encaje en las comunidades de propietarios presenta algunas dudas.

Para instalar un cargador de vehículo eléctrico que se guarda en un garaje comunitario, es suficiente con realizar un acto de comunicación a la comunidad de propietarios. Sin embargo, en caso de siniestro existe la duda razonable sobre qué seguro se hará cargo de los daños al propio equipo y a terceros. ¿Tendrá cobertura el siniestro en el caso de producirse daños extraordinarios, por ejemplo, por una inundación del garaje?



Se trata de un bien privativo sobre un elemento común que, en general, las aseguradoras no tienen específicamente definido, y la cobertura de los daños que sufran o causen se registrará por lo que establezcan las condiciones generales, particulares y especiales de cada póliza.

Partimos de dos supuestos habituales: que la instalación sea realizada después de contratar el seguro o que el seguro se contrate posteriormente a la ejecución del nuevo servicio.

Los cargadores de baterías instalados, en un garaje común, es una agravación del riesgo del que el tomador o el asegurado debe informar a la compañía de seguros, para que ésta evalúe si procede modificar la cobertura del riesgo o el cobro de alguna sobreprima.

¿Quién me asegura el cargador de baterías? Al ser un elemento privativo sobre zona común, lo adecuado es asegurar los posibles riesgos derivados del cargador mediante una póliza individual, cuyo tomador sea el propietario de la instalación, del tipo multirriesgo del hogar o multirriesgo de oficina o comercio en el caso de que el copropietario desarrolle alguna actividad mercantil.

En algunos seguros "a todo riesgo" para automóviles, determinadas compañías ofrecen cobertura para daños y robo en los elementos propios del vehículo eléctrico, como el cable de recarga o la batería.

En una comunidad de propietarios podemos encontrarnos con la concurrencia de varios seguros: multirriesgo del hogar, comercio o negocio y el propio de la comunidad.

Mediante un análisis del mercado asegurador hemos podido comprobar que tanto las condiciones generales como las particulares de las aseguradoras, en general, no hacen referencia expresa a los cargadores de baterías de vehículos eléctricos en los seguros multirriesgo de la comunidad de propietarios. Por lo tanto, si la instalación es comunitaria, aunque dé servicio a unos pocos copropietarios, las condiciones generales de algunas compañías podrían dar cobertura de los riesgos contratados, siempre y cuando no exista una exclusión específica.

Si el problema afecta únicamente a un propietario, recomendamos que éste solicite al administrador de fincas, o a quien ocupe el cargo de presidente, una actualización del seguro comunitario para incluir los riesgos de la nueva instalación.

.../...
Pág. Sig.

COLEGIADOS

Opinión

.../...



El cargador eléctrico se asienta en la instalación comunitaria mediante un cable que, discurre por elementos comunes y el propio equipo de carga se instala en un elemento común, paramento vertical u horizontal. Nos encontramos, por lo tanto, con un contenido situado fuera de la vivienda asegurada y, en general, los seguros de hogar en sus definiciones del "ámbito de cobertura" hacen referencia a los elementos situados "dentro de la vivienda" o en dependencias anexas como trasteros.

Es preciso, revisar las coberturas de la póliza y sus descripciones para estar seguros de que, en caso de siniestro, se cubrirán los daños propios, incluido el cargador, y los de terceros por responsabilidad civil.

Es habitual que, los garajes estén situados en plantas bajo rasante, sótanos, con riesgo de siniestros en los que intervenga el Consorcio de Compensación de Seguros, que únicamente indemnizará los daños que figuren como asegurados en la póliza.



Los riesgos potenciales más probables son los daños eléctricos, incendio, robo, actos vandálicos, agua y, especialmente, los daños a terceros.

José Silva

Socio fundador de José Silva Correduría de Seguros

Últimas noticias

Jornada de formación para los administradores: Edificio en forma. Obligaciones y normativa

El pasado 21 de enero, tuvo lugar una nueva jornada destinada a la formación continua de administradores y administradoras del CAF tinerfeño. El ponente, José Antonio Melgar, Vocal de la Junta de Gobierno del CAF de Murcia, explicó las diversas actuaciones de mantenimiento, atendiendo a la normativa actual, que se deberían llevar a cabo en las distintas instalaciones de un edificio.

Hizo hincapié en el mantenimiento de: garajes, luces de emergencia, ascensores, infraestructuras de telecomunicaciones y sistemas contra incendios.

Destacó, la importancia de contar con la colaboración de empresas especializadas en cada uno de los mantenimientos necesarios (u obligados por normativa) del edificio para conseguir un mantenimiento eficiente del mismo. Y recomendó el tener siempre las inspecciones obligatorias en vigor, que eviten multas y que aportan tranquilidad a los comuneros.

Deutsche Bank ofrece su apoyo a las comunidades, administradores de fincas y empresas para el éxito de la rehabilitación con fondos europeos

A iniciativa de Deutsche Bank Tenerife, tuvo lugar el pasado jueves, 24 de febrero, un encuentro digital en el que se expusieron los beneficios, de los programas de Ayudas Públicas Next Generation para la rehabilitación, eficiencia y ahorro energético del parque residencial y que podría suponer un incremento de un 27% de la revaloración de la vivienda en Canarias. Deutsche Bank presentó sus planes de financiación que han diseñado dirigidos a las comunidades de propietarios.

Además, se contó con ponentes a representantes del CAF de Santa Cruz de Tenerife, el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Santa Cruz de Tenerife, FEPECO y AJE Canarias, que coincidieron en la gran oportunidad que estos fondos ofrecen para la modernización, regeneración de las viviendas y su entorno, así como para la actividad económica y empleo en las islas.

Se expuso que, si bien, se está a la espera de que se publiquen próximamente las convocatorias es importante el ir diseñado los distintos proyectos.

COLEGIADOS

De interés

Encuesta sobre ocupación ilegal en la provincia de Santa Cruz de Tenerife

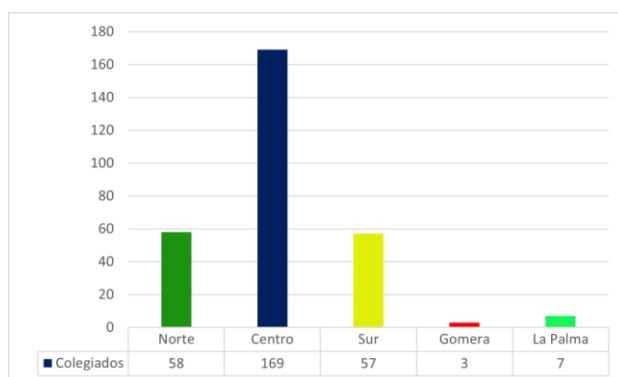


La comisión de Defensa de la Propiedad Privada del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife presenta las conclusiones de una encuesta sobre este problema en la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Esta Comisión, se constituyó para abordar la preocupación creciente por la ocupación ilegal de viviendas en las comunidades que gestionamos, por lo que este estudio se enmarca en la necesidad de conocer primero la realidad del fenómeno, su alcance en nuestra provincia y cómo afecta a la labor profesional de los colegiados.

El objeto del estudio era conocer la situación de la ocupación ilegal de viviendas, entendida como los moradores que no tienen ningún título de propiedad, sobre la finca que ocupan, en las comunidades administradas por colegiados y colegiadas.

La población compuesta por 294 individuos, con despachos profesionales ubicados en distintos puntos de la provincia de Santa Cruz de Tenerife, según la siguiente distribución:



La encuesta fue respondida por 51 administradores de fincas, lo que supone una muestra del 17,34 % de la población objeto de estudio, la cual consideramos bastante representativa.

Los resultados que se arrojan son:

- 1) El 64,71 % de los administradores de fincas tiene alguna propiedad ocupada ilegalmente en las comunidades que gestiona.



- 2) Los administradores que tienen problemas de ocupación ilegal indican que el 69,70 % de las comunidades que administran tiene al menos una propiedad ocupada. Además, el 93,94 % de los encuestados dicen que los inmuebles ocupados suponen entre el 1 y el 4 % del volumen total de inmuebles que administran.

.../...

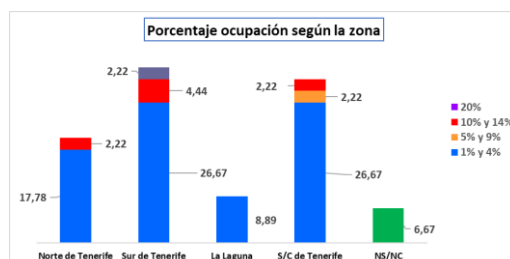
COLEGIADOS

De interés

.../...



3) En algunos casos, entre los encuestados que ejercen en el sur de la isla de Tenerife aseguran que el volumen de ocupación puede superar el 20 %.



4) De manera aproximada, podemos decir que el 90,70 % de las propiedades ocupadas son viviendas y el resto, otro tipo de inmuebles, ya sea locales, almacenes, azoteas, etc.



5) El 75,76 % de los encuestados indica que los inmuebles están ocupados en menor medida por familias vulnerables. Así como que las familias en riesgo suponen entre el 1 y el 4 % de los inmuebles ocupados en las fincas que administran.

6) El 24,24 % de los administradores con okupas afirman que más del 20 % de las propiedades ocupadas lo están por personas relacionadas con actividades delictivas. "Hemos detectado, por tanto, un grupo de okupas que han convertido la ocupación en una manera de vivir, no son vulnerables ni delincuentes, son okupas ideológicos o de moda o que, simplemente, se aprovechan".



7) El 88 % de los encuestados indica que alguna vez ha tenido destrozos en las zonas comunes de las comunidades que administra causados por los okupas.



.../...

COLEGIADOS

De interés

.../...



8) El 73 % de los encuestados afirma que han tenido que intervenir, en alguna ocasión, Cuerpos de Seguridad del Estado, por conflictos con los ocupas en las comunidades que administran.



9) El 36 % de los encuestados afirma haber sufrido amenazas provenientes de ocupas en el desempeño de su labor profesional.

(Los resultados de este primer trabajo se trasladarán a las instituciones responsables para acordar medidas que permitan combatir la ocupación ilegal de viviendas y los problemas que genera.)

CAF Tenerife



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



Desarrollo Sostenible
y Lucha contra el
Cambio Climático



De interés



Administrador
Fincas
Colegiado

LA TRANQUILIDAD TIENE MARCA

#AFColegiados

#laTranquilidadTieneMarca



¿QUÉ DEBE HACER LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ANTE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE UNA VIVIENDA?



La ocupación ilegal de viviendas se ha convertido en un problema social no solo para el propietario/a afectado/a, sino para el resto de los residentes y propietario/a del edificio, ya que se genera entre los vecinos una fuerte sensación de inseguridad por los problemas de convivencia derivados de las molestias por ruidos, olores, la existencia de animales, la proliferación de desconocidos en la escalera... También cuando estos vecinos comprueban una total desconsideración de los ocupas respecto a las instalaciones generales, las cuales suelen manipular como es la cerradura del portal, o para proveerse de servicios de agua, luz o incluso gas, así como de los demás servicios comunitarios.

Ante esta situación, **¿cómo debe de actuar la Comunidad de Propietarios? ¿Y el propietario/a del inmueble?** Los Administradores de Fincas Colegiados te explicamos, en esta Guía, qué se puede hacer y como para resolver la ocupación ilegal de inmuebles.

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. Búscalo aquí

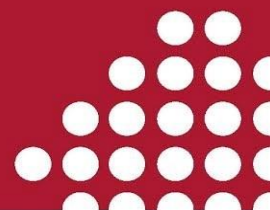
De interés



Administrador
Fincas
Colegiado

LA TRANQUILIDAD TIENE MARCA

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca



¿CÓMO ACTUAR SI VEMOS UNA OCUPACIÓN ILEGAL? **LLAMA AL 091**



- No enfrentarse a las personas que están realizando esa ocupación ilegal.
- Llamar inmediatamente a la Policía Nacional, Autonómica o Local competentes, o a la Guardia Civil.
- Si se observan hilos de silicona, testigos de papel o cualquier otra marca extraña en las puertas, avisar a la Guardia Civil, Policía Nacional, Autonómica o Local.
- En todos los supuestos, ponerlo también en conocimiento del Administrador de Fincas Colegiado o, en su defecto, de la Comunidad de Propietarios.

¿QUÉ DEBE HACER EL PROPIETARIO?



- Interponer una denuncia ante la Guardia Civil, Policía Nacional, Autonómica o Local y no enfrentarse a los ocupantes.
- En ningún caso corte los suministros de agua, luz o gas, ni impida su entrada a quienes han ocupado el inmueble, ya que podría considerarse coacción.
- Iniciar la correspondiente denuncia judicial para el desalojo de los ocupantes. Si no lo hace, puede ser responsable de los daños que se produzcan en los elementos comunes o al resto de propietarios/as si interpone una demanda la Comunidad de Propietarios.

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado. **Búscalo aquí**



ATENCIÓN
ESPECIALIZADA



ASESORAMIENTO
PERSONALIZADO

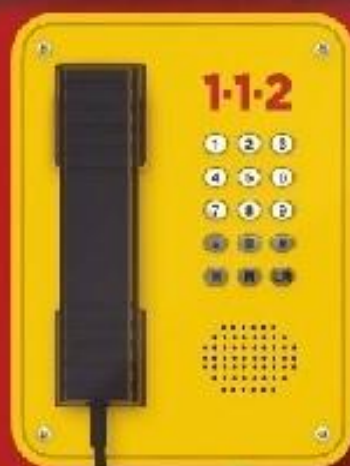


AYUDA
PROFESIONAL



CENTROS
DE ACOGIDA

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.

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



MINISTERIO
DE LA FAMILIA, REPRODUCCIÓN Y ENVEJECIMIENTO



Gobierno de Canarias
Instituto Canario de Igualdad