

EDITORIAL

Avanzamos, cada vez más rápidamente, hacia la transformación de los despachos, abandonando ya el viejo concepto del administrador sin otra expectativa que la de procurar servicios a las comunidades y gestionar sus edificios. Estamos en un nuevo tiempo, en el que el administrador de fincas ha crecido en importancia social, es tenido en cuenta como agente de cambio y ha asumido la transformación en un mundo en constante crisis.

Esto ocurre en un entorno complicado como es nuestro sector: muy atomizado, con fuerte competencia y presión sobre los precios, en el que hay que afrontar un nuevo perfil de cliente presencial/ virtual y multicanal-, la incorporación de las redes sociales, la sostenibilidad, el ahorro energético, el bigdata...Y en un constante desafío de cómo mejorar márgenes y evolucionar en servicios para fidelizar a nuestros clientes.

Un futuro tan inquietante, como ilusionante, porque todo son señales que nos invitan a vencer resistencias y dar el paso: crecer, modernizar nuestros despachos y ampliar la visión hasta ahora algo limitada de nuestro negocio, en el que sumemos nuestra esencia de empresarios y emprendedores, además de seguir evolucionando en nuestra función de gestores y asesores.

Como en los anteriores Encuentros, daremos una vuelta de tuerca más a nuestro trabajo de administradores de fincas colegiados, y en esta ocasión a nuestra esencia empresarial, de quien debe buscar el mejor posicionamiento y rentabilidad. De ahí el título y lema de esta edición: **“Conecta2. Enciende tu lado empresarial”**. Un “2” que expresa la continuidad a la propuesta del III Encuentro celebrado en Garachico y a la idea que desarrollamos entonces: **“Conectemos con el futuro”**.

Este será el argumento principal del **IV Encuentro en Canarias de Administradores de Fincas, que organiza el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife los próximos 7 y 8 de octubre en La Palma**. La elección de esta isla surge del interés por contribuir a su recuperación económica, gracias a los participantes que llegarán de toda España, y como homenaje a su población, que sigue sufriendo el enorme impacto de la reciente erupción volcánica.

Luis García González
Presidente CAF Santa Cruz de Tenerife



Contenido:

Editorial	1
Preguntas al administrador	2
Historias verídicas	3
Apuntes jurídicos	4
Apuntes técnicos:	5
84 días...	6
No caigamos en la tentación	7-8
Accesibilidad Cognitiva. Pictogramas	8
¿Qué es una Comunidad de Propietarios?	9-10
Alertcorp	10
Precauciones a la hora de alquilar un inmueble	11
La concurrencia de seguros en inmuebles	12-13
Alerta: muchas instalaciones eléctricas siguen sin revisarse	14-15
Últimas noticias	15
Publirreportaje. Grupo LAE	16-17
Publirreportaje. Ascensores Domingo	18-19
Fondos de recuperación europeos Impulso a la rehabilitación de edificios	20-22



CONTACTO:

www.caftenerife.org

Bethencourt Alfonso, nº33 - 4º

38002 - Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: (+34) 922 28 95 55

COLEGIADOS



Preguntas al administrador de fincas colegiado



MUELLE
radio

EDITA

Comisión de Comunicación CAF de
S/C Tenerife

DIRECCIÓN

Luis García González

REDACCIÓN

Iosune Nieto Lacunza

Margarita Alameda Villamayor

DISEÑO Y MAQUETACIÓN

Margarita Alameda Villamayor

Marcos Melián Rodríguez

COLABORADORES

Jorge Agudo Suárez

José Antonio Acevedo Alonso

Ana Isabel Castellano Jesús

Magdalena Hernández Cabo

Carla Martín Oliva

Victoria Marrero Fornés

José Silva

Asinelte

¿Qué ocurre si el presidente vende su propiedad en la comunidad y deja de ser propietario?

Cuando un presidente transmite su propiedad, no hay sucesión en el cargo con el adquirente. Quiere decir, el adquirente no se convierte en presidente por el mero hecho de haber comprado esa propiedad. El requisito fundamental para ser presidente es ser propietario y el transmitente ha dejado de serlo. Por otro lado, al dejar de ser propietario y por ende presidente, ya no tiene la facultad de convocar. Por tanto, lo recomendable es que, antes de vender la propiedad, convoque junta extraordinaria incluyendo el punto del orden del día de elección de nuevo presidente para evitar complicaciones.

¿Debajo de mi balcón han montado una tienda de una conocida compañía de telefonía móvil. Han pintado la pared de la fachada del color corporativo de la marca, sin embargo,, yo quise pintar mi balcón de un color diferente al del resto de la fachada y no me dejaron. ¿Por qué motivo no se me permite a mí, lo que si al local comercial?

A la hora de modificar la fachada de un edificio en régimen de Propiedad Horizontal, los locales comerciales gozan de cierta flexibilidad. El Tribunal Supremo ha indicado en reiteradas ocasiones, que las modificaciones de fachada en plantas bajas, en las que se producen cambios estéticos con el objetivo de atraer a la clientela, no tiene la misma interpretación que la modificación estética producida por parte de una vivienda, en donde la uniformidad es más rígida. El destino del local comercial es la explotación del mismo, ejerciendo una actividad económica o empresarial y dependiendo cual sea la misma, la configuración exterior será diferente. De hecho, muchos edificios nuevos, dejan en bloque la planta baja, por este motivo.

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

Por sus actos los conoceréis



Hace pocos días tuve ocasión de asistir a una junta representando a uno de los propietarios. Las diferencias en los criterios de reparto y la asignación de los gastos a las diferentes partidas justificaron que mi cliente contratará mis servicios para la ocasión.

Que diferente es ver los toros desde la barrera. Porque no cabe duda que no es lo mismo tener que justificar tu gestión ante la junta de propietarios, que ser uno de esos propietarios y que sea otro el obligado a darte las explicaciones.

Para variar, tuve ocasión de asistir de una forma más relajada, con un objetivo eso sí, y que no era otro que defender los intereses de quién me había contratado.

Pero esa visión más relajada de la situación me permitió, por deformación profesional, analizar con detalle, gestos, comentarios, actitudes y aptitudes de cuantos se encontraban en aquella reunión.

El administrador, en este caso administradora, sabedora de que éramos compañeros de profesión, me observaba un tanto recelosa, como con temor de que pudiera jugarle alguna mala pasada, y desde luego, nada más lejos de mi intención. Aunque si debo reconocer que, algunos administradores, cuando asistimos como representantes de algún propietario, somos demasiado quisquillosos y criticones con el compañero.



Allí se encontraba "D^a Limpia", cuya única obsesión era la limpieza de la finca. Para ella todos los demás eran unos guarros. También estaba "D. Me Opongo", que era el espíritu de la contradicción. "D. Dubitativo", aquel del: Si, pero...

No faltó "D^a. Demócrata" que desinteresadamente se sumaba a lo que dijera la mayoría, como tampoco faltó a la cita, un personaje curioso y que de alguna forma era el responsable de mi presencia. Se trataba de un hombre de aspecto distinguido, ya jubilado, según sus propias palabras.

Una de esas personas capaces de reventar una junta, o conseguir ser el único punto de atención. Desde que viven en la finca, su nombre se repite incesantemente en los libros de actas. No creo que actúen con mala intención, pero hacen temblar desde al presidente, hasta el vecino del último piso, pasando por el administrador, a quién normalmente ponen de vuelta y media.

Su nombre bien podía ser, "D. Perfecto" y es fácilmente reconocible porque normalmente asiste a la junta con un montón de carpetas y papeles, que contienen la vida de la comunidad, al menos desde su particular punto de vista. Su condición de "ex-contable" de una gran firma, le justifica el saber más que nadie y dispone de todo, y de todos a su antojo. La verdad es que no se hace querer mucho, pero nadie se atreve a decirle nada, imponiendo su criterio permanentemente.

En esta ocasión y no me jacto de ello, entre todos conseguimos poner las cosas en su sitio, y a cada uno en su lugar. Las cuentas se aceptaron tal y como las presentó la administradora, de una forma sencilla que todos pudieron entenderlas y con los criterios de reparto que establecían los estatutos.



Pedro Palencia Sólvez†

Apuntes jurídicos

El juicio de equidad



Posiblemente, esta figura que nos menciona la propia Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal, en adelante LPH, no es conocida por todos, como sí lo son los procedimientos monitorios para reclamar las deudas a morosos.

Dentro del desarrollo de la Junta de las comunidades de propietarios se dan multitud de situaciones que no podemos resolver en el mismo momento, como por ejemplo la imposibilidad para designar un presidente, o bien que el que haya sido designado quiera excusarse de ese nombramiento por alguna circunstancia determinada, o en aquellos supuestos en los que, a la hora de alcanzar un acuerdo por la Junta, no se logra el quorum exigido por la propia LPH.

Su regulación se recoge en el artículo 17.7 segundo párrafo de la LPH: "Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas".

Por tanto, la finalidad de este proceso es que el juez resuelva el conflicto, mediante una resolución de equidad, cuando no es posible adoptar determinados acuerdos, porque no se consiguen las diversas mayorías a las que queda condicionada la adopción de aquellos por la junta (unanimidad, tres quintos, mayoría simple, etc.) o, como ya se ha mencionado, para el nombramiento del presidente de la comunidad.

Su tramitación se hará en el juzgado de primera instancia donde se encuentre ubicada la comunidad de propietarios, en el plazo de un mes a partir de la celebración de la junta de propietarios. No es preceptiva la asistencia de abogado ni la representación de procurador.

Tras la presentación de la demanda, tendrá lugar una comparecencia a la que deberán acudir las partes y, una vez hayan sido escuchadas, se resolverá en equidad buscando el beneficio común general. La resolución judicial es vinculante para la totalidad de propietarios.

Hay que tener en cuenta que este procedimiento nace como un mecanismo extraordinario y especial en materia de comunidades de propietarios, cuya finalidad jurídica es suplir la voluntad de la Junta, cuando no ha podido adoptarse un acuerdo válido.



Magdalena Hernández Cabo
Asesora Jurídica del CAF de S/C de Tenerife

COLEGIADOS

Apuntes técnicos

Raíces



Hace unos días, un administrador de fincas se puso en contacto conmigo por unas grietas de cierta gravedad en su comunidad. Estaba muy preocupado, y no le faltaba razón.

En la visita pericial realizada, detecté que en las proximidades de donde habían aparecido las grietas había un árbol plantado. Curiosamente, este no es muy grande, de unos 3 metros de altura aproximadamente. Sin embargo, su afección sobre la estructura, en este caso un muro de carga, sí lo era.

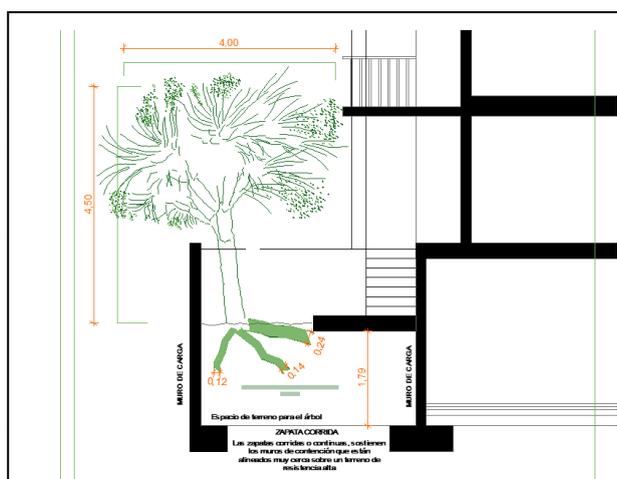
El árbol estaba plantado en un espacio con poco sustrato, de apenas dos metros, y sus raíces no podían profundizar. Por consiguiente, las raíces estaban penetrando bajo los cimientos de las viviendas y atravesando muros, produciéndose grietas de asentamiento.

Las raíces del árbol estaban alterando la consistencia del terreno.

No se debe plantar un árbol cerca de una vivienda. No es un tema menor.

Hay que tener en cuenta que, normalmente, y con una fórmula muy generalizada, el bulbo de las raíces del árbol será aproximadamente el mismo que la copa. Con todo esto, aunque el árbol sea pequeño, hay que plantarlo no solo suficientemente alejado, sino también con espacio en el terreno para que sus raíces profundicen lo suficiente.

Aquí vemos una foto, de cómo las raíces, que sobresalían por la superficie, no tienen espacio. Y otra foto del diámetro de una de las raíces, de 24 cm.



Asesoramiento experto
Victoria Marrero Forniés
Arquitecta Col. 3673
TLF: 679 487 081



COLEGIADOS

Opinión

84 días....



Hace tiempo descubrí que puedes conocer a una persona, si sabes nombrar cuatro cosas que tiene en su mesita de noche. Yo puedo decir que en la mía encontrarás dos libros, una lámpara y una figura que me regaló una persona muy especial para mí.

Son gestos simples, bonitos y con cariño que expresan muchísimo más de lo que creemos de una persona.

Cuatro cosas, que a medida que vamos creciendo, van cambiando, van evolucionando y van haciendo de ti la persona que eres hoy en día.

Ahora imagina ¿qué pasaría si el día menos pensado te arrebatan esas cuatro cosas? Si un día, dejas de tener esa pulsera que te quitas todas las noches y dejas en la mesita, para que al dormir no te moleste. Si un día, mientras duermes, te giras y ya no ves aquella foto con tu familia el día de tu cumpleaños o esa figura, que te regalaron tus amigos cuando se fueron de viaje y se acordaron de ti al verla.



¿Qué pasaría si te dijera, que a partir de ese momento, tú ya no vas a ser tan tú, porque una parte de ti, se ha quedado con esos recuerdos que te han quitado?

84 días, fueron los que un volcán de la isla de la Palma del archipiélago canario, tardó en destruir todos esos recuerdos de toda una vida, además de aquellos objetos sentimentales que los acompañaban.



84 días, en los que se llevó todas aquellas cosas, que creaban la esencia de cada uno de los habitantes de la isla bonita. Hasta que el silencio y la calma reinó, marcando el momento en el que el volcán decide que su lava roja brillante, ha de convertirse en roca volcánica y que ya es hora de descansar.

Convirtiendo así, al hipocentro de la flora y la fauna que le corresponde a una isla llena de vida, en terrenos enterrados por muchas capas de tristeza y escasez de armonía.

Dejando a los palmeros con la importante nueva misión, la de rehacer sus vidas, de volver a crear recuerdos y volver a llenar sus mesitas de noche.

Por eso, el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, quiere rendir tributo a la isla bonita, La Palma, por que juntos seguiremos luchando para recuperar la ansiada normalidad.

Juntos, somos más fuertes que ningún volcán.



Carla Martín Oliva



Opinión

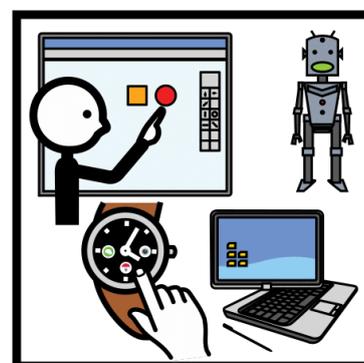
No caigamos en la tentación



Vivimos tiempos convulsos. El "do it your self" ha llegado a tal nivel, que hoy en día hay que saber un poco de cada cosa, para poder desenvolverse en esta sociedad tan competitiva. La velocidad a la que todo cambia, en ocasiones no nos da tiempo para asimilarlo todo, y si bien es cierto que, la tecnología nos ayuda mucho en nuestros quehaceres diarios, no es menos cierto que, en el momento, en que deja de funcionar cualquier herramienta tecnológica, nos podemos sentir totalmente impotentes e inútiles ante la situación.

Pero la tecnología tiene una doble cara. En la actualidad, es muy habitual para hacer una gestión telefónica, hablar con una máquina que te da varias opciones, pero que ninguna de ellas es la tuya. ¿Te suena? O que indique que, no entiende lo que decimos. En ocasiones, el cliente pierde demasiado tiempo y desiste de hacer la gestión. Y es básicamente, porque al otro lado del teléfono, no hay una persona para atenderle adecuadamente, provocando que la gestión se torne muy complicada o imposible. Hemos avanzado en algunos aspectos, pero retrocedido en otros y la rentabilidad en la empresa, es inversamente proporcional a la calidad en la atención al cliente.

En tu despacho no hay elección, pues la dependencia de la tecnología es tal, que si no estás a la última, corres el riesgo de que tu propuesta quede fuera del mercado por falta de competitividad, y a eso, no nos podemos arriesgar. Hemos puesto en marcha herramientas para que, los clientes tengan en la palma de su mano, muchísima información de su comunidad en tiempo real, 24 horas al día y 7 días a la semana. Hemos facilitado, una comunicación directa con la administración de su comunidad, para trasladar incidencias, opiniones y pareceres. También, estamos en disposición de ofrecer la celebración de juntas por videoconferencia en caso de necesidad. Pues así lo demanda el mercado. Estamos en la era de la información y la inmediatez (en ocasiones exceso de información, lo que es igual a ruido) y no debemos quedarnos fuera. Si tuviéramos, que resumirlo en una frase sería "lo quiero y lo quiero ya".



Pero estas líneas no son para hablar de nosotros, los administradores de fincas colegiados, sino de una parte de la población a la que se lo estamos poniendo realmente difícil. Y me refiero, a la generación que nos vio nacer a los que rozamos los cincuenta. Si nos paramos un poco a pensar, no es difícil entender que hay personas que no están preparadas para ello. Ni lo estarán nunca. Hay vecinos que, no tienen correo electrónico, ni WhatsApp, ni SMARTPHONE... ni quieren tenerlo. Ellos tienen el derecho a que se les siga dando el mismo servicio igual que se le daba antes, esto es, una atención personalizada. Así que, segmentar a los clientes entre los que dominan la tecnología y los que no, y utilizar con cada uno de los segmentos, formas de comunicación adaptadas a sus necesidades, es muy recomendable. El uso de herramientas tecnológicas debe ser complementaria (como un servicio más), nunca sustitutiva. La atención personalizada puede marcar la diferencia a la hora de decidirse, entre diferentes opciones de administración aunque lo difícil es venderlo. Ninguna máquina puede sustituir a una voz cálida, comprensiva y resolutiva al otro lado del teléfono, cuando así lo demande el administrado.

Unido a todo esto, opino que la era del predominio del "low cost", debe de pasar a la historia y ser otra más de las diferentes opciones por los que decidimos al tomar una decisión. Hace un tiempo, volé con la compañía Binter Canarias a Vigo, la experiencia a bordo fue tan agradable

COLEGIADOS

Opinión

.../...



que me hizo trasladar a mi infancia, cuando daban de comer en los aviones. Efectivamente, se incluía un buen almuerzo en el precio del billete, servicio que se ha erradicado desde hace muchos años. Quedé muy satisfecho y la consecuencia es que estoy dispuesto a pagar más por volar con esta compañía que con otra.

Ahora si, volvamos a nuestros despachos. Meditemos sobre la tecnología y el "low cost". También la gestión en nuestro sector ha cambiado mucho últimamente y la velocidad a la que vamos nos lleva por inercia a volcarnos en los servicios de hoy, dejando de lado a los de ayer por cuestiones de eficiencia. Pero por mucho que corramos, no podemos dejar a parte de nuestros clientes atrás. Debemos mostrar sensibilidad hacia este asunto, pues las máquinas nos ayudan, pero trabajamos con personas y son ellas, las que nos renuevan anualmente en las juntas de propietarios. Hay que darse cuenta de que, con nuestra complicidad, hemos hecho analfabetos a vecinos que hace veinte años no lo eran, contribuyendo a excluirlos. ¿Qué será de nosotros dentro de veinte o treinta años? Te invito compañero, a reflexionar sobre estas líneas y aplicarlo en tu día a día.

No caigamos en la tentación.

Jorge Agudo Suárez

Vicepresidente 3º Junta de Gobierno CAF S/C de Tenerife

Accesibilidad Cognitiva. Pictogramas

El CAF de SC de Tenerife, en su compromiso con la Accesibilidad Universal, hace uso en este boletín de **pictogramas**. La Ley 6/2022, de 31 de marzo, de modificación del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social recoge de forma explícita que la accesibilidad cognitiva se encuentra incluida en la accesibilidad universal y la define como **"la característica de los entornos, procesos, actividades, bienes, productos, servicios, objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos que permiten la fácil comprensión y la comunicación"**.

Los **Sistemas Aumentativos y Alternativos de Comunicación** (SAACS) son formas de expresión diferentes del lenguaje hablado que tienen como objetivo aumentar el nivel de expresión (aumentativo) y/o compensar (alternativo) las dificultades de comunicación que presentan algunas personas en este área. Entre los distintos sistemas de símbolos, se encuentran los **pictogramas**.

En ARASAAC, podemos encontrar recursos (pictogramas, imágenes, locuciones o videos) que nos facilitan estas otras formas de expresión.



Los símbolos pictográficos utilizados en este boletín son propiedad del Gobierno de Aragón y han sido creados por Sergio Palao para ARASAAC (<https://arasaac.org>) que los distribuye bajo **Licencia Creative Commons-BY-NC-SA**.

OTIS
ZARDOYA OTIS, S.A.



Margarita Alameda
Vocal Junta de Gobierno CAF S/C de Tenerife

Opinión

¿Qué es una Comunidad de Propietarios?



La denominación jurídico-técnica no es el objeto de este artículo, en cualquier web o libro sobre las Comunidades de propietarios tenemos mucha información al respecto con abundante documentación, que ilustra al lector sobre las definiciones y conceptos que le aclarará sus dudas. La Ley de propiedad Horizontal detalla el marco regulador donde se articulan todas las cuestiones legales y regulatorias que controlan el funcionamiento de las Comunidades.

La pregunta que intentamos contestar es de facto qué es una Comunidad de Propietarios o qué debería ser en un mundo sostenible, solidario y humano.

Primera definición: Una Comunidad de Propietarios es una Comunidad de interés económicos y financiero, donde los propietarios priorizan pagar poco para que el mantenimiento de sus activos inmobiliarios le cuesten lo menos posible. Se basan en lo establecido en la División Horizontal y los estatutos y en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal.

Segunda definición: Una Comunidad es eso ,que el término define de antemano , un grupo de personas que viven o habitan temporalmente un edificio o complejo inmobiliario donde desarrollan la gran parte de su vida ,donde conviven con sus vecinos y donde usan todas las zonas comunes de manera solidaria y atendiendo siempre a la máxima de tener una buena vecindad. El término Comunidad aquí incluye un aspecto de convivencia humana , donde niños ,jóvenes y mayores viven juntos a sus vecinos desarrollando un grupo de personas que cohabitan un espacio, y hacen de el su vecindario.

Tercera definición: Un grupo de vecinos ,que se conocen entre sí , que se consideran casi familia, donde se ayudan unos a otros ,donde se cuidan y vigilan de manera solidaria , donde todos cuidan de los niños y de sus mayores, donde las decisiones son consensuadas por el grupo de manera natura ,una verdadera tribu en la ciudad o pueblo donde se encuentre su hábitat.

Y porque es pertinente hacernos esa pregunta, en estos momentos que la globalización ya ha terminado su momento álgido, y cada vez más los pueblos, los barrios toman importancia como centros de convivencia. Donde renacen los supermercados de distancia cero, donde la sostenibilidad toma la manija de todo y buscamos productos de producción local, evitamos gasto en energías no renovables, potenciamos lo verde y rechazamos la contaminación. Ahora que estamos entendiendo el nuevo mundo que debemos vivir para conseguir que nuestros hijos tengan un marco de convivencia vivo, es justo ahora donde debemos abandonar nuestro habitual individualismo y egoísmo por una convivencia más solidaria y comunitaria.



.../...

Pág. Sig.



COLEGIADOS

Opinión

.../...



Cuando un vecino mayor o con problemas de movilidad o con diferentes funcionalidades psíquicas y físicas necesita obras de accesibilidad, un ascensor nuevo, una señalética adaptada, una sonorización específica, que les permita vivir en su casa, es ahora donde los vecinos deben dar un paso adelante y trabajar en Comunidad para que la accesibilidad sea posible para todos de una manera solidaria.

Y no sólo porque la Ley nos obliga, que también, sino porque no podemos permitir que nuestro vecino no pueda hacer su vida normal porque hace falta hacer una obra y no nos queremos gastar el dinero, porque no es nuestro problema, o eso creemos. O peor aún pensamos que la obra daña la estética del edificio y para una o dos personas no merece la pena el sacrificio.

Donde están aquellos tiempos donde debíamos cuidar de nuestros mayores y a nuestros vecinos con dificultades o diferentes funcionalidades, donde queda aquella solidaridad que pensábamos la pandemia había traído a nuestra sociedad. Donde quedará nuestro espíritu de persona comunitaria.

¿En Cuál de las definiciones te ves reflejado? ¿en cuál te gustaría estar? ¿qué vas a hacer para conseguirlo?

José Antonio Acevedo Alonso
Vocal Junta de Gobierno CAF S/C de Tenerife

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

El Ministerio de Interior, cuenta con una aplicación móvil, gratuita, que permite a los ciudadanos, alertar a la Guardia Civil y la Policía Nacional, sobre una situación delictiva ya sea víctima o testigo de esta, además, permite enviar fotos y videos de la incidencia y dispone de un chat para enviar consultas a la Policía Nacional o la Guardia Civil. Incluye la opción de poder recibir alertas sobre emergencias que puedan estar ocurriendo en la zona donde nos encontramos.

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



Opinión

Precauciones a la hora de alquilar un inmueble

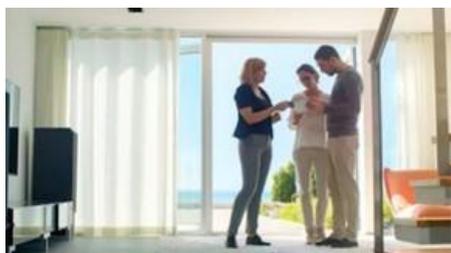


Todos hemos sentido la emoción de entrar en nuestro nuevo hogar. Hemos visitado nuestra nueva casa acompañados de nuestro administrador o agente inmobiliario y con mucha ilusión damos el paso de firmar el contrato de arrendamiento. La recomendación a nuestros compañeros y clientes en general es que, además del inventario detallado, adjunten un reportaje fotográfico de toda la vivienda. Esto será muy importante en el momento en que se rescinda o finalice el contrato y se vaya a revisar el inmueble.

Cuando se devuelve la vivienda, debe estar limpia y con todo ordenado y en su sitio. En numerosas ocasiones nos hemos encontrado con que hay enseres que los inquilinos no desean usar, por lo que deciden guardarlo en una caja y ponerlo en un altillo. Hasta aquí todo normal. Pero cuando devuelven el piso, ¿dónde quedan esos enseres? Los contratos dicen claramente que la vivienda debe devolverse en el mismo estado en que se recibió. ¿Acaso creen los inquilinos que las viviendas arrendadas tienen duendes que vuelven a poner todo en su lugar? Lo cierto es que estos actos hacen que se tenga que enviar a una empresa a que vuelva a colocar todo como estaba, y que se descuente de la fianza, hecho que suele enfurecer a los arrendatarios. Vaya por delante que eso no es lo que queremos ninguna de las partes. Sería tan sencillo como dejarlo todo donde estaba. Así que, si estás viviendo de alquiler, recuerda este consejo. Además, te recomiendo que en el primer mes observes con detalle cualquier desperfecto que puedas encontrar en la vivienda y lo envíes a tu administrador, detallando los desperfectos encontrados, junto a sus correspondientes fotografías. Esto hará que no te lo puedan reclamar cuando dejes el piso.



Otro de los asuntos estrella es la limpieza de la casa. Sólo unos pocos las entregan limpias.



Suele ser habitual entregarlas mayormente limpias, a excepción de la grasa de la cocina. Pero es que hay casos en que devuelven el piso no sólo sucio, sino que dejan toda la ropa y enseres que no quieren, tirados en el piso, con comida y productos en los armarios, nevera y congelador. ¿Será que creen que los mismo duendes aparecen, limpian el piso y tiran la comida y enseres que ellos no quisieron? Y ni hablar de los que, además de dejar la comida en la nevera y congelador, dejan la palanca de la luz bajada. ¿Sabemos todos lo que esto significa,

verdad? Que días más tarde abrirás esa nevera y podría presentarse hasta el Cuerpo Nacional de Policía pensando que el olor pueda venir de un cadáver.

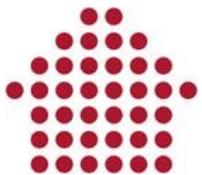
De verdad que todo sería más fácil, si se devolviera la vivienda limpia e igual que se recibió, ni más, ni menos. Lo que puede demostrarse con las fotografías que se incorporaron al contrato y el reportaje que se hace al entregar la vivienda. Con eso te aseguras recibir tu fianza.



Ana Isabel Castellano Jesús
Vocal Junta de Gobierno CAF S/C de Tenerife

Opinión

La concurrencia de seguros en inmuebles



Contar con más de una póliza para asegurar un mismo bien no siempre implica una mayor protección. Nos hallaríamos ante una **concurrencia de seguros**, situación en la que dos o más pólizas cubren un mismo riesgo, durante periodos simultáneos. Debemos tener en cuenta que, si ocurre un siniestro, las indemnizaciones no podrán sumar una cifra mayor al valor de los daños del bien asegurado, que pueda enriquecer indebidamente al beneficiario.

En el momento de contratar cualquier tipo de seguro, la información y orientación de una Correduría de seguros especializada nos garantiza conseguir las pólizas más adecuadas a nuestras necesidades.

Entonces, ¿no es conveniente contratar varios seguros para un mismo riesgo?

En determinadas circunstancias puede ser de utilidad, sin embargo, cuando se contrata más de un seguro para cubrir un mismo riesgo, se debe tener en cuenta que la Ley de Contrato de Seguro especifica en su artículo 26 que **un asegurado no puede enriquecerse de forma injusta a través de un seguro**. Por lo tanto, no podrá cobrar varias veces una misma indemnización, y en caso de siniestro deberá informar a las compañías afectadas de la concurrencia de seguros y esperar una compensación proporcional de cada compañía sin que el importe total supere el valor de los daños.

La indemnización del daño en proporción a la propia Suma Asegurada que cada póliza tenga viene regulada en el artículo 32 de la Ley de Contrato de Seguro. Para calcular el importe de la prestación que corresponde a cada póliza, **se aplicará la siguiente fórmula**: Compañía A (en tanto por ciento) = Suma Asegurada dividida por el importe total de Sumas Aseguradas (todas las compañías), multiplicado por cien.

En cuanto al seguro de vida la cosa cambia, ya que el beneficiario **sí recibirá el íntegro de todas las prestaciones**. Es debido a que es imposible estimar un valor de la pérdida causada. Es válido y legal suscribir varios seguros de riesgo sobre la vida de una persona.

¿Por qué no se pueden cobrar varias indemnizaciones si se pagan varios seguros?

El seguro sirve para recuperar el importe de los daños reales u obtener su reparación.

Es así para evitar el fraude, impidiendo que se puedan dar situaciones en las que una persona tenga contratados múltiples pólizas y le reclame a cada compañía una compensación individual. Si alguien pretende hacer negocio cobrando dos veces, lo único que va a conseguir es pagar dos veces y si de algún modo lo consiguiera sería una estafa. Engañar a las aseguradoras es un delito recogido en el Código Penal y la pena varía entre 6 meses y 4 años de cárcel.

La concurrencia en los seguros de hogar y comunidad

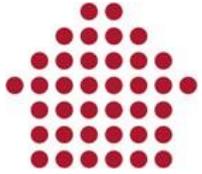
Existe probabilidad de estar cubierto por partida doble ante algunos eventos en **el seguro de hogar** y en el de la **Comunidad de Propietarios**; Dentro de las particularidades de cada uno, podemos generalizar ciertas diferencias. Por ejemplo, el seguro de hogar es habitual que tenga concurrencia en la garantía de incendio. Por otra parte, los seguros de comunidades sí pueden cubrir los daños estéticos, daños eléctricos privados al continente, roturas de elementos privativos, o incluso responsabilidad civil de daños por agua a vecinos, si el origen del siniestro es un elemento privativo. Como es habitual que alguno de estos siniestros también tenga cobertura en la póliza de hogar, nos encontraremos de nuevo ante una concurrencia de seguros.

.../...

Pág. Sig.

Opinión

.../...



Por tanto, para una completa protección, vemos que no es suficiente con el seguro de comunidad y es recomendable contratar también un seguro de hogar que cubra como mínimo aquellos posibles siniestros con origen en el **contenido** y solicitar una cobertura parcial para el continente a primer riesgo. Recordemos que los derechos sobre el seguro del edificio le corresponden a la Comunidad de Propietarios y ésta puede efectuar cambios sin pleno conocimiento de la totalidad de sus vecinos.

¿Se debe evitar la concurrencia de seguros?

Hay ocasiones en las que resulta inevitable, para eludir situaciones no deseables o lesivas, lo más importante es ajustar bien las pólizas a cada situación particular.



José Silva
Socio fundador de José Silva Correduría de Seguros



OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



Opinión

Alerta: muchas instalaciones eléctricas siguen sin revisarse

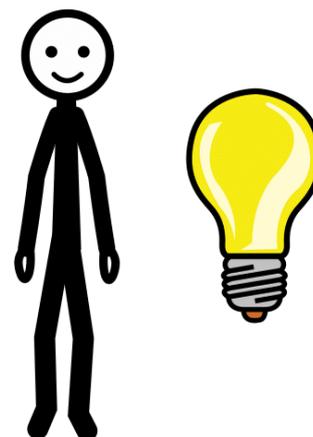


La Asociación de Empresas de Instalaciones Eléctricas y Telecomunicaciones de Santa Cruz de Tenerife (Asinelte), integrada en Femete, alerta de que hay comunidades de vecinos que siguen sin cumplir con la obligación de inspeccionar y revisar las instalaciones eléctricas periódicamente para detectar y corregir las deficiencias detectadas en instalaciones comunes de baja tensión, como contadores, alumbrado de emergencia y tomas de tierra en malas condiciones. "Esto evitaría tragedias como la que pudo suceder el pasado fin de semana en un edificio de la capital tinerfeña, donde se originó un incendio en el cuarto de contadores del inmueble", explican.

"Por más que lo denunciemos en reiteradas ocasiones, continúan detectándose fallos de gravedad. Entre ellos, las centralizaciones de los contadores están obsoletas muchas veces y no cumplen las normas. Todavía nos encontramos con contadores eléctricos instalados en tableros de madera o en recintos con insuficiente ventilación. También las tomas de tierra presentan deficiencias. Incluso, muchos edificios no las tienen. Además, hay circuitos que no cumplen con la reglamentación actual en el sentido de que no están correctamente protegidos. También hemos actuado por varios conatos de incendio provocados por la mala conexión de aparatos de aire acondicionado. En definitiva, hay comunidades de propietarios que no cumplen con las obligadas revisiones periódicas y el correcto mantenimiento de las instalaciones".

Profesionales homologados

Al mismo tiempo, el directivo de Asinelte resalta "la necesidad de impulsar la implantación práctica de la cultura de la seguridad eléctrica preventiva y que todas aquellas modificaciones que las comunidades de vecinos vayan a acometer en las instalaciones eléctricas comunitarias sólo las pueden realizar empresas y profesionales homologados, quienes deben tener su acreditación profesional y su seguro de responsabilidad civil. En cualquier caso, reiteramos que la responsabilidad es de propietarios, titulares y usuarios, que son quienes deben mantener permanentemente esas instalaciones en buen estado de seguridad y de funcionamiento, utilizándolas de acuerdo con sus características funcionales y absteniéndose de intervenir en las mismas para cambiarlas. Al mismo tiempo, la responsabilidad civil subsidiaria recae primero en los presidentes de comunidad, ya que son ellos quienes deben plantear en la junta de propietarios el contrato de mantenimiento o las revisiones periódicas de los mantenimientos".



Por otro lado, el presidente de Asinelte lamenta "el colapso de expedientes administrativos, sobre todo en el campo de las renovables, que no se están tramitando con la rapidez que se necesita. Hay un aluvión de subvenciones para instalaciones de autoconsumo fotovoltaico y para implantación de renovables, puntos de recargas, etc., y no se están tramitando los expedientes porque falta personal para ponerse al día con los expedientes atrasados".

"Igualmente, tenemos el problema de la distribuidora; ahora mismo Endesa Distribución ha desmantelado la estructura de atención al público, todo se gestiona a través de correos electrónicos y no tenemos trato directo con los técnicos o con las personas responsables para poder resolver expedientes de cualquier índole: puntos de conexión, reclamaciones, respuestas en servicios de instalaciones... Hemos pedido un canal ágil de comunicación, porque no se atienden las demandas".

COLEGIADOS

Opinión

.../...



qué”.

Sobre las nuevas tarifas eléctricas, Pérez Sanguino apunta que “es un gran problema que estamos sufriendo tanto empresas como particulares. Hay un desmán ahora mismo en el tema de las facturaciones, hay muchas personas a las que no les están llegando las facturas, es llega como lecturas estimadas, cafeterías que pagaban 300 euros y ahora están pagando 700, y no saben por

Para concluir, el presidente de Asinelte llama la atención sobre la permanente lucha contra las ilegalidades, contra los instaladores que no están dados de alta y que no tienen sus empresas registradas. “También es vital contar con profesionales para la colocación de instalaciones fotovoltaicas o puntos de recarga de vehículo eléctrico en las comunidades de propietarios”, advierte.

Asinelte



Asociación Empresarial de Instalaciones
Eléctricas y de Telecomunicaciones de
Santa Cruz de Tenerife

www.asinelte.com

Últimas noticias

El agente rehabilitador Patxi Padura augura la desaparición de derramas futuras en las comunidades que utilicen los fondos Next Generation

El arquitecto y agente rehabilitador Patxi Padura auguró “la desaparición de derramas futuras” y “un futuro de tranquilidad para los próximos 30-35 años” en las comunidades que utilicen los fondos Next Generation para la rehabilitación de edificios. Así de esperanzado se mostró en su intervención ante medio centenar de administradores de fincas que participaron el pasado 29 de septiembre en un webinar en el que explicó la reciente convocatoria en Canarias de la normativa de acceso a las subvenciones. Alentó, además, a ser conscientes de que, en la situación actual del mundo, de cambio climático, con problemas de energía, etcétera, “no va a haber una oportunidad como ahora para desarrollar proyectos como estos”, por lo que animó a los colegiados a ponerlos en marcha.

Aclaró que todas las subvenciones de los fondos están vinculadas a la eficiencia energética, por lo que la condición *sine qua non* para obtener la ayuda es un ahorro de al menos un 30 % energía primaria. “Pero si puedo llegar a un ahorro energético del 80 %, no voy a quedarme por debajo, porque compensa: a mayor inversión, más ayuda a fondo perdido, mayor valoración, mayor ahorro y mayor confort”

Acuerdo de colaboración con Grupo Lux Mundi, especialistas en eficiencia energética y renovables

El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife ha firmado un acuerdo de colaboración con **Grupo Lux Mundi**, empresa canaria con amplia experiencia en el sector de la eficiencia energética y el mercado de renovables.

El convenio permitirá ofrecer a los colegiados y clientes información especializada y el asesoramiento necesario en la materia.

El acuerdo fue rubricado el pasado 13 de septiembre en la sede colegial por Enrique Moll Rubio, CEO de Grupo Lux Mundi, y el presidente del CAF tinerfeño, Luis García.

Para más información:

<https://www.canariasecosostenible.es/quienes-somos/>



GRUPO
LUX MUNDI

COLEGIADOS

Publirreportaje

Entrevista a Juan de Sosa, Director de Relaciones Institucionales del GRUPO LAE



En el próximo IV Encuentro de Administradores de Fincas contaremos con la presencia del Grupo LAE, consultora de origen Guipuzcoano que está presente en gran parte del territorio nacional. Hablamos con Juan de Sosa, su Director de Relaciones Institucionales.

¿A qué se dedica el Grupo LAE?

El Grupo Lae es una consultora especializada en consultoría y formación para empresas fundamentalmente. En el año 2016 comenzamos a trabajar estrechamente con el Colectivo de AAFF ofreciendo nuestros servicios de Coordinación de Actividades Empresariales (CAE), protección de datos y certificados digitales en total colaboración con Cafirma. Además, diseñamos planes de formación a medida para aquellas que nos lo demanden incluyendo a despachos de AAFF lógicamente. Esto si me permite, es un breve resumen de nuestro catálogo de servicios, pero hacemos muchas más cosas.



No son pocas cosas desde luego. ¿Algún proyecto?

Sí, uno muy importante. Hemos iniciado la implantación de LAE Homes, como nos gusta decir, la inmobiliaria de, por y para los AAFF Colegiados.

Vamos a implantar más de 30 oficinas en toda España y además adaptaremos aquellos despachos de los Colegiados que quieran acompañarnos en este proyecto para que puedan tener una línea de negocio encaminada al mundo inmobiliario además de la habitual de administradores de fincas.

Queremos hacer partícipe a todo el colectivo de AAFF, en definitiva. Pero con la condición indispensable que el administrador que quiera participar ha de estar colegiado, me gustaría subrayarlo.

Desde luego nos parece muy interesante ¿Cuándo se iniciará este nuevo proyecto?

Estamos en la fase de alquilar o comprar las oficinas en las principales ciudades, pero estaremos en prácticamente la totalidad de las capitales de provincia y en las mejores zonas. Hay mucho trabajo que hacer y estamos volcados en el proyecto. A finales del pasado mes de junio en Málaga, el día antes del CNAF 2022 organizamos un evento donde presentábamos en sociedad LAE Homes. Y el próximo día 6 de octubre, en La Palma, el día antes del IV Encuentro organizaremos un evento como el de Málaga donde seguiremos contando el colectivo cómo va avanzando el proyecto.

Será un evento divertido donde además de hablar del proyecto habrá gastronomía, ocio, música...

Según me está contando todo el proyecto que está a punto de comenzar y los que ya llevan a cabo, el Grupo LAE no debe ser una empresa pequeña.

Bueno el Grupo LAE lo conformamos unas 250 personas aproximadamente

¿Colaboran con algún colegio de AAFF?

Sí claro, colaboramos con más de 20 colegios de administradores de fincas. También colaboramos con el CGCAFE y con otros consejos territoriales de AAFF, como el de Andalucía, Castilla y León y Comunidad Valenciana. Y ya que lo menciona, también con el Colegio de AAFF

.../...

Pág. Sig.

COLEGIADOS

Publireportaje

.../...



de Santa Cruz de Tenerife. En Canarias vamos a hacer una apuesta especial ya que vamos a abrir delegaciones de Grupo LAE y LAE Homes tanto en Santa Cruz como en Las Palmas.

Pues es muy buena noticia para el colectivo de AAFF canarios.

Bueno, pienso que sí. Esperamos poder trabajar en breve con el Colegio de Las Palmas como hemos empezado a hacerlo con el de Santa Cruz.

Nos dimos cuenta de que de la península no van muchas consultoras u otro tipo de empresas de otros sectores a ofrecer sus servicios en las islas. Nosotros queremos tener una actividad permanente. Colaboraremos muy activamente con ambos Colegios, no me cabe duda.

¿Trabajan con más colectivos además del colectivo de AAFF?

Si claro, con bastantes más. Mire, para nuestro negocio es muy importante trabajar muy estrechamente con colegios profesionales. Apostamos decididamente por la colegiación de todos los profesionales que desarrollen un servicio a la sociedad. La colegiación da calidad a los profesionales que la ejercen, pero también es una protección clarísima para todos aquellos usuarios que contratan los servicios de un profesional. Los colegios profesionales tienen un nivel de exigencia en cuanto a la calidad, honestidad y profesionalidad de todos sus colegiados que como digo es una seguridad para la sociedad en general.

Dicho esto, y respondiendo a su pregunta, trabajamos con colegios de economistas, graduados sociales, abogados etc. En definitiva, trabajamos con todo tipo empresas y autónomos.

Es la primera participación de ustedes en un evento organizado en Canarias ¿qué expectativas tienen?

Vamos a La Palma con mucha ilusión y nuestro primer objetivo son sentar las bases para desarrollar nuestro trabajo de una manera óptima para nosotros y el colectivo de AAFF. Además del evento de presentación de LAE Homes estaremos en La Palma con nuestro stand. Muchos de los AAFF que van de fuera de las islas no solo nos conocen si no que además son clientes nuestros.

Queremos comenzar a hacer un buen trabajo en las Islas Canarias y el IV Encuentro será el punto de partida.


LAE HOMES
Premium Agency


grupolae
 FORMACIÓN Y CONSULTORÍA EMPRESARIAL

Publirreportaje

El ciclo de vida de un ascensor, la importancia del mantenimiento y la modernización

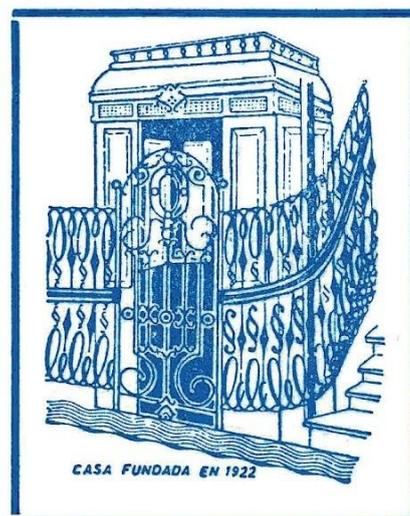


El ascensor, ese habitáculo en el que nos metemos y, casi por arte de magia, nos eleva o desciende día a día para ir a trabajar, llevar a los niños al colegio o subir la compra, pero... ¿Sabéis realmente qué vida útil tiene un ascensor? ¿Sabéis lo importante que es un buen mantenimiento? ¿Sabéis lo importante que es invertir en él?

Los ascensores, como toda máquina, tienen una vida útil, en este caso es de aproximadamente 20-25 años. Todo lo que exceda de estos años puede hacer que, tanto el mantenimiento, como las reparaciones, se compliquen cada vez más, haciendo que el confort que sentimos usándolo, sea cada vez menor (frenazos, pequeños saltos, desnivel, ruidos...). Para evitar esta falta de confort, vamos a ver los dos puntos más importantes a tener en cuenta:

MANTENIMIENTO: El mantenimiento realizado mensualmente a los aparatos en las comunidades es primordial para el correcto funcionamiento del mismo. Bajo unos parámetros establecidos, mes a mes se comprueban las seguridades y funcionamiento del mismo, siendo en ese momento dónde se prevén las posibles averías o puntos débiles de cada instalación para poder reforzarlas.

MODERNIZACION: Invertir en las instalaciones es otro de los puntos que debemos entender como primordiales, ya que el ascensor es un medio de transporte indispensable muchas veces en las comunidades. Cuando un ascensor tiene 20-25 años, es recomendable ir planteándose una futura inversión para la modernización de este. ¿A qué nos referimos con MODERNIZACION?, a la sustitución de los elementos más importante del ascensor, como, por ejemplo, en los ascensores eléctricos, son la máquina, que es el corazón que hace que el ascensor se mueva, como la maniobra, que es el cerebro que da las órdenes para el perfecto funcionamiento del aparato.



Las empresas mantenedoras debemos hacer conscientes a los administradores y propietarios de la importancia de estos dos puntos, al igual que debemos informar del estado de cada uno de los ascensores que tenemos en nuestra cartera, y trasladar las mejoras necesarias para que los ascensores estén disponibles el mayor tiempo posible para los usuarios. El poder trasladar de una forma clara, sincera, y concisa las mejoras necesarias a nuestros clientes es un factor importantísimo, dado que los trabajos de modernización conllevan que el ascensor esté fuera de servicio un tiempo reducido, y así evitamos que el tiempo se multiplique por cuatro si esperamos a que el ascensor deje de funcionar definitivamente.

Es importante diferenciar las mejoras propuestas por la empresa mantenedora respecto a las inspecciones de OCA. Las inspecciones de OCA hacen referencia a la seguridad del ascensor y el cumplimiento de la normativa vigente, no a su funcionamiento o agotamiento de sus elementos.

COLEGIADOS

Publireportaje

.../...



El momento económico actual es complicado, y no somos ajenos a ello, por lo que entendemos muchas veces la dificultad que puede suponer para una comunidad acometer este tipo de modernizaciones, o, incluso, hacer frente al pago mensual o trimestral del mantenimiento. Dada esta situación, nosotros, Ascensores Domingo, S.A., intentamos aportar nuestro granito de arena dando las máximas facilidades de pago a las comunidades, y atendiendo todas las necesidades de las mismas, siendo una empresa flexible, que empatiza con nuestros clientes.

Los cien años que nos contemplan (CIEN, qué se dice pronto), nos han servido para adquirir la experiencia necesaria para dar una información fidedigna a cada uno de nuestros más de 7.000 clientes a nivel nacional, siendo la seguridad, servicio, transparencia y diligencia, nuestros valores principales que nos hacen ser una empresa de ascensores cercana y que siempre va a dar la cara ante nuestros clientes.



Podemos decir orgullosos que somos una empresa humana y con conciencia social, que ha venido a las Islas para quedarse, crecer y aportar valor a todos los canarios.

David López Martínez
Responsable Comercial Ascensores Domingo Tenerife

DOMINGO
ASCENSORES | CANARIAS

100
100 años,
seguimos
creciendo
desde 1922

Somos
Ascensoristas
Desde 1922

Manteniendo y modernizando ascensores

COLEGIADOS

De interés

 <p>Administrador Fincas Colegiado</p>	<p>La tranquilidad tiene marca</p>	<p>FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</p>	 <p>Administrador Fincas Colegiado</p>	<p>La tranquilidad tiene marca</p>	<p>FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</p>
---	------------------------------------	---	---	------------------------------------	---

INTRODUCCIÓN: REFORMA LEY PROPIEDAD HORIZONTAL

ÚLTIMA REFORMA: La Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, modifica las medidas del Real Decreto Ley 19/2021, de 5 de octubre, modificando los artículos 9, 17 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal con el objetivo de facilitar los acuerdos, ampliar el fondo de reserva y establecer medidas contra la morosidad.

RESUMEN LEYES: La Ley 10/2022, de 14 de junio, modifica el Real Decreto-ley- 19/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptaban medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Este Decreto modifica la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio, y la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -Real Decreto Legislativo 7/2015-. También se recogen algunas de las propuestas que en materia fiscal han realizado los Administradores de Fincas colegiados a través de su Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE-.



La norma pretende flexibilizar la adopción de acuerdos en materia de rehabilitación así como mejorar las condiciones para su financiación. Aunque son objetivos compartidos, el CGCAFE considera que no se resuelven todos los problemas actuales de las comunidades de propietarios, por lo que los **Administradores de Fincas colegiados** seguiremos trabajando para que se apruebe una nueva Ley de Propiedad Horizontal adecuada a la realidad del Siglo XXI.

Los **Administradores de Fincas colegiados** siempre hemos planteado la necesidad de establecer **deducciones fiscales** como una buena forma de incentivar las obras de rehabilitación. La norma recoge tres tipos de deducciones en el IRPF y en el Impuesto de Sociedades. EL CGCAFE también considera **positivas** estas medidas, que recogen algunas de las propuestas realizadas por el CGCAFE. Estas deducciones son totalmente necesarias para favorecer que las comunidades de propietarios aprueben obras de rehabilitación energética.

UNA PROFESIÓN CONSIDERADA ESENCIAL

01

Los **Administradores de Fincas colegiados** son **esenciales** en la tramitación de estas ayudas para los edificios que gestionan, pero también, y no menos importante, para ofrecer toda la información necesaria a sus clientes sobre qué obras y actuaciones son **subvencionables**, cómo se tiene que gestionar la subvención y sus plazos.

El CGCAFE seguirá colaborando con las distintas Administraciones Públicas para buscar la forma de transmitir a las comunidades la gran oportunidad que existe de "poner a punto" sus edificios. Se seguirá trabajando, de igual modo, conjuntamente para desarrollar herramientas que agilicen los trámites relacionados con la rehabilitación de edificios y viviendas en España, con el objetivo de que las ayudas públicas con cargo a los fondos **NEXT GENERATION** lleguen al mayor número posible de hogares y edificios. Para ello, el CGCAFE ha firmado convenios de colaboración con el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España -CSCAE-, y con el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España -CGATE-, con el objetivo de estimular las obras de rehabilitación, para lo cual es necesario garantizar que llega a los hogares una información completa y fiable de las distintas convocatorias públicas de ayudas.



 <p>Administrador Fincas Colegiado</p>	<p>La tranquilidad tiene marca</p>	<p>FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</p>	 <p>Administrador Fincas Colegiado</p>	<p>La tranquilidad tiene marca</p>	<p>FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</p>
---	------------------------------------	---	---	------------------------------------	---

AYUDAS PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

02

A nivel europeo, la gestión de los fondos viene recogida en el Reglamento 2020/2094, de 14 de diciembre de 2020. A nivel nacional, el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, que establece las medidas adoptadas para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Las subvenciones a las que pueden acceder las **comunidades de propietarios** tienen que estar relacionadas, por tanto, con obras para la instalación de **energías renovables**, entre ellas los paneles fotovoltaicos y solares, además de aquellas que conlleven el **aislamiento de fachadas y ventanas**, instalaciones eléctricas más eficientes, control y gestión de la energía, entre otros.

Para hacerlo posible, el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, **modifica** la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio, y la modificación de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -Real Decreto Legislativo 7/2015-. Este Real Decreto-ley se ha modificado por la Ley 10/2022, y establece lo siguiente:

> Ley de Propiedad Horizontal

- Es obligación de los propietarios contribuir, con arreglo a su cuota de participación, al **fondo de reserva** obligatorio, que puede ser destinado a la realización de obras de accesibilidad y eficiencia energética.
- Para la realización de obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable, será suficiente el voto de la **mayoría simple de los propietarios propietarios que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación**. La misma mayoría será necesaria para solicitar las ayudas y sistemas de financiación para tales obras.
- Se pueden acordar medidas contra la **morosidad, como intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones no esenciales para la habitabilidad de la finca**.
- Establece que tienen la condición de **gastos generales** y, por ello, los propietarios/as están obligados a contribuir a su pago.



COLEGIADOS

De interés

 <p>Administrador Fincas Colegiado</p>	<p>La tranquilidad tiene marca</p>	<p>FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</p>	 <p>Administrador Fincas Colegiado</p>	<p>La tranquilidad tiene marca</p>	<p>FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</p>
---	------------------------------------	---	---	------------------------------------	---

> **Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana: deducciones en el IRPF:**

- Se reconoce a las comunidades de propietarios **personalidad jurídica** propia, pero solo para solicitar créditos o financiación para la mejora de la eficiencia energética de los edificios de viviendas. Para el resto de cuestiones siguen siendo los propietarios/as a nivel individual los titulares de derechos y obligaciones, y no la Comunidad de Propietarios.



- La norma recoge tres tipos de deducciones en el IRPF:

- Deducción de un 20% para mejorar la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada siempre que se reduzca un 7% la demanda de calefacción y refrigeración.

- Deducción de un 40% para mejorar la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para que se consiga una reducción del 30% del consumo energético.

- Deducción de un 60% para obras de rehabilitación de uso residencial que reduzcan un 30% el consumo energético.

- Las juntas de propietarios pueden aprobar proyectos de rehabilitación teniendo en cuenta el **contenido del libro del edificio existente** para la rehabilitación.



> **Certificación Energética:**

- En las ayudas concedidas a la Comunidad de Propietarios, la **deducción** se aplicará al pago realizado por cada propietario/a.

- Se establece que se ha de reducir del consumo de energía, como mínimo, un 30%, y tras la rehabilitación la calificación de la Certificación Energética ha de ser A o B.



 <p>Administrador Fincas Colegiado</p>	<p>La tranquilidad tiene marca</p>	<p>FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</p>	 <p>Administrador Fincas Colegiado</p>	<p>La tranquilidad tiene marca</p>	<p>FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS</p>
---	------------------------------------	---	---	------------------------------------	---

¿Y SI LA SUBVENCIÓN LA SOLICITA UN PROPIETARIO/PROPIETARIA PARA SU VIVIENDA PARTICULAR?

- Los propietarios/as, usufructuarios o arrendatarios que lleven a cabo obras en su vivienda con el objetivo de mejorar la eficiencia energética, podrán deducirse los porcentajes antes mencionados en su IRPF.

- Para poder realizar la deducción, han de reducir, como mínimo, el 7% de su demanda de calefacción y refrigeración, o rebajar el consumo de energía no renovable, como el carbón, el gas o el gasoil.

- Estas reducciones han de justificarse con **mejora en la calificación del Certificado de Eficiencia Energética**.

- Hay que aportar las **facturas** de las obras realizadas.

conecta 

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE-, a través de su **Plataforma CONECTA**, ha creado un servicio **exclusivo** para los profesionales colegiados/as que **asesorará** sobre los Fondos de Recuperación Europeos, referido a la presentación de los proyectos, la posible subvención a la que pueden optar, la solución financiera y los costes y amortizaciones estimadas, entre otros.

¿DÓNDE PUEDO CONSULTAR LAS AYUDAS? ¿Y CÓMO PUEDO SOLICITARLAS?

03

Puedes informarte en:
<https://planderecuperacion.gob.es/como-acceder-a-los-fondos/convocatorias>
 o dirigir tus dudas al correo subvenciones@cgcafe.org

NOTA: Las distintas Administraciones Públicas y empresas públicas estatales, publicarán las bases de las distintas convocatorias e informarán de la colaboración público-privada para acceder a las subvenciones.



De interés

FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS ¡ACTUALIZADA!

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

Concepto y creatividad: Medina Vilalta & Partners

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



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada