

MARZO 2023

## COLEGIADOS

NÚMERO 11

BOLETÍN TRIMESTRAL

#### **EDITORIAL**

Ya podemos decirlo. La campaña del Colegio con motivo del Carnaval de Santa Cruz de Tenerife fue todo un éxito. Numerosas voces nos han felicitado por la llamada de atención y a la reflexión que suponía decir en voz alta que no podemos normalizar lo que durante años viene ocurriendo en la fiesta: que nuestras calles parezcan un gran urinario público y que nuestros edificios y portales sufran irremediablemente daños en porteros automáticos, garajes, cristaleras, etc.

Tenemos que valorar muy positivamente la acogida que tuvo nuestro mensaje en los medios, en los que pudimos explicar el sentido de nuestra campaña, y que se sumaron claramente a nuestras apreciaciones. Pero mejor aún fue el debate suscitado en la sociedad capitalina, como vimos en redes sociales.

El Colegio y los administradores de fincas hemos defendido en todo momento el disfrute de la fiesta y la necesidad de atender mejor la cuestión de los baños públicos para el gran número de personas, de todas las edades, que se concentran en la ciudad por el Carnaval. Y no solo en cuanto al número, sino también en cuanto al modelo (mejorado este año) y condiciones de limpieza. Pero teníamos que mostrar el otro lado de la fiesta que año a año se repite: las numerosas incidencias en las comunidades tras la noche o el Carnaval de día, y el coste material y económico que esto supone para las comunidades afectadas.

De hecho, administradores de

fincas nos contaban cómo estaban trabajando esos días de forma extraordinaria para tramitar las numerosas incidencias que habían trasladado sus clientes por porteros automáticos o garajes vandalizados.

Exponer claramente el problema de los orines en la calle y otros impactos que tienen que ver con el Carnaval ha sido un paso importante para la concienciación de todos, debemos dar por zanjado. Así que el año que viene habrá que insistir y, quizá, ver la manera de colaborar con Ayuntamiento para soluciones. Seguramente, se requiere una visión lo más amplia posible sobre la realidad de una fiesta que no para de crecer y recibir más y más visitantes. No obstante, dicho lo anterior, lo importante es que se sigue desarrollando, en general, de forma pacífica, y nos ha parecido que puede ser que hasta algo más limpia este

En lo que se refiere a este nuevo número de boletín, el 11, nos satisface seguir comunicándonos con ustedes y decir que contamos con más colaboradores, a los que agradecemos su tiempo y el que compartan sus conocimientos en materias diversas. Aprovechamos para animarlos a todos ustedes a sumarse con su firma de administradores de fincas o como miembros de una comunidad de propietarios. Porque este es el objetivo principal de esta publicación

Luis García González Presidente del CAF de Santa Cruz de Tenerife





٠.		:		

Contenido.	
Editorial	
Preguntas al administrador	
Historias verídicas	
Apuntes jurídicos	
Vivo de alquiler, ¿quién debe paga las reparaciones del piso?	ar
El mundo cambia. Las personas y las comunidades también nos adaptamos. Pero, ¿a todo?	
Mantenimiento de pozos negros: prevenir su deterioro corresponde a todos	•
Siete pasos que hay que tener en cuenta antes de comunicar un siniestro a la compañía de	8-
seguros El kW más verde es el que no	0-
se consume	1
La administración de fincas está pidiendo una transformación digital	11-1
	12-1
Los Administradores de Fincas	14-1
Últimas noticias	1
Campaña informativa sobre nuevo contenedor marrón	1



#### **CONTACTO:**

#### www.caftenerife.org

Bethencourt Alfonso, n°33 - 4° 38002 - Santa Cruz de Tenerife Teléfono: (+34) 922 28 95 55

# Preguntas al administrador de fincas colegiado





#### **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
Ana Isabel Castellano Jesús
Magdalena Hernández Cabo
Francisco J. Hernández Febles
José Silva
Ana Isabel Rancel Morales
Grupo LUX MUNDI
PHASIS ANTICAL
UNIBO

### ¿Deben las comunidades de propietarios presentar ante la Agencia Tributaria declaraciones informativas de operaciones con terceros?

Efectivamente, el plazo límite es el 28 de febrero y es en el Modelo 347, en el que se declaran las adquisiciones de bienes o prestaciones de servicios que la comunidad de propietarios efectúe con terceras personas por importe superior a los 3.005,06 Euros (IGIC incluido) en el ejercicio correspondiente. Se excluyen los suministros de agua, energía y combustibles para uso comunitario, así como los derivados de seguros y los que ya hayan sido notificados en otras declaraciones informativas. La no presentación de la declaración en tiempo y forma está sancionada económicamente. A efectos de la Comunidad Autónoma de Canarias, esta información se declara a través del Modelo 415.

## ¿¿Qué diferencias hay entre los Modelos 347 estatal y 415 autonómico?

Ambos son de obligado cumplimiento por las comunidades de propietarios que superen, en operaciones con terceras personas, en un ejercicio, el importe de 3.005,06 Euros (IGIC incluido) en adquisiciones de bienes o prestación de servicios. Sin embargo, en el 347 hay que excluir la información que ya haya sido facilitada a través de otras declaraciones informativas, por ejemplo, retenciones e ingresos a cuenta a través de los modelos 111 y 190. La AEAT ya dispone de esta información y por tanto no hay que volver a suministrarla, pero como la Agencia Tributaria Canaria no dispone de ella y deberá incluirse en el Modelo 415. El plazo límite para ambos es el 28 de febrero.

Jorge Agudo Suárez Vicepresidente 3º Junta de Gobierno del CAF Santa Cruz de Tenerife

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



### Historias... verídicas

#### Y nos cortan las luz...



-"Queremos pedirle disculpas por nuestro atrevimiento, pero estamos verdaderamente desesperados y no sabemos que hacer, ni dónde dirigirnos.

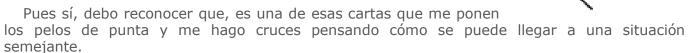
Desde que se creara la comunidad, hace poco más de un año, no hemos tenido más que problemas, porque además de las deficiencias en la construcción que nos ha regalado la constructora, no hay forma de entenderse entre los vecinos.

Aquí cada uno va a lo suyo, nadie quiere pagar y ya nos han cortado la luz dos veces por falta de pago y estamos pendientes de que nos corten el agua.

Creemos que casi todos somos gente modesta, pero en condiciones económicas suficientes para poder hacer frente a los pagos de comunidad.

No tenemos administrador, porque al principio se presentaron unos presupuestos y por mayoría se decidió que era un gasto innecesario y que para lo que nos podían hacer, mejor prescindir de ellos.

Nos tememos que, de seguir como hasta ahora, lo más probable, es que nos quedemos sin limpieza, sin jardín, sin ascensor... Y la finca quede totalmente abandonada. Con lo que el sacrificio que hemos tenido que hacer, para comprar nuestras viviendas, no habrá servido de nada. ¿Qué podemos hacer?"



Y créanme si les digo que, lo que más me preocupa no es el hecho de que se cuestione el trabajo o la profesionalidad de los administradores de fincas, sino la situación que, sin necesidad, se está viviendo en esa comunidad.

Aunque nada se dice en la carta del número de propietarios, creo sinceramente que es el momento de contratar un profesional. Que no va a tener las cosas fáciles, desde luego, pero es el único que puede intentar aglutinar a todos los vecinos y ordenar de alguna forma todo ese caos.

Problemas sabemos que los vamos a tener, sobre todo cuando se vive en comunidad. Unos más otros menos, pero en definitiva y aunque a remolque vamos caminando, pero llegar a una situación en la que se dejan de prestar una serie de servicios básicos y elementales, y consentir que se deje caer en abandono, es muchísimo más grave. Y si, además, se dispone de los servicios de administrador de fincas colegiado será siempre un valor añadido para la comunidad.

© Pedro Palencia Sólvez† Dep.Legal TF 6-2022

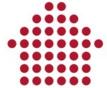






## **Apuntes jurídicos**

## ¿A quién le corresponde el pago de la cuota comunitaria tras el divorcio?



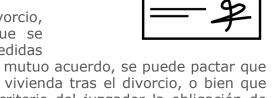
Un proceso de divorcio acarrea una serie de conflictos, y no solo en relación a los hijos, sino también respecto a la atribución del uso de la vivienda familiar, pago de gastos... El pago de los gastos de la comunidad de propietarios es otro de los problemas más frecuentes en los procesos de divorcio.

En ocasiones, se atribuye el uso de la vivienda conyugal al progenitor que tiene la guarda y custodia de los hijos menores, aunque el inmueble sea propiedad de ambos o incluso del otro cónyuge. En ese caso, ¿quién debe pagar los gastos de la comunidad de propietarios?

La regla general se contempla en el artículo articulo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, "Son obligaciones de cada propietario: e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización".

Por ello, el pago de la cuota de comunidad tras el divorcio corresponderá a los propietarios del inmueble y no a quien tenga atribuido su uso y disfrute.

A pesar de esto, nada impide que, en el proceso de divorcio, se atribuya el pago de dichos gastos ordinarios al que se adjudica el uso de la vivienda; es decir, pueden existir medidas



acordadas en el seno de estos procedimientos. O bien, de mutuo acuerdo, se puede pactar que los gastos ordinarios serán asumidos por el usuario de la vivienda tras el divorcio, o bien que venga determinado en la propia sentencia de divorcio a criterio del juzgador la obligación de pago de las cuotas ordinarias de la comunidad al que queda en el uso de la vivienda.

En conclusión, cabe la posibilidad que en los procesos de divorcio se atribuya la obligación de pago de las cuotas ordinarias de la comunidad al que queda en el uso de la vivienda, si bien, dicha decisión no resulta vinculante para la comunidad de propietarios, quien podrá dirigir su reclamación, en caso de impago, frente a todos los titulares registrales, sin perjuicio de las acciones de repetición que existan entre ellos, en virtud de las obligaciones establecidas en sentencias de familia.

Magdalena Hernández Cabo
Asesora Jurídica del CAF de Santa Cruz de Tenerife







## **Opinión**

## Vivo de alquiler, ¿quién debe pagar las reparaciones del piso?



Todos hemos sentido la emoción de entrar en nuestro nuevo hogar. Comenzamos a vivir en nuestra vivienda cargados de ilusión y sueños, pero pronto esas ilusiones pueden verse diluidas, cuando empezamos a ver pequeños desperfectos o averías.

Cuando se entrega una vivienda en alquiler, nos aseguramos de que esté limpia y revisada, pero puede pasar que algo se nos haya escapado. En estos casos no hay que preocuparse. Basta con escribir al administrador indicando las deficiencias encontradas -si puede ser acompañado de fotos mejor-, y el profesional enviará a algún técnico para solventar las deficiencias encontradas.

En algunas ocasiones, son meras cuestiones estéticas que no necesitan reparación, pero sí conviene dejar constancia, a fin de que el administrador lo tenga en

cuenta de cara al momento de revisar el inmueble cuando lo deje su inquilino.

Hasta aquí todo va dentro de la normalidad, pero ¿qué ocurre cuando al cabo de uno o varios años de vivir en la casa se estropea la cisterna, algún electrodoméstico o gotea algún grifo?

El artículo 1563 del Código Civil establece que "el arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a po cor que pruebe haberco escripado sin culpa suva": y el artículo 1564, que el

no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya"; y el artículo 1564, que el arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

Por lo anteriormente expuesto, lo lógico es que todo lo que sea mal uso o desgaste por uso normal deba ser costeado por el inquilino. Como ejemplo, podemos indicar una lavadora que se atasca por no haber limpiado sus filtros, desagües tupidos por restos de pelos o alimentos, atascos de llaves por filtros sucios. Es decir, los arrendatarios deben mantener los desagües limpios, así como los filtros de las llaves y el buen funcionamiento los electrodomésticos. Son cuestiones de mantenimiento.

Si, por el contrario, un electrodoméstico se rompe porque ha terminado su vida útil, será el propietario quien deba poner otro de similares características, pero nunca inferior: si la vivienda tiene un termo de 50 litros, no podrá sustituirse por otro de 30 litros, salvo que el arrendatario lo acepte. También está obligado el propietario a mantener la vivienda con las condiciones de habitabilidad, por lo cual la mayoría dispone de un seguro para afrontar los siniestros y averías que pudieran surgir.

En cualquier caso, si tienes tu vivienda arrendada, seas propietario o inquilino, con un buen profesional como los administradores de fincas colegiados, puedes dormir tranquilo sabiendo que hay alguien velando por el buen funcionamiento de tu hogar.

Ana Isabel Castellano Jesús Vocal Junta de Gobierno del CAF Santa Cruz de Tenerife







## El mundo cambia. Las personas y las comunidades también nos adaptamos. Pero, ¿a todo?



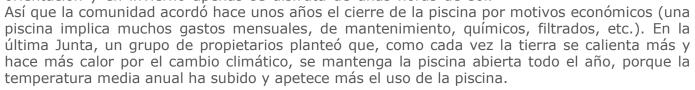
Desde hace más de 25 años administro comunidades, y desde mis inicios, evidentemente, el mundo ha cambiado mucho. La gestión de las comunidades no podía quedarse atrás. Recuerdo que antes íbamos a los bancos para pedir extractos, traspasos, transferencias. Las remesas de recibos se hacían en nuestros ordenadores (mucho más lentos que los de ahora) y después los

llevábamos en un soporte electrónico, como un disquete, para que los empleados de la entidad enviaran los recibos. Después, había que esperar unas semanas para saber los devueltos. Las actas se enviaban sólo en papel, ahora se envían cada vez más por email. Las comunicaciones

con nuestros clientes eran en persona o por teléfono, ahora se utiliza con más frecuencia el correo electrónico, WhatsApp y otras aplicaciones específicas.

Las instalaciones de las comunidades, en general, han evolucionado y se han automatizado puertas de garaje, el riego por goteo, motores de piscinas. Los ascensores son más modernos, tienen menos averías y requieren de menos personas para su atención. La eficiencia energética ha entrado de lleno también en las comunidades: se sustituyen las luminarias incandescentes por leds, se sectorizan las zonas de iluminación y se automatizan los encendidos y apagados de luces del portal y escaleras.

El ser humano se ha adaptado a las nuevas tecnologías, a internet, a las videoconferencias y al teletrabajo. En la mayoría de los casos para bien. También a las nuevas exigencias derivadas del cambio climático. Sobre esto, contaré una anécdota que ha pasado recientemente en una comunidad con una piscina "mal ubicada", ya que el arquitecto y el constructor no tuvieron en cuenta la orientación y en invierno apenas se disfruta de unas horas de sol.



La reflexión que hago es, si bien el ser humano se ha venido adaptando a todos estos cambios, a la revolución Industrial, tecnológica y en el mundo laboral, ¿significa también que nos podremos adaptar al cambio climático sin consecuencias? Desde mi punto de vista, no. Por lo que todos debemos poner nuestro "granito de arena" para que no ocurra lo irremediable.

Francisco J. Hernández Febles Secretario Junta de Gobierno del CAF Santa Cruz de Tenerife







## Mantenimiento de pozos negros: prevenir su deterioro corresponde a todos



En muchas zonas de la isla no tenemos alcantarillado. Por este motivo, nuestra red de saneamiento consiste en excavar un pozo debajo de los edificios, con la suficiente profundidad para que llegue a los tubos volcánicos y el agua continúe su recorrido. A ras de suelo, coincidiendo con la planta más baja del edificio, se construyen las tanquillas sépticas, que son unos compartimentos que van

decantando el agua hasta que la parte líquida se va hacia la boca del pozo y la parte sólida se descompone por la acción bacteriana.

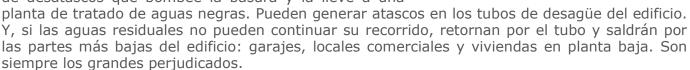
Los administradores que gestionamos edificios con pozo negro tenemos en cuenta su mantenimiento a la hora de elaborar el presupuesto, tanto por su coste, como a la hora de organizar las rutinas de trabajo en el edificio.

Cuando por los desagües se tiran productos que se descomponen, esta tarea de mantenimiento se organiza anualmente o cada dos años, dependiendo de las características del edificio. Y esto implica, desde la coordinación de la empresa de desatascos para la fecha prevista hasta la solicitud de licencia para la ocupación de vía. Dependiendo del ayuntamiento que nos tenga que emitir la licencia, esto puede tardar de tres a quince días, además de pagar

la correspondiente tasa por hacer uso del dominio público.

Pero, ¿qué pasa si tiras por el desagüe grasa, papel, toallitas, mascarillas o cualquier otra cosa que las bacterias no pueden descomponer? Sencillo, permanecerán en estos tanques hasta la próxima vez que se limpien.

En el caso de tirar residuos no degradables, este problema es más complejo que coordinar con un camión de desatascos que bombee la basura y la lleve a una



Además, la grasa, la celulosa del papel, el almidón del arroz y muchas más cosas se adhieren a las paredes de los pozos y estropean su permeabilidad, dejándolos inservibles y creando un auténtico problema en el saneamiento del edificio.

En los casos en que está dañado, se necesita la intervención de un pocero, que si lo estima oportuno podría introducirse dentro de las tanquillas o del pozo, para hacer una mejor valoración. Observando siempre el debido protocolo de seguridad para espacios confinados, provistos de: mono, botas, guantes, protección para la cara, etc.

Es responsabilidad de todos los habitantes del edificio mantener en buenas condiciones la red de saneamiento, aunque no esté a la vista. Ya que, si se daña, es un auténtico quebradero de cabeza a nivel económico y constructivo.

CONTROL DE PLAGAS URBANAS LUNA

Deutsche Bank

Ana Isabel Rancel Morales Vocal Junta de Gobierno del CAF Santa Cruz de Tenerife

## Siete pasos que hay que tener en cuenta antes de comunicar un siniestro a la compañía de seguros

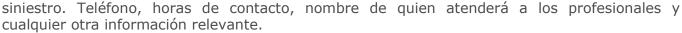


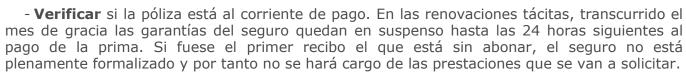
Declarar un siniestro a la compañía de seguros es una tarea cotidiana en la oficina del administrador de fincas, que se hace de forma rutinaria, sin reparar en que puede influir en retrasos o negativa de las aseguradoras a la indemnización o arreglo de los daños en la comunidad de propietarios.

En términos generales, un siniestro en el ámbito de los seguros se refiere a cualquier daño o pérdida material que afecte a una propiedad o persona física, de forma accidental e imprevista.

La experiencia acumulada nos permite conocer diferentes **aspectos relacionados con la declaración de un siniestro** que, resumidos en siete pasos, un **administrador de fincas** podría seguir antes de trasladarlo a la aseguradora:

- Analizar la causa del siniestro. A veces basta con escuchar atentamente el relato del suceso de la persona interlocutora y acometer una aproximación mental de lo ocurrido para detectar la importancia del caso. La buena comunicación es una técnica ausente en muchos copropietarios.
- Revisar si la fecha de ocurrencia está dentro del periodo de vigencia temporal de la póliza. El plazo de carencia del Consorcio de Compensación de Seguros en siniestros extraordinarios por fenómenos de la naturaleza suele pasar desapercibido. Este periodo es de 7 días a contar desde la fecha de efecto.
- Observar si la actividad realizada se corresponde con la declarada en la póliza. Con frecuencia la descripción de la finca es diferente, no identifica con claridad su ubicación, número de portales, alturas o sótanos; esto causa retrasos en la intervención de reparadores o técnico pericial o, más grave aún, la aplicación de la regla de equidad o infraseguro.
- Identificar el lugar de ocurrencia. Contrastar esta información con la persona que informa del sinjestro. Teléfono, horas de contacto, nombre de guien atenderá a lo





- **Comprobar** el cumplimiento de **actualizaciones**: declaración de anexos o nuevas edificaciones, valores de facturación en los seguros que incorporen regularización periódica, garantía de responsabilidad civil, etc. Suplementos.
- **Repasar las franquicias**. Si se prevé que los daños serán inferiores a la franquicia, es preferible acometer las reparaciones con agilidad, documentar los trabajos que se realicen mediante fotografías y, si posteriormente son superiores, dar traslado de las facturas y pruebas a la aseguradora solicitando la indemnización que corresponda. Esta forma práctica de actuar evita quejas por retraso en la intervención de la compañía de seguros.



## Opinión

.../ ...



Cuando se produce un siniestro, y especialmente si este es de gran impacto, se necesita tiempo y sosiego antes de declararlo a la compañía. Esta labor es una parte fundamental para la satisfacción de los propietarios. Contar con la ayuda de una correduría de seguros es una garantía de éxito.

El plazo establecido por la Ley de Contrato de Seguro para poner en conocimiento de la aseguradora la ocurrencia de un siniestro **es de 7 días**. Sin embargo, su incumplimiento no supone la pérdida del derecho a ser indemnizado, aunque la aseguradora puede reclamar los daños y perjuicios que le cause la declaración fuera de plazo.

El administrador de fincas con frecuencia es quien asume la responsabilidad de informar del accidente; por tanto, debe hacerlo con la diligencia debida a fin de obtener el mejor resultado posible para las comunidades que administra, sin menoscabar sus derechos ni incurrir en fraude.



José Silva Socio fundador de José Silva Correduría de Seguros



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 explicita 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 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.



### El kW más verde es el que no se consume

•

Hace ya varios meses atendí unas charlas formativas y, entre la cantidad de datos interesantes que mencionaron, hubo una frase que me llamó mucho la atención: el kW más verde es el que no se consume.

Vivimos en una sociedad consumista en la que el que no consume, sea lo que sea (información, datos, electricidad, ropa...), está fuera de juego, no aporta.

Creo que es un error garrafal de base, se mire por donde se mire. Pero si lo trasladamos a las energías renovables y la eficiencia energética, no lo hacemos mucho mejor. Voy a ejemplificarlo para que sea más entendible: nuestros clientes nos demandan instalaciones fotovoltaicas que generen una potencia igual a lo que tienen contratada, y cuando reciben nuestro estudio y la oferta que les hacemos, muchos de ellos desconfían de la "poca" potencia que les ofertamos en determinados casos.

La explicación es bien fácil: son los consumos los que mandan, no la potencia contratada. Éstos, debido a nuestro ritmo de vida, suelen hacerse por la tarde o por la noche, que es cuando hay poca o ninguna luz. Con lo que poner placas hasta llegar al tope de lo que se tiene contratado no es aconsejable en todos los casos. No es necesario y no se estaría aprovechando esa energía generada, a no ser que se tuvieran acumuladores (los cuales encarecen bastante la instalación) y se sobredimensionaría, vertiendo el excedente a la red y cobrando un precio irrisorio en comparación con el precio al que se nos cobra a nosotros la energía.



¿Qué podemos hacer para modificar lo expuesto de alguna forma? La ya mencionada instalación de baterías, adaptar nuestros consumos a los horarios diurnos y echar mano de las nuevas tecnologías (domótica), programando las tareas domésticas para que se lleven a cabo en rangos horarios en los que haya producción de energía fotovoltaica. Por último, pero no por ello menos importante, dejarse asesorar por expertos en la materia.

Por no mencionar lo que ya debería ser de cajón: que hayamos adaptado nuestra casa para que sea más eficiente, con gestos tan sencillos como cambiar las bombillas incandescentes o halógenas por luces led, apagar las luces al salir de cada habitación y no dejar ningún electrodoméstico en *standby*, entre muchos otros que podemos hacer para ayudar a nuestro bolsillo y al planeta.

Y de esta filosofía parte nuestra empresa: estudiar cada caso en particular y ofertarles a nuestros clientes lo que necesitan, ni más, ni menos.

Patricia Díaz Técnico Comercial Grupo Lux Mundi



## **Opinión**

## La administración de fincas está pidiendo una transformación digital

La digitalización es una transición obligatoria en todos los sectores para asegurar un desarrollo acorde a la época que vivimos y a la demanda del mercado.

En el sector inmobiliario, tanto los administradores como gran parte de los propietarios ya están empujando al sector hacia la digitalización, para poder trabajar de forma más eficiente. Este año se prevé que la digitalización y las nuevas tecnologías sean un elemento clave en la transformación del sector.

La eficiencia en las gestiones bancarias es una de las asignaturas pendientes del sector. El administrador de fincas acude una media de dos veces a la semana a la sucursal bancaria. Imagina todas las tareas que podrías avanzar en el despacho si ganaras 2 mañanas cada semana. En Unibo, el primer neobanco creado por y para administradores de fincas, conocemos bien el día a día del sector y hemos identificado esta problemática.

¿Te imaginas que los desplazamientos a la sucursal bancaria, las citas previas y las largas esperas en la oficina desaparecen por completo, y se convierten en tiempo ahorrado para el administrador de fincas? Con Unibo lo hemos hecho posible.

Además de las gestiones que realizas normalmente con la banca tradicional (recibos, devoluciones, cargos y transferencias), con Unibo podrás abrir nuevas cuentas para tus comunidades de propietarios en 5 minutos, añadir o eliminar accesos a los propietarios (con acceso consultivo o firma mancomunada) que tú quieras, añadir o eliminar usuarios de tu despacho diferenciando el nivel de permisos según las funciones que realice, conectarte con tu agregador y ERP de forma directa... iY mucho más! Todo, por supuesto, desde la comodidad de tu propio despacho.

Pese al volumen de mercado que suponen las casi dos millones de comunidades de propietarios, la banca tradicional no considera importante este perfil de cliente y está llevando a cabo una reducción de personal y sucursales, manteniendo la alta carga burocrática para las gestiones del administrador de fincas y subiendo las comisiones de mantenimiento. En Unibo lo tenemos claro: el cliente importante eres tú.

Por eso, te ofrecemos un producto personalizado y una atención exclusiva, desde el primer contacto y durante toda la relación. Para tus comunidades, hemos creado la Cuenta Unibo, una cuenta adaptada a las necesidades que tengan tus comunidades de propietarios en relación al volumen de propiedades. Se trata de una cuenta con el saldo 100% garantizado, con IBAN español, regulada por el Banco de España y supervisada por la Comisión Nacional de Mercado de Valores.

No te pierdas todo lo que Unibo tiene para ti.







## **Opinión**

### Sistemas antical electrónico



El agua de las Islas Canarias normalmente es dura y contiene mucha cal.

¿Por qué el agua dura es tan peligrosa para nosotros?

No es apropiada para lavar la ropa, dado que las sales duras disminuyen la permeabilidad de los tejidos y la eficiencia de los productos de limpieza.

Los electrodomésticos también se ven afectados seriamente, ya que, al hervir el agua, las sales duras se precipitan y se depositan en forma de microcristales en los interiores de los termos, generadores de vapor, lavavajillas, hervidores de agua y lavadoras, disminuyendo su vida útil.

Además, los sedimentos de cal aumentan el gasto energético, ya que las resistencias afectadas consumen más electricidad al calentarse.

La dureza del agua daña la capa lipídica de la piel y el recubrimiento natural del cabello, resecando la piel y causándole daños microscópicos, así como volviendo el pelo frágil y quebradizo. También empeora la estructura de las uñas.



Presentamos PHASIS POWER, la última generación de dispositivos electrónicos de alta frecuencia producidos en Alemania (Hamburgo) y creados para combatir los depósitos de cal.

Gracias a ellos, podrá despedirse para siempre de los depósitos de cal en su baño, cocina y en las tuberías de su casa. Su tecnología única basada en un método innovador permite convertir la cal del agua en micropartículas, facilitando así su eliminación.

Nuestros dispositivos le permitirá ahorrar en gastos de energía y mantenimiento, y maximizar sus beneficios.

El dispositivo PHASIS es un generador de impulsos electromagnéticos de alta frecuencia.

El aparato se instala alrededor de la tubería de entrada de agua y se conecta a la red eléctrica.

Los impulsos se transmiten al agua a través de un anillo guía de ondas, hecho a partir de una aleación especial de ferrita.

Dentro del anillo de ferrita se crea un campo eléctrico de alta frecuencia, el cual se expande a través de la canalización por el agua, que posee conductividad eléctrica. Los depósitos de calcio en las paredes de las tuberías se van deshaciendo gradualmente y, con el tiempo, se expulsan bajo presión.

El método de tratamiento antical de ferrita utilizado en nuestros dispositivos se inventó y patentó en 1992 en Reino Unido. El mismo año, tras realizar una serie de pruebas complejas para comparar los diferentes sistemas de tratamiento del agua sin agentes químicos, la empresa British Gas eligió el sistema de tratamiento a base de dispositivos de ferrita como su producto final.

Desde entonces, British Gas empezó a instalar los dispositivos antical de ferrita en las calderas y los termos de sus clientes por todo el país. A día de hoy, más de 100.000 dispositivos

## Opinión

.../...



combaten la cal eficazmente en Reino Unido, ahorrándole a British Gas más de 29 millones de libras anuales sólo en gastos de mantenimiento. Empresas como Coca Cola, NASA, Nestle, Honda, Panasonic, Michelin, Kawasaki, Lockheed Martin Space Operations y muchas más confían en los dispositivos antical de ferrita.

El dispositivo PHASIS se instala en la tubería de agua fría ante la entrada del termo. Dada la capacidad de transmisión eléctrica a ambos lados del dispositivo, éste también se puede instalar en la ramificación de las tuberías de agua fría o en las tuberías de agua fría de proceso. Cualquiera de las tres opciones permite que la señal viaje por toda la red de agua fría y caliente.

Indicado para cualquier tipo de propiedades e instalaciones: complejos comerciales y residenciales, urbanizaciones, chalets y casas unifamiliares, apartamentos, empresas del sector alimentario, agrario, hoteles y restaurants, etc...

¿Por qué los dispositivos PHASIS son diferentes?

La principal diferencia entre los dispositivos antical de ferrita PHASIS y otros "dispositivos antical" consiste en que la energía NO se pierde en el proceso de su transferencia al agua y se reutiliza a través de los pulsos generados previamente.

Ventajas que proporcionan los aparatos PHASIS POWER:

- aumento de presión del agua, gracias a la eliminación de depósitos de cal
- reducción del gasto de energía
- extensión de la vida útil de sus electrodomésticos
- eliminación de depósitos de cal y prevención de su nueva aparición
- ahorro de agentes químicos y productos de limpieza
- no requiere un corte de tubería y detener el suministro de agua para la instalación
- conservación de los minerales saludables en el agua potable
- no cambia la composición del agua







Boris Zhuravlev
Socio gerente
TF-RENEWAL-19 LLC.
Distribuidor oficial de PHASIS Power\*

\*PHASIS tiene representación en los siguientes países: España (Península, Tenerife, Islas Baleares), Alemania, Austria, Italia, Suiza, Países Bajos, Bélgica, Francia, Eslovenia Taiwán, Tailandia, Indonesia, Chile.

Arabian Peninsula: Qatar, Kuwait, the United Arab Emirates, Saudi Arabia, Bahrain, Oman.

### Nueva sección:

### Los Administradores de Fincas Colegiados se forman



Se inicia una nueva sección con el fin de dar visibilidad al compromiso del CAF de Santa Cruz de Tenerife, con la formación para sus colegiados. Entendiendo que la formación continua de los mismos, es garantía para su buen hacer y beneficio, sin duda, para sus clientes.

## Jornada sobre: Coordinación de Actividades Empresariales en Comunidades de Propietarios.

El pasado 10 de febrero tuvimos la primera formación del calendario previsto para 2023 en la sede del colegio de administradores de fincas. El tema era la **Coordinación de actividades empresariales en comunidades de propietarios** (en adelante CAE) que no tienen empleados contratados. Básicamente, se organizó porque la sentencia del Tribunal Supremo 486/2022, Sala de lo Social, ha cambiado las reglas del juego que se venían dando hasta ahora. La cuestión suscitada en el recurso de casación para la unificación de doctrina, se centra en determinar si una Comunidad de propietarios debe responder solidariamente, como empresa principal, de las deudas de la empresa contratada por aquella para atender los servicios de conserjería de dicha Comunidad. Y finalmente la condena a responder solidariamente de las deudas salariales que esta (la empresa que ofrece los servicios de conserjería) tenga con sus trabajadores.

La formación se celebró con don Pablo Segado, inspector de trabajo además de otras actividades, que rellenan un currículo bastante amplio que no vamos a detallar aquí. Primero hizo su exposición detallando como se han ido desarrollando estas cuestiones a lo largo del tiempo y los conceptos claves que tenemos que dominar y luego lo fusilamos a preguntas. Ninguna quedó sin respuesta, demostrando su dominio sobre la materia.

A modo de resumen, indicamos los siguientes puntos interesantes de la formación. Hoy en día no existe una campaña desde Inspección de Trabajo de exigencia de las CAE en comunidades de propietarios. Sin embargo, en caso de que ocurriera un accidente si se va a pedir y, por tanto, hay que tenerlo. El CAE es un instrumento de información de riesgos. No hay un documento oficial o normalizado. Por tanto, no es reglado ni está definido, tampoco está regulado quién es el profesional capacitado para elaborarlo, pero es prudente encargarlo a una empresa o técnico en prevención de riesgos laborales. Sin embargo, si es muy interesante como guía, un documento emitido por el INVASSSAT (Instituto Valenciano de Seguridad y Salud en el Trabajo) en marzo de 2016. Además, hay que comunicar-coordinar a las diferentes empresas que prestan servicio en la comunidad. No hay que encargarlo periódicamente y solo habrá que actualizarlo cuando cambien las condiciones, por ejemplo la sustitución de una empresa por otra.

Por último, indicar que hay una circular del Consejo General de Colegios de Administradores



de Fincas (CGCAFE), en la que se aporta un modelo de acuerdo para las juntas de propietarios a las que, obviamente, tendrá que ir este tema como punto del orden del día.

Al final de la sesión, el ponente fue obsequiado con un ejemplar de LO MEJOR DE CADA CASA, y entregado por la esposa de su autor, Doña Margarita Alameda.

.../...



### Jornada sobre: Formación oratoria y resolución conflictos

El pasado tres de marzo tuvimos una formación en el Colegio que versaba sobre la comunicación efectiva y técnicas de resolución de conflictos. Concretamente, contamos con la presencia de Jose Luis Rubio (Joche), que incidió sobre cómo

hablar en público y el lenguaje no verbal. Nos organizó, como buen actor que es, una simulación del típico vecino que utiliza la violencia verbal para imponer su criterio en las reuniones. Situaciones que en la realidad ocurren con demasiada frecuencia en las juntas de propietarios y que son complicadas de gestionar. También se extendió sobre el lenguaje no verbal, tanto del vecino como del administrador de fincas en las reuniones.

Rocío Gonzalez, logopeda, terapeuta y experta en voz, nos enseñó técnicas para hablar en público y cómo controlar a la hora de proyectar la voz, la intensidad, el timbre, el tono y la duración. Cuestiones muy interesantes a la hora de mantener a la audiencia interesada en tu discurso y lograr que este sea más ameno.

Por último, María Jesús Carbonell, psicóloga sanitaria y experta en mediación y técnicas de negociación, nos impartió una ponencia sobre el proceso de negociación para la resolución de



conflictos. Cuestión muy interesante en la administración de comunidades de propietarios. La importancia de la escucha y de la creatividad, a la hora de negociar y llegar a un buen acuerdo. Hicimos varios simulacros en los que se negociaban conflictos entre vecinos: unos que tenían perros y querían dejarlos sueltos en zonas comunes, y otros que no, dándonos diferentes herramientas en la negociación.

La verdad es que fue bastante ameno y aunque fueron tres aspectos diferentes de la comunicación, si lo eran complementarios y muy útiles a la hora de enfrentarnos a todas estas cuestiones. Seguro que profundizaremos más sobre alguna de estas cuestiones en el futuro.

Jorge Agudo Suárez Vicepresidente 3º Junta de Gobierno CAF de Santa Cruz de Tenerife



¿Has probado a disfrutar más tiempo de tu hogar?



## **Ùltimas noticias**





## Colaboración con la ULL: Jornadas de empleabilidad y sobre salidas profesionales para estudiantes de Derecho

La vicepresidenta primera del CAF tinerfeño, Carmen Suárez, y la vocal de la Junta de Gobierno Margarita Alameda, participaron, el pasado 24 de enero, en representación del Colegio, en un acto sobre empleabilidad de los jóvenes y presentación del programa PONOS de inserción laboral, invitadas por el Consejo Social de la Universidad de La Laguna (ULL).

Pocos días más tarde, el 9 de febrero, ambas fueron ponentes en las III Jornadas de Salidas Profesionales en el Ámbito Jurídico que organiza anualmente la Facultad de Derecho de la ULL.

En su exposición, la vicepresidenta explicó el propio concepto de administrador de fincas, las tareas que debe desarrollar y cómo acceder a la profesión y a la colegiación. Como dijo Margarita Alameda, se trata de atraer a gente joven hacia nuestra profesión y a nuevos colegiados.

En este sentido, el Colegio está colaborando con instituciones y otras organizaciones con iniciativas que buscan facilitar las prácticas de sus estudiantes, así como la inserción laboral, proyectos interesantes para el Colegio que pueda garantizar el relevo generacional en nuestro colectivo profesional.

#### El presidente se reúne con responsables de Bankinter en Tenerife y del Colegio de Notarios de Canarias

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, Luis García, se reunió, recientemente, con responsables de Bankinter en Tenerife, con el fin de valorar la marcha del convenio que mantenemos con la entidad bancaria y sobre la posible financiación de proyectos de rehabilitación energética con fondos Next Generation.

El propósito de este encuentro también era el interés por conocer a la nueva directora de la oficina principal, Carla Martinón, a la que acompañaban Jaime Gomez, del área de empresas, y Gemma María Hernández Ponce de León, especialista en Banca Personal.

También, el presidente recibió en la sede colegial a María Abia Rodríguez, en representación del Colegio de Notarios de Canarias, para abordar el uso del certificado electrónico del estado de deuda a través de la plataforma notarial, cómo potenciarlo, y otros asuntos de interés para los colegiados.

#### El Colegio se incorpora al recién creado Observatorio de la Vivienda de Santa Cruz

El Observatorio quedó constituido este martes, 7 de marzo, en una sesión presidida por el alcalde, José Bermúdez, junto al presidente Manuel Observatorio, Juan José Martínez, con la asistencia de más de una veintena de representantes de distintas entidades así como de los distintos arupos presentes actualmente municipales en el Ayuntamiento. Nuestro presidente, Luis García, ocupará una de las vocalías de este organismo.

En esta primera sesión se estableció como primer objetivo hacer un diagnóstico de la situación de la vivienda para poder ofrecer soluciones a las diferentes necesidades de la ciudadanía en el municipio, y se explicitaron otras cuestiones: rehabilitación de edificios para la mejora de la eficiencia energética, actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico, los ARRUs, el Parque Municipal de Viviendas o el Plan Canario sobre suelo y vivienda social.

La concejal del área social Rosario González, se extendió sobre las distintas ayudas destinadas al alquiler y otras prestaciones que intentan ayudar a las familias a mantenerse en las viviendas.

En esta primera sesión, estuvieron presentes, además de los anteriormente citados, los vocales por competencia por la Gerencia Municipal de Urbanismo, José M. Dorta; el subdirector del IMAS, Javier Gutiérrez, y el director ejecutivo de Empresa Vivienda, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A., Juan R. Beltrán Yanes. También asistieron como representantes técnicos designados por cada grupo político municipal Guillermo Díaz Guerra, por el Grupo Popular; Ramón Trujillo, por el Grupo Unidos Podemos, y el concejal del Grupo Socialista José Ángel Martín.

## El CAF tinerfeño vuelve a colaborar con el espacio de consultas "Vivir en Comunidad" de Canarias Radio

El pasado 11 de enero retomamos la colaboración del Colegio con el espacio de consultas "Vivir en Comunidad", que conduce la periodista Leticia Martín Llarena, en Canarias Radio. Este espacio facilita que los oyentes de la emisora autonómica puedan plantear sus dudas sobre asuntos que afectan a la gestión o la convivencia en su comunidad, con solo hacer llegar un mensaje con su pregunta al WhatsApp del programa.

En el tiempo transcurrido en estos primeros meses del año, se han explicado asuntos como el incremento de las cuotas por motivo del alza de los precios, los modelos de Hacienda que corresponde presentar a las comunidades, la figura de los estatutos, y se han aclarado dudas sobre aspectos concretos que plantean los oyentes.

Es importante destacar que se puede acceder a los audios de estas intervenciones en la parte de Actualidad de nuestra página web (https://caftenerife.org/ en la pestaña "podcast", así como en las oportunas publicaciones en las redes sociales del Colegio.

### Campaña informativa sobre nuevo contenedor marrón

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife ha puesto en marcha una campaña informativa para el uso del nuevo contenedor marrón, específico para la basura orgánica.

El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife apoya esta campaña de divulgación, porque somos agentes mediadores del Ayuntamiento en sus campañas dirigidas a la ciudadanía y porque estamos convencidos de que es imprescindible reciclar los residuos para cuidar el medio ambiente.

La instalación de los contenedores marrones se encuentra en una primera fase de implantación, de forma que se ha establecido como zona piloto el distrito La Salud-La Salle.

Junto a esta campaña informativa del nuevo contenedor de orgánica, se anima a los ciudadanos a participar y retirar un kit con el pequeño cubo para poder separar la basura

orgánica en el hogar y la llave de usuario para poder acceder al contenedor marrón, que siempre deberá estar cerrado en la calle. En los dípticos facilitados para esta campaña pueden consultar la dirección en donde podrán retirar este kit.

Asimismo, podrán conocer con exactitud qué se entiende por basura orgánica, y qué deberá ir al contenedor marrón, y qué no.

Mas información:

....

....

https://santacruzlimpia.es/ residuo-organico/









