



EDITORIAL

El cambio reciente de la tarifa del agua para las comunidades de Santa Cruz, de industrial a doméstica, es una extraordinaria noticia para este Colegio y un logro que compartimos con clientes y con toda la sociedad de esta isla. Un éxito que nos atribuimos los administradores de fincas, después de años de argumentar que se debía aplicar a las comunidades la consideración de consumidor final.

Los cambios introducidos en la nueva Ordenanza reguladora de las tarifas por la prestación de los servicios de suministro, depuración y/o vertido de aguas negras, residuales y pluviales y alcantarillado de Santa Cruz de Tenerife afectan al agua que se utiliza para la limpieza, jardines y piscinas, y, muy importante, al contador del sistema de agua contra incendios. Así, las comunidades con contador de 50 mm verán reducir su factura anual en más de 900 euros.

Teníamos otra buena noticia, y era el éxito de gestión para acceder a los fondos Next Generation para la rehabilitación integral de edificios de las comunidades que administramos. Pero en la última reunión con los máximos responsables del Instituto Canario de la Vivienda rechazaron una ampliación presupuestaria, imprescindible para cumplir con el interés suscitado por estas ayudas, y en contra del compromiso adquirido por la anterior directora del ICAVI. Sin esta mayor dotación no se podrán cumplir las expectativas creadas en todos los agentes implicados: propietarios, arquitectos,

agente rehabilitador, administradores de fincas y el Colegio.

En todo caso, vamos a seguir insistiendo a los responsables de Vivienda del Gobierno de Canarias en que se cumpla lo pactado en la anterior etapa, así como en la importancia de estos fondos para que nuestros edificios, y no solo los del parque público de viviendas, se beneficien de las ayudas para la mejora energética, la lucha contra el cambio climático y la confortabilidad de las viviendas.

Por otra parte, seguimos avanzando en la firma de convenios, con los que tratamos de mejorar las condiciones de financiación y otras prestaciones de las entidades bancarias a las comunidades y a los propios administradores de fincas. Asimismo, con las empresas que cubren los servicios que requiere una comunidad de propietarios.

Así que no puedo ser más optimista en cuanto a los logros del Colegio y de nuestra profesión. Reflejo de la gran actividad de la Junta de Gobierno, que vuelvo a presidir desde el pasado 23 de mayo, y en la que repiten la mayoría de cargos de la anterior.

Con la misma satisfacción hago notar que llegamos al número 12 de este Boletín, que les animo a compartir y a hacer crecer con sus aportaciones.

Luis García González

Presidente del CAF de Santa Cruz de Tenerife



Contenido:

Editorial	1
Preguntas al administrador	2
Historias verídicas	3
Apuntes jurídicos	4
Acuerdos de pago: propuestas	5
Ya no nos quiere nadie	6 y 7
Guarda y custodia de documentación en la comunidad. Responsabilidades	8 y 9
Problemas de cableado en las comunidades	10
En la naturaleza la cal puede parecer hermosa, pero ¿es buena para nuestro hogar?	11 y 12
¿C.A.E. sí o C.A.E. no?	13 y 14
Los Administradores de Fincas Colegiados se forman	15
Últimas noticias	16
Entrevista a un joven administrador de fincas	17
Campaña para estudiantes: administrador de fincas, una profesión con futuro	18



COLEGIADOS

Preguntas al administrador de fincas colegiado



¿Se debe cubrir la responsabilidad civil del presidente y de la junta directiva? ¿De qué forma se puede hacer?

Rotundamente sí. Un presidente mal asesorado está expuesto a cometer errores en sus decisiones. Siempre se debe cubrir la responsabilidad civil del presidente y de su junta directiva, que por sus actos pudiera derivarse. De extrema importancia es que la comunidad tenga cubierta también la suya, a través de una póliza de seguros comunitaria. Esta misma, debe incluir en su clausulado la cobertura de responsabilidad civil del presidente y la junta directiva. Cuando hablamos de la junta directiva, no incluyo al administrador, que en caso de ser colegiado, ya tiene cubierta a través de póliza, su propia cobertura de responsabilidad civil profesional.

¿Cuál es el requisito legal para que un gasto se considere individualizable?

La Ley de Propiedad Horizontal habla de gastos susceptibles de individualización (artículo 9.1,e LPH). El ejemplo más común es el caso de que existan locales exteriores en el edificio y estos estén exentos de pagar el mantenimiento del ascensor, la luz de la escalera o la limpieza de la misma. Pues bien, por mucho que parezca lógica está no imputación de esos gastos a estos locales, esta exclusión debe estar documentada y por tanto, es requisito imprescindible que así esté definido en la División Horizontal, los Estatutos o a falta de estos dos, exista un acuerdo con el quórum de unanimidad en junta general de propietarios. Hay que recordar que, el mero hecho de no usar determinados elementos comunes, no es suficiente para eximirse de la aportación a su mantenimiento.

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

Magdalena Hernández Cabo

Francisco J. Hernández Febles

José Silva

INNSAT Soluciones Tecnológicas

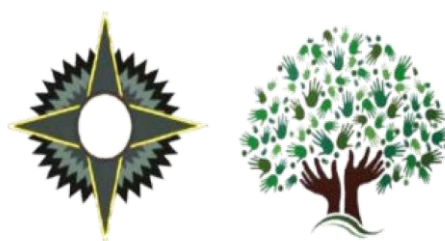
PHASIS ANTICAL

Grupo Kdos Economista

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



GAE COMUNIDADES SUR SL

COLEGIADOS

Historias... verídicas

Luz de la escalera



Desde comienzos del ejercicio, el presidente de la comunidad venía detectando un raro incremento en la facturación del suministro eléctrico.

Cada dos meses se pagaban entre quince y veinte euros. Una finca de apenas ocho viviendas y cuatro alturas incluido el bajo, no tendría razón de ser una factura más elevada.

Pero lo cierto es que, así de golpe y porrazo, empiezan a llegar facturas de treinta, treinta y cinco incluso cuarenta euros.

Ya en la segunda facturación, se reclama a la empresa suministradora, quien asegura que el contador se encuentra en perfecto estado y que los vecinos sabrán en que gastan la electricidad. Desde luego, la respuesta adecuada de quién tiene la sartén por el mango y que en cualquier caso sabe que va a cobrar.

La verdad, es que no tiene uno mucho donde ver, pero bueno, una mirada en el armario donde se encuentran los nueve contadores (ocho de las viviendas y el de la propia comunidad) no está de más. Las luces de la escalera totalmente apagadas, no hay nada funcionando y en cambio el contador dando vueltas que se las pela.

¿No me explico quién puede haber tocado aquí? Se pregunta el sr. presidente.

- Papá ¿Sabes...
- Que te calles....
- Es que papá...
- Que me dejes en paz. Bastantes problemas tengo en este momento, para que me cuentes tonterías. Cuando hablan los mayores, los niños se callan.
- Hombre, deja al chico que hable y que cuente lo que quiera, él no tiene culpa de nada. A ver ¿Qué es lo que quieres?
- Es que... quería deciros... que Miguel, el vecino de arriba, está siempre abriendo el armario.

Ante aquella afirmación e inevitable sospecha, se optó por llamar a un electricista quién verificó que efectivamente, con buena maña y malas artes, el vecino Miguel, estaba robando, así literalmente, robando corriente a la comunidad.

Aunque no pudo negar la evidencia, sí que se puso peleón cuando se le reclamó la diferencia de aquellas facturas, pero finalmente pago, porque si no la otra alternativa era la denuncia.



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

Apuntes jurídicos

Conflictos en el garaje de nuestra comunidad de propietarios



¿Podemos utilizar las plazas de garaje como trasteros de nuestra vivienda?

Seguramente todos, en algún momento, hemos visto en nuestras comunidades cómo los propietarios de las plazas de garaje utilizan esta zona para almacenar objetos, muebles, herramientas o, incluso, llegan a realizar cerramientos. ¿Es esto legal?

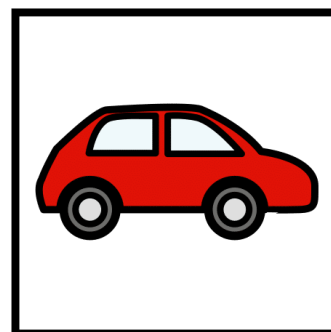
En primer lugar, debemos poner de manifiesto que las plazas de garaje son elementos privados que se encuentran dentro de una zona comunitaria (garaje).

En segundo lugar, debemos tener claro que las plazas de garaje tienen una función claramente determinada, y aunque parezca obvio es la de aparcar vehículos a motor. Este es el uso principal para el que han sido diseñadas.

La Ley de Propiedad Horizontal considera cada plaza de garaje como una finca independiente en que el espacio de cada vecino está delimitado para ser aprovechado de forma individual.

Por ello, en el supuesto de que un vecino quiera utilizar su plaza de garaje como trastero, incluso llevando a cabo el cerramiento de la misma, deberá contar con el consentimiento unánime de la Junta de Propietarios, siempre y cuando no afecte a la seguridad del edificio ni se incumpla ninguna norma de los Estatutos de la Comunidad.

Aunque este no es el único conflicto que se genera en el día a día de los garajes comunitarios. Existen muchos más.



¿Podemos utilizar las zonas comunes del garaje que se encuentren vacías?

Efectivamente, no; se deben respetar las líneas pintadas en el suelo sin que exista posibilidad de invadir espacios comunes. Tampoco podemos utilizar espacios vacíos para depositar objetos propios o para aparcar más de un vehículo en nuestra zona de aparcamiento.

En definitiva, debemos siempre tener presente lo dispuesto en el artículo 394 del Código Civil respecto a las zonas comunitarias, que establece:

"Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho."

En el supuesto de que en nuestra comunidad existan vecinos que realicen este tipo de actividades, entre otras, y que no cuenten con autorización expresa de la Junta de Propietarios, lo recomendable es requerir primeramente de forma extrajudicial. Pero, si tras esta actuación no podemos hacer frente a la situación, se deberá acudir a la vía judicial, según lo dispuesto en el artículo 7 de la L.P.H., que es el que regula la acción de cesación de actividades molestas.

"Construir una comunidad en armonía es una garantía de que vivirás mejor y con mayores beneficios. Solo hace falta un poco de esfuerzo, dedicación y responsabilidad."

Anónimo

COLEGIADOS

Opinión

Acuerdos de pago: propuestas



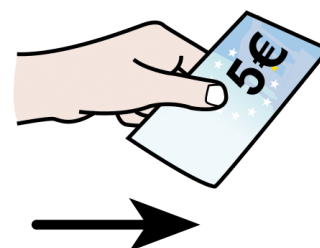
Cuando un propietario acumula una serie de recibos impagados con la comunidad, se produce una situación incómoda con el resto de propietarios, sobre todo si el deudor hace uso de las zonas comunes no esenciales (piscinas, canchas polideportivas, etc.), al no participar en el pago de la cuota ordinaria de mantenimiento de instalaciones o extraordinaria, destinada a reparaciones o mejoras en la comunidad.

La propuesta de acuerdos puede ser muy variada: pago de una cantidad al principio y, posteriormente, otros pagos a cuenta; domiciliar los recibos actuales, pago de recibos más atrasados y pago del mes en curso actual, por poner algunos ejemplos. Pero hay que partir de lo más importante y fundamental, que "exista una voluntad real de pagar la deuda", ya que en algún caso nos hemos encontrado con intentos de ganar tiempo y abusar de la buena voluntad de la comunidad.

Normalmente, los propietarios son empáticos con el deudor y entienden que "situaciones así pueden ocurrirle a cualquiera" y, por tanto, aceptan fraccionamientos de pago hasta de varios años. Lo que, en cambio, no llevan tan bien es que además de no pagar las cuotas, se quiera hacer uso de las instalaciones comunes consideradas como "no esenciales o indispensables". Como decíamos antes, piscinas, canchas polideportivas, gimnasios, zonas ajardinadas, etc.

Con el cambio introducido en el artículo 21.1 de la Ley de Propiedad Horizontal en 2022, la comunidad puede acordar, de manera legal, en Junta de Propietarios la privación del uso temporal de zonas comunes o instalaciones no esenciales, mientras existan deudas con la comunidad (Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria, publicada en el BOE). Requerirá la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas. También podrá incluirse la medida en los Estatutos, para lo cual se necesitará la unanimidad de los propietarios.

La importancia de cumplir con los pagos acordados por la comunidad es fundamental para su buen funcionamiento. En todo caso, contar con un administrador de fincas colegiado ayudará, seguro, a que se consiga un acuerdo de pago entre las partes.



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



Morín Hernández
Abogados-Asesores-Consultores

OTIS



Opinión



Las situaciones que sufrimos los administradores de fincas con el sector financiero en los últimos tiempos son tan desastrosas, que nos ha empujado a escribir estas líneas. Todos conocemos y hemos sufrido los cambios que se han producido, en detrimento, sobre todo de la atención al cliente. Hemos visto cosas muy deplorables y el trato al cliente se ha degradado mucho.

Cada entidad financiera se rige por sus propias normas internas y obviamente por las obligaciones legales. Para que el lector pueda entender mejor la situación, se van a comparar tres entidades y para ello utilizar los parámetros a los que nosotros les damos más valor. Resumiendo, son los costes, el ahorro o pérdida de tiempo en la gestión, y por último la manifestación expresa de que no quieren ni abrir, ni mantener cuentas de comunidades de propietarios.

Entidad A. Lo bueno es que el coste, es a través de un cargo trimestral con todo incluido, tarifa plana. Como consecuencia, esto es positivo para las comunidades grandes, pues han reducido esta partida de gasto y por contra, negativo para las pequeñas, que lo han aumentado. Posible estrategia de la entidad, quitarse de encima las comunidades pequeñas como clientes, con esta medida. A destacar como negativo, que cobra comisión por descarga de ficheros y esto impide que utilicemos las herramientas tecnológicas a nuestro alcance, para reducir el tiempo de gestión de la contabilidad. Ha llegado a bloquear cuentas con motivo del bastanteo de poderes. Esto último es muy negativo, sobre todo porque se hace sin previo aviso. Empleados han manifestado que no quieren comunidades de propietarios como clientes de la entidad. Se pierde demasiado tiempo trabajando con ellos y no cumplen con las expectativas.



Entidad B. A destacar como positivo, la descarga de ficheros no tiene coste añadido. Era una entidad muy competitiva con un muy buen convenio de colaboración con nuestro colegio, ya no. Tampoco bloquea cuentas como consecuencia del vencimiento del bastanteo de poderes, es más flexible. A destacar como negativo, no tiene el sistema de tarifa plana; al cierre de oficina y enviar todas las cuentas a otra sucursal, cambio radical de las condiciones, multiplicándose el importe de las comisiones e impidiendo enviar ficheros agrupados de diferentes titulares (que si permiten otras sucursales de la misma entidad y es normativa bancaria), por algún motivo que no han sido aún, capaces de explicar. Consecuencia, más pérdida de tiempo. Empleados han manifestado que no quieren comunidades como clientes y sin embargo la entidad por otro lado publicita y promueve, a nivel nacional, cuentas para comunidades de propietarios. Inaudito. Han llegado a exigir para la apertura de cuentas, contratación de pólizas, así como de financiación. Se pierde demasiado tiempo trabajando con ellos y no cumple las expectativas.

Entidad C. Como aspecto positivo, ahora mismo se trabaja bastante bien y los costes son adecuados. La descarga de ficheros es gratuita. El aspecto negativo es que, al ser una cooperativa de crédito, exige la compra por parte de la comunidad de propietarios de alrededor de 300 euros de participaciones sociales como requisito previo para abrir una nueva cuenta corriente. Es decir, se trabaja bien con cuentas antiguas, pero está vetada la apertura de nuevas cuentas puesto que esa condición es inviable. Esto hace que tampoco cumpla las necesidades y expectativas.

.../...

Pág. Sig.

COLEGIADOS

Opinión

.../...



Hay otras entidades que tienen unos costes desorbitados con las que ni nos planteamos trabajar.

Conclusión: ninguna cumple con las necesidades y expectativas de este sector.

Por el contrario, todas te quieren como cliente, pero para las financiaciones. Te lo venden como que, no es necesario abrir cuenta para obtener la financiación y puedes seguir con tu propio banco. Se han dado cuenta que la morosidad de las comunidades de propietarios es muy baja y les interesa. Pero intenta abrir una cuenta corriente para operar con una comunidad, que te van a dar un "no" por respuesta.

Hay una cuestión de vital importancia para los despachos de administradores de fincas, y es la cantidad de tiempo que nos hacen perder, nosotros y lo que es peor, los presidentes. No aceptan la firma digital. En general todos resuelven un problema, que en ocasiones han generado ellos mismos, con un "vente por la oficina y lo arreglamos". Sé podría interpretar como que "tu cometes un error y nosotros tenemos que salir perjudicados" y como consecuencia, nos están quitando tiempo para atender bien a nuestros clientes. Como muestra, un ejemplo. Una gestión tan simple como que no envíen comunicaciones en papel de una cuenta concreta, es una verdadera odisea y pérdida de tiempo. Más si cabe teniendo en cuenta que esta cuestión ya estaba resuelta, pero "alguien" habrá tocado la tecla equivocada y... sorpresa, otra vez actuaciones de otros que no son clientes, disponiendo del tiempo del administrador. Y el tiempo del administrador, reitero, es para sus clientes. Todo esto es producto, en nuestra humilde opinión, de la falta total de competencia en el sector.

Esto es lo que hemos tenido hasta hace poco. Porque desde hace un tiempo, están irrumpiendo en el mercado los NEOBANCOS o FINTECH, y, al menos en este sector, les están comiendo la tostada. La adaptación total del producto a las necesidades del cliente (la comunidad de propietarios), la agilidad en la gestión, la aceptación de firma de documentos digitalmente produce que no haya que perder tiempo en desplazamientos innecesarios, haciéndolo desde tu despacho y protegiendo el tiempo también de los presidentes. Aunque hoy no resuelven absolutamente todas las cuestiones, si lo hacen en un alto porcentaje y a medida que pasa el tiempo van trabajando y mejorando para adaptarse a las necesidades de sus clientes. Había una necesidad en el mercado y ellos han sabido satisfacerla. Funcionan bastante bien, ahorro en costes, en tiempos de gestión y tratan a las comunidades de propietarios como se merecen. La expectativa como consumidor es mucho mejor de la esperada.

Han venido para quedarse y aportan un soplo de aire fresco a este mercado, hasta ahora, tan monopolizado por agentes con los que ya estábamos muy agotados de trabajar. Gracias a ellas podremos dar un mejor servicio a nuestros clientes. Bienvenidas sean.

Jorge Agudo Suárez

Vicepresidente 3º Junta de Gobierno CAF de Santa Cruz de Tenerife



Opinión

Guarda y custodia de documentación en la comunidad. Responsabilidades



Suele prestarse poca atención al archivo de la comunidad de propietarios. Sin embargo, en ella está viva la memoria de lo acontecido en la vida de sus propietarios.

La guardia y custodia de la documentación es una responsabilidad del secretario-administrador de la comunidad de propietarios. El axioma anterior no ofrece dudas porque, en virtud del artículo 19.4 de la Ley de Propiedad Horizontal: *"El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo, deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones"*.

Si la persona que ocupa el cargo de secretario no es profesional remunerado, su responsabilidad por errores u omisiones en el desempeño de sus funciones puede trasladarse a una aseguradora mediante los denominados seguros de directivos (D&O) que puede suscribir la Junta de Gobierno para todos sus integrantes. Si carece de esta cobertura responderá con su patrimonio de los daños y perjuicios.

Además de los documentos enumerados en el artículo, **dentro del plazo de los 5 años** deberá guardarse la siguiente documentación:

- Documentación contable, presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos.
- Listado de propietarios asistentes a las juntas y, en su caso, las representaciones.
- Proyectos de obras y memorias técnicas.

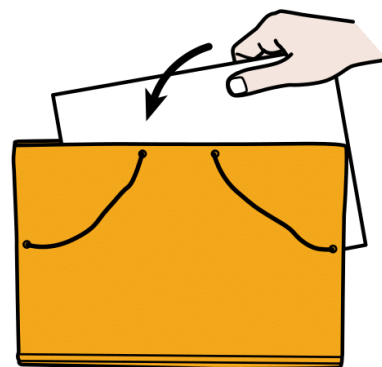
Las obligaciones continúan transcurrido el plazo de los 5 años, porque hay información relevante que también deberá conservarse, por ejemplo:

- Fichas de datos de los propietarios. Mandatos SEPA.
- Contratos de los trabajadores y seguros sociales.
- Garantías decenales, pólizas o avales.
- Boletines y contratos de suministros. Documentación de procedimientos judiciales. Burofaxes enviados y recibidos de especial trascendencia.
- Inspecciones e ITES. Libro del edificio. Título Constitutivo y Estatutos.
- Resto de documentación de especial relevancia.

Son "papeles" que contienen la historia de las comunidades de propietarios, por tanto, transcurrido estos plazos, para proceder a su destrucción el Secretario-administrador podrá optar por dos opciones:

- **Un acuerdo marco**, en el que la comunidad le autoriza a destruir toda aquella documentación una vez haya transcurrido el plazo legal de custodia.
- **Informar en la junta**, aunque sea en el punto de ruegos y preguntas, dejar constancia en el acta de que procederá a destruir la documentación.

Llegado a este punto debemos de recordar que el art. 28.3 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) dice que **"El tratamiento por el encargado se regirá por un contrato** u otro acto jurídico con arreglo al Derecho de la Unión o de los Estados miembros que



COLEGIADOS

Opinión

.../...



vincule al encargado respecto del responsable y establezca el objeto, la duración, la naturaleza y la finalidad del tratamiento, el tipo de datos personales y categorías de interesados, y las obligaciones y derechos del responsable.

Es decir, la empresa de destrucción de documentación actúa como **encargado de la administración de fincas**, por lo que es necesario firmar este contrato que contenga el contenido indicado en el mencionado artículo y, por supuesto, deberá **conservar el certificado de destrucción** de la empresa contratada al efecto.

Al objeto de preconstituir prueba, recomendamos que esta cuestión figure en el contrato de prestación de servicios suscrito entre el administrador de fincas y la comunidad de propietarios.

Cabe la posibilidad de que los propietarios no quieran destruir la documentación, pese a haber transcurrido los plazos legales. En tal supuesto, deberá acordarse el lugar para su depósito, asumiendo la comunidad de propietarios el coste que se derive de ello.

Los administradores de fincas colegiados, en general, asumen las funciones de secretario y, en consecuencia, las responsabilidades del cargo. Estas están aseguradas mediante el seguro de responsabilidad civil suscrito por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife hasta el importe pactado en la póliza. Así, su patrimonio está a salvo del infortunio de un siniestro de reclamación por la custodia y gestión de la documentación en cualquier tipo de soporte.



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 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 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*.



Opinión

Problemas de cableado en las comunidades

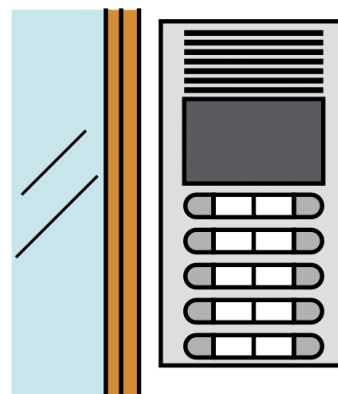


En esta ocasión vamos a hablar de la problemática de los cableados internos de los edificios que, muy frecuentemente, los propietarios desconocen. Concretamente, ya que acabamos de terminar una instalación de este tipo, de los específicos para portero o video-portero eléctrico.

En edificios con muchos años desde su construcción suele haber diseños de las instalaciones técnicas en la que los cableados generales y comunes a todos los vecinos van canalizados por el interior de las viviendas y no por las zonas comunes, que es por donde debieran transcurrir (lo cual lleva, afortunadamente muchos años, ejecutándose desde que nuevas normas de edificación lo han corregido).

El hecho de que los cableados vayan por el interior de las viviendas dificulta nuestra labor técnica a la hora de, por ejemplo, garantizar una buena calidad de imagen para el caso de instalación de monitores de vídeo-portero. Esto ocurre porque se pueden producir pérdidas de señal debido a los malos contactos dentro de cada vivienda o a las correcciones hechas por causa de reformas y posibles malas calidades de cableados sustituidos durante estas, etcétera.

Afortunadamente, existen soluciones técnicas que nosotros, como profesionales, debemos conocer y que, en este caso concreto de instalación a la que hacemos referencia, hemos implementado y han conseguido salvar este problema con bastante éxito. Se trata de dispositivos que equilibran la señal de vídeo (calidad de la imagen) y la distribuyen en varias líneas que discurren por diferentes circuitos hacia las viviendas. Así, se ha pasado de una calidad con bastantes rayas y lluvia en cada monitor a tener una imagen bastante nítida.



Es algo que es perfectamente viable hoy en día a nivel técnico: hacer compatible la instalación para que cada vecino decida por sí mismo si quiere tener un telefonillo convencional, que funciona como los de toda la vida, o si quiere un monitor de vídeo para ver a la persona que está llamando a su vivienda desde la calle. Es decir, una instalación híbrida (ya que está de moda la palabra), compatible tanto para audio (sonido) como para vídeo (imagen y también sonido, claro).

Esperamos que este artículo haya sido de utilidad y conciencia, tanto a administradores como a propietarios, de un problema que a veces no lo parece, pero que existe.

Opinión

En la naturaleza la cal puede parecer hermosa, pero ¿es buena para nuestro hogar?



La formación de cal es un proceso natural. Cuando el agua perfectamente limpia se bombea del lecho de roca calcárea, trae consigo la cal disuelta.

El hecho de que la cal solo se forma cuando se da en una alta concentración de calcio y magnesio en el agua es bueno para nuestra salud, pero malo para las tuberías y los aparatos eléctricos.

La cal se deposita en las paredes de la ducha, en los azulejos y los accesorios. También se deposita de manera invisible en tuberías y termos de agua caliente. Y se acumula en capas gruesas que reducen la presión del agua y actúan como un aislante y, por lo tanto, aumentan continuamente los costos de calefacción.

¿ Por qué se forman estos depósitos de cal en las calderas y los termos?

El nombre químico de la cal es carbonato de calcio (CaCO_3). El agua de lluvia es blanda, pero se mezcla en el aire con dióxido de carbono (CO_2), que es el gas para gasificar el agua. El dióxido de carbono es ácido: disuelve la piedra caliza y, por lo tanto, el agua se llena de cal disuelta. En esta forma disuelta se llama hidrogenocarbonato de calcio ($\text{Ca}(\text{HCO}_3^-)_2$). Al calentarse el agua, el ácido carbónico (H_2CO_3) forma burbujas y la cal se convierte nuevamente en carbonato de calcio sólido.



Aunque no hervimos el agua en calderas, intercambiadores de calor y tuberías de agua ni tenemos un sistema capaz de expulsar el dióxido de carbono de la cal, sin embargo, se forman unos sedimentos duros como piedras en las resistencias de las calderas y dentro de las tuberías. ¡Y eso puede ser malo! Porque cada cristal de la cal precipitada se pega al otro, como se puede ver en la imagen a continuación, formando una molesta capa de cal.

¡Para evitarlo, fue inventado un método innovador electrónico contra la aparición de la cal!

Gracias a la corriente alterna de alta frecuencia (= vibración rápida), la cal precipitada recibe alternativamente la carga positiva y negativa, estimulando así la formación de cristales finos en suspensión. Estos ya no pueden agruparse y salen del sistema con el flujo de agua.



No se preocupe: la frecuencia de la corriente es tan alta que el cuerpo no la absorbe.

Puede encontrar más información en:

www.anticaltenerife.com

www.hydro-tf.com

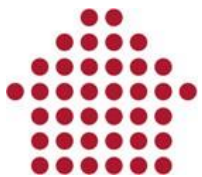
Baños y duchas brillantes, sistemas de calefacción y aparatos de cocina impecables!

Es algo que disfrutará todos los días. Usando menos productos de limpieza, le resultará más fácil y rápido, y el ahorro será considerable.

COLEGIADOS

Opinión

.../...



Sin embargo, la realidad suele ser diferente. El agua dura del grifo con un alto contenido de cal causa bordes de cal desagradables, tuberías bloqueadas y duchas obstruidas. Además, la cal tiene efectos negativos sobre la vida útil del equipo. Incluso, una capa bastante fina de cal de 2 mm en un generador de calor causa un consumo adicional del 20 %. El cepillado y mantenimiento toma mucho tiempo. Los costos de electricidad, detergentes y, a largo plazo, la posible sustitución de tuberías y grifos, intercambiadores de calor y calderas aumenta enormemente.

Con Phasis anti-cal le ofrecemos la solución óptima para sus problemas de cal, sin productos químicos u otros consumibles. De esta manera, Phasis favorece en un estilo de vida sostenible y consciente con el medio ambiente.

**Si tiene problemas con el agua dura.
Si la ducha, las calderas y los grifos se llenan de cal
Si la presión del agua disminuye
Si las tuberías de agua se llenan de cal**

¿Cuáles son las ventajas de instalar un descalcificador del agua PHASIS?:

AHORRO DE GASTOS...

de energía
de detergentes y productos de limpieza
de reparación y mantenimiento de tiempo

PROTECCIÓN...

Previene la aparición de nuevos depósitos de cal en las tuberías.
Al eliminar los depósitos de cal existentes en las tuberías se alarga la vida útil de los accesorios e instalaciones.
Impide la corrosión.

FACTOR DE BIENESTAR...

Mejora la calidad del agua
Mejora el estado de la piel
Ahorra el tiempo de limpieza debido a un menor esfuerzo
Los minerales saludables se mantienen en el agua

- Protección eficaz contra la cal en toda la casa
- Sin productos químicos
- No precisa del operario ni del mantenimiento
- Se instala en sólo 5 minutos y resuelve sus problemas de cal

ANTICALTENERIFE.COM



Boris Zhuravlev

Socio gerente

TF-RENEWAL-19 S.L.

Distribuidor oficial de PHASIS Power



+34 603 34 10 45

+34 657 35 69 60

@AntiCalTenerife

@AntiCalTenerife

Opinión

¿CAE sí o CAE no?



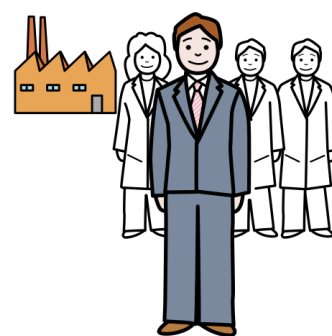
Desde hace casi dos años, en el mundo de la Administración de fincas, aparece un nuevo actor: la coordinación de actividades empresariales (CAE)

La CAE, es algo que no es nuevo en la sociedad, ni tan siquiera en las comunidades de propietarios (CCPP) se remonta a la Ley 31/1995 de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales (PRL) junto al Real Decreto 171/2004, por el que se desarrolla el artículo 24 de la mencionada Ley, relativo precisamente, a dicha coordinación. Desde entonces poco o nada ha cambiado en la misma, para sorpresa e incredulidad de muchos, salvo la publicación del Real Decreto Legislativo 2/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores.

El problema radica en que las CCPP, cada día que pasa, se asemejan más a una empresa. Tienen todas las desventajas y ninguna de las pocas ventajas. Prácticamente en su totalidad, soportan la misma carga tributaria y fiscal, a excepción de beneficiarse de la devolución del IVA, aunque la contabilidad de una copropiedad, aun se rige por partidas de ingreso y gasto. Todo ello, derivado de la capacidad de contratación que ostenta un condominio, que participa de manera directa, en el tráfico de mercado económico-jurídico, con la correspondiente generación de derechos y obligaciones.

Evidentemente, llegados a este punto, ¿cómo estas organizaciones no van a ser sujetos obligados de coordinar las actividades empresariales que en sus centros de trabajo se desempeñan?

Hasta mayo de 2022, la normativa estaba sujeta a interpretaciones, algunas partidistas y otras interesadas, no sin razón, que se basaban en sentencias de tribunales menores e incluso de alguna Audiencia Provincial. El punto de inflexión donde se despejan definitivamente las dudas radica en ese mayo del 22, donde en sentencia de unificación de doctrina (Tribunal Supremo. Sala de lo Social de Madrid- Sección 1, STS 2190/2022 ECLI:ES:TS:2022:2190), el TS, dictamina que las CCPP, tengan o no trabajadores, son agentes económicos cuyos elementos comunes representan un centro de trabajo, al igual que las empresas y los profesionales, y por lo tanto, están sujetas a las mismas obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales que éstas. Esta afirmación tan rotunda, se sustenta en la existencia (según el TS) de los convenios colectivos de los trabajadores de fincas urbanas o de los edificios, donde se determinan y concretan, las actividades inherentes a una comunidad sobre las que el TS manifiesta lo siguiente en literal [SIC] *"Es cierto que los servicios comunes existentes en la finca urbana a la que pertenece la Comunidad de Propietarios los son, en principio pero no de forma excluyente, para el solo uso y disfrute compartido de quienes, por su condición de copropietarios, la componen pero ello no significa que esos servicios no encajen en lo que puede calificarse como ciclo productivo, a los efectos del art. 42 del ET, en tanto que la actividad se pone a disposición de quienes tienen el uso y disfrute de las viviendas o locales de forma que aquella actividad se incorpora a lo que sería el resultado final respecto de una las competencias que la Comunidad debe atender, que es la de acordar las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común, lo que se puede llevar a cabo bien directamente asumiendo ella el servicio o encargándolo a otra empresa, cubriéndose con ello la finalidad del art. 42 cuando establece la responsabilidad de la empresa comitente respecto de los salarios de los empleados de la contrata."*



Opinión

.../...



Ahora bien, la gran equivocación de algunos es pensar que haciendo un pequeño manual de CAE solucionan todo el problema. Esto es una gran equivocación, la CAE, es una parte de la PRL y no se entiende un manual de CAE, si no está dentro del manual de PRL. Lo increíble, es que durante todos estos años, muchas empresas "especializadas" se hayan dedicado a analizar los riesgos de los puestos de trabajo de conserjes o similares contratados por las CCPP y no hayan realizado ni la auditoria de riesgos del edificio ni la coordinación, por lo menos, facilitando esta misma a las empresas subcontratadas con la finalidad de coordinar las actividades y minimizar los riesgos a los que se enfrentan los operarios, tanto propios, como los pertenecientes a las empresas contratadas para su mantenimiento, tales como consejería, limpieza, jardinería o vigilancia, entre otros.

Por lo tanto, si la comunidad definitivamente es un centro de trabajo, no admite discusión ni interpretación, que tendrá que realizar un Plan de PRL con el correspondiente epígrafe dedicado a la CAE.

Ante la duda de la renovación del servicio y mantenimiento del mismo en el tiempo, al igual que una empresa, una CCPP es un elemento vivo en el que suceden eventos regularmente, tanto de mantenimiento esporádico, como de revisión o de restauración y todas las empresas que por allí pasen, deben previamente demostrar el cumplimiento de sus obligaciones legales y la comunidad ha de poder constatar que ha realizado esa revisión como titular del centro de trabajo, para poder justificar ante un suceso extraordinario (accidente o inspección) que en el momento de la contratación, todo estaba en regla y que el proveedor o contratista, tenía en su poder la evaluación de riesgos del edificio, que se convierte en su centro de trabajo para esa actividad determinada para la que ha sido contratado.

Antonio J. Grau Vilela
Gerente Grupo Kdos
Economista Técnico en PRL- Máster superior en Big Data
Máster Superior en ENS

KDOS Consulting

KDOS
Prevención

KDOS
Justicia Online

KDOS
Certi

COLEGIADOS

Los Administradores de Fincas Colegiados se forman



Mesa redonda: La nueva Ley de Vivienda

El pasado 26 de mayo, tuvo lugar una mesa redonda en la sede colegial con motivo de la aprobación de la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. El ponente, don Mario González Rodríguez, abogado con profundo conocimiento del tema, nos esbozó los aspectos más relevantes de la ley. La mesa redonda coincidió exactamente con su entrada en vigor, puesto que se había publicado en el BOE el día anterior. A modo de resumen, los aspectos más relevantes de la ley son:

- El concepto de gran tenedor con especial referencia a la coparticipación en diferentes propiedades.
- El concepto de zona tensionada.
- La afectación que hace a los nuevos contratos de arrendamiento y la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- La priorización de colectivos vulnerables.
- La protección de los inquilinos.
- La promoción del alquiler social.
- Cuestiones fiscales de especial relevancia no solo en el IRPF sino también en el IBI.
- La nueva creación del Consejo Asesor de Vivienda en el que van a formar parte los colegios profesionales.
- Y, por último, las referencias que hace al colectivo de administradores de fincas exigiendo un seguro de responsabilidad civil para garantizar los derechos de los consumidores, cuestión sobradamente resuelta entre los administradores de fincas colegiados.



Jornada: Protocolización de procesos en la administración de comunidades de Propietarios y consideraciones al nuevo sistema de cotización de autónomos.

El 30 de junio, tuvo lugar otra jornada de formación, dividida en dos partes. Doña María Liduvina Pavés Borges, compañera colegiada y graduada social, nos instruyó a través del nuevo sistema de cotización de los trabajadores autónomos, régimen en el que casi todos los colegiados estamos dados de alta. Siendo una formación eminentemente práctica, nos enseñó las gestiones que hay que realizar: comunicar todas las actividades que se ejercen, para a posteriori calcular una cotización basada en los rendimientos obtenidos. Nos mostró los simuladores de la web de la Seguridad Social, y todo lo necesario, para cumplir con este nuevo sistema aprobado recientemente. Concluyó resolviendo todas las dudas de los asistentes.



A continuación, tomó el relevo Jorge Agudo, para proponer a los asistentes los protocolos que utiliza en el despacho para llevar un control, o check list, de los procesos que son habituales en la gestión de las comunidades de propietarios. Entre otros: cuestionarios y modelos, de presupuestos y de contratos de administración, certificados de deudas, documentos necesarios para iniciar una administración y guía de gestiones a realizar, procesos de facturación de cuotas, de cierres del ejercicio contable, de celebración de juntas, de procedimientos monitorios de reclamación de deudas, guía de gestiones a realizar al dejar una administración, etc. En definitiva, procesos que, aún siendo repetitivos, no se realizan con tanta frecuencia y que en algunos momentos puede dar lugar a cometer errores, y que se puede evitar siguiendo la lista de comprobación. Al final, se dieron algunas pinceladas sobre ciberseguridad, creación de contraseñas, y la relación que tiene la inversión en formación con la calidad del servicio de asesoramiento ofrecido a los comuneros.

Jorge Agudo Suárez

Vicepresidente 3º Junta de Gobierno CAF de Santa Cruz de Tenerife

COLEGIADOS

Últimas noticias



Frustración con los fondos Next Generation para la rehabilitación de edificios residenciales en las islas

El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife reclama al Gobierno de Canarias una gestión más eficiente de las ayudas y una asignación de recursos en línea con la demanda real.

El pasado 10 de agosto, el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, Luis García, y el asesor gestor del colegio Patxi Padura se reunieron en la capital grancanaria con el director del Instituto Canario de la Vivienda, Antonio Ortega, al que acompañaba el jefe de departamento de la entidad, Pedro Almeida.

El objeto de este encuentro era dar a conocer la buena marcha de los proyectos de rehabilitación integral de edificios con fondos Next Generation impulsados y presentados por nuestro Colegio a la convocatoria, y nuestro interés por saber si se ratificaban más fondos, así como la posibilidad de ampliar el plazo de las ayudas para dar respuesta a la importante demanda existente. Hasta ahora, son más de 400 las solicitudes tramitadas por el Colegio (Programa 5).

En el encuentro, el director de Vivienda rechazó el aumento presupuestario para la rehabilitación integral de edificios residenciales, del todo insuficientes para dar respuesta a las solicitudes presentadas. En ese momento, negó también que se pudiera ampliar el plazo de la convocatoria, que finalizaría el 14 de septiembre, a pesar de la demora en la tramitación de los expedientes por el ICAVI.

Actualmente, a los programas P3, P4 y P5 solamente se les ha asignado 11.640.000 euros de los 136 millones que se aprobaron para Canarias de los fondos Next Generation, un 8 % de los recursos asignados a las islas. Se ha dejado fuera de juego a los edificios residenciales frente a una apuesta clara por los edificios de titularidad pública.

Si no salen adelante los proyectos, habrá efectos muy graves: descrédito, desconfianza y frustración en los agentes participantes, los propietarios, los administradores de fincas, el Agente Rehabilitador y en cuanto a los organismos públicos y el ICAVI en particular.

No se puede echar por la borda el trabajo de más de 200 personas y más de 400 comunidades involucradas, el enorme esfuerzo y las horas trabajadas.

Toma posesión la nueva Junta de Gobierno, con Luis García de presidente

Luis García afronta otros cuatro años como presidente de los administradores de fincas de la provincia tinerfeña. En general, repite la Junta anterior con algunos cambios en los puestos de las vocalías, cumpliendo con lo previsto en los estatutos colegiales.

Luis García aprovechó el acto de toma de posesión para agradecer el esfuerzo extraordinario de quienes prestan su tiempo al Colegio, profesionales que compaginan su trabajo diario con el compromiso de mejorar los servicios a los colegiados y a la ciudadanía. «Este esfuerzo no tiene recompensa económica, pero sí en cuanto a la satisfacción de estar mejorando la información, la formación y servicios, tanto de cara a la ciudadanía como hacia los profesionales».

Asimismo, reconoció el trabajo que realizan las distintas comisiones en áreas específicas: Administración, Formación, Comunicación, Derecho a la Propiedad, Vertical, Alquiler Vacacional, Accesibilidad, Calidad de Agua y Servicios, y ODS.

De forma amplia, se refirió al valor social de los administradores de fincas como especialistas en vivienda, y animó a continuar en la línea de éxitos recientes: las solicitudes aprobadas al Colegio como gestor de proyectos para la rehabilitación de edificios con fondos *Next Generation* o la nueva Ordenanza del Agua de Santa Cruz, que recoge las principales propuestas que hizo el CAF tinerfeño.

En este sentido, dijo poner al Colegio a disposición de las distintas instituciones, formaciones políticas y entidades. También para avanzar en otras necesidades de la ciudadanía y de la propia profesión, que necesita atraer a jóvenes. De ahí que hayamos puesto el foco en las universidades, porque es donde está el conocimiento, el talento y la innovación que necesitamos como profesionales y como sociedad, precisó.

Asistimos a la Asamblea General del Pacto Mundial para la sostenibilidad empresarial

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, Luis García, asistió el 14 de junio, en Madrid, a la Asamblea General del Pacto Mundial ONU España para la sostenibilidad empresarial, con base en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y los diez principios de las ciudades sostenibles. El CAF tinerfeño se adhirió en febrero pasado a esta iniciativa mundial, como prueba de su compromiso con el medio ambiente, la modernización del parque inmobiliario con criterios de sostenibilidad y la lucha contra la pobreza.

Luis García subraya el necesario compromiso de los administradores de fincas colegiados de Canarias y de toda España con el Pacto Mundial, "porque somos un colectivo muy importante para conseguir los objetivos de eficiencia energética en nuestro país, y porque con nuestro trabajo es posible aportar y ayudar a la salud y bienestar de las personas, a lograr energía asequible y ciudades más sostenibles".

COLEGIADOS

De interés

Entrevista a un joven administrador de fincas

Entrevista realizada a Francisco Rancel Morales. 34 años. Administrador de Fincas colegiado.

¿Por qué se ha incorporado a la profesión y qué formación y experiencia tiene en el sector de la administración de fincas?

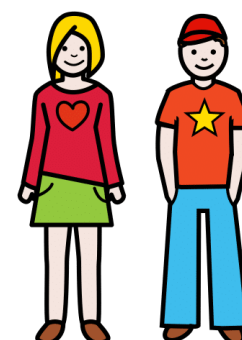
Me inicié en el sector en el 2016 sin tener muy claro si sabría desenvolverme en este trabajo y sin tener una cartera de clientes propia. Hasta que me colegié en 2022, mi aprendizaje se había basado en el ensayo-error, sin estar al día de las novedades que se iban produciendo en el sector.

¿Qué servicios ofrece a sus clientes y dónde?

En nuestro despacho trabajamos tanto con comunidades de propietarios como la gestión de alquileres e intermediación de compraventa de vivienda. Además, asesoramos a nuestros clientes acerca de la contratación de otros servicios externos relacionados con su vivienda, ya sean pequeñas reformas, reparaciones puntuales, seguros... Nos encontramos en El Fraile, en Arona.

¿Qué le ha hecho confiar en el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife?

Antes de colegiarme acudí a varias formaciones como personal de despacho, ahí tuve la suerte de conocer a muchos colegiados y me sorprendió el compañerismo que se produce dentro del Colegio. Pero, sobre todo, creo que los clientes cada vez buscan más un administrador competente y el Colegio de Administradores de Fincas es la garantía de que están contratando a una persona especializada en el sector.



¿Qué les diría a otros profesionales que todavía no se han incorporado al Colegio y a aquellos jóvenes, o no tan jóvenes, que puedan estar interesados en acceder a nuestra profesión?

Les diría que apuesten por la profesionalización de su trabajo y por una formación constante que les permita estar actualizados en todos los aspectos legales, en ocasiones muy cambiantes.

¿Cómo recomendaría a una comunidad de propietarios que sigue sin contar con un administrador de fincas que deben contratar a un profesional colegiado?

Muy sencillo, si quieren tener la solución a las necesidades de su edificio antes de que el problema se produzca, contraten a un administrador de fincas. La experiencia de un colegiado les hará ganar tiempo y dinero, a la vez que contamos con un seguro de responsabilidad civil que respalda nuestra labor.

COLEGIADOS

De interés

Campaña para estudiantes: administrador de fincas, una profesión con futuro



El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife se suma a la campaña del Consejo General para la colegiación de estudiantes, que pueden acceder a la profesión a partir de las diferentes titulaciones universitarias o por haber cursado los estudios específicos de administrador de fincas en las universidades con las que el CGCAFE tiene convenio.

En esta campaña se ponen de relieve la posibilidad de empleo para los jóvenes en nuestro sector y algunos de sus atractivos: una profesión reconocida socialmente, prácticamente sin desempleo, en la que no existe la brecha salarial y sí la igualdad de oportunidades para hombres y mujeres. Con el beneficio y garantía de una marca consolidada.

La información con las temáticas principales, un bono de regalo para formación y una guía informativa para acceder a la colegiación de manera sencilla se encuentra en:

<https://afcolegiados.es/colegiacion-estudiantes/>

Para aclarar dudas, se puede rellenar un formulario y con solo aportar los datos, se facilitará una entrevista con el Colegio.

Para ver el vídeo de la campaña:

<https://n9.cl/h7d9m>

