

EDITORIAL

En este último boletín del año, toca hacer balance de lo que han sido estos meses en el Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife. En una rápida vista atrás, cabe destacar el sinfín de reuniones que hemos mantenido, con sus correspondientes acuerdos, con empresas, entidades bancarias y responsables políticos.

Entre los hitos de este año debo destacar el cambio de tarifa del agua en las comunidades, de industrial a doméstica y en el contador del sistema contra incendios. Y nuestra campaña de defensa de los edificios durante la celebración del Carnaval de Santa Cruz. Un éxito mediático y para la concienciación de la ciudadanía.

Por otra parte, en nuestra línea de avanzar en sostenibilidad y eficiencia energética, nos adherimos al Pacto Mundial ONU España. Esto nos lleva a un compromiso real, que en breve verán plasmado en una guía para el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en nuestro entorno.

También nos hemos incorporado como colegio profesional a otros foros, como la Mesa de la Accesibilidad de Santa Cruz, y este año hemos dado un impulso definitivo al título propio de Administración de Fincas en la Universidad de La Laguna, que esperamos que sea una realidad próximamente.

En este balance del año, tengo que destacar el salto dado por el Colegio al gestionar, a modo de oficina técnica, las ayudas de los fondos

Next Generation para las comunidades que aspiraban a rehabilitar sus edificios. En todo caso, la frustración por la insuficiencia de los fondos no va a hacer que desistamos de dar soluciones a los propietarios, a través de reuniones con los responsables del Gobierno de Canarias o mediante financiación bancaria.

Sin poder extenderme más, ya ven que finalizan 12 meses muy positivos para el Colegio y para la profesión. Por ello, debo felicitar a los compañeros que compaginan sus obligaciones en los despachos con las exigencias colegiales, que son muchas. Asimismo, a todos los colegiados que nos acompañan y que en su tarea diaria defienden la profesión. Asimismo, a los propietarios, que quizá estén leyendo este boletín, quiero hacerles llegar nuestro agradecimiento por su colaboración y confianza.

A todos ustedes quiero hacerles llegar mis deseos de unas felices fiestas y los deseos de éxito en sus propósitos para el próximo año.

Y recuerden que su tiempo es lo mejor que tienen para compartir.

¡Feliz Navidad!



Luis García González

Presidente del CAF de Santa Cruz de Tenerife



Contenido:

Editorial	1
Preguntas al administrador	2
Historias verídicas	3
Apuntes jurídicos	4
El amianto en las edificaciones	5 y 6
Ciberseguridad, cómo proteger nuestros ordenadores	7
Ascensores siempre disponibles	8
Responsabilidades de las comunidades en la Coordinación de Actividades Empresariales	9 y 10
¿Por qué pintar con pinturas térmicas?	11
Los Administradores de Fincas Colegiados se forman	12
Últimas noticias	13
Decoración de Navidad en el portal, ¿necesita acuerdo de la comunidad?	14
Pequeños cuentos de Navidad	15 y 16
Carta a los Reyes Magos	17
Gracias a los patrocinadores	18
Felicitación de Navidad	19



COLEGIADOS

Preguntas al administrador de fincas colegiado



¿Nuestro presidente está realizando obras en el edificio con las que muchos vecinos no estamos de acuerdo porque creemos que hay otras prioridades. Le hemos comentado por qué no las somete a votación en las reuniones y dice que él no necesita la autorización de los vecinos porque son presupuestos menores. ¿Es eso cierto?

Sí y no. Todo depende de la obra que se vaya a ejecutar. La redacción que se le ha dado al artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, después de la reforma sufrida a través de la Ley 8/2013, añade ciertas responsabilidades sobre el presidente de tal forma que en ocasiones los peores problemas pueden derivarse más por no hacer, que por hacer.

Hubiera sido interesante que la pregunta indicara exactamente a qué obras se refiere. No siendo así, voy a poner unos ejemplos. Se rompe un peldaño de una escalera y hay riesgo de accidente, el presidente tiene la obligación de repararlo y no esperar a la siguiente junta. Otro caso similar, rotura de algún componente eléctrico y no hay luz en la escalera; si se rompe algún componente del ascensor que obliga a su parada hasta que sea reparado; rotura o simplemente sustitución por obsolescencia del transformador de los focos de la piscina; sustitución de sondas en el cuarto de maquinas de la piscina por llegar al fin de su vida útil; sustitución de baterías de centralita de incendios o sensores térmicos o de monóxido una vez pasada la revisión y con la recomendación técnica. También podría ser la compra de un extintor robado en el garaje (si este hecho no estuviera cubierto por la póliza de seguros de la comunidad). Caso contrario sería la caída de cualquier material fijado a la fachada en forma de recubrimiento o de tipo estético; obras en cubierta por filtraciones y constatación de fin de la vida útil de la impermeabilización; escorrentía subterránea bajo la piscina... En definitiva, según las exigencias de cada edificio, hay una partida más o menos grande de reparaciones y conservación destinada a pequeñas obras de mantenimiento que la comunidad está obligada a ejecutar sin esperar a la junta. Sin embargo, obras de cierta envergadura, aunque también sean obligatorias, tendrán que ir a junta. Pero el acuerdo no es si hacer o no la obra, sino cómo se va a pagar y qué empresa la va a ejecutar, puesto que su necesidad no precisa acuerdo.

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

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

Margarita Alameda Villamayor

Luis García González

Magdalena Hernández Cabo

Iosune Nieto Lacunza

CONVERSIA

OTIS

SUBERFINCAS CANARIAS



COLEGIADOS

Historias... verídicas

Dulce Navidad



Pero bueno... si hace apenas cuatro días que andábamos preparando las vacaciones de verano y ya estamos comprando el turrón y organizando las fiestas navideñas.

Los chicos ya tienen vacaciones en los colegios. Las calles iluminadas y abarrotadas de coches. Los grandes centros comerciales engalanados y repletos de gente y los parkings públicos, con colas de coches que pueden durar horas.

Pero todo eso, es consecuencia de la Navidad. Uno desearía una Navidad más tranquila, como un anuncio de turrones. Ver a través de los cristales como cae la nieve, al calor de la chimenea, con la alegría de ver como aquellos a quienes quieres, van llegando a la mesa, todos contentos y alegres.

Pero... eso solo es un anuncio... ¿Verdad?

La realidad es bien distinta. Pero a pesar de esa realidad, hacemos el esfuerzo de crear ese ambiente que nos permite soñar un poco y ver la vida de forma diferente. Esto es bueno, pero tal vez no sea suficiente.

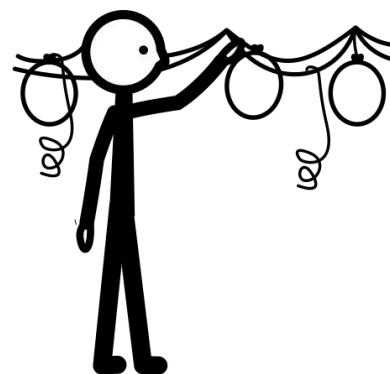
Posiblemente, tendríamos que conseguir que todos los días del año fueran Navidad. Ya sé que suena a utopía, pero merece la pena intentarlo.

Hoy por ser Navidad saludaré a mi vecino, pero mañana cuando la fiesta haya acabado, dejaré de saludarle. Hoy, que me siento especialmente generoso, haré la buena acción del día, pero mañana no tendré tiempo de pensar en ello.

Llega la Navidad y parece que abrimos nuestros corazones, para después cerrarlos tras el exceso y la resaca.

Yo propondría una Navidad más tranquila, más sencilla y menos ostentosa. Vivida desde dentro, con el sentimiento. Porque las luces y las campanillas acompañan mucho, pero son, en definitiva, el decorado de esta gran obra de teatro que es la vida.

Yo deseo de todo corazón, que lo mejor de cada casa, sea una realidad en todos sus hogares. Feliz Navidad, a todos.



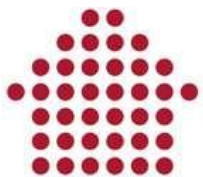
© Pedro Palencia Sólvez†
Dep.Legal TF 6-2022

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**.

Apuntes jurídicos

Terraza comunitaria versus terraza comunitaria de uso privativo



Si, en líneas generales, el uso de las zonas comunes suele dar algún que otro problema, cuando hablamos de las terrazas comunitarias los conflictos se intensifican.

Lo primero que debemos tener claro es si la terraza es de uso privativo o comunitaria. Para esto debemos acudir a nuestra escritura de propiedad, o bien, a la escritura de división horizontal, pues será ahí donde se establezca si la zona es común o de uso privativo.

¿Qué nos dice el Código Civil? En el artículo 396 se establece como un elemento común las terrazas y patios, entre otros, incluso aquellos que fueren de uso privativo. Pero ¿esto que significa? ¿Si la terraza es un elemento común, pueden todos los propietarios hacer uso y disfrute de ella?

No, primero hay que diferenciar las terrazas de uso totalmente comunitario; es decir, aquella superficie que forma parte de la comunidad de propietarios y tiene un uso común, que en la mayoría de inmuebles suelen coincidir con las azoteas del edificio; y las terrazas comunitarias de uso privativo, aquellas que solo tendrán derecho a su uso y disfrute el que tenga acceso a ella. Estas últimas son las que más conflictos generan en la vida de una comunidad, sobre todo en lo relacionado a la ejecución de obras.

Por el mero hecho de que nuestra terraza sea de uso privativo no da lugar a que podamos hacer o instalar en ella todo lo que se nos ocurra. Existen una serie de límites que deben ser cumplidos, ya que cualquier alteración de la configuración originaria debe aprobarla previamente la junta de propietarios.

Con relación al mantenimiento de esta zona, le corresponde al propietario que la usa, ya que debe mantenerla en un buen estado de conservación. Pero ¿quién se encarga de las reparaciones?

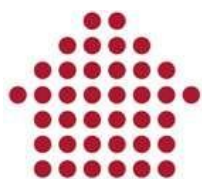
La regla general es la siguiente: cuando se produzcan desperfectos debidos al uso ordinario de la terraza o el patio, el propietario será quien deba correr con los gastos. Sin embargo, cuando el deterioro tenga lugar en la propia estructura de dicha zona, el pago de los costes corresponderá a la comunidad.

En cambio, si estos propietarios han alterado la estructura inicial de la terraza, haciendo obras para conseguir más metros útiles de su vivienda, instalando elementos mecánicos fijos, perforando suelos..., es decir, haciendo un mal uso de ella y modificaciones indebidas, puede acarrear, en caso de que se produzcan daños a otras viviendas o las temidas filtraciones debido a este mal uso, responsabilidades para el propietario que tiene atribuido el uso y disfrute, siempre que se acrediten todos estos extremos.



Opinión

El amianto en las edificaciones



El pasado 8 de noviembre, salió una muy breve noticia en el diario del Cabildo de Tenerife indicando que habían aprobado una partida económica de casi 400.000 euros para crear un censo de instalaciones con amianto. Rebuscando información en el navegador, hay otra de 9 de abril que da un poquito más de información. Indica que la Ley 7/2022 de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, establece la obligación de que los municipios realicen este censo y se promueve la retirada del material. Por este motivo, el Cabildo aprueba esta subvención para los ayuntamientos que lo soliciten.

Desde la parte que nos toca, hemos de indicar dos aspectos importantes a la hora de hacer el censo. El primero será organizar las edificaciones por su año de construcción, excluyendo los que se hayan construido después de la prohibición. Y el segundo, hacer partícipe al Colegio de Administradores de Fincas, ya que los profesionales colegiados son los que conocen las condiciones en las que están los edificios residenciales (que será parte importante del censo) y esto es de gran ayuda para que esa información sea fiable. Por último, el censo debe ser dinámico y tener actualizaciones constantes. De lo contrario, los recursos que se destinen no se optimizarán. Huelga decir que hace falta por parte de la Administración competente, dos cuestiones muy interesantes, una campaña informativa para que la población conozca los peligros del material y una participación en los costes o acciones que reduzcan el precio del desmantelamiento desde el sector privado. Porque aquí es donde está el verdadero problema. Si el sector público no se une y apoya económicamente al privado, nos seguiremos encontrando instalaciones con amianto en los barrancos, como ya ha ocurrido.

El 19 de noviembre de 2021 tuvimos en el colegio de Administradores de fincas, en formato telemático, arrastrando aún las consecuencias del COVID, la última formación sobre este



tema, ya que nos afecta y nos ayuda a dar un buen asesoramiento al cliente. Nos lo impartió Patricia Pérez Hernández, del ICASEL (Instituto Canario de Seguridad Laboral). Hoy vamos a recordar aquí, muy resumidamente, los aspectos más importantes que aprendimos en aquella formación para conocimiento del lector.

El amianto o asbesto es un mineral fibroso que se encuentra en la naturaleza. El fibrocemento está formado por amianto blanco que es el más corriente. Algunas personas lo confunden con Uralita porque es el nombre comercial de la fábrica que los producía. Durante muchísimo tiempo fue un material muy popular, utilizado

en la construcción debido a sus características y coste.

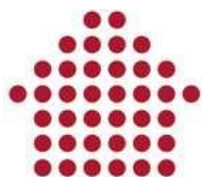
.../...

Pág. Sig.

COLEGIADOS

Opinión

.../...



La OMS lo calificó de cancerígeno ya en 1979 y el 1 de enero de 2002 se vetó en España la producción y venta de amianto.

Las condiciones que hacen que sea tan peligroso para la salud:

- El tamaño minúsculo de las fibras que se pueden respirar al manipularlo hace que entre en los alvéolos pulmonares, pero que no vuelvan a salir.
- Tiene un periodo de latencia de entre diez y quince años. Es decir que tarda demasiado tiempo en manifestarse. Esta es la principal causa de que sea muy difícil determinar la causalidad de la enfermedad. Es conveniente retirarlo, aunque si no está deteriorado no produce problemas. Como ejemplo, para que se entienda, pondremos el típico techado de uralita que está en perfectas condiciones. Es decir, la peligrosidad está sobre todo en su manipulación, ya que al retirarlo es el momento en el que se desprenden las fibras.

El desamiantado es el proceso de retirada. Hay que ejecutarlo con determinado tipo de empresas que están registradas en el RERA (Registro de Empresas con Riesgo de Amianto). Esta operación lleva un protocolo de seguridad laboral muy estricto. Los operarios prácticamente se encapsulan con un mono y máscaras



especiales, que luego han de ser desechados. Igualmente, los escombros deben ir encapsulados.



El problema de todo esto, o el motivo por el que no se desmantela de forma adecuada, es por el elevado coste que tiene la operación y, en parte, porque en Canarias no hay plantas donde verter o tratar el amianto. Esos escombros encapsulados deben enviarse a Península para ser tratados en alguna de las seis plantas que existen. En mi opinión, existe muy poca industria de apoyo al desmantelamiento para la gran cantidad de instalaciones con amianto que hay en la actualidad, y con lo que

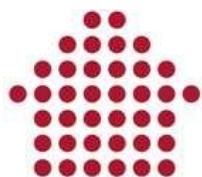
pretende la legislación aprobada. El amianto se prohibió hace veinte años por su peligrosidad y ahora estamos en el inicio de un proceso muy largo y costoso.

Enlace de interés: https://www.gobiernodecanarias.org/trabajo/icasel/entidades_acreditadas/index.html

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

Opinión

Ciberseguridad, cómo proteger nuestros ordenadores



La ciberseguridad o medidas de seguridad para proteger de amenazas a nuestros equipos, sistemas, redes, etcétera, es cada vez más importante, porque dependemos de la tecnología y estamos conectados a través de nuestros ordenadores.

Para evitar riesgos, debemos adoptar algunas medidas como las que apuntamos aquí:

1. Mantén tu sistema operativo y tus programas actualizados. Las actualizaciones suelen incluir parches de seguridad importantes que te ayudarán a proteger tu ordenador de posibles ataques.

2. Utiliza contraseñas seguras. Asegúrate de usar contraseñas únicas y complejas para todas tus cuentas. Evita usar información personal o palabras comunes y considera utilizar un gestor de contraseñas para ayudarte a administrarlas.

3. Utiliza un antivirus y un firewall. Un buen antivirus te ayudará a detectar y eliminar cualquier software malicioso, y un firewall te protegerá contra posibles intrusiones externas.

4. Ten cuidado con los correos electrónicos y los enlaces sospechosos. Asegúrate de no abrir correos electrónicos o hacer clic en enlaces desconocidos o sospechosos, ya que podrían contener malware o ser phishing.

5. Realiza copias de seguridad periódicas. Guarda copias de seguridad de tus archivos importantes en un lugar seguro, ya sea en un disco duro externo o en la nube. Así, ante cualquier problema, podrás recuperar tus datos sin problemas.

6. Utiliza una conexión segura. Siempre que te conectes a internet, asegúrate de utilizar una conexión segura. Evita conectarte a redes wi-fi públicas y utiliza una VPN (red privada virtual) si es posible.

Estos son solo algunos consejos básicos para proteger tu ordenador, pero recuerda que la seguridad en línea es un tema en constante evolución.

¡Mantente informado y adopta buenas prácticas de seguridad en todo momento!



Luis García González
Presidente del CAF de Santa Cruz de Tenerife

Enlace de interés: www.incibe.es (Instituto Nacional de Ciberseguridad de España).

Opinión

Ascensores siempre disponibles



Hoy en día, los ascensores son esenciales en cualquier tipo de edificio. A veces son la única alternativa de transporte vertical efectiva, especialmente cuando hay inquilinos, usuarios o visitantes con problemas de movilidad.

Esto implica que deben funcionar correctamente y estar siempre disponibles. Por esta razón es imprescindible elegir correctamente el producto más adecuado, así como el servicio de mantenimiento que garantice su correcto funcionamiento en todo momento.

Seguridad y mantenimiento predictivo

Todos los ascensores, por ley, deben estar conectados a través un sistema de comunicación bidireccional con un centro de atención 24 horas. Pero en Otis han ido más allá.

Otis cuenta con el sistema "eView" que no es un mero sistema de comunicación bidireccional, ya que se trata de una tecnología que monitoriza de forma permanente el funcionamiento del ascensor. El "eView" recoge los datos de los principales parámetros de funcionamiento de la unidad y los envía a la nube, donde, utilizando algoritmos de big data, son analizados y puestos a disposición de los técnicos e ingenieros de Otis. De esta manera se ha creado un verdadero ecosistema digital que conecta usuarios, ascensores y técnicos, posibilitando llevar a cabo un mantenimiento no solo preventivo, sino predictivo.



Este sistema permite adelantarse a las averías antes de que se produzcan, proporcionando a los técnicos un diagnóstico previo, con lo que, en las labores de mantenimiento o reparación, acuden con las piezas y herramientas necesarias. Esta es la razón por la que su intervención es mucho más rápida; incrementa, una vez más, el tiempo de disponibilidad de la unidad y minimiza la interrupción del servicio.

El sistema "eView" también permite la resolución de ciertas averías en remoto, con lo que, en estos casos, el tiempo en el que el ascensor no está disponible es mínimo. Incluso, en algunas ocasiones, el usuario ni siquiera percibirá la avería.

Además, el "eView" está equipado con una pantalla de alta resolución a través de la cual, en caso de emergencia, la persona o personas que estén en el interior de la cabina en ese momento, no solo podrán comunicarse con el agente del centro de atención 24 horas vía voz, sino que también podrán verle (sin que el agente pueda verles a ellos). Este hecho es mucho más tranquilizador para los pasajeros y hace que sea un sistema de comunicación bidireccional accesible para todos, incluidas personas con discapacidad auditiva.

Asimismo, el sistema, a través de su pantalla, emite información general para los pasajeros, como noticias, predicción meteorológica, etc., o información personalizada en función de las necesidades de la instalación, como avisos o mensajes que el gerente del edificio necesite transmitir.

De este modo, gracias al sistema "eView", Otis ofrece una fiabilidad y un tiempo de disponibilidad operativa sin precedentes.

OTIS

Opinión

Responsabilidades de las comunidades en la Coordinación de Actividades Empresariales



La Coordinación de Actividades Empresariales (CAE) permite garantizar las medidas de seguridad y prevención en los centros de trabajo en los que concurren personas trabajadoras de diferentes empresas, como es el caso de las comunidades de propietarios. La Coordinación de Actividades Empresariales es **una actividad ubicada dentro del área de prevención**, con unas exigencias específicas, que se basa en poner en práctica los medios más adecuados para que, cuando las personas trabajadoras de dos o más empresas coincidan en un mismo centro de trabajo, estas puedan cooperar y coordinarse entre sí, con el fin de que dicha concurrencia de actividades no repercuta en la seguridad y salud de las personas trabajadoras.

Por ello, es necesario identificar tanto en las instalaciones del centro de trabajo, es decir, de la comunidad, como en la actividad de las empresas, los riesgos que conllevan las tareas efectuadas por cada una de las compañías contratadas, así como los riesgos derivados de la concurrencia de las mismas.

La normativa (**Ley 31/1995, de 30 de noviembre de PRL, y RD 171/2004, de 30 de enero de la CAE**) indica que las comunidades de propietarios, al actuar como empresario titular del centro del trabajo, deben asumir la coordinación de actividades, informar de los riesgos, así como de las medidas preventivas y de emergencia a todas las empresas o autónomos que contrate, además de velar por su cumplimiento.

La obligatoriedad de realizar una correcta Coordinación de Actividades Empresariales por parte de las comunidades de propietarios se revalidó en la **sentencia nº 486/2022, de 27 de mayo, del Tribunal Supremo**, en la que se estipula que las CCPP tienen la condición de agente económico, ya que desempeñan una actividad productiva en la que, a través de medios materiales y humanos, ya sean de directa contratación o terceros, participa en la prestación de servicios.

De este modo, se equipara la actividad de una CCPP con la de una empresa a la hora de contratar o subcontratar servicios.

También es importante tener en cuenta que los proveedores de servicios, como las empresas de mantenimiento de ascensores, servicios de conserjería, trabajos de jardinería, mantenimiento de piscinas, entre otros, pueden requerir la documentación de la CAE antes de iniciar sus trabajos. En caso de no contar con esta documentación, es posible que se nieguen a prestar sus servicios, lo que podría afectar la operatividad de la empresa.

Obligaciones y responsabilidades de las CCPP en la coordinación de actividades empresariales

Antes de abordar las responsabilidades de las CCPP en la coordinación de actividades, debemos diferenciar dos casuísticas:

Comunidades de propietarios con personas trabajadoras

Al igual que cualquier otra empresa o entidad, las comunidades de propietarios que dispongan de personas trabajadoras están sujetas al cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (Ley 31/1995 de 30 de noviembre). Por tanto, deben asumir la obligatoriedad de desarrollar la correspondiente actividad preventiva para velar por la seguridad y salud de las personas trabajadoras.

Opinión

.../...



Comunidades de propietarios (todas)

Como titulares del centro de trabajo, en el que pueden concurrir personas trabajadoras de diferentes empresas, deben asumir la responsabilidad de coordinación e informar a estas personas trabajadoras de los riesgos, medidas preventivas y medidas de emergencia, así como vigilar su cumplimiento (artículo 24 de la Ley 31/1995, de 30 de noviembre).

El RD 171/2004, de 30 de enero, establece la obligación de que los empresarios concurrentes en el centro de trabajo deberán definir los medios de coordinación para la prevención de riesgos laborales que consideren necesarios, antes del inicio de los trabajos.

¿Qué información deben proporcionar las comunidades de propietarios?

- Riesgos del centro de trabajo que puedan afectar a las empresas contratadas.
- Medidas preventivas.
- Solicitar y analizar la información sobre los riesgos señalados por las empresas/autónomos contratados. Las instrucciones se facilitarán por escrito cuando los riesgos existentes en el centro de trabajo que puedan afectar a los trabajadores de las empresas concurrentes sean calificados como graves o muy graves.
- Solicitar a las empresas concurrentes la evaluación de riesgos y medidas preventivas de los trabajos a realizar que puedan afectar a las personas trabajadoras de otras empresas.
- La información entregada a las empresas debe ser suficiente y proporcionarse:
 - Antes del inicio de las actividades.
 - Cuando se produzcan cambios relevantes en las actividades concurrentes.
 - Cuando se produzca una situación de emergencia.



En conclusión, conforme a la legislación vigente, la Coordinación de Actividades Empresariales es clave para las comunidades de propietarios y les ayudará a evitar posibles sanciones. Cumplir con estos requisitos es esencial para garantizar la seguridad en el entorno laboral.

CONVERSIA

Opinión

¿Por qué pintar con pinturas térmicas?



La eficiencia de la pintura térmica radica en su capacidad para gestionar la transferencia de calor. Estas pinturas especiales contienen materiales que permiten absorber y liberar calor de manera controlada. Aquí hay algunas razones clave de por qué son más eficientes:

1. Absorción de luz solar. Las pinturas térmicas suelen tener propiedades reflectantes que les permiten absorber la luz solar de manera más eficiente que las pinturas convencionales. Esto significa que pueden captar y retener la energía térmica del sol de manera efectiva.

2. Almacenamiento de calor. Una vez que absorben la energía térmica, estas pinturas pueden almacenar el calor de manera temporal. Esto es especialmente beneficioso durante el día, cuando la temperatura es más alta, ya que permite acumular energía que luego se libera cuando es necesario, como durante la noche o en condiciones más frías.

3. Emisión controlada. Durante períodos más fríos, las pinturas térmicas liberan gradualmente el calor almacenado, contribuyendo así a mantener una temperatura más constante en el interior de los edificios. Este proceso ayuda a reducir la necesidad de sistemas de calefacción adicionales y, por lo tanto, disminuye el consumo de energía.



4. Aislamiento térmico. Algunas pinturas térmicas también tienen propiedades de aislamiento térmico, lo que significa que ayudan a retener el calor en invierno y a mantenerlo fuera en verano. Esto contribuye a la eficiencia energética general del edificio.

En resumen, la pintura térmica optimiza la gestión de la energía térmica, haciendo que los edificios sean más eficientes en términos de calefacción y refrigeración, y reduciendo así el consumo de energía.

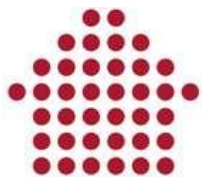


Iván Pachá Víz
Director General de Ventas
SUBER FINCAS CANARIAS



COLEGIADOS

Los Administradores de Fincas Colegiados se forman



VI Jornadas Jurídicas: 27 y 28 de octubre en Las Palmas

Los pasados 27 y 28 de octubre se celebraron las VI Jornadas Jurídicas, organizadas por el Colegio de Administradores de Fincas de las Palmas en colaboración con el CAF tinerfeño.

Las Jornadas permitieron, una vez más, abordar temas de enorme actualidad e interés, desde el punto de vista jurídico, que nos encontramos en nuestra práctica profesional. En concreto, se abordaron: a deuda de morosos, la comunidad de propietarios frente a la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, la coordinación de actividades empresariales y responsabilidad laboral, la Ley de Segunda Oportunidad y los okupas en elementos privativos y en elementos comunes de la comunidad.

Para desarrollar las distintas temáticas intervinieron Miriam Méndez Pérez, letrada de la Administración de Justicia; María José Andrade Santana, jueza adscrita al TSJ de Canarias, Las Palmas; Juan Avello Formoso, magistrado-juez decano de Las Palmas de Gran Canaria; José Ramón García Aragón, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia Nº 7 de Las Palmas.

Fueron dos jornadas de formación destinada a los administradores de fincas colegiados de las islas y de otros colegios de todo el país. En cualquier caso, una formación que trasciende el mero interés profesional para recalcar en las comunidades que gestionamos y en el conjunto de la sociedad. Por este motivo, atraen también la atención de los medios de comunicación.

Jornada: "Límites de la empatía y estrés emocional", a cargo de la consultora Silvia García

El pasado 24 de noviembre tuvo lugar la última sesión formativa del año, en la sede del colegio de administradores de fincas, con Silvia García, experta formadora a la que hemos tenido la suerte de tener en varias ocasiones. Anotamos aquí unos pocos "tips" interesantes de la actividad.

En ocasiones tenemos enfrentamientos con algún cliente, por cuestiones con trasfondo personal y no profesional. Hemos de tener claro que no hemos nacido para gustar a todos. Esto es una creencia destructiva. Hay que centrarse en el grupo y no solo en algunas personas. A las personas tóxicas, cuanto más atención le dedicamos, peor es. Las emociones son como nubes que aparecen y se van, pero si nosotros detenemos las negativas, nos anclamos en ellas y nos perjudican. Hay que reconocerlas y seguir adelante.

El nivel de atención ha disminuido mucho en los últimos diez años debido a los teléfonos y redes sociales. Hay que centrarse en una sola tarea para hacerla bien, no tener diez ventanas y correos electrónicos abiertos simultáneamente. Corremos el riesgo de hacerlo todo mal. La multitarea es una quimera.



Nosotros, los administradores de fincas, somos los elegidos para que personas con diferentes posturas lleguen a un acuerdo. Cuidado con los rumores. Todos fomentamos el rumor y algunos de ellos son destructivos. Los perfeccionistas se auto estresan más y son menos productivos. Hay que ser más productivo y menos perfeccionista. Lo que más relaja el cerebro es dormir. En el sueño, el cerebro se auto cura. Hay que dormir bien y bastante para que se recupere. El deporte también es muy importante para la salud mental.

Por último, y lo más importante, tener siempre presente que el exceso de empatía con los problemas de los demás produce un desgaste emocional brutal.

Jorge Agudo Suárez

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

COLEGIADOS

Últimas noticias



ODS en las comunidades: "Reciclar y cambiar dos bombillas led no es sostenibilidad»

El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife ha dado a conocer una guía para el cumplimiento de los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) en las comunidades de propietarios. Una guía que no es definitiva, sino que aspira a ir desarrollándose conforme a la experiencia y aportaciones de los colegiados en sus despachos y en las comunidades.

"La guía permite conocer dónde el administrador de fincas puede intervenir y hacer sugerencias. Es una guía que está viva y que podemos ir mejorando. La presentaremos a los colegiados, la subiremos a la web e iremos incorporando el feedback de los compañeros, porque se trata de ver casos de éxito, gente que se aplica en el cumplimiento de los ODS".

Así lo anunciaron el presidente del CAF tinerfeño, Luis García, y el vocal de la Junta de Gobierno José Antonio Acevedo en la jornada «La sociedad y las comunidades de propietarios ante el cumplimiento de los ODS», en el marco de la colaboración del Colegio con la **Semana Europea de la Calidad en Tenerife**.

En la presentación y en la clausura de este evento, celebrado el pasado el 30 de noviembre, intervino Luis Domínguez, del **Centro Insular de Calidad y Consumo Responsable**, que explicó el propósito de esta iniciativa y de la jornada, *"para sensibilizar y capacitar a la sociedad y a las comunidades de propietarios sobre la importancia de adoptar medidas que contribuyan a la sostenibilidad ambiental, social y económica de sus edificios y comunidades"*.

Esta intervención y todas las acciones de la Semana Europea de la Calidad se pueden consultar en el canal del Observatorio de la Calidad en YouTube.

También pueden acceder a la web de canal del Observatorio de la Calidad en YouTube y en la web: <https://semanacalidadtenerife.org>

La Semana Europea de la Calidad es una iniciativa impulsada por el Cabildo Insular que busca difundir las buenas prácticas, las experiencias y los logros de las empresas, las entidades sociales y la propia Administración en esta materia. Este año centrada en los ODS y en el lema "Calidad para el futuro

El Consejo Canario de Colegios de Administradores de Fincas hace aportaciones a la Consulta Pública sobre el futuro proyecto de ley regulador del uso turístico de la vivienda.

Los administradores de fincas gestionan más del 70 por ciento de los edificios en las islas, y a su vez son empresarios en el ámbito inmobiliario, por lo que entienden que es importante aportar su conocimiento y experiencia, y defender los intereses de sus clientes en ambos lados de la actividad.

El Consejo Canario de Colegios de Administradores de Fincas aboga por la defensa de los derechos inherentes a la propiedad, respeto a la normativa vigente y, dado el caso, una regulación transparente para los alquileres turísticos que proteja tanto a propietarios como a consumidores, evitando regulaciones municipales dispersas.

El Consejo apoya la vivienda vacacional en Canarias, ya que contribuye significativamente a la mejora de la economía en las islas, dinamiza el sector turístico y enriquece la oferta turística con precios eficientes, calidad y profesionalidad en los servicios. Entre las propuestas presentadas a la Consulta se incluyen:

- Suprimir el criterio de exigencia de plazos mínimos de antigüedad y el criterio de zonas, ya que limitan la oferta turística sin justificación suficiente.
- Implementar un Certificado emitido por el secretario de la comunidad de propietarios donde se realice la actividad vacacional, que garantice el buen estado de las instalaciones comunitarias y el cumplimiento de normativas.
- Reiterar que el ejercicio de esta actividad no implica un cambio del uso Residencial.
- Defensa de la actividad vacacional de una forma profesional y responsable.
- Facilitar el cambio de uso de oficinas y locales a vivienda.

El Colegio, consultado para la nueva Estrategia Insular de Accesibilidad Universal

La vocal de la Junta de Gobierno, Margarita Alameda, representó al Colegio en el foro de consulta para la renovación de la Estrategia Insular de Accesibilidad Universal, impulsado por Sinpromi.

La Sociedad Insular para la Promoción de las Personas con Discapacidad ha abierto un proceso participativo en el que ha convocado a las entidades ciudadanas, administraciones públicas organizaciones y empresas vinculadas, para conocer su punto de vista.

Nuestra compañera participó en la mesa temática sobre "Vivienda y Autonomía personal" para abordar la dificultad de accesibilidad en los edificios.

A partir de enero, tendrá lugar otros encuentros, para poner en común las ideas que hayan surgido de los distintos talleres, con el fin de mejorar la accesibilidad en la isla de Tenerife.

Además, se ha abierto un proceso participativo para recoger aportaciones en la Plataforma de Participación Ciudadana del Cabildo:

<https://cabildoabierto.tenerife.es/legislation/processes/63/allegations>

COLEGIADOS

Navidad

Decoración de Navidad en el portal,
¿necesita acuerdo de la comunidad?

Luces, guirnaldas, un árbol de Navidad... algunas comunidades de propietarios se afanan en estos días en la decoración navideña, con mayor o menor gusto. Lo justo es decir que no son muchas las que lo hacen, quizá porque no tenemos en estas islas la cultura de portal "bonito" que sí hay en otros lugares de la península. O porque la mayoría prefiere evitar complicaciones. A pesar de lo agradable y simpático que resulta entrar en alguno de esos edificios en los que te sorprende un paisaje invernal, un Papá Noel con sus renos, el tradicional Belén o una iluminación que compite con Las Vegas.

Lo mejor, el entusiasmo y la imaginación que ponen algunos, o el portero encargado de un portal generalmente desangelado. Lo peor, el robo de parte de esta decoración, un temor que hace que muchas comunidades desistan antes de empezar.

Decorar el portal de nuestro edificio y otras zonas comunes con figuras o iluminación navideña dice, en principio, mucho de una comunidad: nos la imaginamos con unos vecinos bien avenidos, respetuosa y acogedora. A veces, es cierto que se establece un inocente pique entre portales, de forma que el nuestro debe ser más bonito o llamativo que el portal de al lado.

Pero la decoración del portal y zonas comunes tiene que ser consensuada. No se puede poner lo que a cada uno le parezca y donde quiera. Y asegurarnos de que no será un problema para la comunidad o para algún vecino, como podría ser de accesibilidad. Hay que advertir también de algunos elementos navideños en la fachada, que pueden incomodar o suponer un riesgo.



Si es la primera vez que se va a decidir sobre este asunto, se deberá llevar su aprobación a la Junta de Propietarios. Requiere mayoría simple, según lo previsto en el artículo 17 de la LPH. La aprobación supone, además, la contribución de todos los vecinos a los gastos que genere la compra o contratación de servicios (artículo 9.1 de la LPH).

Tras la decisión adoptada, solo nos queda elegir la decoración:

Árbol de Navidad: El árbol es una decoración clásica, y se pueden comprar los elementos decorativos o los vecinos aportar luces, bolas y otros adornos.

Iluminación: La iluminación es una parte importante de la decoración navideña. El uso de velas se desaconseja para evitar riesgos.

Guirnaldas: Las guirnaldas, espumillón y otras creaciones en papel o tela pueden servir para decorar las paredes y las puertas.

Coronas: Se suelen utilizar para decorar las puertas de las viviendas.

Figuras navideñas: Es habitual colocar un Belén, o al menos una pequeña representación del Nacimiento, los Reyes Magos... También muñecos de Papá Noel, o dibujos que pueden hacer los más pequeños del edificio.

¿Y música? Mejor, no.

Hay que resaltar que hay comunidades en que son los vecinos quienes se ocupan, meses antes incluso, de pensar la decoración, elaborar los adornos... y esto es un elemento extraordinariamente socializador, especialmente en edificios donde hay personas mayores, solas o en paro, a los que podemos involucrar en el proyecto. A menudo, de esta simple propuesta de decoración nacen otras ideas de colaboración en la comunidad.

Por otra parte, hay que prestar atención a la seguridad en toda la comunidad: adornos y guirnaldas con bombillas, tanto en las zonas comunes como en las viviendas. Asimismo, la decoración en las fachadas tiene que ser razonable y no molestar al resto de vecinos.

No podemos olvidar tampoco, a pesar de que sean fechas especiales, la sostenibilidad, tanto energética como en los materiales que empleemos. Así que mejor reciclar, no derrochar y emplear todo lo que sea más natural en la ornamentación.

COLEGIADOS

Navidad

Pequeños cuentos de Navidad

**Convivencia**

Había una vez, en un pequeño pueblo, dos vecinos llamados Pablo y Marta. A pesar de sus diferencias, decidieron aprender a convivir juntos. Un día, compartieron sus habilidades: Pablo enseñó a Marta a cultivar un jardín, mientras que Marta le mostró a Pablo cómo cocinar deliciosas comidas.

Con el tiempo surgieron desafíos, pero siempre encontraron soluciones juntos. Aprendieron a respetar las opiniones del otro y a disfrutar de la diversidad. La amistad entre Pablo y Marta floreció, convirtiendo su vecindario en un lugar donde la colaboración y la comprensión reinaban.

Al final, comprendieron que la verdadera convivencia se basa en la aceptación y el aprecio mutuo. Y así, compartieron risas, cosechas y cenas, construyendo una comunidad fuerte y un lazo que perduró a lo largo de los años.

Respeto

En el tranquilo edificio "*Armonía*", la importancia del respeto era el cimiento que unía a sus residentes. Doña Isabel, una anciana amable y sabia, encabezaba este código no escrito. Su puerta siempre estaba abierta para aquellos que necesitaban una mano amiga o un consejo.

Un día, una nueva familia se mudó al edificio. Los Pérez, con sus dos hijos pequeños, eran bienvenidos pero, como en todo cambio, surgieron ajustes. El pequeño Luis, de seis años, tenía una risa ruidosa que, al principio, inquietaba a algunos vecinos.

En lugar de quejarse, doña Isabel organizó una reunión en la sala común. Explicó que cada familia aportaba su propia melodía al edificio, y debían aprender a apreciarla. Propuso que, en lugar de criticar, se esforzaran por entender las diferentes armonías que cada hogar contribuía.

Los vecinos aceptaron el desafío y, con el tiempo, descubrieron que la risa de Luis no solo era contagiosa, sino que añadía una nota alegre a la vida en el edificio. A cambio, la familia Pérez aprendió a respetar los momentos de tranquilidad de los demás.

Así, el edificio "*Armonía*" se convirtió en un ejemplo de convivencia basada en el respeto mutuo. Doña Isabel, con su sabiduría, logró que cada vecino entendiera que, al respetar las diferencias, construían juntos una sinfonía única que hacía de su edificio un verdadero hogar.

Solidaridad

En el edificio "*Comunidad Unida*", las zonas comunes eran mucho más que simples espacios compartidos. Eran la clave para tejer lazos entre vecinos y crear una verdadera comunidad.

En el primer piso, la sala de estar era un lugar de encuentro. Los residentes se reunían allí para intercambiar historias, compartir risas y disfrutar de la compañía unos de otros. don Manuel, un apasionado del ajedrez, enseñaba a los niños movimientos maestros mientras contaba anécdotas de su juventud.

En el segundo piso, el gimnasio se convirtió en el epicentro de la salud y el bienestar. Vecinos de todas las edades se animaban mutuamente en sus rutinas diarias, creando un ambiente de apoyo que inspiraba a mantenerse en forma.

En la azotea, un jardín comunitario florecía con las manos de todos. Desde los más jóvenes hasta los mayores, cada uno contribuía con su toque personal. Las plantas se convertían en símbolos de la colaboración y el crecimiento conjunto.



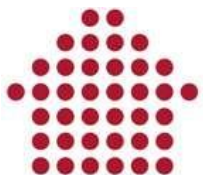
.../...

Pág. Sig.

COLEGIADOS

Navidad

.../...



Las zonas comunes del edificio "*Comunidad Unida*" no solo eran lugares físicos, sino espacios donde la solidaridad y la conexión se cultivaban. Al final del día, cada residente comprendía que compartir estos espacios no solo enriquecía sus vidas, sino que también fortalecía el lazo que convertía su edificio en un hogar vibrante y unido.

Mantenimiento, sentido de responsabilidad compartida

En el edificio "*Cuidado Residencial*", cada residente era consciente de la importancia del mantenimiento para preservar el lugar que llamaban hogar. La señora Rosa, conocida por su amor por las plantas, lideraba un comité voluntario dedicado al embellecimiento y cuidado del edificio.

Un día, descubrieron que el techo necesitaba reparaciones. En lugar de esperar a que el problema empeorara, el presidente, junto al administrador de fincas colegiado, se unió para convocar una junta de propietarios y así presentar presupuestos y organizar el trabajo que habría que ejecutar. Posteriormente, la empresa acordada, equipados con herramientas y entusiasmo, repararon el techo.

El señor Martínez, profesional colegiado, arquitecto, ofreció su experiencia para mejorar la eficiencia energética del edificio. Juntos, instalaron luces LED y aislamiento térmico, transformando el edificio en un lugar más sostenible y económico.

Además, crearon un sistema de reciclaje eficiente y educaron a todos sobre la importancia de cuidar el entorno. La colaboración en la gestión de residuos no solo redujo la huella ecológica, sino que también fortaleció el sentido de responsabilidad compartida.

A medida que el edificio "*Cuidado Residencial*" avanzaba en su mantenimiento, los vecinos descubrieron que trabajar juntos no solo mejoraba la infraestructura, sino que también construía una comunidad más fuerte. Cada esfuerzo, por pequeño que fuera, contribuía a la durabilidad y armonía de su hogar compartido.

Lo que se habla en las escaleras no son cuentas, son cuentos

En el edificio "*Transparencia Residencial*", los rumores sobre las cuentas de la comunidad comenzaron a esparcirse como un juego de teléfono descompuesto. En la escalera, cada vecino interpretaba las cifras de manera errónea, creando malentendidos y preocupaciones innecesarias.

Doña Carmen, la amante de los números, lideraba involuntariamente esta confusión. Sus intentos de explicar las cuentas, en realidad, aumentaban la incertidumbre. La tensión creció hasta que, finalmente, el administrador de fincas, don Francisco, decidió aclarar las cosas.

Convocó a una reunión en la sala común, donde explicó detalladamente cada partida y gasto. Mostró gráficos y despejó cualquier malentendido. Resultó que las cuentas estaban equilibradas, y cualquier desviación era el resultado de proyecciones futuras o mejoras planificadas para el edificio.

Con paciencia y claridad, don Francisco, administrador de fincas colegiado, restauró la confianza en la comunidad. Explicó que la transparencia en las cuentas era esencial y que siempre estaba disponible para responder preguntas. Los vecinos, al comprender la realidad financiera del edificio, se sintieron aliviados y agradecidos por tener a un administrador comprometido y honesto.

A partir de ese día, en la escalera del edificio "*Transparencia Residencial*", las conversaciones giraron en torno a la comprensión y el respeto por las finanzas comunitarias. La lección aprendida fue que la verdad y la comunicación abierta eran los cimientos más sólidos para una convivencia armoniosa y que lo que se habla en las escaleras no son cuentas, sino cuentos.



Luis García González
Presidente del CAF de Santa Cruz de Tenerife

Navidad

Carta a los Reyes Magos



Queridos Reyes Magos:

Espero que os encontréis bien. Como todos los años, y ya van siendo unos pocos, me dirijo a vosotros con mucha ilusión y esperanza. Me tenéis que disculpar porque siempre os pido las cosas a vosotros en vez de a Papa Noel, pero ya sabéis que en "mi época", como dicen los jóvenes, sólo salía en las pelis y a mi casa no llegaba.

Me gustaría compartir con vosotros mis deseos para el año que viene, y a ver si es posible que algo se cumpla, porque creo que este año no me he portado muy mal.

En primer lugar, quisiera un poco más de armonía, tolerancia, solidaridad y comprensión entre los vecinos de las comunidades que administro y administran mis compañeros. Ya sabéis lo importante que es la convivencia pacífica y la colaboración para lograr un ambiente agradable y seguro para todos. Así que, un poco de vuestra magia que fomente la empatía y el respeto no estaría mal.

Me gustaría que me dieseis un poquito de sabiduría y el "software" que me facilite el trabajo y me permita una comunicación más eficiente y de calidad con los propietarios. Ahh...se me olvidaba, necesito formación continúa para poder adaptarme a los cambios que se producen todos los días en mi trabajo. Tampoco estaría mal que todo esto se lo hagáis llegar a mis compañeros administradores.

Por último, pero no menos importante, deseo que la salud y el bienestar estén presentes en todos los hogares que administro, así como en las de mis compañeros. Que mis vecinos y sus familias gocen de buena salud y felicidad durante el año que vamos a empezar.



Para mí, con el abrazo de mi familia y de mis amigos tengo suficiente. Os prometo también que, el año que viene, me portaré un poco mejor.

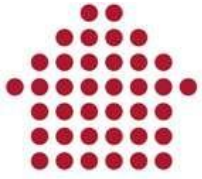
Con mis mejores deseos para vosotros,
Margarita

P.D. No os olvidéis de ese boli solidario que Pedro siempre os pedía, o mejor... ¿se lo podéis llevar vosotros?

Margarita Alameda
Vocal 3ª Junta de Gobierno CAF de Santa Cruz de Tenerife

COLEGIADOS

Navidad



En nombre del Colegio de Administradores de Santa Cruz de Tenerife, deseamos expresar nuestra más sincera gratitud a todos nuestros patrocinadores. Vuestro apoyo y contribución son pilares fundamentales para alcanzar nuestros objetivos. ¡Gracias por creer en nosotros!

El CAF de SC de Tenerife les desea una FELIZ NAVIDAD, para sus familias y a todos los trabajadores de sus empresas.



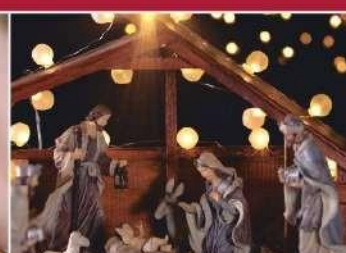
*¡Que a nadie le falte el calor
de la Navidad!*



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada



**ASESORAMOS Y ACOMPAÑAMOS A LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LA MEJORA DE SU
EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

**Los Administradores de Fincas Colegiados les desean una
Feliz Navidad y próspero Año Nuevo 2024**



Colegio
Administradores de Fincas
Santa Cruz de Tenerife

**DESCUBRE, EN EL VÍDEO, ———>
LOS CONSEJOS PARA UNA NAVIDAD
MÁS SOSTENIBLE**

