



**Colegio  
Administradores de Fincas  
Santa Cruz de Tenerife**



## Editorial. Satisfacción en este balance del año



SCAN ME

### Contenido:

Editorial	1
Preguntas al administrador	2
Historias verídicas	3
Apuntes jurídicos	4
El valor de los seguros y el trabajo del administrador de fincas en los edificios afectados por catástrofes	5
La importancia de prever la accesibilidad en las comunidades de propietarios	6
El radón en edificios de Canarias, situación y soluciones	7 y 8
Prevención y control de la legionelosis en comunidades de propietarios	9
Pequeñas noticias	10
Entrevista a Carmen Suárez	11
Convivencia y respeto en comunidades de propietarios durante las fiestas	
Navidenas	13
Carta a los Reyes Magos	14
Felicitación de Navidad	15
Cómo solucionar la dureza del agua	16 y 17
La coordinación de actividades empresariales (CAE)	18 Y 19
En las Islas Canarias el agua es dura contiene mucha cal	20 y 21
Gracias a los patrocinadores	22
Nos quedamos sin palabras pero no sin acciones	23 al 26



A punto de finalizar el año, es un buen momento para hacer balance del trabajo realizado por el Colegio a lo largo de 2024 y el que nos espera en 2025.

A principios de año, hicimos aportaciones a la consulta pública del anteproyecto de ley para la regulación del alquiler vacacional en Canarias. Posteriormente, cuando se conoció el borrador aprobado, presentamos las oportunas alegaciones. A falta de conocer el final de este proceso, desde este Colegio seguiremos defendiendo a los propietarios, que son tanto los que ejercen la actividad, como quienes residen en las comunidades con viviendas vacacionales.

Este año no pudo ser, pero en 2025 pondremos en marcha el Certificado de Formación Específica en Administración de Fincas y Gestión Inmobiliaria que impartirá la Universidad de La Laguna (ULL). Culminan dos años de trabajo de la Comisión de Relaciones con las Universidades con la Facultad de Derecho. Este esfuerzo debe concretarse en más profesionales y más colegiados y colegiadas, que es lo que necesita el Colegio y la sociedad.

Otro éxito, en este caso del trabajo llevado a cabo por la Comisión de Formación, es el primer curso de Mediación, exclusivamente diseñado en colaboración con la ULL, para los administradores de fincas de este Colegio, con el que damos respuesta a la petición que nos hacían los colegiados. Sin duda, se trata de una oportunidad de ampliar nuestro perfil de administradores de fincas.

Otra novedad, este año, fue la participación en la Feria Renueva Hogar. El éxito de esta primera experiencia nos llevará a participar en la próxima edición, ya que nos permite darnos a conocer como colectivo especializado en vivienda ante miles de visitantes. También participamos en la Asamblea General del Pacto Mundial ONU-España para la sostenibilidad de las empresas. Y, dentro de nuestro apoyo a la Fundación Foresta

para la recuperación de los montes de Tenerife, seguimos aportando parte de la recaudación de las convocatorias de senderismo bajo la marca CAFMINANTES.

En cuanto a la formación continuada, debo reconocer el esfuerzo y el interés por los distintos cursos. Con la novedad de que, gracias al convenio firmado en febrero con la Universidad Europea de Canarias, y por superar el aforo de nuestro salón, celebramos varias jornadas en su sede en la capital tinerfeña, como las de la nueva normativa de ascensores y la de la factura electrónica y la aplicación de la IA en nuestros despachos.

Es imposible detallar aquí todas las reuniones mantenidas en estos meses, pero sí destacaré la firma de los convenios con las entidades financieras para mejorar las condiciones de nuestros servicios, y los encuentros con cargos del Gobierno de Canarias y del Cabildo de Tenerife, fundamentalmente sobre asuntos de vivienda y de sostenibilidad.

No quiero olvidarme de recordarles que volvemos a colaborar con la radio canaria, La Autonómica, con un espacio de consultas sobre todo lo que rodea nuestra actividad en las comunidades.

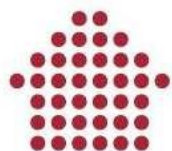
En resumen, seguimos aportando valor a nuestra profesión desde ámbitos distintos, y es un orgullo ver cómo avanzamos en reconocimiento y en la respuesta a nuestras propuestas.

Solo me queda ya desearles que disfruten de estos días de encuentros familiares y con amigos. Nos vemos en enero, con energías renovadas para seguir trabajando en beneficio de nuestra profesión y de la sociedad.

¡Feliz Navidad!

**Luis García González**

**Presidente del CAF de Santa Cruz de Tenerife**



**Colegio  
Administradores de Fincas  
Santa Cruz de Tenerife**

### CONTACTO:

[www.caftenerife.org](http://www.caftenerife.org)

Bethencourt Alfonso, nº33 - 4º

38002 - Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: (+34) 922 28 95 55

**¿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.

**¿Quién tiene acceso a los datos personales de los propietarios que una Comunidad en régimen de propiedad horizontal que esta custodia para su gestión?**

Este tema es muy delicado después de la aprobación de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, que sustituye a la anterior Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de carácter personal. Los datos personales los utiliza el administrador de fincas en su gestión diaria de la comunidad. Solo el presidente, tiene acceso a los mismos y con las advertencias y apercibimientos que el administrador le debe indicar. Exclusivamente se utilizarán los datos para cuestiones relacionadas con la gestión diaria de la comunidad y en ningún caso se podrán ceder a terceros sin la autorización expresa del propietario en cuestión. En caso de tener cámaras de seguridad, se deben de cumplir también ciertos requisitos, ya que la imagen, a efectos de la Ley, se considera "dato personal". Por último, indicar que las sanciones en caso de incumplimiento, son bastante elevadas.

**¿Cómo saber si un espacio dentro de la comunidad, es común o privativo?**

"La descripción del inmueble, habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuenta el mismo" según el artículo 5 L.P.H. Sin embargo, en ocasiones hay espacios comunes que existen físicamente dentro de las edificaciones y no aparecen reflejados en la Escritura de División Horizontal ni en los Estatutos. Por ejemplo, estamos hablando de, cuartos de basura, cornisas o buhardillas accesibles desde la azotea, algún cuarto trastero con restos de cerámica de la obra del edificio. Si surge alguna duda al respecto de si alguno de esos espacios son comunes o privativos, la consigna que se sigue es que "es común todo lo que no figure como privativo", es decir, cualquier espacio que no conste dentro de las lindes descritas en cualquiera de las fincas privadas de la comunidad, será común, independientemente de que este haya sido o no, descrito en la División Horizontal o los Estatutos.

**Jorge Agudo Suárez**  
Vicepresidente 3º Junta de Gobierno  
del CAF de 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  
Francisco J. Hernández Febles  
Iosune Nieto Lacunza  
AGUAMAC  
CONVERSIA  
PHASIS Anti Cal



## 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.

**“ Posiblemente,  
tendríamos que  
conseguir que todos los  
días del año fueran  
Navidad”**

© Pedro Palencia Sólvez †  
“Lo mejor de cada casa”  
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.



## ¿Qué modificaciones ha introducido el RD-ley 6/2023 que haya que tener en cuenta en el ámbito de la Propiedad Horizontal?

Desde el pasado 20 de marzo se encuentra en vigor el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo, que ha introducido modificaciones en varios textos legales, entre ellos la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En lo referente a la Propiedad Horizontal, se ha modificado el ámbito de aplicación del juicio verbal.

Al artículo 250.1 LEC, se añade el apartado 15, que establece que se decidirá por juicio verbal: "Aquéllas en las que se ejerciten las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, siempre que versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, sea cual fuere dicha cantidad".

Es decir, las demandas en materia de Propiedad Horizontal en las que se ejerciten acciones sobre reclamaciones de cantidad, independientemente de la cuantía, de decidirán en juicio verbal. Por ejemplo, la reclamación de cantidad a comuneros morosos.

En relación con las cuantías del juicio verbal u ordinario también ha habido modificaciones en el citado Real Decreto 6/2023.

Artículo 249.2 LEC: "Se decidirán también en el juicio ordinario las demandas cuya cuantía exceda de quince mil euros y aquellas cuyo interés económico resulte imposible de calcular, ni siquiera de modo relativo".

Artículo 250.2 LEC: "Se decidirán también en el juicio verbal las demandas cuya cuantía no exceda de quince mil euros y no se refieran a ninguna de las materias previstas en el apartado 1 del artículo anterior".

Por tanto, si la comunidad quiere presentar una demanda de reclamación de cantidad a un tercero que no forme parte de la propia comunidad de propietarios, se decidirá por juicio ordinario si la cantidad a reclamar supera los 15.000 euros, y si no supera esa cifra, se decidirá por el juicio verbal.

Con anterioridad a la reforma, la cuantía máxima para el verbal era de 6.000 euros y superada ésta, se acudía al juicio ordinario.

En líneas generales, las modificaciones del Real Decreto 6/2023 aspiran a otorgar mayor eficiencia procesal a los procedimientos judiciales, ya sea acortando plazos o requisitos, o ampliando el ámbito de los procedimientos más sencillos, como es el caso del juicio verbal. Por ello, las comunidades de propietarios podrán acudir directamente a este procedimiento para todas las reclamaciones de cantidad, independientemente de la cuantía reclamada, lo que supone que podremos acudir directamente a la celebración de la vista, evitando las dos fases de audiencia previa y posterior juicio con las que cuenta el juicio ordinario.



**"Las modificaciones del RD 6/2023 aspiran a otorgar mayor eficiencia procesal a los procedimientos judiciales"**

## El valor de los seguros y del trabajo del administrador de fincas en los edificios afectados por catástrofes

La reciente catástrofe producida por la DANA en Valencia, y otros fenómenos meteorológicos extremos que hemos vivido en estas islas y que podrían repetirse en cualquier momento, nos llevan a recordar la importancia de contar con un seguro actualizado y vigente del edificio o de la comunidad para poder minimizar el impacto económico de este tipo de desastres. Este seguro nos permitirá acceder a las indemnizaciones contratadas con la compañía o, en caso, a las compensaciones del Consorcio de Seguros. Es importante también no descuidar la renovación de las pólizas o el pago de la cuota correspondiente, para no llevarse sorpresas sobre el derecho a la cobertura prevista.

El seguro del edificio suele cubrir los daños estructurales y materiales en las áreas comunes, como tejados, fachadas, ascensores, y tuberías, causados por eventos como incendios o inundaciones, entre otros riesgos. También incluye la responsabilidad civil por posibles daños a terceros derivados de elementos del edificio. En muchos casos, se ofrece cobertura para riesgos específicos de fenómenos naturales (tormentas, terremotos) y averías de instalaciones. Es recomendable revisar el alcance exacto de la póliza, ya que cada comunidad puede tener necesidades particulares o coberturas adicionales opcionales.



En todo caso, no tendrán que preocuparse quienes tengan en su comunidad un administrador de fincas colegiados, a quien corresponde la gestión de todo lo que se deriva de los daños producidos por el fenómeno meteorológico adverso. La intervención del administrador de fincas es esencial para el restablecimiento de la normalidad en la comunidad, desde la recuperación de servicios básicos, la valoración de daños y la coordinación de los distintos profesionales que serán necesarios.

Previamente, el administrador de fincas también se ocupa de la prevención de estos impactos, aplicando las medidas que debe adoptar la Junta de Propietarios sobre el mantenimiento y defensa del edificio, seguros y dispositivos para enfrentar posibles emergencias. Tendrá, además, que adoptar decisiones, conjuntamente con la comunidad, para evitar que puedan producirse estos mismos episodios. Asimismo, el administrador de fincas puede hacer la gestión de las solicitudes de ayudas públicas por parte de la comunidad.

Por ello, en estos días verdaderamente tristes para todos, valoramos el trabajo extraordinario que están realizando desde el primer día los administradores de fincas de Valencia, algunos de ellos también afectados por la catástrofe en distinto grado. A estos compañeros y compañeras se les está prestando el apoyo que necesitan para poder gestionar las comunidades desde otros despachos de la comunidad autónoma y de todo el país. Porque este es un colectivo profesional que ha venido aprendiendo y poniendo en común las experiencias de los colegiados en otros desastres naturales, como el terremoto de Lorca o la trágica riada ocurrida en la capital tinerfeña

Fue precisamente en el Encuentro en Canarias de Administradores de Fincas celebrado en El Hierro en 2005, donde se expuso el inmenso trabajo que correspondía a los administradores en desastres naturales, todas las decisiones que había que adoptar, así como la necesaria comunicación y solidaridad entre compañeros. Porque la gestión de las comunidades tiene que seguir, aunque sea a distancia y en modo virtual, mientras el administrador no se puede acercar al edificio siniestrado o porque haya desaparecido su propio despacho. Como ocurre ahora mismo en Valencia.

**“La intervención del administrador de fincas es esencial para el restablecimiento de la normalidad en la comunidad”**

## La importancia de prever la accesibilidad en las comunidades de propietarios

**Históricamente, la accesibilidad se ha percibido como un tema de cumplimiento normativo.** La Ley de Propiedad Horizontal y otras normativas establecen la necesidad de adaptar las instalaciones para personas con movilidad reducida y discapacidades. Sin embargo, estas adaptaciones suelen realizarse únicamente cuando la ley lo exige o cuando un propietario lo demanda.

Las comunidades que esperan hasta que las normativas las obliguen a actuar a menudo se enfrentan a costosas y urgentes modificaciones. Por el contrario, aquellas que planifican con anticipación y adaptan sus espacios de manera proactiva no solo evitan estos costos imprevistos, sino que también obtienen numerosos beneficios.

### Beneficios de la Accesibilidad Anticipada:

#### 1. Promoción de la inclusión y la convivencia armoniosa

Adoptar medidas de accesibilidad fomenta una comunidad en la que todas las personas pueden participar plenamente, independientemente de sus limitaciones físicas, visuales, auditivas u otras. Por ejemplo, una rampa bien diseñada no solo beneficia a quienes usan sillas de ruedas, sino también a familias con cochecitos de bebé y a personas mayores.

#### 2. Aumento del valor de las propiedades.

Las propiedades accesibles son más atractivas en el mercado inmobiliario. Según un informe de la Asociación Española de Accesibilidad (AEA), las viviendas adaptadas incrementan su valor en un 15-20% frente a aquellas que no lo están. Familias con personas mayores, miembros con discapacidades o quienes planifican para el futuro perciben estas propiedades como inversiones seguras y valiosas.



“La accesibilidad es también una cuestión de equidad”

#### 3. Reducción de costos a largo plazo

Realizar adaptaciones de manera planificada y anticipada resulta más económico que abordar modificaciones urgentes y obligatorias. Según un estudio de la Fundación ONCE, el coste promedio de una reforma integral para mejorar la accesibilidad se reduce en un 30% cuando se realiza de manera anticipada, en comparación con intervenciones de urgencia. Además, no debemos olvidarnos de las posibles subvenciones que en algunos casos ofrecen ayudas económicas que pueden cubrir hasta el 50% de los costos de adaptación.

#### 4. Contribución a la justicia social

La accesibilidad es también una cuestión de equidad. Las personas con discapacidades han luchado durante décadas por su derecho a acceder a los mismos espacios y oportunidades que el resto de la población. Al implementar estas medidas, las comunidades no solo cumplen con la ley, sino que contribuyen activamente a la construcción de una sociedad más justa e inclusiva.

En definitiva, no esperemos a que la normativa nos obligue a actuar. **Invertir en accesibilidad es invertir en el bienestar, la sostenibilidad y el futuro de nuestras comunidades.** Juntos podemos construir espacios más inclusivos y justos para todos.

**¡El momento de actuar es ahora!**

**¡A seguir construyendo un mundo más accesible e inclusivo!**

**Margarita Alameda Villamayor**  
Vicepresidenta 2º de la Junta de Gobierno  
del CAF de Santa Cruz de Tenerife



# El radón en edificios de Canarias, situación y soluciones

El pasado 5 de abril, en la sala de juntas de la Escuela Politécnica Superior de Ingeniería de la Universidad de la Laguna, asistí a una jornada de un par de horitas, con el título del encabezado de este artículo. En la organización también se encontraba FEPECO, que ofreció una pincelada de lo que hacían en la FUNDACION LABORAL DE LA CONSTRUCCION.

La ponencia estuvo a cargo de Claudio Briones Barrera, profesor de la ULL, quien, según nos contó, está haciendo su tesis doctoral sobre el radón.

**Y la pregunta que todos nos hacemos es, ¿y qué es el radón?**

El radón es un gas noble de la tabla periódica. Es incoloro e inodoro, es decir, imperceptible para el ser humano. Pertenece a la cadena de desintegración natural del uranio. Está en el terreno. Y como los materiales



de construcción salen del terreno, pues también algunos de ellos trasladan el gas a los edificios en donde son utilizados. Según el profesor, el 75 % del gas radón viene del suelo y el 25 % está de los materiales de construcción. El 50 % de la radiación que recibimos en toda nuestra vida viene del radón. Por ejemplo, el 13 % viene de las radiografías que nos hacemos cuando estamos enfermos.

**¿Cómo afecta al ser humano?**

Las partículas entran en el pulmón y producen cáncer (de pulmón). Sin embargo, en España solo el 4 % del cáncer viene provocado por el radón.

**¿Cómo entra el radón en las viviendas?**

La mayoría de las veces viene del suelo y entra a través de grietas, fisuras, etc. Penetra en la vivienda y entra en las habitaciones. Si no hay una renovación del aire, se acumula. Es por esto por lo que también influye la hermeticidad de la envolvente de la edificación. También son importantes las condiciones meteorológicas como, por ejemplo, la presión atmosférica, las temperaturas o precipitaciones. Y, por último, como hemos dicho antes, el uso y ventilación de la vivienda. También influye la estación en la que estemos. Tiene menor incidencia en verano y más en otoño y en invierno. Esto es motivado por las bajas presiones. Además, influye la altura de la vivienda, en una planta quinta no se va a encontrar. La problemática se sitúa más bien cercana al suelo.

**¿Cómo se mide el radón en los edificios?**

Una forma es con detectores pasivos, como los dosímetros tipo CR39. También existen los detectores en continuo, que toman mediciones durante un periodo de tiempo.

**¿Dónde se colocan?**

Pues en donde más tiempo pasamos, esto es lo más importante. Por ejemplo, en la sala de estar o en el dormitorio. O incluso en el garaje, en caso de que pasemos muchas horas en esta estancia. Podría ser que tengamos una oficina instalada y pasemos prácticamente ocho horas trabajando ahí. El radón es más denso que el aire y, por tanto, tiende a caer hacia el suelo (como también el propano, por esto es muy importante no tapar las ventilaciones que se encuentran a nivel del suelo).

**“El 50% de la radiación que recibimos en toda nuestra vida viene del radón”**

.../...

Pág. Sig.



Sin embargo, los medidores no se ponen ni en el suelo ni en el techo, sino al nivel en el que se encuentra la nariz de la persona que pase mucho tiempo en esa estancia. Por ejemplo, en un dormitorio se mediría a la altura de la cama.

#### ¿Cuál es la situación en Canarias?

Este fue el centro de su tesis. En Canarias se han identificado zonas de riesgo y se han establecido medidas de prevención. El Consejo de Seguridad Nuclear (CSN) ha elaborado un mapa a nivel nacional con la incidencia en cada territorio. Con esta información han señalado un área de actuación prioritaria. Las islas de Gran Canaria y Tenerife aparecen en ese mapa, pero el resto de las islas, no. El profesor ha creado los mapas de incidencias en Canarias (en todas las islas) con mediciones directas en el interior de las viviendas y en el suelo. Lo que hace es analizar varios parámetros de la geología para crear un mapa de riesgo combinado. Según estos mapas, los dos municipios de la isla de Tenerife donde más incidencia existe son La Guancha y San Juan de la Rambla.

#### ¿Qué dice el Código Técnico de la edificación?

En su documento básico "HS 6 Protección frente a la exposición al radón", se regulan estos aspectos: ámbito de aplicación, diferencias geográficas por municipios, mediciones por laboratorios acreditados, diferenciando entre obra nueva y obras de reforma, etc. Y propone distintas soluciones en función de diferentes parámetros. Por ejemplo, como soluciones más efectivas en obra nueva, tenemos las barreras de protección, el espacio de contención ventilado, y la despresurización del terreno.

Si quieren saber más, entren en la web <https://www.ic-radon.org/> es incluso, pueden rellenar un formulario si desean colaborar con el proyecto y conocer el nivel de radón en su vivienda.

Para finalizar, subrayaré que la jornada resultó muy interesante, y que el gas RADÓN es de estas cuestiones que, quizá por desconocimiento, no mostramos el interés que debiéramos. Y para esto están los científicos, para, a través de acciones de formación como estas, dirigidas a la población, trasladarnos su conocimiento y la importancia de su trabajo. Por ello, quiero felicitar desde aquí a Claudio Briones por su labor y por la charla.

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



Esta foto de Autor desconocido está bajo licencia [CC BY-](#)

“El gas RADÓN es de estas cuestiones que, quizá por desconocimiento, no mostramos el interés que debiéramos”



## Prevención y control de la legionelosis en comunidades de propietarios.

El pasado 28 de junio se celebró en la sede colegial la formación sobre prevención y control de la legionelosis en las comunidades de propietarios. La persona encargada de impartir esta formación fue doña Yolanda Rodríguez Bravo. Actualmente es inspectora de salud pública del Gobierno de Canarias y tiene un amplio currículum profesional. Persona más que cualificada para trasladarnos la información referida. Se traslada aquí, de forma muy resumida, algunos "tips" de lo que aprendimos ese día.



La transmisión se produce exclusivamente por inhalación de gotas muy pequeñas de agua. Hablamos de aerosoles de menos de 5 micras, y que pueden llegar a trasladarse hasta a 200 metros de distancia, desde donde se producen. Cuanto más pequeña es la gota mayor es el riesgo, y más se expande.

La neumonía tiene un periodo de incubación de entre 10 y 14 días.

Es una bacteria que están en el ambiente el problema es cuando entra en el sistema de abastecimiento.

La temperatura ideal de proliferación es entre 20 y 45 grados centígrados. Por encima de 70 grados muere.

El titular de la instalación (la comunidad de propietarios en este caso) es el responsable último. Para esto debe contratar un responsable técnico con formación adecuada, que asimismo será el responsable de la instalación.

El responsable técnico, será inevitablemente una persona física cualificada. Es una infracción grave del titular contratar a personal que no tenga formación.

Asimismo, en el contrato de prestación de servicios, debe estar exactamente especificadas, todas y cada una de las labores que asume el responsable técnico.

Existe un registro público de empresas biocidas (ROESBCA) en la web del Gobierno de Canarias, sin embargo, no existe un registro de empresas acreditadas para ser responsables técnicos de las instalaciones.

Dentro de las instalaciones que pueden existir en una comunidad de propietarios y que están sujetas a esta normativa, tendríamos piscinas, riegos por aspersión, fuentes, aljibes, etc., es decir todas las que afecten al ambiente exterior.

Lo más recomendable es evitar los aerosoles.

**“La transmisión se produce exclusivamente por inhalación de gotas muy pequeñas de agua”**



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

## Pequeñas noticias

### Curso Superior de Especialización en Mediación Civil y Mercantil para Administradores de Fincas

El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife ha puesto en marcha el I Curso Superior de Especialización Profesional en Mediación Civil y Mercantil, con la colaboración de la Universidad de La Laguna. El presidente, Luis García González, y Manuel Rosales Álamo, director del curso y de la Unidad de Mediación de la ULL, presentaron el programa, junto a la profesora Elvira Afonso y la coordinadora Kautar Jiménez Malkri. El curso, mayoritariamente online, se extenderá del 21 de octubre al 28 de febrero de 2025, y permitirá la inscripción en el Registro Estatal de Mediadores.

### Promoción de Energías Renovables en las Comunidades de Propietarios

El Colegio colaborará con el Cabildo de Tenerife para promocionar las energías renovables en las comunidades de vecinos. La consejera del área, Blanca Pérez, destacó en una reunión con el presidente, Luis García, la oportunidad de esta colaboración con los administradores de fincas como gestores de las comunidades. El presidente confirmó el compromiso del colectivo con los objetivos de sostenibilidad.

Además, el Colegio se ha adherido a "Genera Comunidad", comunidad energética local de Santa Cruz de Tenerife. Con esta adhesión, se pretende incentivar el autoconsumo energético entre las comunidades de propietarios, promoviendo un modelo más sostenible y eficiente.

### Rechazo al Anteproyecto de Ley de Vivienda Vacacional del Gobierno de Canarias

El Colegio ha expresado su rechazo a la última propuesta de regulación de la vivienda vacacional en Canarias. El Colegio califica de inaceptable el último texto de anteproyecto de ley del Ejecutivo, que responsabiliza a los propietarios de la escasez de viviendas en alquiler sin abordar adecuadamente los problemas de vivienda. Y lamenta que no se hayan considerado sus aportaciones.

### Guía para el Cumplimiento de los ODS en las Comunidades y Despachos

El Colegio ha elaborado una guía para que los colegiados cumplan con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), con contenidos específicos para el sector de los administradores de fincas. Este documento explica cómo los ODS afectan a las comunidades de propietarios y proporciona consejos prácticos para implementar estrategias sostenibles en la gestión diaria. Esta iniciativa de la Comisión de ODS del Colegio, como miembro del Pacto Mundial ONU España para la sostenibilidad empresarial, busca alinear las operaciones con metas globales de sostenibilidad y responsabilidad social.

### Nuevo espacio de consultas del CAF Tinerfeño en Canarias Radio

El CAF tinerfeño ha iniciado un nuevo espacio de consultas en el programa "Viva mi gente" de Canarias Radio. "La Consulta", cada miércoles a partir de las 10:30 horas, permite a los oyentes plantear sus dudas sobre asuntos de la vida en las comunidades de propietarios, a través del WhatsApp del programa. Este espacio cuenta con la colaboración habitual de Carmen Suárez y Margarita Alameda, miembros de la Junta de Gobierno del Colegio, para aclarar las cuestiones planteadas.

### Desfibriladores para salvar vidas

El Colegio ha llegado a un acuerdo con la empresa Tu desfibrilador online para la formación y difusión de los beneficios de esta herramienta que puede resultar vital. El acuerdo alcanzado en una reunión del presidente, Luis García, con el director general, incluye la formación e información a los colegiados, la recomendación a las comunidades y la posibilidad de establecer un registro de edificios con desfibrilador para, en el caso de una emergencia, localizar el más cercano.

## Entrevista a Carmen Suárez, en la Cumbre Internacional de Propiedad Horizontal (CIGSA 2024)

Carmen Suárez, ex presidenta y actualmente vocal de la Junta de Gobierno del CAF tinerfeño, fue invitada a la Cumbre Internacional de Propiedad Horizontal (CIGSA 2024), celebrada en Colombia, los pasados 14 y 15 de noviembre bajo el lema "Lidera con Impacto". Este evento reunió a administradores de fincas, empresas y expertos de 25 países de todo el mundo, lo que supuso más de 800 asistentes.

Hemos querido conocer cómo fue su experiencia y el mensaje que trasladaría a los colegiados tras participar en esta cumbre.

**¿Cómo fue su experiencia en este evento internacional tan importante como CIGSA 2024?**

Muy positiva, tanto a nivel formativo como personal. A nivel formativo, ha sido como una explosión de conocimientos, ya que fueron dos días



intensos, de ocho de la mañana hasta las seis de la tarde, con ponencias de 20 o 30 minutos, en las que los ponentes, en ese poco tiempo, daban tips importantes. Este formato tan ágil resulta muy dinámico y te mantiene expectante. Además de haber reunido a ponentes de lujo. El foco está puesto en la formación, y en ella se centra el congreso. A la vez, dan mucha visibilidad y hacen partícipes a los asistentes. Por ejemplo, el día de la inauguración cada uno llevaba la

bandera de su país. Me pareció un gesto muy bonito. También hacen partícipes a sus juntas de gobierno de las macro-comunidades, que acompañan a los administradores de fincas para que puedan ver la gestión desde otro punto de vista. Siguiendo con la importancia que se le da a la formación, me parecieron interesantísimos los protocolos de formación y educación que ofrecen a las juntas de gobierno, así como el acompañamiento a los nuevos titulares de una vivienda. Algo que deberíamos importar aquí. Porque, cuando son elegidos presidentes o presidentas, no saben cuáles son sus funciones (ni tienen por qué saberlo) y, lo peor, no saben cuáles son sus obligaciones y responsabilidades que asumen con el cargo. También, cuando una persona compra una vivienda o local, deberíamos hacerle un acompañamiento e informarle de cuáles son sus obligaciones como nuevo integrante de la comunidad que ya tiene su propia normativa (de régimen interno). Así se evitarían muchos problemas entre vecinos. Por eso, me traje en la maleta el libro "Sé el vecino que quieres tener: Modelo de gestión social en la propiedad horizontal".

**Algunos de los promotores y ponentes, Pepe Gutierrez o Jeevan D´Melo, nos son conocidos en Tenerife, puesto que participaron en el evento que organizó el Colegio en Puerto de la Cruz con participantes de diversos países. ¿Se parece esta cumbre a nuestro Sky Conference?**

Cierto que tiene un ligero parecido. De hecho, se comentó en el Congreso. Pepe Gutierrez y Jeevan D´Melo son dos de los 5 organizadores

**"...cuando son elegidos presidentes o presidentas, no saben cuáles son sus obligaciones y responsabilidades que asumen con el cargo"**



del evento, junto con Luis Eduardo García, Laura Salamanca y Pilar Leguizamón.

Sabemos que se abordaron temas como la eficiencia energética, seguridad en las comunidades o la diferenciación como profesionales. ¿Qué temas son comunes en todos los países?

El ruido es la queja general, si hablamos de las comunidades. Como profesionales, todos los temas que surgen alrededor de la gestión de una comunidad, ya sean jurídicos, de mantenimiento o de psicología. Y luego, dependiendo del país, las leyes propias, o más o menos seguridad. En este congreso, un alto porcentaje de patrocinadores eran empresas de seguridad.

**¿Qué les preocupa a los administradores?**

Dar un buen servicio a un precio justo y la salud mental.

**¿Cuál sería el diagnóstico de la profesión a nivel mundial?**

Es una profesión muy viva, con mucho futuro, que se mueve muy rápido, por lo que hay que estar muy bien formados en materias propias de administración de fincas y actualizarse. Los clientes que acuden a nuestros servicios ya son de una generación más tecnológica y sus prioridades están cambiando.

Tras esta Cumbre, ¿en qué aspectos ha quedado claro que hay que innovar dentro de la administración de fincas?

En formación propia y en tecnología.

**¿Cómo será la administración del futuro?**

Una empresa muy tecnológica, que está evolucionando de una relación más afectiva con el cliente a una relación basada en la inteligencia artificial, con soluciones muy, muy rápidas y efectivas.

**¿Se trajo ideas para desarrollar en su despacho o desde el Colegio?**

Claro que sí. Me gustaría desarrollar lo aprendido en las juntas de gobierno y el acompañamiento a nuevos propietarios. Hacer un buen plan estratégico de la empresa, por cómo está cambiando todo tan rápido, y tener más horas libres. Para el Colegio, me parece interesante el formato de presentaciones cortas y dinámicas.

**¿Alguna anécdota que destacaría del evento?**

La clausura del evento, muy diferente a lo que estamos acostumbrados. Muy latina. Y el recuerdo y homenaje de los asistentes a los compañeros de Valencia afectados por la catástrofe producida por la DANA.

**“El ruido es la queja general, si hablamos de comunidades”**





## Convivencia y respeto en las comunidades de propietarios durante las fiestas navideñas

Es importante mantener una convivencia armoniosa y respetuosa, especialmente durante las fiestas navideñas. En estos días, es común que se celebren reuniones y eventos que pueden generar ruidos y molestias para otros vecinos. Para asegurar que todos podamos disfrutar de estas festividades sin inconvenientes, hay que tener en cuenta una serie de recomendaciones:

- Respetar los horarios de descanso establecidos en el reglamento de la comunidad y, como norma general, evitar ruidos fuertes después de las 22:00 horas. Aunque en los días señalados, como Nochebuena y fin de año, se deberá ser más comprensivo y este horario podrá cambiar. En todo caso, se recomienda informar a los vecinos si se va a realizar una reunión o evento que pueda generar ruido, para que estén al tanto y puedan tomar las precauciones necesarias.
- Mantener el volumen de la música y las conversaciones en un nivel moderado, especialmente en balcones y terrazas.
- Hacer un uso responsable de las áreas comunes, evitando actividades que puedan perturbar la tranquilidad de los vecinos.
- La colaboración de los vecinos es fundamental para mantener un ambiente de respeto y cordialidad en la comunidad.

Mención aparte merecen las decoraciones navideñas que muchos vecinos realizan en sus hogares y áreas comunes para celebrar las fiestas. Las luces, los árboles de Navidad y otros adornos no solo embellecen nuestro entorno, sino que también fomentan el espíritu festivo y la convivencia. Aunque no a todos los vecinos les gusta decorar el portal, es importante el respeto a las tradiciones. Pero se debe evitar todo aquello que dañe las instalaciones de la comunidad. Asegurarse de que las luces y otros elementos eléctricos estén correctamente instalados y no representen un riesgo de incendio. Utilizar solo luces certificadas y adecuadas para uso exterior si se colocan en balcones o jardines. Y, por último, apagar la iluminación durante las horas de descanso nocturno para evitar molestias a los vecinos.

¡Felices fiestas y próspero año nuevo!

**Francisco Hernández Febres**  
Secretario de la Junta de Gobierno  
del CAF de SC de Tenerife

**“La colaboración de los vecinos es fundamental para mantener un ambiente de respeto y cordialidad en la comunidad.”**



## Carta a los Reyes Magos:

### Queridos Reyes Magos:

Este año he sido una buena administradora de fincas bueno..., más o menos. La intención estaba, aunque admito que en la última junta ...terminó más intensa que una cena familiar en Nochebuena. Ha atendido todas las llamadas, incluso esas "emergencias" a las dos de la mañana por bombillas fundidas; mediado en conflictos que parecían un programa de Sálvame y, lo más complicado, he aguantado estoicamente cuando alguien me preguntó si podía pagar la derrama en "comodísimos plazos a 30 años".

Así que, creo que merezco un poquito de magia para mis comunidades y para mis sufridos compañeros administradores de fincas, que también se han ganado el cielo este año. Podría hacer como los niños cuando cae en sus manos un catálogo de juguetes: ¡me lo pido, me lo pido! pero voy a ser un poco más realista. Aquí va mi lista de deseos:

### Para mis queridísimos comuneros:

- Un manual universal que explique que las reuniones de los vecinos son para decidir cosas, no para revivir antiguas guerras.
- Un "Detecta-Responsables" para encontrar rápidamente al que dejó el garaje con manchas de aceite.
- Puertas que se cierren solas con suavidad (para que el del 4ºA deje de ser el despertador involuntario del resto de los vecinos).
- Un silenciador para la lavadora del 7º Dcha, porque parece que centrifuga ladrillos a las tres de la madrugada.
- Un detector de "yo no fui" para identificar al que no recoge los excrementos de su perro en el jardín.

Y, por favor, un kit de paciencia para todos, porque discutir cuatro horas sobre el color de la fachada no es sano, ni para ellos ni para mí.

### Para mis sufridos compañeros administradores de fincas:

- Un botón de "responder automáticamente" con frases como "eso no está incluido en el seguro comunitario".
- Un curso intensivo de yoga exprés, porque lo de respirar hondo en las juntas no siempre les funciona.
- Un disfraz de superhéroe para seguir arreglando todo (aunque, técnicamente, no sean electricistas, fontaneros psicólogos, ni...).
- Una APP mágica que calcule presupuestos perfectos y convenza automáticamente a los vecinos de que son razonables.
- Unas vacaciones de verdad (sin llamadas al móvil del trabajo), porque no se puede mediar una fuga de agua desde la playa.
- Y un poquito de paciencia infinita (con manual de instrucciones, por favor).

### Para mí:

Yo sería feliz si el del 1º Dcha dejara de mirar con recelo al niño del 1º Izda por dejar su bici en el portal. Si hubiera más solidaridad para nuestros mayores y personas con discapacidad, menos gritos y más risas en las reuniones. ¡Sería un sueño! Al final, todos queremos lo mismo.

Prometo que en 2025 seguiré haciendo lo imposible por mis comunidades, buscando ajustados presupuestos y poniendo buena cara cuando ese vecino me diga "pero si el primo de un amigo lo hace más barato"

Con cariño, humor y esperanza, una administradora de fincas con fe en vuestra magia.

**Margarita Alameda Villamayor**  
**Vicepresidenta 2º de la Junta de Gobierno**  
**del CAF de Santa Cruz de Tenerife**

**PD:** Si no podéis con todo, me conformo con más solidaridad y un extra de empatía para mis comuneros. Porque ninguna comunidad es perfecta, pero cuando somos solidarios, es un lugar mejor para todos. Ah, y un cargamento de café, un "silenciador para juntas conflictivas" para mis compañeros y, por supuesto, ese boli solidario que siempre pedía mi administrador favorito.

**"Ninguna comunidad es perfecta, pero cuando somos solidarios, es un lugar mejor para todos"**



# FELICITACIÓN NAVIDAD

OS DESEAMOS  
FELIZ NAVIDAD  
Y PRÓSPERO  
2025



Colegio  
Administradores de Fincas  
Santa Cruz de Tenerife

Administradora  
Fincas  
Colegiada

Administrador  
Fincas  
Colegiado

Nos quedamos sin palabras, pero no sin acciones

LOS ADMINISTRADORES/AS DE FINCAS ESTAMOS JUNTOS APOYANDO  
A LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, TANTO EN LOS MOMENTOS DIFÍCILES  
COMO EN EL DÍA A DÍA.

NUESTRA SOLIDARIDAD CON LAS VÍCTIMAS,  
FAMILIARES Y PERSONAS AFECTADAS POR LA DANA.



Puede descargar el video de felicitación pinchando en:



El vídeo, después de los graves acontecimientos sucedidos en diferentes CC.AA. por la DANA, pone de manifiesto la unión y el compromiso de todo el colectivo y nuestra la solidaridad con las víctimas y todas las personas afectadas.

## Cómo solucionar la dureza del agua

### Cómo eliminar la cal acumulada en electrodomésticos y tuberías?

Las personas que viven en zonas con suministros de agua dura se encuentran con frecuencia con el problema de la cal acumulada en electrodomésticos y tuberías.

El agua dura contiene una gran cantidad de minerales, como el calcio y el magnesio, causantes de depósitos de cal que pueden afectar a la eficacia de los electrodomésticos, provocar la obstrucción de las tuberías y reducir el caudal de agua.

Los inconvenientes de la dureza del agua pueden repercutir tanto en los electrodomésticos como en la piel y el cabello. Los aparatos domésticos, como lavadoras y lavavajillas, pueden obstruirse con depósitos minerales, provocando ineficacia y mayores costes de reparación. Además, el agua dura puede dificultar la obtención de una buena espuma con el jabón o el champú, con la consiguiente sequedad de la piel y el pelo. Conocer las consecuencias de la dureza del agua en la vida cotidiana puede ayudar a tomar decisiones acertadas sobre cómo abordar este problema.



En este artículo ofrecemos claves sobre cómo eliminar la cal acumulada de forma eficaz y restablecer el funcionamiento óptimo de electrodomésticos y tuberías.

### Comprender el impacto de la acumulación de cal

La cal tiende a acumularse en diversas superficies, reduciendo gradualmente la eficacia del electrodoméstico o la fluidez en el interior de tuberías o vasos.

Algunos de los problemas más comunes por el exceso de cal:

**Reducción de la eficacia:** al acumularse la cal en los elementos calefactores de los electrodomésticos se puede reducir su eficacia y aumentar el consumo de energía. (Esto sucede con frecuencia en lavadoras, lavavajillas y cafeteras profesionales.)

**Tuberías obstruidas:** el incremento constante de la cal incrustada en las paredes interiores de las tuberías puede obstruirlas. Esto se manifiesta con una reducción del caudal de agua y algunos daños en el sistema de fontanería.



**Acortamiento de la vida útil de los electrodomésticos:** la acumulación de cal puede dañar los componentes internos de los electrodomésticos y provocar averías prematuras y reparaciones costosas.

### Prevenir futuras acumulaciones de cal

La manera más eficaz de enfrentarse a la acumulación de cal no deseada es la prevención. La dureza del agua será una constante que habrá que tener en cuenta en la vida útil de electrodomésticos e instalaciones de fontanería.

“La manera más eficaz de enfrentarse a la acumulación de cal no deseada es la prevención.”





Lo ideal es adoptar un plan preventivo eficaz contra la cal del agua del grifo:

- Instala un sistema de ablandamiento del agua para reducir el contenido mineral del agua y evitar la formación de incrustaciones.
- Sigue las instrucciones del fabricante para el mantenimiento periódico de tus electrodomésticos.

Instalar un descalcificador con resina iónica, regenerado con sal, es la mejor solución para eliminar la dureza del agua. Implica la utilización de una resina que cambia los iones de magnesio y calcio, causantes de la

dureza, por iones de sodio. Esta resina está cargada con iones de sodio y, a medida que el líquido pasa a través de la resina, los iones de magnesio y calcio se intercambian por iones de sodio, con lo que el líquido se ablanda drásticamente.

Desde Aguamac, nuestra recomendación es que consultes con un equipo profesional sobre los tratamientos de aguas más idóneos para tu comunidad o para tu vivienda.



**“Lo ideal es adoptar un plan preventivo eficaz contra la cal del agua del grifo”**

**AGUAMAC**  
Tratamientos de Agua

## La coordinación de actividades empresariales (CAE)

En las comunidades de propietarios, la correcta gestión de la coordinación de actividades empresariales (CAE) es clave para asegurar la seguridad de las personas trabajadoras y la de los propios residentes o terceros. Los administradores de fincas desempeñan un rol fundamental en este proceso, ya que son responsables de organizar y supervisar las distintas actividades de empresas que trabajan en el entorno comunitario. En este contexto, Conversia, empresa especializada en el asesoramiento en normativas de obligado cumplimiento, ofrece un servicio especializado para la gestión de la prevención de riesgos laborales y la CAE, de la mano de ASPY Prevención, compañía de referencia en el sector.

### ¿Qué es la CAE y por qué es importante?

La CAE abarca la coordinación de medidas preventivas entre las distintas empresas que desarrollan actividades en un mismo lugar, como servicios de mantenimiento, limpieza o reparaciones. En las comunidades de propietarios, en las que pueden intervenir diversos contratistas, la falta de coordinación puede dar lugar a situaciones de riesgo para trabajadores y residentes.

Para los administradores de fincas, garantizar que las empresas contratadas cumplan con la normativa de prevención de riesgos laborales es una prioridad. Conversia, a través de su servicio de gestión de la CAE para comunidades, con o sin personas trabajadoras, facilita este proceso ofreciendo una solución integral, respaldada por ASPY Prevención, que incluye diversas actuaciones:

- Visita técnico especialista
- Informe técnico
- Ficha preventiva
- Gestión de prestadores de servicio
- Curso online de CAE y protección de datos

Sello identificativo otorgado por ASPY Prevención, que certifica que la comunidad de propietarios está siendo asesorada para la correcta implantación de las directrices, pautas y medidas a aplicar para cumplir con la normativa.

Este servicio aporta a las comunidades la capacidad de gestionar, de forma detallada y completa, la coordinación de las actividades empresariales que se originan por la confluencia, en un mismo centro de trabajo, de dos o más empresas o trabajadores autónomos.

### Servicio de PRL

Las comunidades de propietarios con personas trabajadoras, al igual que cualquier otra empresa o entidad, tienen la obligación de cumplir con la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (Ley 31/1195).



**“La CAE abarca la coordinación de medidas preventivas entre las distintas empresas que desarrollan actividades en un mismo lugar”**



En este sentido, Conversia ofrece al despacho del administrador, así como a las comunidades que administra, un servicio de adecuación a la PRL, prestado íntegramente por ASPY Prevención, que posibilita cumplir, con la máxima garantía y solvencia, con la obligatoriedad de desarrollar la correspondiente actividad preventiva. Entre las actuaciones incluidas figura la prevención técnica, la medicina en el trabajo y el reconocimiento médico.

ASPY Prevención, empresa propiedad del Grupo Atrys, es una SPA (Servicio de Prevención Ajeno) acreditada por el Ministerio de Trabajo y Economía, conforme al RD 39/1997, para asesorar, gestionar y adaptar a otras empresas para que desarrollen las actividades preventivas exigidas por la LPRL 31/1995.

#### **Beneficios de contar con un servicio especializado**

La correcta gestión de la CAE, con el apoyo de un servicio especializado como el de Conversia y ASPY Prevención, ofrece múltiples beneficios para las comunidades de propietarios:

- Reducción de accidentes laborales: una buena coordinación disminuye significativamente los riesgos para trabajadores y residentes, lo que resulta en un entorno más seguro.
- Cumplimiento legal garantizado: con la ayuda de Conversia, los administradores de fincas tienen la tranquilidad de saber que están cumpliendo con todas las normativas de prevención de riesgos, evitando posibles sanciones.

En definitiva, los administradores de fincas deben asumir un rol activo en la actividad preventiva de las comunidades de propietarios, velando por el cumplimiento de las normativas de prevención de riesgos laborales. Con el apoyo de Conversia, este proceso se simplifica, al proporcionar un servicio integral que garantiza la seguridad, el cumplimiento legal y una mejor convivencia en la comunidad. La colaboración con un proveedor especializado asegura que todas las personas involucradas puedan disfrutar de un entorno seguro y bien gestionado.

**“Los administradores de fincas deben asumir un rol activo en la actividad preventiva de las comunidades de propietarios”**

CONVERSIA

## ¡En las Islas Canarias el agua es dura y contiene muchas cal!

La acumulación de cal plantea desafíos significativos en múltiples áreas clave, incluyendo tuberías, electro-domésticos y sistemas de agua. La obstrucción de las tuberías reduce el flujo y la presión del agua, lo que puede resultar en costosas reparaciones y mantenimiento frecuente. Los electrodomésticos, como calentadores de agua y lavadoras, sufren un deterioro prematuro debido a la acumulación de cal, lo que aumenta los costos de reemplazo.

Las estadísticas son reveladoras: más del 80% de las viviendas experimentan problemas relacionados con la cal, lo que resulta en un aumento del consumo de energía y agua. La acumulación de cal no solo tiene un impacto financiero, sino que también afecta la calidad de vida de los residentes al reducir la eficiencia de los sistemas y la satisfacción con los electrodomésticos.

**“Las investigaciones han demostrado que tan solo 3 mm de cal pueden reducir la eficiencia energética en un 25%”**



Las investigaciones han demostrado que tan solo 3 mm de cal pueden reducir la eficiencia energética en un 25%, y en un área de agua dura (200 -300 ppm), esto puede formarse en un intercambiador de calor en solo seis meses.

Con un intercambiador de calor limpio, se necesitan 1 hora y media para calentar el agua caliente doméstica de una familia típica durante un día.

PHASIS es una solución revolucionaria diseñada para prevenir y eliminar la acumulación de cal de manera eficiente y sostenible. A través de su avanzada tecnología, PHASIS no solo resuelve los problemas causados por la cal, sino que también ofrece beneficios significativos, como ahorro de energía, prolongación de la vida útil de los sistemas y mejora en la calidad del agua. PHASIS se ha convertido en una respuesta integral y eficaz a los desafíos de la acumulación de cal en los hogares.





## Los métodos tradicionales contra PHASIS ¿Y por qué elegir a nosotros?

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

## ECOnómico & ECOlógico



**“Aumento de presión del  
agua gracias a  
eliminación de depósitos  
de cal”**

En estas fechas tan especiales, desde el Colegio queremos extender nuestro más sincero agradecimiento a todos nuestros patrocinadores. Gracias por creer en nosotros y ser parte fundamental de nuestros logros.

Que esta Navidad sea un momento de alegría y unión para ustedes, sus familias y todos los integrantes de sus equipos y el próximo año nos siga brindando motivos para celebrar y trabajar juntos por nuevos éxitos.

¡Felices Fiestas!





Administradora  
Fincas  
Colegiada



Administrador  
Fincas  
Colegiado



## NOS QUEDAMOS SIN PALABRAS, PERO NO SIN ACCIONES

Los administradores y administradoras de fincas colegiados transmitimos nuestras condolencias a los familiares de las personas fallecidas y mostramos nuestro apoyo, colaboración y ayuda para todo lo que necesiten los ciudadanos afectados.



La labor de preservación de los edificios en condiciones de habitabilidad y seguridad que realizamos los administradores y administradoras de fincas colegiados, se convierte en esencial cuando se producen situaciones tan dramáticas como las que estamos viviendo por la catástrofe producida por la DANA, fundamentalmente en la Comunidad Valenciana, pero también en Castilla-La Mancha, Andalucía, Cataluña y Baleares.





## LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DE TODA ESPAÑA NOS HEMOS COORDINADO CON EL COLEGIO DE VALENCIA Y CASTELLÓN PARA:

Comprar y  
enviar bombas  
de achique de  
aguas sucias

Comprar  
y enviar  
hidro-  
limpiadoras

Envío de  
camiones-cuba  
para  
desatascos

Coordinar las  
actuaciones de  
los profesionales  
de la fontanería,  
electricidad...

Habilitar  
mesas para  
cumplimentar  
los partes para  
el Consorcio  
de Seguros



Los administradores/as de Fincas Colegiados/as conocen el estado de cada uno de los edificios que gestionan, por lo que son esenciales en su reconstrucción, aportando toda la documentación y apoyo necesario a las distintas administraciones públicas y colaborando, muy estrechamente, con técnicos y arquitectos para analizar el alcance de los daños producidos y cómo se puede proceder a su reparación.

Para más información contacte con su  
Administrador de Fincas Colegiado o con el  
Colegio Territorial de su zona:  
<https://www.cgcafe.org/mapa-organizacion-colegial>





Administradora  
Fincas  
Colegiada



Administrador  
Fincas  
Colegiado



## GESTIONAR LAS RECLAMACIONES PARA EL CONSORCIO DE SEGUROS

Uno de los trabajos esenciales es la gestión las reclamaciones por daños a los seguros **-Consortio de Seguros-**, y solicitar las ayudas autonómicas y estatales para que las personas afectadas puedan recuperar sus vidas lo antes posible. Para ello colaboramos, muy estrechamente, con técnicos y arquitectos para analizar el alcance de los daños producidos y poder dar las soluciones más adecuadas.

### ¿QUIÉN PUEDE RECLAMAR?

Solamente las personas que cuenten con un seguro podrán acceder a la indemnización por parte del Consorcio de Seguros, que es quién responde ante casos de catástrofes naturales. Si no se tiene seguro, es fundamental conocer las ayudas que facilitan las Comunidades Autónomas y las que ofrece el Gobierno de España.

### ¿QUÉ PLAZO TENGO PARA RECLAMAR AL CONSORCIO DE SEGUROS?

El primer paso es contactar, lo antes posible, con el seguro y el Consorcio de Seguros. Se admiten las solicitudes desde el 30 de octubre, y aunque la legislación establece que dicha solicitud se debe de realizar en los 7 días posteriores, como indica la normativa, el Consorcio está también aceptando todas las solicitudes que se están produciendo después de este plazo.

### ¿CÓMO PRESENTO LA DOCUMENTACIÓN?

Contactando con Consorcio de Compensación de Seguros por vía telefónica o a través de su página web. T 900 222 665.  
<https://www.consorseguros.es/>

### ¿Y QUÉ PUEDO HACER SI NO TENGO SEGURO?

Solicitar las ayudas que han establecido las Comunidades Autónomas y el Gobierno de España.

### ¿CÓMO PUEDO ACREDITAR LOS DAÑOS?

Obteniendo fotografías del estado de la vivienda y de los elementos afectados antes de tirarlos, si no es posible conservarlos.

Si hay que realizar alguna obra urgente, guardar la factura correspondiente para poder acreditar la reparación.

## ¿QUÉ PROPONEMOS LOS ADMINISTRADORES/AS DE FINCAS?

Las distintas administraciones públicas deben elaborar un informe con los riesgos para las personas y sus viviendas en función de su ubicación, para protegerlos de inundaciones, incendios o terremotos.

Una vez conocidos estos riesgos, se han de establecer protocolos de emergencia que conozcan los ciudadanos y ciudadanas afectados.

A su vez, se deberán realizar simulacros para que conozcan los riesgos y cómo actuar ante ellos.

## EL APOYO DE LOS COLEGIOS DE ADMINISTRADORES/AS DE FINCAS ANTE LAS CATÁSTROFES NATURALES

Los Colegios de Administradores de Fincas, a través de los profesionales que forman el colectivo, coordinamos las ayudas a los vecinos/as y estamos a su lado en las diferentes situaciones de emergencia para restablecer los servicios comunes y la normalidad en sus viviendas, locales y edificios. Los administradores/as de fincas somos, una vez más, esenciales.

Para más información contacte con su Administrador de Fincas Colegiado o con el Colegio Territorial de su zona:  
<https://www.cgcafe.org/mapa-organizacion-colegial>