



LA LLAVE

**BOLETIN INFOMATIVO N°6
MAYO 2019**

JORNADAS DE FORMACION COAFMU

El Colegio incide en su objetivo de fomentar la formación del colegiado como herramienta imprescindible para actualizar de forma continua los conocimientos sobre las múltiples, y a menudo, complejas cuestiones y materias que los AAFP deben poseer para la gestión diaria de sus comunidades. Para ello, se ha desarrollado en este primer semestre un ciclo de jornadas que ha abordado temas de diferente índole y que responde a las dudas y casos que ocupan las agendas de los despachos profesionales.



Colegio
Administradores de Fincas
Murcia



**Jornadas de
Formación
COAFMU**

Campaña 347

**Especial “Servicios
a Comunidades”**

**Ofrenda Santo
Domingo de la
Calzada**

**Elecciones
COAFMU**

**COLEGIO
TERRITORIAL DE
ADMINISTRADORES
DE FINCAS DE
MURCIA**

C/ Proclamación, 5
30002 Murcia

www.coafmu.org

■ Jornadas de Formación COAFMU: 1er semestre



La Junta de Gobierno de COAFMU a través de su Comisión de Formación, preparó para este primer semestre un ciclo formativo compuesto por cuatro jornadas, en las fechas 1 y 22 de marzo, 5 abril y 10 mayo, que abarcaron distintas temáticas con el fin de aclarar dudas en el desempeño de la profesión del administrador de fincas.

La primera fue la Jornada Tecnológica, que se centró en el certificado digital y su utilidad para agilizar y hacer más eficiente el trabajo del despacho, la segunda parte trató de enfocar y resolver los problemas relacionados con la ciberseguridad.

La segunda Jornada, fue organizada junto con la Dirección General de Industria de la CARM y el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de la Región de Murcia. Se contó con la presencia de Dña. Esther Marín Gómez, Directora General de Energía, Actividad Industrial y Minera, y se configuró a través de dos mesas redondas en las que se trataron por un lado diferentes casuísticas técnicas en torno a ascensores, baja tensión, puertas de garaje, etc. que afectan a los administradores de fincas en su gestión en las comunidades de propietarios y que los especialistas técnicos y los organismos de inspección competentes en la materia intentaron resolver. Por otro lado, las instalaciones fotovoltaicas y el vehículo eléctrico.

La tercera fue la Jornada Jurídica que se celebró para hablar sobre las problemáticas que pueden surgir con los arrendamientos turísticos y el efecto okupa, la prevención de riesgos laborales y las novedades en la ley de Protección de Datos.

El broche a este ciclo formativo lo puso la Jornada de Nuevas Oportunidades de Administración en la que se plantearon alternativas de negocio que pueden ser asumidas por los AAFF para hacer crecer y rentabilizar sus despachos profesionales. Los ponentes impulsaron una jornada dinámica en la que se pusieron sobre la mesa novedades disruptivas en la gestión y administración, y los asistentes pudieron interactuar a través de una encuesta

on line que sirvió de base para dar contenido a una mesa debate en la que se contrastaron las ideas y propuestas comentadas a lo largo de la jornada.

El ciclo ha contado con la asistencia de más de ciento cincuenta colegiados que han aprovechado esta oportunidad para actualizar sus conocimientos e ir progresando en sus capacidades, para seguir mejorando en la calidad de los servicios que prestan. La asistencia a las cuatro jornadas supone la acumulación de 12,4 horas de formación ponderada, esto es, la obtención de un bonus, conforme al reglamento para la certificación de la formación continua de los Administradores de Fincas Colegiados, aprobado por el Consejo General.

■ Campaña publicidad 347



Vive tranquilo con tu Administrador de Fincas Colegiado.

Evite sanciones a su comunidad, cumpliendo con la Agencia Tributaria.



Administrador Fincas Colegiado

#AFColegiado

La tranquilidad tiene Marca

En Febrero, el Colegio hizo una campaña de comunicación en medios para informar a las Comunidades de propietarios sobre la ineludible obligación de cumplir en el plazo establecido por Hacienda, es decir, antes del 28 de Febrero, con la presentación del modelo 347.

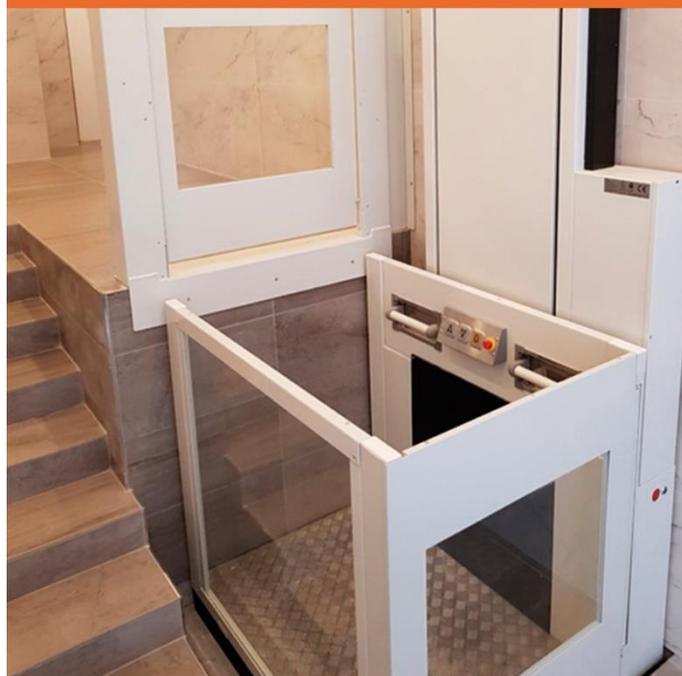
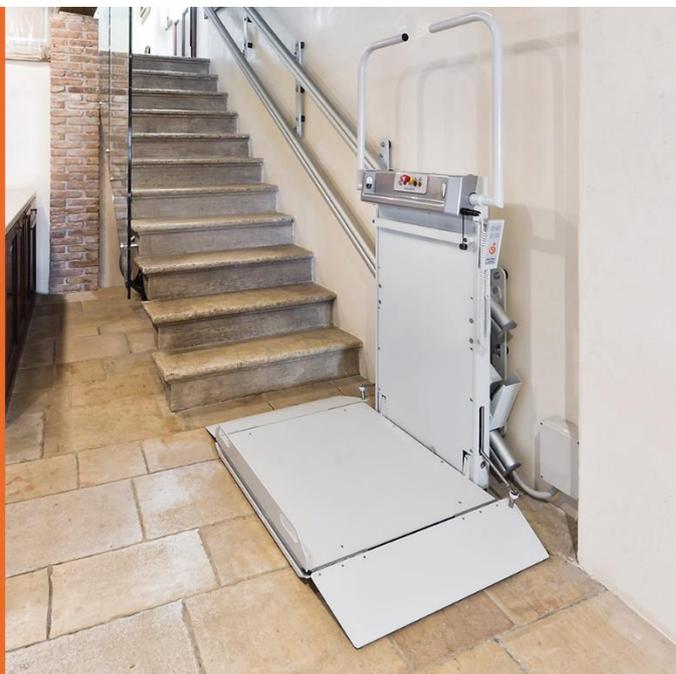
La publicidad se materializó en una inserción en prensa en “La Verdad”, y en un roba páginas en la edición digital de este diario, que es líder informativo en la Región, durante una semana; además de difundirse a través de las redes sociales del Colegio.

Esta campaña cumple con el objetivo de hacer llegar al ciudadano la necesidad de contar para la administración de su comunidad de un profesional respaldado por los servicios, formación y garantías que les proporciona el Colegio, para dar respuesta a las exigencias técnico, legales y administrativas de toda índole que la dinámica de los tiempos les demandan, pretendiendo de esta forma fomentar y promocionar la imagen de marca del colectivo y la actividad profesional del mismo.

Soluciones en accesibilidad

www.escendis.es

900 90 78 18 - 968 97 02 74



escendis[®]
accesibilidad

■ “Servicios a Comunidades”

Especial La Verdad publicado el 07/04/2019

A continuación, extractamos la entrevista al Presidente del Colegio, Carlos Antón Selva, y el artículo de Antonio Ruiz Ortega, miembro de la Junta de Gobierno, que se incluyeron en este Especial. Pero si quieres acceder al Editorial con la información al completo, pincha en el link <https://coafmu.org/wp-content/uploads/2019/05/ESPECIAL-COMUNIDADES-2019-LA-VERDAD-07042019-1.pdf>

4 SERVICIOS A COMUNIDADES

Páginas especiales 07.04.19 LA VERDAD

CARLOS ANTÓN SELVA Presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Murcia

«Aportamos la parte legal, contable, fiscal y técnica a las comunidades»

MURCIA

B. Maestro. La figura del administrador de fincas colegiado desempeña un papel vertebral en la ordenación de la política de vivienda en España y en el ejercicio del derecho constitucional a la vivienda por los ciudadanos en condiciones de seguridad y habitabilidad. En Murcia, el Colegio Territorial de Administradores de Fincas vela por esta máxima desde hace 50 años, a través de una red de profesionales que solo en la Región supera los 400 colegiados.

—¿Qué diferencia una comunidad de vecinos gestionada por un administrador de fincas colegiado de otra que no lo está?

—El administrador de fincas colegiado aporta a la comunidad un conocimiento legal, contable, fiscal y en cuanto a normativa técnica, que le permitirá cumplir con lo dispuesto para las edificaciones privadas de la Región, no solo edificios de vivienda, sino también de oficinas, urbanizaciones, entidades urbanísticas o polígonos industriales. Además de la tranquilidad de sus propietarios ante una posible negligencia, ya que los administradores de fincas colegiados ejercientes cuentan con unos seguros de responsabilidad civil y de caución que garantizan los intereses de los vecinos.

—¿Qué riesgos corre una comunidad de vecinos que no cuenta con la figura de un administrador de fincas?

—Además de incumplir la norma y la consecuente repercusión en forma de reclamación o de sanción tributaria por parte de las administraciones públicas, la falta de asesoramiento legal especializada en las juntas de propietarios puede dar lugar a la toma de decisiones que comprometen la responsabilidad de los presidentes y vecinos. También destacaría, ahora que está en auge la



El presidente del Colegio, Carlos Antón. Coafmu

figura del mediador, la labor de mediación en conflictos vecinales que los administradores de fincas llevan desarrollando desde siempre entre sus clientes, y que puede evitar enfrentamientos personales entre ellos.

—¿En la Región de Murcia hay cultura por la administración de fincas?

—Sí, sin duda. Nuestro Colegio se constituyó en la Región en 1969, por lo que cumplimos este año medio siglo de vida como colectivo, por tanto ya existían profesionales en nuestro sector desarrollando su función, y desde entonces

hasta ahora la consolidación del modelo de ciudad en la que predominan los edificios en copropiedad ha llevado a la sociedad a considerar indispensable la figura del administrador de fincas.

El Colegio cumple este año medio siglo de vida en la Región

—En líneas generales, ¿es una profesión valorada por la sociedad?

—En la actualidad somos más de 400 colegiados en la Región de Murcia de un colectivo que a nivel nacional está formado por más de 15.000 colegiados, y según los datos obtenidos por el Consejo General de Administradores de Fincas de España, en su última encuesta, el 82,3% de los españoles consideran una garantía para las comunidades de propietarios que los administradores de fincas estén colegiados. Es una valoración, por tanto, muy positiva de nuestra profesión.

—¿Qué novedades legislativas afectan este año a las comunidades de propietarios?

—Especialmente, la aprobación por el Gobierno del Real Decreto Ley 7/2019, el pasado 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, ha modificado en tres aspectos principalmente la vigente Ley de Propiedad Horizontal. Respecto al fondo de reserva, que hasta ahora se debía constituir con mínimo del 5% del importe del presupuesto, se eleva dicho mínimo obligatorio al 10%. Para su constitución se prevé la posibilidad de hacerlo progresivamente durante los 3 próximos ejercicios. Debemos recordar que el fondo de reserva en las comunidades de propietarios existirá para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación. También se ha modificado el artículo que marca las obras que tienen carácter obligatorio y que por tanto no requieren acuerdo previo de la Junta de propietarios, (10.1.b) incluyendo que las obras de accesibilidad también serán obligatorias cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas. Por último y esto

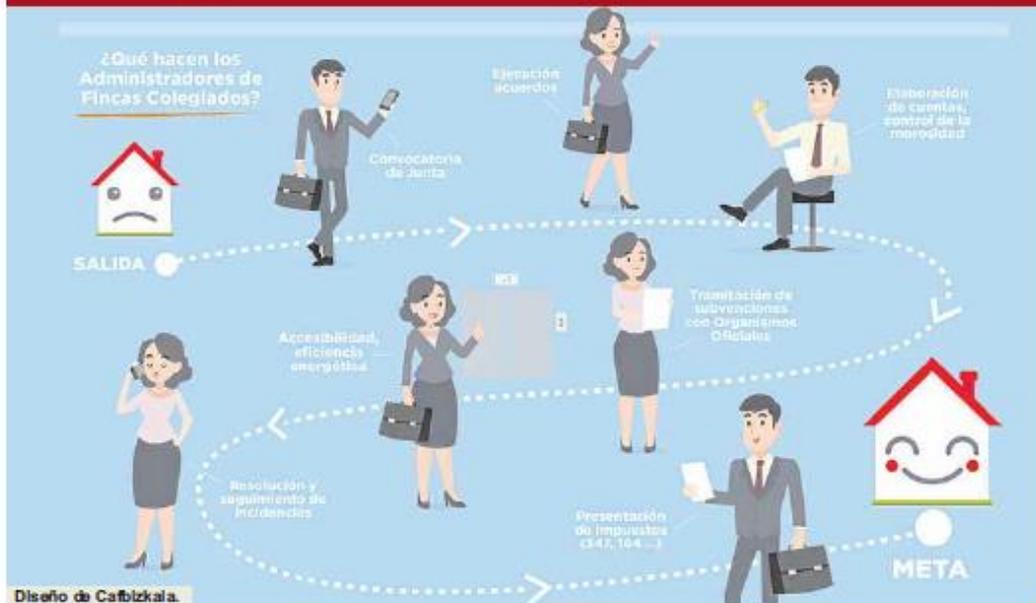
si es una novedad importante, se incluye el art.17.12, por el que se puede limitar el uso de viviendas para arrendamientos de tipo turístico en las comunidades de propietarios, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, si así lo aprueban las 3/5 partes del total de los propietarios (60%). Por idéntica mayoría se podrá establecer cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Sobre este último asunto, convendría ampliar el marco de limitación no solo a los apartamentos de tipo turístico, sino también a las pensiones o hostales que se vayan a ubicar en edificios de viviendas, por estas y otras razones se hace necesaria la reforma de la Ley.

—¿Considera, entonces, insuficientes estas variaciones en la ley que regula las comunidades de vecinos?

—La vigente Ley de Propiedad Horizontal data de 1960, y si bien se ha ido reformando en algunos artículos, la verdad es que tras más de medio siglo se necesita urgentemente una nueva ley. Ten en cuenta que muchas de las cuestiones que hoy en día se producen en los edificios, ni si quiera eran imaginables en aquel entonces, o simplemente no están reflejadas en la misma, lo que conlleva a estar continuamente consultando jurisprudencia, que en algunos casos es incluso contradictoria. Dentro de la jurisdicción civil, los pleitos por asuntos de vecindad son de los que mayor número de sentencias dan lugar, por lo que la regulación de mayorías a la hora de adoptar acuerdos, la posibilidad de implantar videoconferencias multipersonales, los supuestos de actividades molestas como las que comentábamos antes, o la ampliación de la responsabilidad solidaria de vendedor y comprador en el caso de deudas, son cuestiones que se deben clarificar o mejorar con una nueva ley. Por eso los administradores de fincas colegiados, a través de nuestro Consejo General, hemos elaborado un proyecto de nueva Ley de Propiedad Horizontal, que esperamos hagan suya los legisladores y en la que se recoge la realidad que los administradores de fincas encontramos en los edificios día a día.

OPINIÓN ANTONIO RUIZ ORTEGA

Administrador de fincas y responsable de Comunicación del Coafmu



El administrador, crucial en la instalación de puntos de recarga

No cabe duda de que lo que hace unos años parecía ciencia ficción, hoy es ya una realidad y cada día es mayor la oferta de vehículos 100% eléctricos. La mejora en la autonomía de las baterías y la tecnología de los cargadores han favorecido su expansión por nuestras ciudades

Pero, ¿están nuestros edificios preparados para este cambio? ¿Cuándo se debe plantear la comunidad de propietarios adaptar la instalación eléctrica de su garaje? ¿Existen ayudas para realizar dicha adap-

tación? Para responder a estas preguntas y a otras muchas, podemos contar con la figura del administrador de fincas colegiado, persona formada en las numerosas materias que intervienen en el proceso de instalación de los puntos de recarga. Conocedores de la Ley de Propiedad Horizontal, normativas aplicables y acostumbrados al trámite de subvenciones y todo el papeleo que ello supone. Pero pongamos un ejemplo práctico: el consumo medio anual

de una vivienda está entorno a los 3.500 kWh/año y la potencia contratada media de una vivienda es de unos 4,6 kW/vivienda. El consumo medio de un coche que realiza 35-40 km al día es de unos 3.000 a 4.000 kWh/año, por lo que se duplica el consumo energético de una vivienda. Esto supone por una parte el aumento del consumo y por otra que se deberá aumentar la potencia contratada entorno al 30%, considerando que la carga del coche se

realice por la noche. Para un garaje comunitario residencial, el modo de carga adecuado será de tipo lenta.

Es muy importante adelantarse a la necesidad y realizar una preinstalación correctamente en los garajes, aprobando en junta de propietarios cual será el modelo de instalación y zonas comunes por las que discurrirá, evitando improvisaciones y el trazado de líneas eléctricas que puedan causar molestias a comuneros por invadir zonas destinadas a otros usos.

Además, una buena planificación evitará que la proliferación de coches eléctricos en una comunidad se encuentre con problemas de falta de potencia en la CGP del edificio. No olvidemos que los cargadores tienen una gran demanda de energía y cuanto más rápidos sean, mayor será la demanda.

La normativa técnica deja muy claro la necesidad de realizar un proyecto del punto de recarga para su legalización en industria. Por ello, el convenio firmado recientemente entre el Colegio de Administradores de Fincas y el Colegio de Ingenieros Industriales es fundamental para realizar este tipo de instalaciones, su correcta legalización y la tramitación de las ayudas ante las instituciones competentes.

Desde el punto de vista de la revalorización de los edificios, el dotar ahora de una preinstalación de carga de vehículos eléctricos al garaje comunitario no cabe duda que añade valor al inmueble y nos permite reducir su coste al estar subvencionada dicha instalación.

En última instancia, si queremos reducir los costes de consumo eléctrico podemos instalar además placas solares en la azotea del edificio que rebajaran considerablemente la factura de electricidad. Todo un reto para las comunidades del siglo XXI.

■ Ofrenda Santo Domingo de la Calzada

Este año se celebra el Milenario del nacimiento de Santo Domingo de la Calzada, Fundador y común Patrón, del colectivo de los Administradores de Fincas de España.

En esta especial ocasión, la organización de la renovación de la Ofrenda al Santo ha recaído en el Consejo General CGCAFE. La anual visita reunió en la ciudad calceatense a más de 200 colegiados.

El programa arrancó el viernes 26 de abril con la recepción de los administradores, que asistieron al concierto de apertura del Milenario y Año Jubilar que ofreció el Coro Vaticano en la catedral, dirigido por Pablo Colino. Después se les agasajó con una cena y una verbena en el polideportivo.

El sábado 26 abril tuvo lugar su acto central en la catedral, con la misa en la que se renovó la ofrenda, seguida de procesión, con acompañamiento de la banda municipal de música. Posteriormente, en la casa de la cofradía del Santo se efectuó el tradicional intercambio de imágenes y la imposición de medallas. Unas visitas guiadas, una mascletá y una comida de confraternización.

El COAFMU estuvo representado por Antonio Ruiz Ortega, miembro de la Junta Directiva, que participó en la Ofrenda y demás actos celebrados estos días. También fue el encargado de repartir el detalle que aportó este Colegio a los asistentes a la Ofrenda, consistente en una delicatessen, *tarrinas de mermelada de pimiento rojo*.

En el siguiente enlace podrás ver el vídeo que se proyectó durante la Misa en la Catedral:
<https://www.dropbox.com/s/vlxu38k21onfy1/Santo%20Domingo%202019.mp4?dl=0>

Galería de fotos:



■ Elecciones COAFMU

La Junta de Gobierno, en su reunión del día 12 de febrero de 2019, tomó el acuerdo de convocar elecciones para la renovación del 50% de los cargos de la Junta de Gobierno y el 50% de la Junta de Garantías Colegiales, todo ello conforme establece el libro IV Elecciones, artículos 56 al 67, y lo dispuesto en el Libro VII, Régimen Jurídico de los actos y su impugnación, artº 88.

Una vez cumplimentados todos los hitos del procedimiento electoral y no habiéndose producido ninguna alegación contra la lista de candidatos para la renovación parcial de la Junta de Gobierno y Junta de Garantías de este Colegio y en aplicación de lo dispuesto en los Estatutos, se proclamó en la Junta de Gobierno celebrada el 16 de Abril de 2019 candidatos electos a los siguientes colegiados, que tomaron posesión de sus cargos en la reunión de la Junta de Gobierno, celebrada el 25 de abril en la sede colegial, resultando la nueva configuración de la Junta de Gobierno y Junta de Garantías la siguiente:

Junta de Gobierno:

PRESIDENTE: D. Carlos Antón Selva
VICEPRESIDENTE I: D. Juan Pedro Manresa Nicolás
VICEPRESIDENTE II: D. Francisco G. Moreno-Escosa Zornoza
VICEPRESIDENTA III: D^a Berta Notario Aranda
CONTADOR CENSOR: D. Antonio Ruiz Ortega
TESORERO: D. Pedro M. Gálvez Mirón
SECRETARIO: D. Celso Rodríguez Corral
VOCAL I: D. Benito Navarro Guillen
VOCAL II: D. José A. Melgar Moráis
VOCAL III: D^a Soledad Hernández Arcas
VOCAL IV: D. Pedro J. Casal Henarejos
VOCAL V: D. José Luis Serrano Gil
VOCAL VI: D. Fulgencio Manzano Vives
VOCAL VII: D. Joaquín Mirete Sánchez
VOCAL VIII: D^a Raquel Sánchez Pérez
VOCAL IX: D^a María Teresa Gil García
VOCAL X: D. Francisco J. Catalá Mañez

Junta de Garantías Colegiales:

PRESIDENTE: D. Santiago Dols Ruiz
VOCAL I: D. Felipe López Alarcón
VOCAL II: D. Juan M. Moreno Escosa
SECRETARIO: D. Manuel J. Fernández Martínez.



■ Convenio con Fundación Laboral de la Construcción



Los presidentes de la Fundación Laboral de la Construcción en Murcia y del Colegio Territorial de Administradores de Fincas (Coafmu), Luis Ramón Fernández Mula y Carlos Antón Selva, respectivamente, firmaron el 21 de mayo de 2019, un convenio de colaboración para el asesoramiento y divulgación de la prevención de riesgos laborales en las obras y reformas que se realicen en inmuebles.

Este acuerdo beneficiará alrededor de 400 administradores de fincas colegiados en la Comunidad Autónoma. Actualmente, las comunidades de propietarios necesitan asesoramiento sobre los requisitos a cumplir en materia de seguridad y salud en las obras de mantenimiento y rehabilitación que ejecutan en las viviendas.

Cada vez son necesarios mayores conocimientos legales, laborales y técnicos para la administración de fincas; esto motivó que ambas organizaciones “articulasen una forma eficaz y rápida de hacer llegar a las comunidades de propietarios la información que demandan en prevención de riesgos laborales al ejecutar una obra o reforma”.

Este acuerdo de cooperación establece el fomento de la colaboración entre ambas entidades con las siguientes actuaciones concretas: difusión de buenas prácticas que propicien una adecuada gestión en materia preventiva en las obras que realicen las comunidades de propietarios administradas por los colegiados asociados, prestación de un servicio de atención y consulta gratuita a los colegiados en materia de seguridad y salud laboral en obras en inmuebles, información relativa al Registro de Empresas Acreditadas (REA), y realización de jornadas de difusión que sirvan de asesoramiento preventivo.

■ Noticias Breves

✓ ODS Sesiones



COAFMU representado por Antonio Ruiz, asistió el 31 de a la presentación del Proyecto ODSesiones 2019-2020 de la Universidad de Murcia, en el que se abordarán cada mes diferentes Objetivos de Desarrollo Sostenible

✓ VIII Premios Calidad en la Edificación en la Región de Murcia



Como en anteriores ediciones, el Colegio, representado por Juan Pedro Manresa, miembro de la Junta Directiva, ha participado en el Jurado de los Premios Calidad en la Edificación, promovidos por la Consejería de Fomento e Infraestructuras y organizados por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación (COATIEMU), en los que COAFMU participó como miembro del Jurado.

Siete edificios ubicados en los municipios de Murcia, Cartagena, San Pedro del Pinatar y Ulea resultaron galardonados en la octava edición de los Premios de Calidad en la Edificación de la Región de Murcia. Además, otros tres inmuebles han recibido una mención especial en estas distinciones que otorgan el Gobierno regional, el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Región, la Federación Regional de Empresarios de la Construcción y la Fundación Cajamurcia. Los premios se entregaron en una gala el día 9 de abril en el Auditorio Víctor Villegas de Murcia.

✓ XI Jornada de Formación Manuel Roberto CG CAFE



COAFMU, estuvo representado por Berta Notario Aranda en la XI Jornada de Formación Manuel Roberto para miembros de Juntas de Gobierno de los Colegios que se celebró el 22 de febrero en Madrid. En ella se informó sobre la actividad y servicios del Consejo General, y sobre la oferta formativa y la plataforma Conecta. También se abordó el cómo afecta a las AAFF la normativa de Consumo.

✓ Mesa Técnica de Estrategia Arquitectura y Construcción Sostenible



El Colegio, representado por Carlos Antón, participó el 8 de Marzo en la primera reunión de la Mesa Técnica de Estrategia Arquitectura y Construcción Sostenible, constituida por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda. Se participa en la mesa de trabajo para la definición del diagnóstico de la situación actual, a partir del cual se quiere diseñar la estrategia y

líneas de actuación para el cumplimiento de los objetivos de la economía circular.
Por un futuro sostenible.

✓ Pleno Consejo General CAFE



Carlos Antón y Celso Rodríguez, Presidente y Secretario del COAFMU asistieron el 22 de Marzo al Pleno del Consejo General de AAFF de España, en el que se debatieron los proyectos y cuestiones que afectan a nuestra profesión actualmente.

■ Formación



Las próximas citas de formación organizadas por COAFMU son:

✓ **Referencial de Calidad**, COAFMU pone en marcha junto con la Universidad de Valencia (UV) el nuevo programa 2019-2020 para la implantación del Referencial de Calidad de Servicio en la actividad de administración de Fincas, y la posibilidad de obtener el sello o certificación oficial que acredite su obtención. El objetivo que persigue esta formación es ser más eficiente en la gestión del despacho, gestionar los procesos, detectar fallos, tener la capacidad de corregirlos y dar

más valor a los servicios a los clientes.

Se informará próximamente cómo inscribirse. Las plazas son limitadas.

Más adelante se comunicará también la fecha de una jornada que se realizará en junio para presentar el curso, sus contenidos, y la rentabilidad que aplicar un sistema de calidad en la gestión puede tener para los despachos profesionales de los AAFF.

✓ **Jornada sobre requisitos a cumplir en obras de rehabilitación y mantenimiento**, fruto del convenio recién firmado con la Fundación Laboral de la Construcción se organizará después de verano, probablemente en septiembre, una

Jornada para tratar los requisitos a cumplir en Prevención de Riesgos Laborales, así como del CTE.

- ✓ **Jornada con Asociación de antenistas, en noviembre, previa entrada 2º dividendo digital.**

■ Próximos eventos



En el año del 50º Aniversario de la creación del COAFMU, la Junta Directiva quiere celebrar esta fecha tan significativa con todos sus colegiados. Os informaremos puntualmente de los eventos que se organizarán en torno a esta conmemoración. ¡Os esperamos a todos!

**COLEGIO TERRITORIAL
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
DE MURCIA**
C/ Proclamación, 5 30002 Murcia
www.coafmu.org