



V CURSO FRANCISCO BROTONS EN ALICANTE

«El aprendizaje nunca agota a la mente».
(Leonardo da Vinci)

LA COLEGIACIÓN ES
GARANTÍA DE CALIDAD

Administradores de Fincas Colegiados





Rehabilitación de edificios

MORATALLA

nuestra experiencia, tu tranquilidad

10^o
aniversario



Cumplimos 10 años con la ilusión de seguir liderando el sector de la rehabilitación de edificios y lo celebramos con un cambio de imagen.

Gracias a la experiencia adquirida en este tiempo, en Moratalla somos **especialistas** en la **rehabilitación y mantenimiento de edificios** y ofrecemos soluciones integrales: desde la restauración de fachadas y tratamiento de daños estructurales hasta pequeñas reformas.

En todos nuestros trabajos llevamos a cabo una estricta planificación de las obras, un control de las medidas de seguridad y un riguroso **cumplimiento de los plazos**.

Disponer de un gran **equipo técnico propio** de profesionales en plantilla nos permite trabajar con garantías para la tranquilidad y satisfacción de nuestros clientes. Su tranquilidad.

Colaboramos estrechamente con **administradores de fincas** y apoyamos a **presidentes de comunidades** de propietarios, aportándoles nuestra experiencia a la hora de abordar cualquier trabajo.

Y, como no podía ser menos, ofrecemos una **póliza de responsabilidad civil** y el compromiso de **calidad** de nuestros trabajos y materiales. Por su tranquilidad... cuente con MORATALLA.



Consulta
sin compromiso



Profesionalidad



Tranquilidad



Calidad



Equipo
multidisciplinar



Innovación



Colaboración

DESATASCO EXPRESS



Desatascos en tuberías

Gestión de residuos

Desemboces

Achiques e inundaciones

Desobturación de bajantes

Camiones Cuba

Localización de arquetas

*Servicios de mantenimiento
a comunidades*



670 430 286

961 536 116

Publica

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana

Dirección

Amadeo García Zahonero

Edición

Quintín Ruiz Díaz

Consejo de Redacción

María del Mar Rodríguez Martínez y
María José Valero Vicent

Redacción

Mónica Jaén Caucedo

Fotografía

Morabito y Luis Caballero Jurado

Diseño y maquetación

Josep Medina Torres

Administración

Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

Plaza Crespins, 3

46003 Valencia

Teléfono: 96 315 31 32

Publicidad y artículos

E-mail: prensa@icafv.es

Teléfono: 96 315 31 32

Impresión

Logik Graphics

Esta publicación se distribuye gratuitamente entre los administradores de fincas colegiados de la Comunitat Valenciana, así como entre entidades y profesionales relacionados con los mismos.

La Dirección de la revista y el Consejo de Redacción no se responsabilizan de los artículos u opiniones expresadas en estas páginas por sus colaboradores.

ISSN: 2341-0191

Depósito Legal: V-1272-1997



EDITORIAL

Un año más llegó la Navidad cargada de regalos, sueños y propósitos. Vino con Papá Noel y SS. MM. los Reyes Magos de Oriente, que visitaron el Colegio como cada año. La ilusión que despertó entre los más pequeños hizo que los mayores nos emocionásemos recordando nuestra niñez. Eran tiempos de las estrenas, pero también de moderación. Recuerdo a mi abuelo llamarlo aguinaldo...

Momentos felices para las familias, que aprovechamos para reunirnos en torno a una mesa y disfrutar estos días de tradición cantando villancicos, recordando a los que nos dejaron y viendo un año más cómo ese pellizco en modo alegría que esperábamos del gordo de la lotería se vuelve a esfumar. El consumo se disparó en estas fechas. Compramos lo necesario y lo que no lo es. Como dicen los expertos, debe ser lo que denominan economía global.

Aunque si hablamos de consumo, lo pudimos constatar desde el stand del Colegio en la pasada Feria Urbe de Feria Valencia. La venta de pisos de obra nueva y segunda mano creció de manera exponencial. Más de 30 expositores, entre inmobiliarias, constructoras y promotores, hicieron su agosto. Ciudadanos de diferentes nacionalidades, entre las que destacaban chinos, rusos e ingleses, invertían sus euros para la adquisición de inmuebles, principalmente en nuestra costa.

Los últimos meses hemos estado distraídos con la incertidumbre y convulsión política sobre el monotema catalán. La fuga de empresas y el freno a las inversiones han puesto el semáforo en rojo. Llegaron las elecciones al Parlament, y de todos es sabido que la soberanía emana del pueblo, pero lo que es evidente es que la fractura social que tenemos hoy entre amigos y familiares en Cataluña va a costar que cicatrice. Hablando se entiende la gente. Sin duda, son nuevos tiempos para la lírica.

¡Feliz año 2018, colegiados! y que la salud nos acompañe.

SUMARIO

02 Editorial

04 Tribuna

- Un cambio necesario. Jesús Navarro

06 Actualidad

- V Curso Francisco Brotons
- Urbe, la Feria Inmobiliaria del Mediterráneo, progresa adecuadamente

10 Lucentum

- Cursos de formación. Augusto F. Soler
- La Marina Alta en las ondas de Montgó Radio. Ana M.ª Moya
- COAFA App. Ricardo Papí
- La colegiación como garantía de calidad. M.ª del Mar Rodríguez

18 Valentia

- Crònica d'un Fòrum post Eduardo Pérez Pascual. Josep Lluís Rodrigo
- Comisión de Atención Colegial, la gran desconocida. Paz Muñoz
- El 9 d'Octubre más participativo
- Calidad

26 Castillion

- Morosidad en Castellón

28 Asesoría Jurídica

- Los «ajustes razonables» para acceder y utilizar las edificaciones. Francisco Nemesio

30 Información

- II Torneo de Golf de Colegios Profesionales
- La importancia de los proveedores en nuestro trabajo diario. Amparo Silvestre



4.º Trimestre de 2017 n.º 91



www.facebook.com/groups/colegioaaffvalencia



UN CAMBIO NECESARIO

En las elecciones de 2013 a la Junta de Gobierno de nuestro Colegio, se presentaron dos candidaturas: una de ellas, liderada por mi compañero y amigo Pepe Sales. Era un momento de crisis en la sociedad. No solo de crisis económica, sino también de crisis de valores que propiciaba cambios.

El equipo de Pepe Sales, que al final resultó elegido por más de un 65 % de los compañeros que votaron con casi un 60 % de participación del total de colegiados, representaba este cambio necesario. Un cambio basado en una concepción de servicio al compañero colegiado y a la sociedad en general.

El equipo de Pepe Sales —al final resultó elegido por más de un 65 % de los compañeros que participaron en la elección; casi un 60 % de los colegiados— representaba el cambio en nuestro Colegio. Un cambio basado en una concepción de servicio a los compañeros colegiados y a toda la sociedad en general. Un cambio necesario, no solo porque algunos compañeros de la anterior Junta llevaban allí más de 30 años —vaya por delante mi agradecimiento a su trabajo—, sino también porque nos acechaba la incertidumbre de la anunciada próxima Ley de Servicios Profesionales —actualmente sin aprobar—, que planteará retos importantes a los colegios profesionales si suprime la colegiación obligatoria para el ejercicio de muchas profesiones.

Grandes objetivos y propuestas se fijaron la actual Junta de Gobierno del Colegio y todo su gran equipo del que formo parte. Su consecución es un gran reto. En los cuatro años transcurridos, hemos alcanzado una gran parte; aún queda tiempo para alcanzar el resto.

Me voy satisfecho

Hemos conseguido darle la vuelta a nuestro Colegio y a nuestra profesión. Hemos conseguido un Colegio más abierto y transparente para todos: colegiados, clientes de los colegiados y Administraciones Públicas con las que nos relacionamos. Dedicamos gran parte de nuestros recursos y esfuerzos a mejorar los servicios que presta el Colegio y a trabajar en interés de todos.

Somos visibles para las Administraciones Públicas: les hacemos ver lo importante que es nuestra profesión para la vida diaria de los ciudadanos y para gestionar la inversión más importante de la mayoría de ellos: su vivienda. Nos hemos integrado y participamos activamente en todos los foros relevantes para mejorar el ejercicio de nuestra profesión.

Hemos conseguido un Consejo Autonómico más fuerte, y también, que el Consejo General escuche nuestros proyectos y asuma algunos. Trabajamos para que nuestro Colegio sea un referente a nivel nacional, y hemos conseguido que nuestro presidente forme parte de la Junta de Gobierno del Consejo General. Somos más visibles en la sociedad y ha mejorado la percepción que esta tiene de nuestra profesión.

Finalmente, no puedo dejar de recordar dos proyectos de los que me siento especialmente orgulloso: la plataforma de emisión del certificado del estado de la deuda —desarrollada junto con el Colectivo Notarial— y el certificado digital de las comunidades que administramos, necesario desde la entrada en vigor de la Ley 39/2015.

Proyectos pendientes de desarrollar de los que paso el testigo: una app para los colegiados y la implantación de la metodología Building Information Modeling (BIM), como verdadera revolución tecnológica para llevar a cabo una gestión eficiente de la edificación y sus instalaciones.

Ocho años en la Junta de Gobierno —cuatro como vocal y casi cuatro como vicepresidente— me reclaman un descanso. Necesito hacer un paréntesis en esta tarea tan gratificante para mí. Además, nuestros despachos también necesitan de la atención debida.

Gracias a todos por vuestro cariño a la Junta de Gobierno durante estos años.

Un abrazo.

Jesús Navarro Mora

Exvicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



NO PIERDAS EL TIEMPO. NOSOTROS TRABAJAMOS POR TI.

C/ Valencia, 16 - 12540 Vila-real (Castellón)
Teléfono 964 52 03 45 - Fax. 964 53 34 33
robertopardo@pardoseguros.com
www.pardoseguros.com



Elaboramos varias ofertas con las principales Compañías del sector.
Realizamos un estudio comparativo indicándote la mejor opción en cada caso.

Tramitamos tus siniestros.

Trabajamos en toda la Comunidad Valenciana.
Más de 50 años nos avalan.

Una cuenta pensada para que autónomos, comercios, despachos profesionales y pequeñas empresas se hagan grandes.

1 / 6

Este número es indicativo del riesgo del producto, siendo 1/6 indicativo de menor riesgo y 6/6 de mayor riesgo.

Cuenta Expansión Negocios Plus PRO

Banco de Sabadell, S.A. se encuentra adherido al Fondo Español de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito. La cantidad máxima garantizada actualmente por el mencionado fondo es de 100.000 euros por depositante.

Te abonamos el **10%**
de tu cuota de colegiado*

0

comisiones de administración y mantenimiento.¹

+

TPV

Con condiciones preferentes.

+

Hasta
30€ mes

bonificación del 1% en la emisión de nóminas y seguros sociales.²

+

Gratis

Servicio Kelvin Retail, información sobre el comportamiento de tu negocio.³

Llámanos al **902 383 666**, identifícate como miembro de tu colectivo, organicemos una reunión y empecemos a trabajar.

* Hasta un máximo de 100 euros anuales por cuenta, con la cuota domiciliada. El abono se realizará durante el mes de enero del año siguiente.

Estas condiciones se mantendrán mientras se cumplan los requisitos establecidos en el contrato:

-Tener un ingreso regular trimestral por un importe mínimo de 10.000 euros (se excluyen los ingresos procedentes de cuentas abiertas en el grupo Banco Sabadell a nombre del mismo titular).

-Y cumplir, como mínimo, dos de los siguientes requisitos: un cargo en concepto de emisión de nómina, un cargo en concepto de seguros sociales, un cargo en concepto de impuestos o dos cargos en concepto de recibos. En caso de que el titular sea un comercio, es requisito obligatorio disponer de TPV con nuestra entidad. Se consideran comercios a los efectos de la contratación de esta cuenta los que figuran en el listado publicado en www.bancosabadell.com/cuentaexpansionnegociosplus.

Estos requisitos son de cumplimiento mensual; si al tercer mes no se cumplen estas condiciones, automáticamente la Cuenta Expansión Negocios Plus PRO pasará a ser una Cuenta Profesional.

1. Rentabilidad 0% TAE.

2. Si domicilias conjuntamente la emisión de nóminas y seguros sociales te bonificamos todos los meses el 1%, con un máximo de 30€/mes.

3. Contarás con un servicio periódico de información actualizada sobre el comportamiento de tu comercio, tus clientes y tu sector, para ayudarte en la toma de decisiones.



V CURSO FRANCISCO BROTONS

Un año más, el pasado 27 de octubre de 2017, hicimos realidad en Alicante el V Curso Francisco Brotons. Organizado por el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Alicante y promovido por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, el V Curso Francisco Brotons tuvo lugar en las instalaciones del Club Información, acogiendo no solo a administradores de fincas colegiados de la provincia, sino de todos los rincones de España. Carlos Castillo Márquez, vicepresidente de la Diputación y concejal del Ayuntamiento de Alicante, fue el encargado de inaugurar el acto.

Cerca de 160 profesionales de la administración de fincas se reunieron con un objetivo claro: no dejar atrás la intensa actividad formativa que desde el Consejo se promueve continuamente. «Este curso es una muestra más de la importancia que damos a la formación», así se pronunciaba Eliseo Mogica, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, en una entrevista realizada para el diario *Información*.

Magistrados y juristas de prestigio, gracias a su larga trayectoria profesional, enriquecieron el curso formativo con sus presentaciones. Ponentes de la talla de Gonzalo

Sancho, magistrado de los Juzgados de Torrent, quien dio respuesta a todas esas preguntas sobre propiedad horizontal; Enrique García Chamón, presidente del Tribunal de Marcas; Cesáreo Monsalve Argandoña, presidente de la Audiencia Provincial de Albacete; y Vicente Magro Servet, magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid. La reclamación de gastos en comunidades de propietarios y los problemas sobre adopción de acuerdos o cuestiones sobre accesibilidad fueron algunos de los temas que se debatieron entre los profesionales del sector.

Los abogados Carlos Castedo López y Gregorio Navarro, moderados por el asesor jurídico de CAFAI y C, Andrés López, abrieron la tarde con una mesa redonda tratando casos reales judicializados sobre propiedad horizontal. Seguidamente, lo hicieron los abogados Juan Ruiz Vivo y Pedro Ramón Ortiz Vico.

Como cada año tras la clausura del curso, los administradores de fincas colegiados culminaron la jornada con una cena. Ahora, solo queda agradecer a todos que hayáis hecho posible otra edición más de este magnífico curso.

¡Nos vemos el año que viene en Castellón!



Apertura del curso por los presidentes



Enrique García Chamón, magistrado de la Audiencia Provincial de Alicante



Vicente Magro, magistrado de la Audiencia Provincial de Madrid, durante su ponencia



Las ponencias suscitaron el interés de los asistentes



Ponentes



Administradores de fincas colegiados de Alicante



Apertura de puertas de Urbe

URBE, LA FERIA INMOBILIARIA DEL MEDITERRÁNEO, PROGRESA ADECUADAMENTE

Feria Valencia abrió sus puertas a una nueva edición de Urbe. Una feria que sigue ganando enteros, pero que nada tiene que ver con aquellos años de gloria y la pasada burbuja inmobiliaria. La crisis, sin duda, hizo mucho daño al sector inmobiliario.

En esta ocasión, participaban 37 expositores. Entre ellos, el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón y el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, además de las principales promotoras, inmobiliarias, consultoras y constructoras para mostrar durante todo un fin de semana sus mejores promociones. Un momento en el que se está consolidando la recuperación y se incrementan las ventas, impulsando de esta manera los precios y la construcción.

En la exposición, los inversores y los compradores de vivienda encontraron una amplia oferta de obra nueva, así como inmuebles en alquiler y pisos de segunda mano. En esta edición, se mostraron muchos proyec-

tos de viviendas con alta eficiencia energética, que suponen ahorro en el consumo para los propietarios, y que consisten en: calefacción y refrescamiento por suelo radiante, envolvente estanca del edificio, aislamiento exterior térmico y acústico, doble vidrio, ventilación mecánica mediante central purificadora, iluminación de zonas comunes mediante detectores de presencia y sistema domótico.

El presidente de Urbe, Antonio Valero, destacó que en la feria se ve «mucho alegría» porque el momento económico «acompaña». El responsable del certamen destacó que tras la caída de los precios durante la crisis, ahora vuelven a recuperarse. «Este es un momento ideal para comprar porque se esperan unas subidas de entre un 4 y un 5 % al año» a partir de ahora, señaló.

La consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, María José Salvador, destacó el «cambio sustancial» que se observa en esta

edición de Urbe en el «ánimo, motivación e ilusión que en estos momentos se respira».

Según aseguró, «todos hemos sacado una lección» estos años de lo sucedido en el mundo inmobiliario, que «ha de crecer de manera gradual y estable», y subrayó: «no podemos vivir en una montaña rusa, sino que hemos de ser capaces de crecer de manera sostenible y duradera en el tiempo» y «encontrar la estabilidad y la sostenibilidad» en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Para ello apeló a la «profesionalidad», y comprobó en Urbe «con buenos ojos que el sector se está adaptando a la realidad del siglo XXI», con una «apuesta por la vivienda protegida, la vivienda en alquiler, la accesibilidad, la eficiencia energética y la sostenibilidad», que persigue «adaptarse a las nuevas necesidades y demandas de la gente».



La consellera María José Salvador visitó el stand del Colegio



Stand del Colegio



Visita de Fernando Giner, portavoz de Ciudadanos en el Ayuntamiento de Valencia

CURSOS DE FORMACIÓN ...

LA COMUNICACIÓN EFICAZ ENTRE EL ADMINISTRADOR, PROVEEDORES Y VECINOS



Momento de la ponencia

El Colegio de Administradores de Fincas de Alicante celebró el pasado trimestre la tercera y cuarta charlas sobre habilidades de comunicación del administrador colegiado.

Tras las dos primeras sobre la aplicación de la técnica de programación neurolingüística (PNL) como habilidades sociales en el desarrollo de nuestra profesión, el Colegio ha seguido celebrando charlas para el desarrollo de estas habilidades. Los pasados días 18 de septiembre y 30 de octubre fueron los señalados para las dos nuevas entregas de esta necesaria formación para el colegiado. Ambas han tenido gran aceptación entre los compañeros, llegando a la media de puntuación de 9 en las encuestas de satisfacción que se proponen al final de las mismas.

Con el título *La comunicación eficaz entre el administrador, proveedores y vecinos* (tercera parte), Minuesa Coaching impartió la charla con Sergio Martínez, que desarrolló la apli-

cación de las técnicas de negociación con PNL en la administración de fincas. El objetivo conseguido fue aprender y practicar estrategias de la PNL que permitan negociar con los proveedores y vecinos de una forma más eficiente, a través de los canales representacionales utilizando posiciones perceptivas, junto con el tipo de palabras a utilizar y el momento oportuno para emplearlas. Todo ello con continuas prácticas durante las más de dos horas que duró la exposición.

Ya el 30 de octubre, se celebró la cuarta parte. Esta vez, Sergio Martínez siguió los pasos para llegar a una buena preparación de la negociación hasta alcanzar el *win win win*, utilizando las herramientas y técnicas propias de la PNL.

En definitiva, un nuevo enfoque ante las habilidades de relación que los administradores de fincas colegiados debemos seguir en nuestro quehacer diario.



Asistentes

LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS A EMPRESA: ALQUILER Y VENTA



La presentación corrió a cargo de Eliseo Mogica

Bajo este título, Carmela Lavandeira, compañera de A Co-ruña, dio su ponencia el pasado 3 de noviembre en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante. La charla se centró en la propuesta de realizar el cambio en las oficinas de administración de fincas, dedicadas exclusivamente a gestión de comunidades, por empresas que dan servicio a sus clientes en relación a sus propiedades. Con todo detalle, habló sobre la ampliación del negocio con la administración vertical y venta, y explicó cómo ponerlas en marcha. Como colofón, hizo una reflexión sobre la necesidad de dar a nuestros clientes todos los servicios que necesitan.

Carmela Lavandeira inició con su ejemplo personal de administración de fincas cómo llegó a desarrollar su empresa, dando datos y detalles de los servicios que incluye en la administración vertical y en la venta inmobiliaria. De forma

pormenorizada, nos enseñó cómo empezar y cómo calcular el precio de una propiedad. Nos dio consejos sobre qué tener en cuenta cuando se enseña una propiedad y el tipo de propiedad que interesa captar.

Sobre alquileres, estableció los tipos de arrendamiento y las cláusulas que se deben incluir en los contratos, así como la forma de garantizar el pago de un alquiler y qué hacer si el inquilino no paga.

Finalizó con cómo implementar la ampliación de los tipos de negocios que se pueden añadir a la empresa para conseguir la máxima rentabilidad en nuestra profesión.

Augusto F. Soler Cortés

Coordinador de la Comisión de Formación del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante COAFA



Durante la jornada

LA MARINA ALTA EN LAS ONDAS DE MONTGÓ RADIO

Desde el área de comunicación colegial se ha emprendido un nuevo proyecto de radio para dar voz al colectivo de administradores de fincas colegiados de la Marina Alta. El Colegio impulsó hace ya cuatro años un programa en esRadio Elche, y la experiencia fue tan positiva, que seguimos un año más en las ondas de Elche y su comarca.

Conscientes de que la radio es un medio que ayuda a difundir a la sociedad la figura del administrador de fincas colegiado, el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante COA-FA ha puesto en marcha un programa quincenal en Montgó Radio, la radio *on line* de Dénia y comarca de la Marina Alta. Es un espacio que, además de responder a las dudas de los oyentes, sirve de cauce para promocionar al colectivo

y marcar diferencias desde la profesionalidad, la formación y las garantías que nos ofrece la colegiación.

Desde el Colegio se ofreció a los compañeros de la Marina Alta participar en este programa de radio, y puesto que la acogida fue muy buena, el pasado 5 de octubre inauguramos este nuevo espacio con la presencia del presidente, Eliseo Mogica.

Arrancado ya el programa, quincenalmente, cada jueves, intervendrá un administrador colegiado, rotando la lista de compañeros apuntados. Deciros que ponerse delante de un micrófono no es tan difícil, así que os animo a participar, porque la experiencia que os llevaréis será muy enriquecedora a nivel personal y sin duda estrechará los vínculos entre los compañeros compartiendo

experiencias de nuestra profesión.

Este espacio divulgativo nos acerca a los ciudadanos informando y respondiendo a las cuestiones que nos plantean sobre la Ley de Propiedad Horizontal, normas de convivencia, resolución de conflictos... De esta manera, nos ponemos al servicio de la sociedad para resolver las dudas que surgen en el día a día, ya que la convivencia, sobre todo dentro de la diversidad, puede ser complicada.

Ana M.^a Moya

Tesorerera del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante



Eliseo Mogica en Montgó Radio



MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

**¿Quieres aumentar
un 50% los beneficios
de tu negocio?**

Especialistas en la protección y la salud de la propiedad inmobiliaria

Llámanos y te explicaremos como hemos
ayudado a compañeros tuyos a conseguirlo

93 487 30 20 / 91 826 40 04

www.mutuadepropietarios.es



COAFA App



**LA NUEVA HERRAMIENTA DE COMUNICACIÓN
DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE
FINCAS DE ALICANTE**



App para *smartphone*. Hace apenas diez años, dos de estas tres palabras eran desconocidas para la mayoría de nosotros. Hoy todos sabemos lo que significan, y es que solo en el año 2016, nos hemos descargado cerca de 80.000 millones de aplicaciones, incluyendo desde las más absurdas —para catar melones— hasta las más útiles —WhatsApp—.

El Colegio de Administradores de Fincas de Alicante no ha querido dejar escapar esta oportunidad que brindan las nuevas tecnologías de comunicación y ha desarrollado y presentado este año ante sus colegiados su propia app.

COAFA App, que es como se ha denominado, ofrece al administrador de fincas colegiado la oportunidad de tener toda la información que brinda el Colegio en la palma de su mano: en su *smartphone*. El colegiado puede consultar al golpe de clic la legislación básica relacionada con la profesión; la agenda de formación (pudiendo incluso inscribirse en charlas y cursos desde la misma app) o las últimas noticias publicadas; reservar la sala del Colegio para la celebración de sus juntas de propietarios; recibir mensajes del Colegio mediante notificación *push*, con los que se recuerda al colegiado la celebración de eventos; cursos; publicación de circulares de su interés...

De manera paralela al desarrollo de la nueva app, se ha renovado la web colegial: www.coafa.es. El nuevo *site* presenta ahora una interfaz más intuitiva, una navegación más sencilla y nuevas funcionalidades. Su página principal o *homepage* muestra todas aquellas funciones que son públicas y pueden interesar a la ciudadanía, como el potente buscador de administradores de fincas colegiados, que permite búsquedas por nombre, población e incluso por código postal. En esa misma *homepage* tenemos acceso a la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y a la Oficina de Atención a las Comunidades (OAC).

En la zona de acceso exclusivo a colegiados, se ofrece información relativa a la agenda de formación; circulares colegiales; novedades legislativas; o una galería de vídeos de formación, entre otras utilidades.

El Colegio de Administradores de Fincas de Alicante espera que estas nuevas herramientas conlleven una mejora ostensible de la comunicación con sus colegiados

Ricardo Papí Rodés

Director de la Comisión Plataforma Tecnológica de Comunicación



96 311 76 88

comercial@valiamedioambiental.com

AVISOS 24 HORAS • 660 203 004

• **CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, LIMPIEZA Y ADECUACIÓN DE ACOMETIDAS Y REDES DE SANEAMIENTO**

• **INSPECCIÓN Y LOCALIZACIÓN CON CÁMARA SUMERGIBLE DE ALTA PRECISIÓN Y EQUIPOS DE RADIOFRECUENCIA**

• **ASESORÍA TÉCNICA Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA**

• **DESATASCOS, EXTRACCIONES Y GESTIÓN DE RESIDUOS**

• **VACIADO DE FOSAS SÉPTICAS**

NOSOTROS CONOCEMOS SUS SECRETOS

LA COLEGIACIÓN COMO GARANTÍA DE CALIDAD



Eliseo Mogica, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante



Participantes en el coloquio de colegios profesionales



Durante el mes de octubre, el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante impulsó en los medios de comunicación la figura del administrador colegiado como garantía de calidad. En el diario *Información*, se publicó el día 23 de octubre una entrevista al presidente del Colegio, Eliseo Mogica, en la que este resaltaba el valor de la colegiación. Por un lado, señaló que «la contratación de un administrador de fincas obedece a la necesidad de confiar los intereses de la comunidad de propietarios a un profesional, cuya dedicación y preparación lo sitúan en las mejores condiciones para resolver las cuestiones y problemática relacionadas con la conservación, disfrute o mejora del patrimonio inmobiliario», y por otro, manifestó que «la administración de inmuebles requiere, cada vez más, una capacitación determinada, habilidad, responsabilidad y conocimientos específicos, y el Colegio se ocupa de que sus colegiados tengan una formación excelente para que así puedan dotar a sus despachos de un sistema de calidad exclusivo, siendo eficientes en sus gestiones y en la prestación de sus servicios».

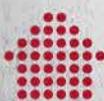
También tuvo lugar el día 25 de octubre la mesa coloquio *Los retos a los que se enfrentan los colegios profesionales*, donde participó la vicepresidenta del Colegio, M.^a del Mar Rodríguez, junto al decano del Colegio de Abogados y los presidentes de los colegios de arquitectos e ingenieros industriales, así como el secretario de la Unión de Colegios Profesionales.

Fueron intervenciones muy interesantes que enriquecieron el coloquio y permitieron llegar a la conclusión de que

«la crisis económica ha obligado a los colegios profesionales a renovarse y a abrirse más a la sociedad», y coincidieron en señalar que «el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales ha hecho daño a los colegios, a los colegiados y a la ciudadanía, sembrando una imagen peyorativa de nuestro trabajo». En esta línea, manifestaron que «esta nueva situación ha obligado a los colegios a esforzarse por comunicar a la sociedad las ventajas, las garantías y las seguridades que ofrecemos». En el coloquio se subrayó que «lo importante es que el consumidor tenga la garantía de que recibe lo mejor con un profesional colegiado», y para terminar se concluyó que los colegios profesionales «son un medio necesario para vigilar el cumplimiento de las normas deontológicas y llevar a cabo los estándares de calidad y formación continua de sus colegiados para ofrecer los mejores profesionales a la sociedad».

M.^a del Mar Rodríguez Martínez
Vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante



SIMPLICAMOS TU DÍA A DÍA  **CAFirma**

Recibe automáticamente las **notificaciones electrónicas** de todas tus fincas en una única plataforma

-  MOVILIDAD
-  CENTRALIZACIÓN
-  SEGURIDAD

Única solución seleccionada por el
 Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

INFÓRMATE AHORA:
902 727 720
www.cafirma.com

CRÒNICA D'UN FÒRUM POST EDUARDO PÉREZ PASCUAL



Assistents al Fòrum



Després de diversos anys compartint amb un savi, que no solament t'assessorava amb la legalitat vigent, sinó que t'aconsellava amb l'aplicació pràctica de la seua aplicació, basada en la seua experiència d'administrador en el dia a dia. Impulsor d'aquesta trobada professional que il·lumina qüestions, que no troben

buit en altres formats formatius i que desplaça els dubtes i les solucions al terreny horitzontal i no tant al vertical del ponent/oïdor per açò el seu èxit.

El passat 22 de setembre a les 12.00, vam tornar a reunir-nos una vintena de col·legues amb la premissa de fer del Fòrum el que l'assistència de cadascuna d'elles vulga que siga, tot i que hi haja un tema en cadascuna de les convocatòries. (Totes elles en primera).

Optar per la formació diu molt de la professionalitat del col·legiat que deixa el seu treball, sovint no delegable, per a seguir aprenent o per a oferir, en aquest cas, la seua experiència a altres persones.

Després d'un minut de silenci en homenatge als benivolguts Eduardo Pérez Pascual, Manuel Roberto Enguídanos i a tots/totes els/les col·legues que van aportar amb el seu exercici portar el col·legi i la professió al lloc de consideració que ara gaudim, va començar el Fòrum amb les preguntes i aportacions que cadascú va considerar oportunes.

Algunes de les qüestions van ser la importància i la necessitat d'un bon servei d'emergències 24 hores per als despatxos, com controlar els lladres de temps (telèfon, vi-

sites...), els ímprobes treballs no inclosos en els honoraris (obres de rehabilitació, d'eliminació de barreres, rebuts extraordinaris triplicant la gestió de cobrament...), sol·licitud de subvencions, les liquidacions trimestrals a despeses realitzades, bàsicament utilitzades en la ciutat de València, no així en altres poblacions i, per descomptat, en la resta de les administracions d'altres col·legis.

Algunes solucions, entre moltes altres: que l'organització dels despatxos les implementem nosaltres, cadascú les seues, i totes funcionen, sent diferents, o no acceptar cobraments en el despatx, o que cal llistar els treballs necessaris per a la culminació, amb èxit, d'una rehabilitació o una subvenció..., altres suggeriments li les va portar cadascun/a.

Es van plantejar al principi qüestions de forma, quan utilitzar el torn de paraula amb algun recurs d'oratòria, com la pausa, o el respecte a l'emissor, per mitjà de la comunicació no verbal. Ambdues suggeriments poc utilitzats.

No obstant açò, la sessió va transcórrer amb un exquisit respecte per part de tota l'assistència, res a veure amb aqueixes tertúlies que acostumem a veure en els mitjans audiovisuals on la interrupció i l'agressió verbal semblen la norma que funciona i dona audiència.

José Lluís Rodrigo Giménez
Administrador de fincas colegiado
Moderador



¡El artista eres tú!

Nosotros:

- *Pensamos productos y servicios que te ayuden en tu gestión*
- *Nos apoyamos en nuestro Consejo Consultivo de Administradores de Fincas*
- *Creamos coberturas exclusivas para Administradores (una nueva cobertura y única en el mercado para cubrir los gastos ordinarios de las comunidades)*
- *En Mussap te potenciamos respetando tu actividad*

¿Hacemos equipo?

⊕ info

☎ 93 295 63 20

✉ desarrollo.comercial@mussap.com

www.mussap.net

 **mussap** seguros

entrepersonas



CAFÉ
Administrador
Profesional
COMARCA

COMISIÓN DE ATENCIÓN COLEGIAL, LA GRAN DESCONOCIDA



La Comisión de Atención Colegial es de nueva creación, apareciendo con la actual Junta de Gobierno ante la obligatoriedad, que desarrolló la Ley de Colegios Profesionales y el derecho al consumo, donde los Colegios Profesionales debían tener una ventanilla única, de modo que se agilizaran y simplificaran los procedimientos administrativos.

La función de la ventanilla única la cumple la Comisión de Atención Colegial, donde se reciben todas las quejas y cuestiones planteadas por los compañeros colegiados y/o sus administrados, derivándose estas a la comisión pertinente. En nuestra, Comisión atendemos todos aquellos expedientes que no son constitutivos de sanción disciplinaria, ofreciendo una rápida respuesta y una conciliación satisfactoria casi en el 100 % de los expedientes tramitados.

Desde la Comisión de Atención Colegial queremos que los colegiados sientan defendidos sus intereses y también que su casa, el Colegio, les acompañe en el desarrollo de su actividad profesional.

Este es el objetivo del Café-Comarca, donde, además de estrechar lazos entre los colegiados, pretendemos acercar todos los servicios que el Colegio nos puede ofrecer y muchas veces desconocemos.

La idea del Café-Comarca nació desde la Comisión de Atención Colegial como un evento lúdico organizado no solo para confraternizar con nuestros compañeros más cercanos, sino, también, tratar temas y proyectos de interés común en la comarca, contando siempre con la presencia de organismos públicos (alcaldía, comisaría...) que nos permitan plantear y buscar soluciones ante los problemas comunes de la zona y/o abreviar procedimientos costosos en tiempo, como ha sido, en el caso de Torrent donde se ha conseguido, junto con la comisaría, un modelo de denuncia común.

Además, contamos siempre con empresas patrocinadoras del evento que nos informan y/o resuelven cuestiones técnicas sobre temas de actualidad, como son la eliminación de barreras arquitectónicas, las subvenciones del plan estatal de vivienda...

El Café-Comarca fomenta y facilita la comunicación entre compañeros, y nos permite disfrutar lejos de nuestros despachos de la actividad colegial.

Es por ello, que desde la Comisión de Atención Colegial os invitamos a todos los colegiados a participar de manera activa.

Juntos somos mejores.

Paz Muñoz

Miembro de la Comisión de Atención Colegial



Gran participación en el Café-Comarca Torrent



902 330 230
www.promoiberia.es

Regalo Promocional · Artículos Publicitarios
Ropa Personalizada y Laboral · Lonas y Cartelería
Detalles para Eventos · Merchandising
Diseño · Impresión · Buzoneo



Set de bolígrafo
y memoria USB.



Portadocumentos



Agenda
Ferrara DIA



Tazas
Personalizadas

EL 9 D'OCTUBRE MÁS PARTICIPATIVO



José Sales junto a Gabriela Bravo, consellera de Justicia

El 9 d'Octubre siempre es un día especial. Es la fiesta de los valencianos. Tradición y cultura marcaron los actos programados con motivo del gran día.

Como cada año, nuestro presidente, José Sales Rodríguez, estuvo presente representando al colectivo de administradores de fincas de la Comunitat Valenciana en cada uno de los actos organizados por el Ayuntamiento y la Generalitat.

A las 11.30, fue la recepción de la corporación, autoridades e invitados; posteriormente, la lectura del decreto de Alcaldía y entrega de la *senyera* al Archivo Municipal para pasar a la procesión cívica y ofrenda floral a Jaume I. Al acabar la procesión cívica, se disparó una *masclètà* terrestre a cargo de la pirotécnica Caballer.

Por la tarde, se realizó la XIV Entrada de Moros y Cristianos Ciutat de València, desde la Glorieta a la calle Marqués de Sotelo, organizada por la Federación Valenciana de Moros y Cristianos.

Pudieron visitarse los palacios de la Generalitat, Almirall, Borja, de la Batllia, del Marqués de la Scala, de los Català, de Valeriola, del Marqués de Malferit, de los Mercader y de En Bou, abiertos al público para visitar de forma libre.

El programa incluyó pasacalles de bandas de música, una exposición en el Palau sobre la figura del escritor Vicente Blasco Ibáñez, cuentacuentos en el Menador Espai Cultural de Castellón, espectáculos para niños sobre el *Tirant* o el rey Jaume I, conciertos de la Berklee y actuaciones musicales. Además, durante el fin de semana del 7 y del 8 de octubre, las calles de alrededor del Palau acogieron actuaciones musicales y teatrales al aire libre y castillos de fuegos artificiales.



Presidentes de colegios profesionales

El Software de Administración de Fincas que lo tiene TODO



La mejor solución informática integral para tu despacho



Novedades

- ✓ Agregador bancario y contabilizador de gastos integrados
- ✓ Integración mejorada entre todas las aplicaciones
- ✓ Nueva Agenda con todos los avisos centralizados
- ✓ Gestión Multi Empresa
- ✓ Multi Idioma



Aplicaciones Móviles

- ✓ Nuevas Apps para administradores, propietarios y proveedores



Propiedad Horizontal y Vertical

- ✓ Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- ✓ Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- ✓ Contabilidad profesional automatizada



Más Beneficios

- ✓ Gestión de Edificios
- ✓ Gestión de Juntas
- ✓ Despacho Virtual 24 Horas



Escanéame

Pruébalo Gratis

Pide tu Demo sin compromiso
Entra en nuestra web e infórmate



Garantía de Calidad

Software homologado por el Consejo General de Administradores de Fincas de España

Mono
Puesto
1€

Multi
Puesto
150€



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España



GUÍA PARA NO VOLVERSE LOCO ADMINISTRANDO FINCAS. EL RCSAF

Mi principal problema con la profesión de administrador de fincas era el estrés. Estar todo el día corriendo para atender incidencias y solucionar problemas de las comunidades y de los vecinos me generaba mucho estrés. Era necesario adoptar alguna medida, y surgió el *Referencial de calidad de servicio para la actividad de administración de fincas* (RCSAF), por lo que os voy a contar mi experiencia con la implantación del RCSAF.

Muchos compañeros y expertos en implantación de sistemas de calidad en despachos han escrito alabando las bondades que tiene el RCSAF, indicando que se trata de un distintivo, un sello de calidad, que te identifica frente a tus clientes y frente a la sociedad, y que reconoce que el servicio que prestas implica un cierto nivel de calidad al ser auditado por terceros, a la vez que una eficaz herramienta para mejorar la gestión y rentabilizar tu negocio.

Otros argumentos que no admiten discusión sobre la importancia del RCSAF son la diferenciación, fiabilidad, transparencia, profesionalidad..., pero yo voy a centrarme en los dos aspectos desde mi punto de vista más importantes, y que han generado el principal cambio en mi despacho: mejora en la organización y mejora en la gestión interna.

Tengo que reconocer mi ignorancia en temas de calidad, estrategia, planificación, procesos y análisis de la información, por lo que en el momento en que me inscribí en el taller que se impartió en Castellón, tantas novedades me planteaban muchas dudas y la desconfianza que implica cualquier cambio, especialmente después muchos años de experiencia, que te hace creer que ya lo has aprendido todo. Puedo asegurar que fue muy interesante, especialmente poder compartir con otros compañeros los diferentes puntos de vista y formas de trabajar de cada despacho.

La implantación del RCSAF requiere, en primer lugar, tomarte el tiempo necesario para estudiar detenidamente el funcionamiento de tu despacho, analizando cómo diriges y organizas tu negocio, y cómo haces cada uno de los procesos de trabajo. Este análisis te permite saber dónde estás, qué haces y cómo lo haces, para poder identificar todo aquello que pueda ser susceptible de corregir y mejorar, y con la aplicación de las herramientas adecuadas, cómo conseguirlo, adaptando tus procesos a los estándares establecidos, planificando adecuadamente la gestión interna, y lo que es más importante, te permite detectar cualquier fallo en el sistema, y tomando acciones anticipadas, poder corregirlo.

Todo esto traducido en el día a día implicó mejoras inmediatas en todos los procesos de trabajo habitual del despacho: planificación y gestión de reuniones y actas, gestión de los procesos de control de la morosidad, incidencias... El resultado de este proceso de cambio ha sido una mejora en la gestión y reducción de tiempos: eficacia, y una mejor organización del despacho: rentabilidad.

Haber llegado hasta aquí ya ha valido la pena. Hemos pasado de ser un despacho donde la mayor parte del tiempo nos dedicábamos a apagar los *fuegos* del día a día, a trabajar adecuadamente para evitar que se generen esos *incendios*. El resultado de este trabajo se llama calidad, tanto para los que formamos el despacho, como para nuestros clientes, y aunque no he eliminado por completo el estrés, os aseguro que he conseguido reducirlo considerablemente.

Víctor Esteller Albert
Administrador de fincas colegiado

JORNADA SOBRE GESTIÓN DE CALIDAD



El pasado 17 de octubre tuvo lugar en el Salón de Actos del Colegio la primera Jornada sobre Gestión de Calidad para administradores de fincas colegiados. A la jornada asistieron unos 15 compañeros muy motivados en implementar sistemas de gestión de calidad en sus despachos.

La sesión dio su inicio con una presentación de los asistentes y una descripción muy sencilla de sus despachos: zona de actuación, número de trabajadores, tipo de organización (por departamentos o por comunidades), años de pertenencia al Colegio... Esta clasificación únicamente quiso poner de manifiesto que el sistema de gestión puede implantarse en cualquier despacho colegiado, puesto que la diversidad entre los despachos representados en la jornada era notable.

José Antonio Cambra, director de la Comisión de Calidad y administrador de fincas colegiado con una trayectoria de 30 años, hizo una exposición sobre la actitud y preparación que tiene que tener un empresario para dirigir un despacho de administración de fincas. Nos hizo reflexionar sobre muchas cuestiones, destacando que «no hay ninguna organización perfecta, y tú tienes que diseñarte la tuya. Copia lo bueno y eficaz de los demás, y continuamente mejora tus sistemas de gestión. Una de las muchas cualidades que tiene que tener un administrador es la de ser organizado para todo».

También resaltó que «tenemos que revisar las capacidades técnicas y funcionales de nuestros despachos, con el propósito de mejorar los procedimientos internos —es decir, la gestión diaria— para conseguir prestar un mejor servicio a nuestros clientes, además de alcanzar una mayor rentabilidad empresarial».

En la segunda parte de la Jornada, intervinimos varios administradores que estamos implantando el *Referencial de calidad de servicio para la actividad de administración de fincas* (RCSAF) y otros compañeros que ya se han certificado y obtenido el Sello de Calidad del Colegio. Esto último fue muy interesante, porque intercambiamos experiencias en la aplicación del RCSAF.

Algo que me llamó la atención fue el interés general de los compañeros en saber el esfuerzo que supone implantarlo, y sobre todo, me sorprendió la idea que se planteó sobre que si la implantación puede resultar invasiva para la forma de trabajar de cada despacho.

Para simplificar lo que el RCSAF significa, podría decirse que su implementación pretende, a groso modo:

- Identificar todos los procedimientos del despacho, tanto externos (administrador de fincas colegiado) como internos (empresario).
- Plasmar en papel los procedimientos, las tareas que los componen y, a su vez, detallar cómo se ejecutan esas tareas.
- Fijar objetivos de mejora.

Lo anterior, que no es poco, sirve para que veas de la forma más objetiva posible tus debilidades/fortalezas y tus amenazas/oportunidades, que proyectes cómo quieres mejorar y que establezcas un mapa temporal de ejecución que te permita alcanzar los objetivos marcados.

Para vuestra tranquilidad, os diré que hay una guía de autoevaluación que ayuda a identificar los procedimientos que, como mínimo, deben controlarse. Otra cosa muy distinta es cómo queremos controlarlos, y eso ya depende de cada uno... Así que, respondiendo a la segunda de las cuestiones, el grado de intromisión del sistema dependerá del grado de implicación de cada uno. Os digo con rotunda firmeza que cuantos más procedimientos desgranéis y replanteéis, más provecho sacaréis.

No cabe ninguna duda que implantar el RCSAF supone dedicación y muchas horas, y que seguramente pondrás tu despacho patas arriba para sacarle todo el jugo, pero te digo que desde la primera de las sesiones del curso verás cómo va haciendo mella en ti y sentirás la necesidad de tenerlo todo bien documentado y *procedimentado*.

Por último, no dudéis en poneros en contacto conmigo o con cualquiera de los miembros que formamos la Comisión de Calidad si necesitáis aclarar cualquier duda.

Luis María M. Segrelles
Miembro de la Comisión de Calidad



Descubriendo la gestión de calidad



Participantes de la Jornada

MOROSIDAD EN CASTELLÓN

LOS VECINOS MOROSOS AÚN DEBEN EN CASTELLÓN 20 MILLONES DE EUROS. EL PESO DE LOS IMPAGOS AMENAZA LA CONSERVACIÓN DE LAS FINCAS. LA DEUDA DE LOS INQUILINOS BAJA UN 10 % EN UN AÑO Y LA DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS LO HACE UN 11,7 %

En cuatro de cada diez comunidades de propietarios, la tensión se cuece, unas veces a fuego lento y otras a todo gas. La intensidad depende de la cantidad de vecinos que haya dejado de pagar las cuotas o acumulan retrasos de varios trimestres. Y aunque la situación mejora poco a poco, los datos siguen impresionando. El año pasado, la deuda fue de 20,24 millones de euros en Castellón. La morosidad fue un 10 % menor que el año anterior. Pero, aunque la deuda se contiene, en muy poco alivia la magullada economía de las fincas de Castellón.

Los últimos datos del Consejo General de Administradores de Fincas de España revelan que en la Comunitat Valenciana los vecinos morosos adeudaban al cierre del 2016 unos 201 millones de euros, un 7,9 % menos que el año anterior. En Castellón, la cifra es de 20,24 millones, 2,27 millones menos que un año antes. Lo significativo es

que se trata de la primera vez que estos datos van a la baja y lo hacen tras cuatro años de subidas. Hay una reducción de la deuda de las familias por la mejora económica general. Hay más compromiso de pago y las cosas están más tranquilas. La capital de la Plana es una de las ciudades del país con mayor descenso de morosidad en comparación al año anterior.

La morosidad va a la baja, pero todavía hay decenas de vecinos que no están al corriente de pago. Los administradores aseguran que la mayoría son los morosos accidentales; es decir, no abonan sus cuotas por problemas económicos, porque se han quedado en el paro o trabajan, pero el salario no les da para mucho más. A los que no tienen liquidez, le siguen los que sí la tienen, pero no pagan. Estos últimos representan entre un 30 y un 35 %. Los bancos adeudan 5 millones. Además del moroso intencionado y el accidental, la crisis

trajo el perfil de las entidades financieras que, con un amplio parque de viviendas, no cumplían con sus obligaciones con las comunidades. De hecho, los bancos representaban el 19 % de la morosidad en 2013, un porcentaje que se ha reducido tres puntos en 2016. Al cierre del año pasado, en Castellón, los bancos dejaron a deber a las comunidades 5,27 millones de euros, un 11,77 % menos que durante el año anterior.

Pese al descenso de la morosidad, que vecinos y entidades financieras aún adeuden 20 millones de euros en Castellón no es un dato sin trascendencia. Detrás de esos millones se esconde el progresivo deterioro de los edificios, las fachadas que se dejan de arreglar y los ascensores que se dejan de colocar. En 2013, entró en vigor la ley que fomenta la rehabilitación obligatoria de aquellos edificios que superen los 50 años al llegar al año 2018. Pero rehabilitar es difícil con la morosidad existente...



Plaza de la Independencia



- ✓ Vigilantes
- ✓ Alarmas y CCTV
- ✓ Extintores, materiales contra incendios
- ✓ Porteros comunidades
- ✓ Garagistas

EN SEGURIDAD
el factor humano
ES LO QUE CUENTA



Grupo Levantina

Oficinas Centrales:
 Pasaje Ruzafa 4 al 10
 46004 Valencia - España
 Telf. 96 351 56 00
 Fax. 96 351 99 33
 levantina@levantina.net
 www.levantina.net

Sucursales en: **Alicante · Castellón · Madrid**
Tarragona · Granada

Presentamos el nuevo servicio gratuito para los Administradores de fincas

segurofinca.info

LAS MEJORES Y MÁS AMPLIAS GARANTÍAS PARA LAS COMUNIDADES



EFICACIA

Un solo interlocutor para obtener un comparativo con 5 compañías aseguradoras.



PRECIO

El multiproyecto y análisis permite optar por la mejor opción calidad-precio.



RAPIDEZ

Evite recopilar todos los proyectos recibidos de los vecinos cada uno con capitales y coberturas diferentes y la responsabilidad y trabajo de realizar usted un análisis comparativo.



SERVICIO

Segurofinca le ayuda en el proceso de contratación, gestión de la anulación del seguro anterior y en cada siniestro que se produzca.



CALIDAD

La comunidad recibirá en un único documento un estudio comparativo real a igualdad de condiciones y capitales. Se revisarán coberturas, capitales en función de los datos obtenidos del edificio en el catastro y obtendrá un informe detallado con todo ello.

Entre en segurofinca.info

Solicite directamente el multiproyecto sin necesidad de registrarse.

Regístrese y recibirá mensualmente nuestra newsletter con información actual y de su interés sobre los seguros de las comunidades.

96 331 71 01

info@segurofinca.info

LOS «AJUSTES RAZONABLES» PARA ACCEDER Y UTILIZAR LAS EDIFICACIONES



La Disposición Adicional Tercera-1-b) del T. R. de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad, aprobado por el RDLeg. 1/2013, fijó el 4 de diciembre de 2017 como plazo máximo de exigibilidad de las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación que «sean susceptibles de ajustes razonables», para las edificaciones existentes el 4 de diciembre de 2010.

¿Qué debe entenderse por tales «ajustes razonables»?

El art. 2-m) de ese T. R. 1/2013 y el art. 2-5 del T. R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación (RDLeg. 7/2015) definen legalmente esos «ajustes razonables», destacando que:

- Han de ser necesarios y adecuados para que el discapacitado pueda acceder a su vivienda.
- Deben facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica.
- Su realización no ha de imponer una carga desproporcionada o indebida.

Para determinar si una carga es o no proporcionada —sigue diciendo el art. 2-5 del T. R. Ley del Suelo y Rehabilitación urbana—, han de tenerse en cuenta «los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquellas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda»; y añade que, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, «se entenderá que la carga es desproporcionada cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener

derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes».

La concordancia entre las antedichas definiciones legales de «ajustes razonables» y «carga desproporcionada o indebida», y los artículos 10-1-b) y 17-2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) es plena. Al analizar estos artículos de la LPH en relación a los citados artículos de aquellos TT. RR., llegamos a las siguientes conclusiones prácticas:

1.º Del artículo 10-1-b) LPH

Los ajustes para garantizar el acceso universal al edificio y a sus viviendas cuyo coste económico a repercutir anualmente a los propietarios —una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y lo que sea asumido voluntariamente por quienes lo hayan solicitado— no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes:

- Tienen carácter obligatorio.
- No requieren que la Junta de Propietarios apruebe su ejecución, pero sí su calificación, contratación y distribución del gasto entre los propietarios.
- Y han de realizarse aunque la mayoría de propietarios y de cuotas no quieran.

Si el valor total del «ajuste o ajustes razonables» es de menos de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, no hay ningún problema: la obra es obligatoria, ha de ejecutarse y han de pagar todos los propietarios no exonerados estatutariamente.

La controversia puede surgir cuando el valor total a repercutir sea superior a esas doce mensualidades, pero los solicitantes del «ajuste razonable» pidan a la Junta de Propietarios que apruebe reper-

cutir su importe en dos o más anualidades, de modo que el importe a repercutir cada año no exceda del repetido límite legal de doce mensualidades. En este caso, se requerirá la previa aprobación del «ajuste» por la Junta de Propietarios, y su pago en las anualidades necesarias para que el importe de ninguna de ellas exceda del repetido límite legal, con el voto favorable de la mayoría de propietarios que representen la mayoría de las cuotas. Si no se obtuviera esa aprobación, los solicitantes del ajuste tendrían solo dos opciones:

- I. Asumir ellos la diferencia del coste de la obra, de modo que los propietarios contrarios a la aprobación solo tuvieran que sufragar el importe de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes de un año.
- II. Impugnar judicialmente el acuerdo contrario a la aprobación del «ajuste razonable», a sabiendas de la dificultad de obtener una sentencia favorable, porque la estimación de la impugnación implicaría dejar sin efecto el régimen jurídico vigente de la LPH sobre la adopción de acuerdos.

2.º Del art. 17-2 LPH

La Junta de Propietarios puede aprobar, con el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, la realización de cualesquiera obras que vayan más allá de las encuadrables en los «ajustes razonables en materia de accesibilidad universal» del art. 10-1-b) LPH, o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los

servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos (véase el párrafo primero del art. 17-2 LPH).

Si en la reunión de la Junta hubiera votado a favor del acuerdo solo la mayoría de propietarios y de cuotas presentes (personalmente y representados), pero no alcanzasen la mayoría absoluta de propietarios y de cuotas del art. 17-2, párrafo primero, cabrá intentar —art. 17.8 LPH— obtener los votos presuntos positivos de los propietarios ausentes citados debidamente a la reunión, pues este supuesto no se encuadra en ninguno de los

casos en que solo cabe repercutir el coste de los servicios a los propietarios que hubieren votado en la Junta expresamente a favor del acuerdo.

Si la Junta de Propietarios aprueba con la mayoría absoluta de propietarios y de cuotas de participación realizar las obras de accesibilidad que prevé el párrafo primero del art. 17-2 LPH, incluidas las de instalación *ex novo* del ascensor, habrán de pagarlas todos los propietarios, aunque su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, con independencia de cuál haya sido su voto

en la reunión de la Junta de Propietarios que apruebe el acuerdo. Solo estarán exentos de pagar aquellos propietarios a quienes los estatutos les exoneren, clara y expresamente, de contribuir a tales gastos.

Francisco Nemesio Casabán
Jefe de la Asesoría Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



blaubis[®]

PISCINAS

96 201 23 23
www.blaubis.com

Ahora que vienen las lluvias prepara tus garajes con nuestras bombas de achique y cuida a tus propietarios con los grupos de presión



Montaje, Reparación y Mantenimientos de Bombas de Achique y Grupos de Presión

GRATIS
EL MANTENIMIENTO DEL PRIMER AÑO
CONSULTAR CONDICIONES LLAMANDO AL 96 201 23 23

Para llamadas realizadas antes del 31/12/2017

II TORNEO DE GOLF DE COLEGIOS PROFESIONALES

El pasado sábado 30 de septiembre, se celebró en La Galiana Campo de Golf el II Torneo de Golf de Colegios Profesionales, en el que participó un equipo representando al Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón. Tras una jornada deportiva competida, en la que participaron hasta diez colegios profesionales, nuestro equipo de colegiados quedó clasificado en cuarta posición, siendo el vencedor de esta segunda edición del torneo el Colegio de Médicos de Valencia.

En la clasificación individual debemos destacar que Marivi

Montero Vallez, miembro del equipo del Colegio, quedó primera en categoría de damas con 37 puntos, siendo, además, la ganadora del premio al *drive* más largo de damas, que se disputó en el hoyo 8 del campo.

Tras la competición, todos los participantes, así como todos los que acudieron al *clinic* de golf y actividades infantiles, compartieron comida en las instalaciones del club, tras la que se celebró el acto de entrega de premios y posterior sorteo de diferentes regalos aportados por los patrocinadores.



Un gran equipo

50
años
1968-2018

CNAF2018

XXI Congreso Nacional de
Administradores de Fincas

7-9 Junio 2018 | Madrid

**AVANZAMOS
CONTIGO**

¡Te esperamos en el Congreso de los Congresos!

El Congreso del 50 Aniversario del CGCAFE, el
Congreso de los 38 Colegios Territoriales de
España.

¡TU CONGRESO! :)



www.cnaf2018.com



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España



Administrador
Fincas
Colegiado

LA IMPORTANCIA DE LOS PROVEEDORES EN NUESTRO TRABAJO DIARIO VISITA A ORONA



Los proveedores, tan relacionados a nuestro trabajo diario de la administración de fincas, son un factor muy importante, ya que de ellos depende en buena parte el buen funcionamiento de un edificio y de la comunidad de propietarios. Una buena selección de proveedores posibilita que las mejores empresas y los mejores profesionales sean requeridos por nuestro colectivo. En esta selección debe primar la profesionalidad, diligencia, comunicación con el despacho de la administración, un margen para el cobro de facturas y obtener así el visto bueno de la presidencia de la comunidad, y, muy importante, la responsabilidad postservicio, así como sus buenas prácticas deontológicas.

Sin duda son el punto de contacto y la imagen entre nuestros despachos y la comunidad a la hora de realizar trabajos y mantenimientos, y su profesionalidad y buen hacer siempre evita problemas en lugar de ocasionarlos. Si tan importantes son los proveedores en grandes obras, no hay que olvidar a los proveedores de los mantenimientos de los servicios de un edificio. Su trabajo realizado correctamente evita mucho tiempo en la gestión de la administración de la comunidad.

Por eso es muy importante conocerlos personalmente, visitar sus instalaciones, sus medios de trabajo y, sobre todo, mantener una buena comunicación y dialogo. Desde aquí os animo a invertir un poco de nuestro preciado tiempo en conocer a los proveedores. Cualquier ocasión es buena.

Aprovechemos la oportunidad que nos brindan en cursos, congresos, nuestra Cena de Hermandad..., donde habitualmente son patrocinadores de los eventos que organizamos, realizando un gran esfuerzo por estar cerca de los administradores de fincas colegiados.

Quiero expresar mi satisfacción por haber tenido recientemente la oportunidad de conocer las instalaciones de Orona en San Sebastián. En el ENAF de Albacete 2017, celebrado los días 25 a 27 de mayo, se sorteó un viaje, saliendo mi tique premiado. Realicé mi visita junto a la compañera administradora Isabel Vázquez, acompañadas por Javier Rudilla, director de Servicios en Valencia, Castellón y Albacete; Tomás González, técnico comercial de Conservación; e Iñaki Alcorta, director comercial de España.

Ha sido un privilegio poder conocer las instalaciones de Orona. Pueden sentirse orgullosos tanto por su edificio vanguardista como por su centro productivo, donde se destila gran profesionalidad.

Muchas gracias Orona por la invitación y la grata experiencia.

Amparo Silvestre

Vocal 1.ª de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



Con Javier Rudilla, director territorial de Servicios

Comunidad que funciona, vecinos satisfechos.



Mantenimiento
e instalación de:



Ascensores



Escaleras
mecánicas



Puertas
automáticas

Eninter te lo pone fácil

- Te ofrecemos el más completo y profesional servicio de mantenimiento de ascensores y puertas automáticas.
- A un precio sin competencia.
- Con contratos que se adaptan a cada tipo de comunidad.
- Teléfono 24 horas. Respuesta inmediata 365 días al año.
- Recambios de todas las marcas en stock.

Llama ahora al **900 365 007** o entra en **www.eninter.com**

ENINTER
ASCENSORES

Siempre a su altura

EXTRACCIONES LEVANTE

SIEMPRE
POR DELANTE

Nuevo servicio **exclusivo** en la Comunitat Valenciana

REHABILITACIÓN DE TUBERÍAS

¡SIN OBRA!

EXTRACCIONES LEVANTE, líder del sector con más de 30 años de experiencia, pone a disposición de comunidades de propietarios, empresas, instituciones y particulares un revolucionario sistema ecológico de reparación de tuberías:

- Rápido y sencillo de instalar: sin excavar zanjas, romper muros o levantar suelos.
- Evita ruidos, suciedad y malos olores durante el proceso.
- Operatividad en espacios reducidos, minimizando las molestias de los residentes.
- Notable incremento de la capacidad hidráulica.
- Excelente compatibilidad medioambiental.



EXTRACCIONES LEVANTE

C/ Pujadeta del Sord, 66
46960-Aldaia (Valencia)

Tel. 96 150 09 40
670 83 75 73 (urgencias 24 h)
info@extraccioneslevante.com
www.extraccioneslevante.com

