



COMIENZAN LAS CLASES DE LA UBU

Primera clase de la Universidad de Burgos del Curso de Perfeccionamiento y Actualización para la Administración de Fincas en la sede del Colegio



Rehabilitación de edificios

10
aniversario

MORATALLA

nuestra experiencia, tu tranquilidad



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

Carrer Riu Palància 17 · Quart de Poblet · Valencia

desatascoexpress.com

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

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

FORMACIÓN EN ESTADO PURO

Los colegios no cesan en su empeño de seguir formando a sus colegiados.

Tal y como finalizó el año en Alicante, con ponencias que persiguen la mejora de las habilidades de los colegiados, con un taller llamado *Design Thinking*, patrocinado por la empresa colaboradora de COAFA Altatec Seguridad, y el Curso de Actualización 2017, con variadas innovaciones en cuanto al formato y emisión del curso y con la novedad en esta edición de la gratuidad para los noveles. Por su parte, el Colegio de Valencia-Castellón, tras el convenio firmado con la Universidad de Burgos, inicia la primera clase presencial en la sede del Colegio de Valencia del Curso de Perfeccionamiento y Actualización para la Administración de Fincas.

Un nutrido número de colegiados y sus empleados iniciaron de forma presencial el pasado mes de febrero el curso, que este año se presenta como un nuevo proyecto, tras varios meses de reuniones, viajes y duro trabajo.

Las sinergias creadas con la Universidad de Burgos y la proyección de futuro del mismo suponen un antes y un después en el ámbito formativo del Colegio. No solo permite adquirir la certificación universitaria, sino también la posible convalidación por el reconocimiento de créditos universitarios del curso.

Un salto de calidad de un curso de gran prestigio, que el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón lleva realizando desde hace más de 20 años siempre cuidando cada uno de los detalles.

Se ha buscado la mayor excelencia en cada una de las materias, contenido y profesorado que lo imparte, conjugando experiencia, conocimiento y buen hacer.

Las nuevas tecnologías toman protagonismo en los colegios territoriales de Alicante, Castellón y Valencia. La comodidad del estudio *online* facilita el estudio para los compañeros que están más alejados de las ciudades, dotándolos de una mayor flexibilidad horaria.

Son cursos que permiten actualizarse, adquirir los conocimientos más importantes para la profesión y formar a los empleados de los despachos. No hay duda de que los tiempos cambian y todos tenemos que adaptarnos, pero la formación sigue siendo esencial para nuestra profesión. Solo podemos seguir remando y mirar al futuro con el objetivo de aprender para poder dar mejor servicio a los ciudadanos.

SUMARIO

02 Editorial

04 Tribuna

- Colegios profesionales, una necesidad social. Rafael Bonmatí

06 Actualidad

- Curso de Perfeccionamiento y Actualización para la Administración de Fincas
- Encuentro de trabajo en la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio
- Día Europeo de la Mediación. Virginia Madrid
- Conocemos a... José Luis Peña. Amadeo García
- CNAF 2018, el congreso de los congresos

16 Lucentum

- Actividad de formación. Augusto F. Soler
- El RGPD y el administrador de fincas. Germán Corredor
- Presentación de la plataforma CAFirma. M.ª del Mar Rodríguez

20 Valentia

- Jornada formativa
- Soluciones técnicas a la construcción. Alberto L. Pampín
- Comisión de Atención al Colegiado. Paz Muñoz
- Jornada informativa en Gandía. Esther Torres
- Café-Comarca Mislata
- Implantación del sistema de gestión de calidad. M.ª José Valero
- Cena de Hermandad
- El Torneo de Golf Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

34 Castillion

- Instalaciones en comunidades de propietarios. Mantenimiento e inspecciones. Guillermo Pérez

36 Asesoría Jurídica

- ¿Se puede reclamar a un local las cuotas diferenciales que, por error, no se han cobrado con carácter retroactivo, una vez advertido el error? Remedios Barona
- La responsabilidad civil del administrador de fincas por mala praxis. M.ª Dolores Delgado
- Viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana y Guía para propietarios. Francisco Nemesio

42 Información

- I Congreso Nacional de Profesionales. José Antonio Cambralla



1.º Trimestre de 2018 n.º 92



www.facebook.com/groups/colegioaaffvalencia



COLEGIOS PROFESIONALES, UNA NECESIDAD SOCIAL

Que alguien como yo, decano del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia (ICAV) —el tercer colegio de abogados de España—, y presidente de Unión Profesional de Valencia, que aglutina a 37 colegios profesionales, escriba sobre la importancia de la colegiación profesional tiene poco mérito y, adelante ya, que considero que la colegiación ha de ser obligatoria y que es necesaria.

Según la Ley de Colegios Profesionales, estos son corporaciones de derecho público, y entre sus fines esenciales está «la ordenación de las profesiones, la defensa de los intereses profesionales de los colegiados y la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de sus colegiados». El tercer fin, la protección de los consumidores y usuarios, es para mí el fundamental, que aglutina a los demás y que hace de la colegiación una necesidad para la sociedad. El objetivo de los colegios es defender la ética, las mejores prácticas, el buen hacer, la responsabilidad y el compromiso social y profesional. En definitiva, los colegios son entidades al servicio de la sociedad.

En el ICAV nos ocupa y preocupa la mejor formación de nuestros colegiados: formación inicial cuando se incorporan y formación continua. La realidad social es cambiante, también la jurídica, lo que se aprende en la universidad tenemos que seguir alimentándolo si queremos profesionales que defiendan los intereses de los ciudadanos con su mejor arma, los conocimientos.

La defensa de los intereses profesionales de los colegiados también revierte en la protección de los consumidores y usuarios. Nuestra profesión es la prestación de consejo, asesorar y defender el interés de otro. Resulta más fácil defender la profesión frente a cualquier ataque exterior estando unidos. Tenemos intereses comunes y así evitamos las individualizaciones que, finalmente, pueden

perjudicar a aquel al que defendemos. También desde la colegiación nos defendemos frente aquellos intrusos que pueden dañar con su actuar al lego, ajeno a los conocimientos jurídicos, que es el que realmente está necesitado de protección. Desde el ICAV, además, con la obligatoria suscripción de un seguro de responsabilidad civil para nuestros colegiados, garantizamos al ciudadano la reparación del daño que una negligente actuación profesional le pueda ocasionar.

Protegemos también los intereses de la sociedad con la exigencia a nuestros colegiados del cumplimiento de las normas deontológicas. El Código Deontológico y la aplicación de las normas del buen hacer suponen un control de nuestro actuar profesional, que no solo se exige frente a los integrantes del ICAV —en relación con otros compañeros—, sino que esencialmente va dirigido al ciudadano, usuario de nuestros servicios que, quejoso de una concreta actuación profesional, obtiene respuesta y reparación moral.

La aplicación de las normas deontológicas a los colegiados junto con la gestión que desde los colegios de abogados se realiza del turno de oficio —asistencia jurídica a los ciudadanos más desfavorecidos— supone por derivación la asunción de función pública. Somos, como otros, servidores públicos.

La colegiación es garantía, responsabilidad, control, un sello de calidad y, en definitiva, una necesidad social.

Rafael Bonmatí Llorens

Decano del ICAV y presidente de Unión Profesional de Valencia



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.

El mejor equipo al servicio de tu ascensor.

Por tu tranquilidad y la de los tuyos.

T: 901 02 09 09
serviciente@thyssenkrupp.com
www.thyssenkrupp-elevator.com/es
📱 @thyssenkruppES

engineering.tomorrow.together.



thyssenkrupp

CURSO DE PERFECCIONAMIENTO Y ACTUALIZACIÓN PARA LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



José Sales, presidente del Colegio, durante la apertura del curso



María José Valero, gerente del Colegio



Nutrido grupo de alumnos

Indiscutible es la conocida frase de Walt Disney que decía que «todos nuestros sueños se pueden hacer realidad si tenemos el coraje de perseguirlos». Y en este caso nos viene como anillo al dedo, porque cada vez estamos más cerca de alcanzar un reconocimiento académico que se lleva persiguiendo desde hace mucho tiempo y que es el objetivo principal del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana y de todos los administradores de fincas.

Pero ello no es una casualidad, sino el trabajo constante, con una meta clara. Y es que «un sueño no se hace realidad mágicamente: se necesita sudar, determinación y trabajo duro» (Colin Powell). Han sido necesarias muchas reuniones, ir andando pasito a pasito, pero con firmeza. Es por eso que el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, después de haber llamado a varias puertas y ver que el objetivo estaba al alcance de la mano, hizo una apuesta muy importante.

Cierto, se partía de la experiencia de 20 años en una formación que había venido siendo la que cualificaba a los administradores de fincas noveles, posteriormente sirvió a otros para actualizarse y formar a su personal de despacho, y desde hace tres años también para preparar a los oficiales habilitados. Un curso que ha estado sometido, desde sus inicios, a continuas mejoras, contando con grandes profesionales de la administración de fincas y del ámbito docente. Con la garantía del diploma emitido por nuestro Colegio, competente al efecto.

Mas ciertas cosas no podían solucionarse, como, por ejemplo, el hecho de ser un curso de cuatro meses que venía siendo presencial en su integridad, y que dificultaba su realización a administradores y a trabajadores, pero sobre todo a quienes no viven cerca de Valencia y necesitan desplazarse. O la petición de más información o contenido, pues ello supondría aumento de horas presenciales.

La Universidad de Burgos nos ha permitido no solo hacer uso de su plataforma, sino poner a nuestra disposición toda la colaboración y facilidades para poder realizar el curso de forma semipresencial. Estamos convencidos de que es una formación que combina la experiencia de los profesionales del sector y la docencia, con un reconocimiento académico, pues está dotado de unos créditos convalidables en el actual título propio. Y ello sin abandonar la calidad y cercanía que no queríamos perder, aunque llegará el día —no muy lejano— en el que la formación esté disponible en el formato *online* en su totalidad.

En palabras de Sarah Ban Breathnach: «El mundo necesita soñadores y el mundo necesita hacedores. Pero, sobre todo, el mundo necesita soñadores que hacen». Seguiremos soñando y seguiremos haciendo.



José Sales y Rebeca Torró

ENCUENTRO DE TRABAJO EN LA CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO

José Sales, presidente del Consejo, mantuvo una reunión con Rebeca Torró, directora general de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, donde se trató la demora en el pago de las subvenciones de rehabilitación de los años 2008, 2009, 2010..., a las comunidades de propietarios que las solicitaron. Desde la Administración, hay un compromiso de agilizar los trámites para el pago de la deuda pendiente. Muchas asuntos encima de la mesa y un compromiso desde la Conselleria de seguir trabajando juntos.



Importe abonado de las ayudas

DÍA EUROPEO DE LA MEDIACIÓN



En la Ciudad de la Justicia de Valencia



Como cada año, el 21 de enero se celebró el Día Europeo de la Mediación. En esta ocasión, re-

petimos jornada en la Ciudad de la Justicia de Valencia y nos reunimos más de 400 personas en su Salón de Actos (el aforo es de 500 personas; prácticamente lleno) para seguir concienciando a la sociedad y apostando por la responsabilidad de asumir de forma personal la resolución de nuestros propios conflictos. Siempre con una ayuda profesional, a través de la mediación, frente a la solución adversarial que confronta a las partes en un litigio, demandando su solución a un tercero, el juez, que difícilmente puede conocer acerca del conflicto, sino que se ve impelido —y limitado—, a través de la potestad otorgada conforme a su cargo, a aplicar la legalidad vigente a la pretensión solicitada,

generando una respuesta de vencedores y vencidos.

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.

Con esta celebración festiva, el colectivo de profesionales de la mediación quiere contagiar la alegría y la ilusión de las que participa cuando siente que está colaborando en co-construir una sociedad más responsable, más colaborativa y orientada al fomento de la paz social.

Y en este sentido, quiero transmitir el enorme potencial con que cuenta nuestro colectivo profesional

como administradores colegiados —partícipe del pulso cotidiano de la ciudadanía, de sus conflictos y de sus inquietudes— para ser catalizador del cambio e impulsar enérgicamente a ese ambicioso objetivo de humanizar la vida diaria, de escucharnos a nosotros mismos y escuchar al otro, de empatizar y colaborar —sin prescindir de nuestros intereses legítimos—, para alcanzar el interés colectivo y el bienestar social. Porque una sociedad que resuelve sus conflictos a través de las vías alternativas y pacíficas es una sociedad madura que progresa. ¡Ayudemos a que así sea!

Virginia Madrid del Toro
Directora del Centro de Mediación
Inmobiliario

CONOCEMOS A... JOSÉ LUIS PEÑA ALONSO

«El fracaso es una fase más del aprendizaje»

Hoy hablamos con José Luis Peña Alonso, vicerrector de Empleabilidad y Empresa de la Universidad de Burgos (UBU). Entre sus competencias se encuentran las Relaciones con la empresa, Gestión de prácticas, Empleabilidad, Fomento del emprendimiento, Fundación General de la Universidad de Burgos y el Servicio de residencia universitaria.

Doctor en Derecho por la Universidad de Valladolid, obtuvo el Premio Extraordinario de Doctorado en dicha universidad. En la actualidad es catedrático del Área de Derecho Financiero y Tributario de la UBU. Docente en la Facultad de Derecho y en la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, así como en distintos programas de doctorado.

Sus principales líneas de investigación están relacionadas con la tributación empresarial, la fiscalidad medioambiental y la planificación y régimen fiscal del turismo. Cuenta con más de 60 publicaciones relevantes en sus áreas de investigación, habiendo participado en 18 proyectos de investigación.

Ha desempeñado diferentes cargos de gestión académica, siendo secretario académico de la Facultad de Derecho y director del Departamento de Derecho privado. También ha sido vicerrector de Economía e Innovación Tecnológica y vicerrector de Economía y Relaciones con la Empresa.

En enero comenzamos de la mano un nuevo proyecto entre la UBU y el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón. Desde hace 20 años, viene impartándose el Curso de Perfeccionamiento y Actualización para la Administración de Fincas. Son 41 los alumnos inscritos en la primera edición online. ¿Qué valoración hace?

Una valoración muy positiva. Nuestro objetivo es formar profesionales demandados por la sociedad, que den soluciones óptimas a las necesidades de prestación de servicios de los titulares de las viviendas, objetivo compartido por el Colegio. Colegio y UBU buscamos la cualificación



Jose Luis Peña, vicerrector de la Universidad de Burgos

y la excelencia en la formación, para que los destinatarios de este curso estén excepcionalmente preparados para dar respuesta efectiva a los problemas que surgen en las viviendas y en las comunidades de propietarios cada día.

Que el Colegio y la UBU hayamos implantado un programa formativo colaborativo en función de las necesidades demandadas por el mercado, nos llena de orgullo a las dos partes, y es la mejor garantía para conseguir una formación excelente para los colaboradores de los profesionales de la administración de fincas. No se trata de un curso más que contribuya a la *titulitis* propia de estos tiempos, queremos una formación integral y práctica que garantice la excelencia en la prestación de los servicios propios de la administración de fincas. Soy de los que opina, como ya señaló Jean Monnet, que «si hubiera que comenzar de nuevo, empezaría por la educación». La cualificación y actualización permanente del personal de los despachos profesionales de la administración de fincas transmiten al mercado seguri-

dad y confianza, lo que a su vez refuerza el reconocimiento social de la profesión.

La UBU ha acogido el proyecto formativo del Colegio con muchísimo cariño. Supone un reto de colaboración universidad-empresa, colaboración muy demandada por la sociedad para optimizar recursos y mejorar los resultados finales. En mis nueve años como vicerrector de Empresa he descubierto que la universidad solo cumple sus objetivos cuando nuestros titulados responden a las necesidades del mercado de forma eficaz y eficiente, y este es el objetivo común del proyecto formativo con el Colegio.

La UBU y el Consejo General de Administradores de Fincas de España llevamos formando Administradores de Fincas de forma conjunta desde hace más de 14 años. La administración de fincas es una profesión apasionante, transversal, que requiere, entre otros, conocimientos jurídicos, económicos, técnicos, sociológicos y psicológicos, y todo ello aliado con confianza, responsabilidad y honradez. Este es el objetivo que ha pue-



to encima de la mesa siempre, José Sales, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón. Su mensaje siempre ha sido directo y claro: «quiero que mis colegiados y su personal técnico de apoyo tengan una formación permanente y actualizada, que nos permita proponer soluciones inmediatas y óptimas a los problemas e incidencias del día a día. Solo así se puede reforzar la profesión».

El Colegio y la UBU vamos a compartir nuestros recursos humanos para garantizar los objetivos de una formación pragmática y adecuada, que satisfaga plenamente los retos actuales del administrador de fincas del siglo XXI. El Colegio ha apostado por la metodología docente y los procedimientos de evaluación propios de la UBU para garantizar los resultados de este proyecto innovador y ejemplar para la formación de los administradores de fincas de España y sus colaboradores.

Sin duda, para la universidad es una apuesta por la formación de los administradores de fincas. ¿Ve posibilidades de crear un grado o nos falta recorrido?

Con el impulso que a tal efecto está realizando el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España y con el apoyo entusiasta de muchos de sus colegios, como el de Valencia, estamos seguros de que vamos a conseguir un título de grado universitario de administrador de fincas. Este es nuestro objetivo común, un grado universitario oficial de tres años. La UBU lleva luchando por este objetivo desde el año 2004 a través de distintas propuestas para conseguir que la profesión de administrador de fincas se incardine en una titulación universitaria oficial, que garantice la acreditación de los conocimientos generales y transversales específicos de formación demandados por el mercado. Durante todo este tiempo, hemos formado a más de 500 alumnos en nuestro título propio de Estudios Inmobiliarios, reconocido por el Consejo General para la colegiación como administrador de fincas en cualquier colegio de España.

La UBU ya solicitó el curso pasado, y lo reiterará en los próximos días, la implantación del grado en adminis-

tración de fincas. Para la elaboración del plan de estudios, contamos con la colaboración y respaldo del Consejo General en su conjunto y del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón en particular. Queremos un grado universitario consensuado con el Consejo General, que responda fielmente a las demandas actuales de los profesionales de la administración de fincas. Creo que entre todos podemos conseguirlo. Supondría un paso fundamental para la consolidación de la profesión en el ámbito universitario, y permitiría potenciar —a la vez que singularizar— las competencias propias de la administración de fincas, profesión con la que estoy plenamente identificado. Nuestra trayectoria de más de 15 años formando administradores de fincas, en coordinación con la Escuela y el Gabinete de Estudios del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, avala el éxito de este proyecto colaborativo.

Estoy convencido de que el apoyo unánime de los profesionales, unido al impulso combativo y de liderazgo de muchas personas, entre las que quiero resaltar a José Sales, hará posible la consecución del grado universitario oficial de administración de fincas en la UBU, título académico que culmina el recorrido formativo que nuestra Universidad viene realizando desde hace más de 15 años, y que completará las distintas acciones formativas que seguiremos realizando en el futuro, como los cursos y seminarios de especialización, la semana presencial práctica, los nuevos programas de perfeccionamiento y el título de especialista universitario de gestión y administración inmobiliaria.

La educación superior se encuentra en un momento de transición, en el que se verá obligada a replantearse sus objetivos, a quién va dirigida, cuáles son sus vías de financiación y cuál es su rol dentro de la sociedad. Una de las tendencias más polémicas de los últimos años es el aumento del precio de las matrículas, que, junto con la reducción de becas, está dejando fuera a muchos estudiantes de entornos menos favorecidos. En España, según el informe La universidad española en cifras 2015/2016, alrededor de 70.000 estudiantes ven

alteradas sus expectativas de acceso a las ayudas, lo que puede provocar su expulsión. Los estudiantes y sus familias han suplido en gran parte los recortes a las universidades durante la crisis. La financiación pública cayó un 28 % entre 2009 y 2015, mientras que el dinero ingresado por tasas académicas subió un 31 %, con grandes diferencias por comunidades.

El motivo no es un aumento de estudiantes o una caída del PIB, sino una decisión claramente política. Un informe realizado por el Observatorio del Sistema Universitario pone de relieve un cambio de percepción: la educación debe pagarla el alumno, no la sociedad. ¿Qué hay de cierto en todo esto?, ¿cómo está nuestra universidad hoy?, ¿cuáles son los grandes problemas de la universidad en España?

La vorágine de datos, los diversos ránquines y los análisis de datos estadísticos que recibimos cada día debemos ponderarlos en su justo término. Siendo datos objetivos, deben entenderse en el contexto en el que se producen, y desde ese contexto general, deben singularizarse en cada universidad. Los datos generales deben valorarse en función de ratios singulares y específicos de proporcionalidad en cada caso. La lectura desde esta ponderación presenta conclusiones claramente distintas de las que se obtienen con una visión generalista. En definitiva, lo que quiero decir es que para competir en determinadas ligas se requiere partir de los mismos o parecidos presupuestos, jugar con los mismos argumentos y recursos materiales y humanos; en otro caso, la competición quedará claramente desvirtuada. Las universidades españolas no pueden competir con otras universidades internacionales que multiplican por 10 la inversión por alumno. Los resultados no pueden ser los mismos, por ejemplo, en una universidad que con 12.000 alumnos reciba una financiación público-privada de 600 millones que en otra que solo disponga de 60 millones. La competición con estos resultados tan dispares no puede ser igualitaria. Sin entrar en buscar culpables, economías de opción o alternativas de modelos, todos tenemos que ser conscientes del nivel de la liga en la que jugamos. La políti-



ca universitaria se define en las correspondientes consejerías de Educación de las distintas comunidades autónomas, que fijan la financiación global, la política de profesorado y personal de administración y servicios, la inversión en infraestructuras científicas y tecnológicas, y también las tasas que pagan los alumnos. Cada comunidad fija las tasas académicas en función de sus objetivos y de la suficiencia económica que se pretende para cada universidad. El resultado: 17 importes de tasas universitarias, denominaciones de titulaciones diferentes y políticas de becas distintas y dispersas.

La sociedad debemos decidir qué país queremos, si un país de servicios o un país de investigación e innovación que garantice el bienestar económico y social. La decisión no puede tomarse a corto plazo, debe responder a un plan estratégico de futuro, y los ciudadanos con nuestro voto debemos incidir en la decisión política final. Debemos preguntarnos por qué y para qué debemos financiar la enseñanza pública, en qué medida debemos hacerlo y en qué porcentaje deben colaborar los propios estudiantes en función de sus circunstancias económicas y de sus resultados académicos. La decisión no resulta sencilla, pero sí debemos exigir que la decisión política sea honesta y transparente, sin mentiras ni trampas. Solo así podremos identificar y exigir la responsabilidad que corresponde a cada institución.

La crisis ha traído consigo una menor financiación pública de las universidades, un incremento de las tasas académicas y una minoración de la inversión en investigación y desarrollo. Yo no creo que este sea el camino. Se dice que se apuesta por la sociedad del conocimiento desde púlpitos demagogos, pero la realidad nos demuestra con hechos que se hace justamente lo contrario. Repito, este no puede ser el camino. No podemos olvidar que el conocimiento y la innovación son las palancas motoras del desarrollo de un país: a mayor conocimiento, mayor innovación; a mayor innovación, mayor transferencia a la sociedad; y a mayor transferencia, más competitividad económica y mayor desarrollo y bienestar social. No es suficiente con decirlo con la boca

pequeña, hay que creer en ello y hay que hacerlo realidad. Mi crítica principal es que decimos una cosa y hacemos otra: nos hacemos trampas al solitario. Así no podemos llegar muy lejos, perderemos competitividad y nuestros jóvenes buscarán otros territorios lejanos para su formación y para su desarrollo profesional, lo que a buen seguro nos perjudica en el presente y nos perjudicará especialmente en el futuro. La experiencia nos dice que recuperar ese talento es muy difícil, casi imposible, y las consecuencias son muy perniciosas para nuestro país.

Todas las universidades hemos hecho un esfuerzo importante para que ningún estudiante se quede sin estudiar por razones económicas. En la UBU hemos creado un fondo propio para financiar precisamente estas situaciones, para evitar que ninguno de nuestros estudiantes presentes o futuros tenga que abandonar sus estudios por no poder pagar sus tasas académicas. Los incrementos de las segundas y terceras matrículas, por otra parte, penalizan especialmente a los alumnos que compatibilizan estudios y trabajo, por la exigencia de matricularse en un número mínimo de créditos para concurrir a la política de ayudas y becas públicas, con resultados distintos en las diversas comunidades autónomas.

No se trata de buscar responsables, sino soluciones. Todos hemos contribuido a la situación actual: los responsables políticos, por sus priorizaciones —muchas veces interesadas— en la prestación de los distintos servicios fundamentales; la universidad, por acomodarse a la situación sobrevenida y renunciar a la defensa de su autonomía en aras de una mal entendida lealtad institucional; y la sociedad, por no definir con claridad sus necesidades y objetivos, y por no defender suficientemente la financiación pública y el patrocinio y el mecenazgo para la educación superior. La universidad es víctima y no culpable de la situación descrita.

En todo caso, no debemos olvidar que la universidad española cuenta con excelentes profesionales e investigadores. Según datos de Web of Science, desde 2006 a 2015, en España se ha doblado la media de

publicaciones por profesor, se ha aumentado la colaboración científica internacional y el número de patentes concedidas durante este período se ha incrementado en más del 125 %. Si bien la situación no es idílica y los universitarios tenemos que seguir reflexionando sobre la institución que nos acoge, los datos citados son incontestables. En la misma dirección puede resaltarse, por ejemplo, que en la publicación británica *Times Higher Education* se recoge que 29 universidades españolas se encuentran entre las mejores del mundo, y en el ranking Quacquarelli Symonds (QS) por áreas de conocimiento, se considera que 12 universidades españolas se encuentran entre las 100 mejores del mundo. Efectivamente, existen otros ránquines con posiciones menos favorables. No podemos quedarnos solo con las buenas posiciones, pero tampoco exclusivamente con las peores. Como he dicho anteriormente, debemos valorar en cada caso de forma ponderada los objetivos y los resultados que estamos consiguiendo.

¿Qué le parece a usted como docente la marcha de nuestro país de la generación más preparada de la historia?

Me parece lamentable que nos gastemos el dinero de nuestros impuestos en formar a nuestros excelentes jóvenes universitarios para que produzcan resultados en otros países. Estoy convencido de que estamos antes las generaciones mejor formadas de nuestra historia, así lo constato cada día con mis alumnos de últimos cursos y máster. No podemos permitir que este capital humano —con muchas más capacidades, competencias y habilidades que las que tenía yo a su edad— tenga serias dificultades para desarrollar su profesión en nuestro territorio. Me hierve la sangre cada vez que mis alumnos me dicen que se van a Inglaterra, Alemania, Estados Unidos, China, Canadá o Chile. Me decía una alumna recientemente que estaba encantada con su decisión de salir de España porque había conseguido ser tratada como ingeniero y percibir una remuneración adecuada a tal condición. Aunque algunos no pierden la esperanza de volver, cada día lo ven más lejano, y piensan cada vez menos en ello. Resulta absurdo formar a

los mejores profesionales de nuestra historia para que sean terceros países los que disfruten y se apropien de sus conocimientos y su innovación.

Tenemos que generar puestos de trabajo adecuados para que nuestros titulados puedan liderar en nuestro territorio los proyectos vitales que lleven dentro, para que el desarrollo, la innovación e investigación se quede en España. Desde las universidades debemos potenciar la formación colaborativa con las empresas para adecuar nuestros planes de estudio a sus necesidades, sin olvidar la formación integral de las personas. El curso con el Colegio constituye un claro ejemplo al respecto.

La empleabilidad de nuestros titulados es un objetivo fundamental de la UBU, y por ello hemos incorporado a nuestra misión la empleabilidad y el emprendimiento junto con la docencia y la investigación, y siempre en permanente colaboración con el sector empresarial e industrial de nuestro entorno, lo que nos ha permitido implantar nuevos programas de prácticas con compromiso de contratación garantizada, y que las empresas acudan directamente a las aulas para seleccionar a sus futuros profesionales. Nuestra agencia de colocación cada día recibe más ofertas de empleo singularizadas para nuestros titulados. Estamos apostando por el emprendimiento y el intraemprendimiento, sembramos y favorecemos desde el

primer año de universidad conductas y posiciones incentivadoras del autoempleo. Esta política está dando sus frutos: el 35,7 % de mis alumnos de este semestre de quinto curso de Doble Grado de Derecho y Administración y Dirección de Empresas apuesta por el emprendimiento como su primera salida laboral, frente al 24 % por ciento que se decanta por la función pública. El 40,3 % restante prefiere optar por ser trabajador por cuenta ajena.

Uno de los grandes problemas de este país es que nos cuesta admitir el fracaso. En otros modelos, el fracaso es una fase más del aprendizaje. No podemos penalizar socialmente a las personas que apuestan por el emprendimiento. Aunque sigamos sin superar en nuestro país la carga negativa e indefinida del fracaso, no debemos olvidar nunca que en la mayoría de las ocasiones se aprende más del fracaso que del propio éxito, y que el fracaso, repito, es una fase más del aprendizaje.

Un clamor de la sociedad es por qué hay tanta diferencia entre las distintas universidades de España y no se homogeneizan las matriculas, las tasas...

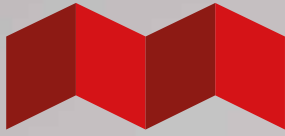
Es un clamor que yo comparto. La disparidad de legislaciones y las políticas singulares de cada territorio perjudican a la generalidad, provocan discriminaciones injustificadas que llegan a dificultar la movilidad de nues-

tros estudiantes. Creo que el alumno debe compartir su tiempo de estudio entre la universidad y la empresa. Debemos apostar por una evaluación y formación continua de la mano de los profesores y profesionales, y debemos hacerlo así para potenciar las competencias más demandadas por la sociedad y para facilitar más rápidamente la integración de nuestros titulados en el mercado laboral. Soy partidario de un pacto nacional por la educación; de unas titulaciones universitarias claramente identificadas; de unas políticas de docencia e investigación alineadas con objetivos comunes; de unas tasas académicas uniformes en todo el territorio nacional; y de una única e igualitaria prueba de acceso a la universidad en todo el país. El acceso a la universidad no puede quedar al arbitrio de cada comunidad autónoma o de cada universidad. No puede haber pruebas diferentes en cada territorio, y no comparto que los criterios de corrección y las dificultades de las pruebas puedan ser muy diferentes en los distintos territorios. La garantía del campus único universitario a nivel nacional obliga a una uniformidad y generalidad en pruebas de acceso, en tasas académicas y en identificación de titulaciones. Otras soluciones solo contribuyen a la discriminación y a la arbitrariedad.

Amadeo García Zahonero



Momento de la entrevista



MUTUA DE PROPIETARIOS

SEGUROS INMOBILIARIOS DESDE 1835

#comonoquererte #portaldeledificio

#todoedificioenunlick #edificio360grados #lasuperherramienta

El Portal del Edificio te permite un conocimiento integral del inmueble asegurado, mejora tu eficiencia y favorece tu imagen profesional.



Consulta a tu Asesor de Negocio o infórmate por teléfono 93 487 30 20 / 91 826 40 04

CNAF 2018, EL CONGRESO DE LOS CONGRESOS

El 1 de abril de 1968 se aprobó el Decreto 693/1968, que regula nuestra profesión desde entonces y hasta la fecha. Como todos sabéis, este año estamos celebrando nuestro 50.º aniversario, lo que es para todos un motivo de satisfacción. Durante estos 50 años hemos logrado consolidar tanto nuestra profesión como nuestras instituciones. Hemos conseguido ser visibles ante la sociedad, superando todos los retos y dificultades que se nos han presentado, los cuales, como todos sabemos, han sido muy numerosos.

Pero, aunque hayamos conseguido superar desafíos importantes, nunca debemos conformarnos. De manera permanente tenemos que aspirar, cada día, a alcanzar nuevas metas. Decía Picasso que «lleva mucho tiempo llegar a ser joven». Nos ha costado 50 años estar preparados para afrontar el futuro con la ilusión de la juventud y la solidez y experiencia suficientes adquiridas con el paso de los años. Juntos, seremos capaces de superar los retos que el futuro nos va a plantear y alcanzar los objetivos que nos marquemos.

La celebración de este aniversario es un buen momento para el análisis y la reflexión. Es bueno hacer una valoración sobre nuestro pasado, aplaudir los aciertos y aprender de nuestros errores. Pero lo más importante es definir estrategias y objetivos para el futuro. Los colegios profesionales del siglo XXI deben ofrecer cada vez más y mejores servicios a sus colegiados, y para lograrlo, debemos colaborar y participar todos activamente.

El XXI Congreso que celebraremos en Madrid el próximo mes de junio será el momento idóneo para intercambiar ideas, proyectos e iniciativas. Un punto de encuentro donde ofreceremos un contenido formativo de gran nivel, así como un interesante programa social. Queremos que todos tengamos oportunidades para aprender e intercambiar experiencias e información, además de momentos para disfrutar.

Esta es la primera ocasión en la que el Consejo General organiza un congreso, porque creemos que nuestro 50.º aniversario debemos celebrarlo todos. Por eso, os animamos a acudir a Madrid y aprovechar esta oportunidad de estrechar relaciones con compañeros de todo el país. La experiencia nos dice que todo el que asiste a alguno de nuestros congresos repite.

Avanzamos contigo. Ven a celebrar nuestro 50.º aniversario. Ven al CNAF 2018, el congreso de los congresos.

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

ACTIVIDAD DE FORMACIÓN



Asistentes al curso

Desde el cierre del último número de la revista *Urbis Noticias*, ha sido muy intensa la actividad realizada en el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) por la Comisión de Formación. Cabe destacar la continuación de las ponencias que persiguen la mejora de las habilidades de los colegiados, celebrándose el pasado 28 de noviembre de 2017 un taller de *Design Thinking*, patrocinado por la empresa colaboradora de COAFA Altatec Seguridad. Una nueva visión para el trabajo en equipo de nuestras oficinas, persiguiendo el mejor sistema para la toma de decisiones y resolución de los difíciles y variados problemas que se nos presentan diariamente con nuestros vecinos. El taller tuvo una alta aceptación, y se siguieron conversaciones con el patrocinador Altatec Seguridad para continuar los talleres durante este año.

Se finalizó el año con el Curso de Actualización 2017, con variadas innovaciones en cuanto al formato y emisión del curso. En ediciones anteriores, el curso se dilataba durante cinco semanas, realizándose en una tarde por semana, pasando a impartirse ahora en un solo día, más intenso, pero también más beneficioso para los compañeros que se tienen que trasladar de diferentes puntos de la provincia. La asistencia ha sido superior a otras ediciones, viéndose incrementada por la razón de que se ha emitido *online* a todo los interesados. El curso fue patrocinado por la empresa Sytelux, lo que derivó en un importante ahorro en el precio de inscripción. Novedad, también, en el as-

pecto económico para esta edición del curso, al ser gratuito para los noveles.

Las ponencias se iniciaron por la mañana con *La contabilidad en las comunidades de propietarios*, impartida por el compañero Evaristo Mendoza Lorente y por la economista especializada en la materia de Administración de Fincas Gemma Dono Corrales. Se siguió en esta ponencia el siguiente índice de materias: 1.- Necesidad de llevar contabilidad en las comunidades de propietarios: no es obligatorio; es conveniente. 2.- Plan General Contable. La cuenta. Tipos de cuenta. Adaptación a comunidades de propietarios. Cuentas contables más utilizadas. El asiento. Asientos contables habituales en la comunidad de propietarios. Otros asientos contables. 3.- Libro diario. Libro de inventarios y cuentas anuales: memoria. Balances. Cuenta de pérdidas y ganancias. La ponencia jurídica corrió a cargo de la asesora jurídica de COAFA M.^a Dolores Delgado de Molina, versando

sobre *Las últimas novedades jurídicas en la aplicación de la LPH*. Ya por la tarde, y con el título *Aspectos laborales en la nueva Ley de Autónomos, Ley 6/2017, de 24 de octubre, de Reformas Urgentes del Trabajo Autónomo*, la asesora laboral de COAFA Rosa Fuster nos puso al día a los compañeros en esta materia. Siguió la tarde con la asesora fiscal M.^a Elena Aparicio, con las *Novedades fiscales 2017 en materia de Propiedad Horizontal*, para terminar el asesor técnico Luis López Benito aclarando diversas dudas sobre su materia y, en especial, las necesidades técnicas de las puertas automáticas.

Augusto F. Soler Cortés
Vicepresidente 2.º y coordinador de
la Comisión de Formación COAFA



Momento de la formación

EL REGLAMENTO EUROPEO DE PROTECCIÓN DE DATOS Y EL ADMINISTRADOR DE FINCAS



A partir del próximo 25 de mayo, será de aplicación el Reglamento Europeo de Protección de Datos (RGPD). Ello plantea una serie de cuestiones en el trabajo diario del administrador de fincas que vamos a tratar de aclarar, sin perjuicio de que en próximas fechas se organice por parte del Colegio una jornada específica para analizar las importantes implicaciones de esta norma.

¿Cual es el objetivo del Reglamento?

Pretende fortalecer, homogenizar y consolidar el nivel de protección de los derechos de las personas, titulares de los datos, en toda la Unión Europea.

¿Continuará vigente la actual LOPD?

Entrará en vigor una nueva Ley Orgánica de Protección de Datos que se adaptará al Reglamento europeo.

¿Cuáles son las principales novedades que introduce el RGPD?

- Se establecen nuevos principios en el tratamiento de datos, como el de transparencia, minimización y limitación de la finalidad. Es decir, los datos han de ser tratados de forma lícita, leal y transparente, y limitados en relación a los fines para los que son recogidos.
- Desaparece la obligación de notificar y registrar los ficheros ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD).
- Se ha de realizar un Registro de actividades que, con carácter general, coincide con el actual Documento de seguridad, por lo que solo sería necesario actualizar las medidas técnicas y organizativas que garantizan el nivel de seguridad adecuado.
- Hay que notificar a la AEPD y a los posibles interesados cualquier brecha de seguridad que se haya producido en el plazo de 72 horas (usos fraudulentos, pérdida de datos por robo, incendio...).
- Se incluyen nuevos derechos para los interesados: de transparencia de la información, de limitación, de portabilidad y de supresión (el llamado *derecho al olvido*).

¿Es obligatorio recabar el consentimiento para el tratamiento de datos de los propietarios?

No, siempre y cuando la finalidad para la que se recaban sus datos se limite a la gestión encomendada. Para utilizarlos con otros fines (gestión de venta del inmueble, oferta de seguros...), es obligatorio obtener su consentimiento inequívoco (por escrito, medios electrónicos o declaración verbal).

¿Se ha de informar en la recogida de datos?

En todo caso, mediante una cláusula informativa, cuando un propietario facilite sus datos (de contacto, bancarios...), hay que comunicarle la identidad de responsable, la finalidad del tratamiento, plazo durante el cual se conservarán los datos, si la comunicación de sus datos es un requisito legal o contractual y los derechos que le asisten.

¿Tiene que designar el administrador de fincas un delegado de Protección de Datos?

No. Solo es obligatorio para los organismos públicos (incluidos los colegios profesionales), empresas que tengan un tratamiento a gran escala o las que recogan datos sensibles o relativos a condenas e infracciones penales.

El administrador como encargado del tratamiento

El RGPD presta especial énfasis en la figura del encargado del tratamiento, y el administrador lo es respecto a los datos que trata de las comunidades gestionadas por él. Próximamente, a través de una circular del Colegio, les trasladaremos un contrato tipo que debe firmar el representante de la comunidad (presidente) con el administrador para cumplir estrictamente con lo contenido en el artículo 28 del Reglamento.

¿Se endurece el régimen de sanciones?

Efectivamente, el RGPD establece un régimen sancionador muy severo (multas de hasta 20 millones de euros o cuantía equivalente hasta el 4 % del volumen de negocio total anual), pero no tipifica las infracciones ni establece un régimen de prescripción, por lo que será la futura LOPD la que regule estos aspectos.

Por todo lo expuesto, el administrador debe tener una actitud consciente, diligente y proactiva en el tratamiento de datos, actitud que debe trasladar a todas las personas que forman parte de su organización.

Germán Corredor Sáez
Economista y administrador de fincas
Miembro del Registro de Auditores de Sistemas de Información (RASI)

PRESENTACIÓN DE LA PLATAFORMA CAFirma

Con la entrada en vigor de la Ley 39/2015, el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) ha realizado un esfuerzo para buscar las herramientas más idóneas que faciliten el trabajo del administrador de fincas ante la nueva obligación de las comunidades de propietarios obligadas a comunicarse electrónicamente con las administraciones públicas.

Tras meses de estudiar distintas propuestas, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España (CGCAFE) valoró como la más adecuada la propuesta de la empresa Ivnosys Soluciones, con la que suscribió un contrato de prestación de servicios y se constituyó como Autoridad de Registro de Camerfirma, Autoridad de Certificación acreditada. Además, COAFA se ha constituido como Autoridad de Registro de Camerfirma para la emisión de Certificados Digitales, y, de este modo, gestionar de forma directa los certificados que se emitan en nuestro ámbito territorial.

Una vez concluido todo este proceso, COAFA invitó a sus colegiados el

pasado 14 de noviembre, en el salón del Edificio Puerta Ferrisa del Ayuntamiento de Alicante, a la presentación de la plataforma CAFirma, que ha sido la empresa seleccionada por el Consejo General y COAFA para la obtención de los certificados digitales.

Y dado que este asunto preocupa y ocupa a nuestra profesión, asistieron un gran número de compañeros interesados en conocer el proceso a seguir para la obtención de los certificados, la documentación requerida y la utilización de la plataforma CAFirma.

El acto fue presidido por el presidente del Colegio, Eliseo Mogica, y Miguel Ángel Peñalver fue el encargado de explicar a todos los compañeros el proceso para gestionar las notificaciones electrónicas con las diferentes administraciones públicas, resaltando importantes ventajas como:

- Permite obtener certificados digitales de forma inmediata, sin necesidad de desplazamiento y evitando el sistema de apoderamiento, a través de un panel de control donde se almacenan todos los cer-

tificados gestionados por el mismo colegio.

- El gestor de notificaciones electrónicas de CAFirma es una herramienta que controla las comunicaciones de las administraciones públicas sin necesidad de consultar, uno a uno, los buzones electrónicos, y el colegiado puede centralizar los certificados digitales de sus clientes para recibir las alertas en una única plataforma.
- El administrador obtiene su propio certificado digital y podrá adquirir los certificados de representación de sus clientes de una manera fácil y sin desplazamientos de los presidentes de las comunidades.

Todas estas ventajas facilitarán al administrador de fincas disponer y gestionar, de forma individual o total, todos los certificados electrónicos asociados a él, mediante un simple clic.

M.^a del Mar Rodríguez Martínez
Vicepresidenta COAFA



Presentación de CAFirma

Desde 2016 es obligatorio que las comunidades de propietarios se comuniquen con la administración de forma digital

¿Tu comunidad habla digital? ¡Obtén los certificados digitales de tus comunidades!



CAFIRMA es la solución pensada para que los Administradores de Fincas Colegiados obtengan certificados digitales de forma inmediata, sin necesidad de desplazamientos y evitando el sistema de apoderamiento, a través de un panel de control intuitivo donde se almacenan todos los certificados y notificaciones de las diferentes comunidades de propietarios gestionados por un mismo colegiado.

 **CAFirma**

 Consejo General de Colegios Administradores de Fincas España

Descubre todas las ventajas en www.cafirma.com



Mesa presidencial

JORNADA FORMATIVA

Interesante jornada con gran afluencia de colegiados y con dos tiempos bien marcados.

El magistrado de la Audiencia Provincial de Palencia Juan Miguel Carreras disertó en su ponencia, como temas más interesantes, sobre los diversos problemas jurídicos habituales en la gestión y administración de fincas; las soluciones concretas en la práctica y en la jurisprudencia; y la conflictividad entre locales y viviendas: pago de cuotas, accesibilidad, segregaciones, servidumbres, salidas de humos e interpretación de los estatutos.

Cerró la segunda parte de la jornada formativa el profesor de la Universidad de Burgos y experto en liderazgo y comunicación Jaime Santamaría Vega, con el tema:

¿Comunicas? ¡Luego existes! Del valor, la capacidad y la formación

Buenos días, tardes y noches. Despertar en cualquier momento es lo que nos llevamos cada día, y como nunca es tarde, me gustaría resolver todas las dudas de la noche anterior. En lo que se refiere a la pregunta sobre el lenguaje

inclusivo, pienso que lo importante en comunicación es que nos entendamos de manera fluida y natural, lejos de arquetipos sexistas masculinos o femeninos, porque el respeto mutuo en la comunicación y entre seres de igual a igual está más allá de poner una a o una o al final de cada palabra. A estas alturas, esto es algo que debería de estar superado y no depende de la comunicación, sino de la tolerancia y el respeto.

Continuando con sus dudas, que algunas fueron más, cuando me preguntan sobre la importancia del lenguaje no verbal y cómo ensayarlo, les diré que lo importante y el primer paso es detectar la necesidad de que algo hay que cambiar, y descubrir que nuestro cuerpo en todo momento transmite un mensaje: comunicamos en cada instante, comunicamos hasta cuando dormimos, y no me refiero a los ronquidos del vecino.

Alguno de ustedes me preguntó cómo encontrar un momento al día para comunicarse con uno mismo. Viviendo en el mundo en el que hemos despertado hoy, no es tarea fácil. Para poder comunicarse en lo más interior de nosotros, es esencial alejarse cada

día un instante de estímulos que generan ruido a nuestro alrededor y que nos implican más en lo que los otros dicen que en lo que nosotros sentimos. Pasear, hacer deporte y alejarse de todo aquello que quiere mantenernos informados a todas horas, nos servirá para comunicarnos con nuestro interior. Aléjense un rato de todo lo que tenga una pantalla táctil y les dé la hora.

Estoy muy agradecido porque tengan tantas dudas. ¡Parece que nos vamos despertando! Me preguntan que cuál es mi opinión sobre WhatsApp. Pues bien, yo lo uso, y eso me convierte en uno más. Lo importante es saber para qué se usa y con qué fin, y sobre todo tener en cuenta que no surgió como una herramienta de trabajo, sino de ocio, y al final la hemos convertido en una aplicación sin la que a veces nos resulta difícil respirar.

Para el resto de dudas, no todas, lo primero que hay que hacer es mirarse al espejo, en el nuestro, en el de casa y no en el del vecino, que es lo que acostumbramos a hacer en esta península que es ibérica y que tiene muchas cosas buenas, pero que a la vez le gusta mirar para otro lado cuando las cosas no van como queremos.

Resueltas sus preguntas, comenzamos la clase de hoy pensando en la de ayer y en lo que será la de mañana. Hablaré de todo un poco, porque en el fondo somos un lunes, que abre paso al martes y así sucesivamente hasta el día que usted lea esto que precisamente es hoy mismo. Hablaré, que a la vez ya lo estoy diciendo, de la importancia que tiene la capacidad de emocionarse y de aportar valor.

Pasamos por una época donde la formación, el reciclaje y desarrollo de determinadas capacidades se hacen imprescindibles para no ser uno más, para diferenciarnos, al fin y al cabo, para aportar valor en aquellos entornos donde nos desenvolvemos. Está claro y puede resultar una obviedad que la formación en muchos casos está muy estandarizada, a todo el mundo se le enseña lo mismo de manera matemática y preestablecida, alejándonos de una formación personalizada. Por lo general no se tienen en cuenta habilidades y talentos que se puedan implementar en esas personas que bien podrían ser María y Jorge, hoy, en 3.º de la ESO y mañana es más probable que si alguien descubre su talento para la ciencia y la investigación, sean los futuros desarrolladores de una inyección única y milagrosa que cure el cáncer en el mundo, y que quede claro que en este mundo hay muchos tipos de cáncer y no son precisamente de carácter médico.

El problema radica en que cuando nos formamos, sobre todo en las edades más tempranas, no sabemos con certeza el objetivo de esta formación ni hacia donde nos llevará. Quizá por falta de orientación en los centros de educación; quizá porque en nuestro entorno familiar tampoco se nos aporta valor; quizá porque el sistema educativo cambia según venga el viento político; quizá porque cuando decimos con 7 años: «Yo quiero ser piloto», recibes una contestación lapidaria de tu abuela influenciada por sus vivencias de los años 50 diciéndote: «Hijo, límitate a estudiar y encuentra un trabajo que te dé de comer», y tú, incrédulo, ves cómo todas tus expectativas, ilusiones y todo lo que habías imaginado se derrumba a tu lado, quedándote el eco reverberado de esa expresión de tu abuela: «comer, comer, comer...». Y digo yo, ¡qué más da comer o no comer cuando

lo que haces y lo que te marcan no te hace feliz!

Aportar valor es un parámetro muy fácil de nombrar, pero muy complicado de entender. Tiene una importancia tal, que viene determinado generación tras generación: yo aportaré valor en la medida en la que me lo hayan aportado a mí. Es un componente que se hereda de unos a otros, ya que depende en gran medida del aprendizaje y de la capacidad de aprender emocionándose. Si a mí me han aportado valor desde mi infancia, es muy probable que yo aporte valor a los míos, y los míos, a los demás. Es una cadena que al final se contagia y se expande de manera más lenta, pero más firme y sólida, que una red social. Este debería de haber sido su origen, y no, el de la búsqueda de reconocimiento.

Aportar valor tiene mucho que ver con capacidad: capacidad personal, capacidad profesional, capacidad en general y en particular. En mi experiencia, he aprendido y me he formado en base a la capacidad de emocionarme. Por tanto, aportar valor, capacidad y emoción son conceptos sin los cuales es muy complicado evolucionar en un entorno social, y a la vez, tienen mucho que ver con la comunicación, porque en todos ellos hay pequeños y grandes atisbos que transmiten un mensaje, bien sea por encima o por debajo, de manera lateral o directa. Tal es así, que tendríamos que hacer un ejercicio sumatorio donde comunicación, más influencia del entorno, más individuo, más inquietud, sea el resultado de una formación que dé valor y capacite al individuo. Pero, ¿qué ocurre? Que el déficit de atención nos centra más en el qué dirán que en el quién somos, y así es muy complicado aportar valor y capacitarse de manera íntegra.

Sigue siendo muy importante ir a la universidad, hacer prácticas y especializarse en un oficio. Es básico que recibamos y aportemos valor. Podemos hacer mil historias con mil y una noches, pero si no recibimos ni aportamos valor, todo será un mero paso estático en un entorno preestablecido donde todo tendrá el mismo sabor y el mismo color. Hoy, donde todo está alcance de todos, es básico saber diferenciarse, tomar decisiones, personalizar y adaptarse al cambio. Hay que redefinir nuestro papel en la sociedad, debido al gran

impacto de la digitalización, como por ejemplo la flexibilidad laboral y el impacto en la felicidad de las personas, donde la empresa tendrá que contar con recursos estructurales para hacer frente a este fenómeno. Habrá que implantar mejores y más eficientes sistemas de desarrollo colaborativo en los entornos laborales, habilidades sociales, inteligencia emocional, resolución de problemas difíciles que no se puedan googlear, adquirir pensamiento crítico y orientación al servicio. Todo esto no se enseña en la universidad, esto se aprende en el despertar de cada día. Insisto, buenos días, buenas tardes, buenas noches.

Hoy, más que nunca, debemos recordar aquellas cosas que quedaron atrás en la educación secundaria como la expresión escrita, expresión oral y comprensión de lecturas, no dejarlo pasar y plasmarlo en un valor diferenciador con respecto a los demás como pueden ser la imagen, la marca personal y saber transmitirlo.

Lo que no se ve, no se toca y no se oye ¡no se siente!, y si no se siente, no se experimenta, y todo aquello que no experimentamos ¡no existe! Por tanto, lo que propongo a través del mundo de la comunicación y del sentido común es trabajar desde el lado de la fluidez cognitiva; es decir, facilitar a través del mundo de los sentidos la interacción entre lo que hacemos y lo que los demás esperan de nosotros, de manera simple, sencilla e intuitiva, sin barreras. Para esto es básico tener bien desarrollado un buen sistema de comunicación en nuestro entorno, en nosotros mismos, en nuestra administración de emociones y dentro de nuestra propia empresa, que a veces somos nosotros y todo aquello que nos rodea.

Hablando de nosotros mismos, les diré, en líneas generales, que pueden ser estas mismas, que estamos programados por naturaleza a experimentar ávidos de nuevas sensaciones y de vivir una experiencia única, porque único es cada instante que dejamos pasar de refilón, porque único es cada momento que dejamos correr, único es aquello que ocurre ahora en este instante mientras lees y a la vez escribo estas líneas. Lo que es único, nos gusta, nos hace sentir especiales, por eso ¡atrápalo!, no lo dejes escapar y haz que los demás lo deseen con la misma intensidad con la

que lo deseaste tú. También hablo de saber escuchar, de observar y de hacer con pasión todo lo que nos propongamos, que al fin y al cabo son elementos fundamentales para tener una comunicación de éxito, natural y auténtica con nosotros y con los demás.

Queridos alumnos, muchas gracias por haber asistido a la escritura de estas líneas y escribirlas junto a mí, porque es muy probable que esto sea lo que estás pensando, pero nunca te atreviste a escribir ni a compartir, y si por el contrario nunca te lo planteaste, ahora es el momento de hacerlo. No olvides de vez en cuando escapar de todo aquello que te atrapa entre redes, fibras y alguna que otra óptica. Que te atrapa entre nuevos sistemas de comunicación, software y nuevos elementos de gestión del tiempo. Que te atrapa en ir rápido y de manera interestelar entre cables de mil colores. Que te atrapa en ir tan veloz que a veces olvidamos lo evidente y obviamos a los demás. No te dejes atrapar, elige, decide

por ti mismo y déjate querer por el que sabe más que tú, porque se aprende compartiendo, preguntando y equivocándose al responder.

Pienso, ya llegando al final de la clase, que queremos gestionar nuestro tiempo tan rápido que no tenemos un segundo asalto para nosotros. Invertimos en gestionar todo y se nos olvida invertir en lo más importante, que es gestionar nuestra atención, gestionar nuestro aprendizaje, y esto no depende de la velocidad de navegación.

No se nos olvide abrazar de frente a la pasión, porque es lo que hace que todos estemos comprometidos con nuestra organización y comprometidos a los demás. Recuerda que generar oportunidades será fundamental para desarrollar un equipo. No se te olvide que aquí estamos de paso, así que intenta ser lo más feliz posible y que todo lo que hagas tenga sentido, porque eso es lo que te tendrá motivado para desarrollar tus capacidades, tus emociones, tu aprendizaje..., y aportarás valor a

todo aquello que esté a tu alrededor.

Una de las cosas que nos preguntamos todos los días los unos a los otros es «¿Qué tal has dormido?». Poder dormir bien es algo que nos preocupa, porque de lo contrario no tendremos buenos días, buenas tardes ni buenas noches. Pues bien, comunicar es salud, y la única medicina es entrenarlo. Aportar valor es compartir, aprender es emocionarse, así que emocionate y algo habrás aprendido, y algo tendrás para enseñar. Duerme mejor, que es lo que nos mantiene despiertos al amanecer.

Jaime Santamaría Vega

Profesor de la Universidad de Burgos
Experto en liderazgo, desarrollo de proyectos, jefatura de prensa y formador/consultor



Momento de la jornada

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

SOLUCIONES TÉCNICAS

La ponencia realizada y patrocinada por la mercantil Kerakoll Ibérica el pasado 2 de febrero abarcó fundamentalmente dos aspectos:

- Exposición del arquitecto José D. Moreno Romero acerca del efecto del ambiente marino en edificios de segunda residencia en la costa valenciana.
- Exposición, por parte de personal cualificado de Kerakoll Ibérica, donde se expusieron distintos materiales específicos para la reparación en edificaciones, haciendo hincapié en:
 - o Impermeabilizaciones de terrazas, balcones, jardineras y garajes. Reparación estructural. Morteros para la reparación de estructuras de hormigón.
 - o Humedades por capilaridad. Solución a los problemas de humedad en zaguanes y locales comerciales.
 - o Reparación de fachadas. Utilización de morteros y pinturas minerales de larga duración.

Parte I

José D. Moreno Romero realizó una exposición, basada en su tesis doctoral, en la que analiza el estado del parque inmobiliario de segunda residencia en la costa valenciana,

informándonos de los procedimientos a seguir cuando se detecta una posible patología estructural, diferenciando entre obras de rehabilitación, refuerzo y de protección en base al tipo de lesión y ataque que sufre el hormigón, haciendo especial mención en el mantenimiento de las edificaciones, con anterioridad y con posterioridad a las reparaciones que se deban de realizar.

Parte II

La exposición de Kerakoll Ibérica, empresa líder en el mercado italiano, transformándose en la actualidad en uno de los exponentes en Europa para productos específicos de la construcción y el posible impacto ambiental de sus productos, se basó fundamentalmente, en aquellos aspectos que ocupan una parte importante de las lesiones que nos encontramos en las actuales edificaciones, y dentro del extenso abanico de productos específicos, en aquellos productos para la reparación y renovación de estructuras de hormigón, especialmente el GeoLite.

Su principal característica es que se trata de un geomortero mineral ecológico, con reducido contenido de cemento y prácticamente libre de aditivos petroquímicos, cuya



Alberto L. Pampín dio inicio a la jornada

A LA CONSTRUCCIÓN

finalidad es la reparación y regeneración monolítica del hormigón dañado, por lo que con un solo producto se pueden pasivar las armaduras y realizar las oportunas reparaciones, lo que supone el ahorro de aplicar distintos materiales y capas (pasivadores y morteros de reparación).

Otra gran preocupación de las edificaciones antiguas es las humedades por ascensión capilar, que afectan a los muros en contacto con el terreno, produciendo lesiones en los revestimientos, mohos y bacterias, así como la disminución del poder aislante. Para solucionar este tipo de lesión, Kerakoll dispone de Biocalce, enfoscado natural a base de cal, que seca el muro por su elevada transpirabilidad y su baja absorción capilar, permitiendo el paso de las moléculas de vapor, finalizando el acabado con pinturas a base de cal o silicato.

Además, para la reparación y revestimientos finales de las fachadas, se expusieron los distintos productos a utilizar, tanto para edificaciones convencionales como históricas, especialmente la utilización del sistema SATE de Kerakoll, cuya principal característica es que se trata de un sistema termoaislante compuesto por diversas capas que confieren a las

fachadas de las edificaciones una elevada impermeabilidad, durabilidad, elasticidad y resistencia ante los impactos, así como una notable protección ante los agentes atmosféricos, eliminando, debido a sus características termoaislantes, los puentes térmicos y mejorando el confort interior de las viviendas.

Alberto L. Pampín Bueno

Asesoría Arquitectura Colegio de Administradores de Fincas de
Valencia-Castellón



Numerosos asistentes

COMISIÓN DE ATENCIÓN AL COLEGIADO



¿Echar la vista atrás? Pos supuesto. Mirar hacia atrás nos permite saber de dónde venimos, dónde estamos y hacia dónde queremos dirigirnos. Es la

única manera de no perder la perspectiva del camino.

Camino que comenzó, gracias a mi querido Vicente Sales, en el año 2014, cuando un grupo de compañeros con ganas de cambiar las cosas y fortalecer la vida colegial crearon la Comisión de Atención al Colegiado en el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.

Desde su nacimiento, una de las funciones principales de nuestra Comisión ha sido intentar identificar las necesidades e intereses de los colegiados, así como los vacíos que encontrábamos en la defensa de los mismos. Con este objetivo, la Comisión puso en marcha el servicio de ventanilla única para la resolución de quejas, de manera que pudiéramos prestar amparo y conciliar a las partes, además de ir adaptándose a la Ley de Colegios Profesionales.

A día de hoy, este servicio se ha ido mejorando, teniendo una gran acogida entre los colegiados y aumentando, día a día, el número de registros tramitados por la Comisión. Os ofrecemos nuestro total esfuerzo en la eficaz resolución de los problemas que se nos plantean en el desarrollo de nuestra actividad profesional.

El grupo humano que conforma la Comisión de Atención al Colegiado es tanto o más importante que el nivel profesional que se desprende de cada uno de los miembros. Es por ello que, gracias a nuestra experiencia profesional y a las vicisitudes que nos hemos ido encontrando en el desarrollado de

nuestro servicio, la Comisión decidió evolucionar y madurar creando nuevos proyectos que, aunque ambiciosos, entendíamos que debíamos prestar al colegiado.

De ahí, la creación de los bien valorados Café-Comarca, una idea con la que materializar un acercamiento real del Colegio a los compañeros colegiados, a través de nuestra presencia en las distintas comarcas de la provincia de Valencia. El resultado de estos encuentros ha sido muy positivo tanto para los colegiados asistentes como para todos nosotros, que nos hemos puesto cara como personas y ahora estamos más juntos que antes. Incluso hemos gozado de nuevas incorporaciones de compañeros a nuestra labor, adhesiones que han nacido de la participación en los propios Café-Comarca, configurando un grupo de trabajo polivalente y dinámico.

Gracias a la buena acogida y aceptación de los colegiados, hemos decidido impulsar en este 2018 un nuevo proyecto: los Café de Barrio. Proyecto mucho más ambicioso que el anterior, donde empezábamos con los colegiados que se encontraban, por situación geográfica, más alejados del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.

Hoy queremos estrechar lazos con los colegiados que tienen su sede profesional en la ciudad de Valencia. Celebrando varios eventos llamados Café de Barrio, donde contaremos con la presencia de autoridades municipales y policiales, además de tratar temas actuales que nos preocupan a todos, como la problemática de los alquileres turísticos, las recargas de coches eléctricos, comunicaciones telemáticas...

La Comisión de Atención al Colegiado arranca este nuevo año cargada de proyectos, retos y estrenando nueva dirección en

mi persona. Es por ello que agradezco de antemano la confianza depositada en mí por parte del presidente, la Junta de Gobierno, compañeros de Comisión y, en concreto, por Vicente Sales, con quien espero seguir contando para desarrollar todos lo que nuestra Comisión se proponga.

Seguimos mirando al futuro, porque juntos somos mejores.

Paz Muñoz

Directora Comisión de Atención al Colegiado



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

EN SEGURIDAD
el factor humano
 ES LO QUE CUENTA

LS
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

JORNADA INFORMATIVA EN GANDIA

Dentro del ciclo de jornadas formativas que el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón ofrece a sus colegiados en La Safor, el pasado 26 de enero contamos con la presencia de la Asociación de Empresarios Instaladores Eléctricos, Telecomunicaciones y Energías Renovables de Valencia (ASELEC) y Tüv Süd Atisae, organismo de control autorizado. Las instalaciones eléctricas y las inspecciones obligatorias en los edificios fueron los temas sobre los que versaron las exposiciones.

La charla sobre instalaciones eléctricas fue impartida por Carlos Sánchez, secretario técnico de ASELEC. La centralización de contadores, el autoconsumo y los puntos de recarga de vehículos eléctricos, entre otros, fueron los temas que los colegiados asistentes pudimos debatir, comentar y resolver.

Guillermo Pérez Sabater, jefe regional de Seguridad Industrial, y Pedro Doñate, responsable en Valencia de Tüv Süd Atisae, fueron los encargados de informar sobre el funcionamiento de este organismo de control y sobre las inspecciones obligatorias en los edificios: ascensores, reglamento de baja tensión y las novedades sobre inspecciones contraincendios, entre otras.

Una veintena de colegiados se acercaron a la sede, demostrando —una vez más— su interés en la información y la formación. Estar al día sobre las novedades normativas es fundamental para asesorar a nuestras comunidades sobre sus obligaciones en aras a su seguridad, mantenimiento y bienestar de sus comuneros.

La recién creada Comisión de Seguimiento de Convenios del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón está trabajando con la finalidad de recuperar y potenciar la actividad formativa e informativa con los distintos entes, colegios, asociaciones y, en definitiva, suscriptores de convenios con nuestro Colegio con los que tantas materias compartimos en nuestra actividad diaria.

La información y la formación no solo son una actividad necesaria, sino una obligación que debemos imponernos en nuestro día a día.

Esther Torres Tercero
Administradora de fincas colegiada de Gandia



Participantes de la jornada



Interesantes charlas



Los Café-Comarca del pasado año se cerraron con el último encuentro de colegiados en la sede de Sermesa en Mislata. El patrocinio de Lae permitió reunir a una veintena de compañeros con el objetivo de acercar el Colegio y sus servicios a cada uno de los rincones de las provincias de Valencia y Castellón. Pudimos contar con la presencia de la concejala de Patrimonio del Ayuntamiento de Mislata y de la ponencia de la Policía Nacional que explicó cómo actuar ante los okupas, la violencia de género y las molestias vecinales.

Como siempre, la cordialidad estuvo presente en cada cita organizada por la Comisión de Atención al Colegiado dirigida por Paz Muñoz.



IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD



Hace tiempo aprendí que vale más un lápiz corto que una memoria larga y que plasmar las ideas en papel permite una visión más objetiva al tomar perspectiva. Una lección aprendida al formarme en Calidad hace casi veinte años.

Muchas veces pensamos que la Calidad no va a aportarnos nada, y lo identificamos simplemente con tener un certificado ISO, pagar y punto. Estas palabras pueden parecer duras, pero no deja de ser el sentir de muchos. Para quienes somos unos convencidos en que la diferencia la marca la calidad del servicio, no podemos sino poner en cuestión dicha afirmación.

En general, las empresas se involucran con los sistemas de gestión de la calidad ISO 9000 por tres motivadores principales: por la exigencia del cliente, por ventaja competitiva y por mejorar la operación interna, y, mayoritariamente, la decisión es la presión. No es este el caso del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, que, preocupado por ser competitivo y prestar un mejor servicio a los colegiados y a los usuarios y consumidores, tomó la decisión el año pasado de comenzar con la implementación de este sistema de gestión de calidad.

En el Colegio llevábamos un año trabajando hasta llegar a la auditoría interna que se ha superado favorablemente. Este proceso nos ha permitido ver en papel los protocolos y procedimientos; saber quién es el responsable; analizar muchos aspectos que se creía tener claros; mejorar muchos aspectos de la comunicación interna, tan importante en el buen funcionamiento de cualquier empresa o de un colegio profesional; y detectar errores que de otro modo no sería posible conocer y corregirlos, quizás porque el día a día nos impide pararnos y analizar el porqué, la causa, el origen. Esto, evidentemente, nos permitirá mejorar, medir el rendimiento, la productividad, ganar en eficiencia y, además, tener un reconocimiento de cara a los clientes, los usuarios y consumidores.

Nadie puede negar que el proceso de implantación siempre es arduo, incluso puede parecer tedioso, y es cierto que supone un plus de trabajo muy importante. Documentar lo que haces y cómo lo haces es un trabajo que requiere tiempo y esfuerzo. Pero así es todo lo que vale la pena y se valora. Ciertamente debe contarse con un equipo motivado y concienciado con la calidad, dispuesto a mejorar y a prestar un mejor servicio, como el personal del Colegio, lo que hace más llevadera la implantación.

Esperamos poder informar pronto de que el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón también ha pasado la auditoría externa y ha obtenido el certificado ISO 9001, aunque esta no es la aspiración, porque, como he apuntado, la decisión no se adopta por presión, sino por convencimiento, y la mejora debe seguir siendo continua. Por eso, si recibes una encuesta, estarás dándonos tu valoración y ayudarnos a seguir mejorando, pues esa sí es nuestra motivación. ¿Nos ayudas? Gracias.

M.ª José Valero

Gerente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

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

Cuenta Expansión Negocios Plus PRO

Bonificamos tu cuota de colegiado

1 / 6

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

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.

10%

+

0

+

Hasta

20€ mes

+

Gratis

de tu cuota de colegiado máximo 50 euros.*

comisiones de administración y mantenimiento.¹

bonificación del 1% en la emisión de nóminas y seguros sociales, abono efectivo a partir del 3r mes²

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

Llámanos al **900 500 170**, identifícate como miembro de tu colectivo, organicemos una reunión y empecemos a trabajar.

* Abonamos el 10% de la cuota de colegiado con un máximo de 50€ por cuenta para cuotas domiciliadas en una cuenta de la gama Expansión, para nuevos clientes de captación. La bonificación se realizará un único año para las cuotas domiciliadas durante los 12 primeros meses, contando como primer mes el de la apertura de la cuenta. El pago se realizará en cuenta el mes siguiente de los 12 primeros meses.

1. Rentabilidad 0% TAE.

2. Si domicilias conjuntamente la emisión de nóminas y seguros sociales, a partir del tercer mes de la apertura de la cuenta, te bonificamos el 1%, con un máximo de 20€ brutos/mes. El primer abono se efectuará durante el cuarto mes a partir de la apertura de la cuenta y será calculado en base a los cargos del tercer mes realizados en concepto nómina y seguros sociales. Los siguientes procesos de revisión/bonificación se realizarán mensualmente.

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. También te ofrecemos el TPV en condiciones preferentes.

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.

sabadellprofessional.com

Captura el código QR y
conoce nuestra news
'Professional Informa'



CENA DE HERMANDAD

La Cena de Hermandad se ha convertido en un encuentro anual entrañable. Compañeros que hace tiempo que no ves. Otros que si ves, pero que el tiempo nos atropella de tal manera en nuestra rutina diaria que no permite disfrutar de ellos como quisiéramos. Compañeros de despacho sin trabajo de por medio. Compañeros que cumplen 25, 40 o 50 años de profesión y a los que se le entrega un diploma y el reconocimiento de todos por su gran labor. Otros de los que nos acordaremos siempre, ya que no están entre nosotros. Y otros que se despiden de la frenética vida colegial, para ayudar de manera más pausada

La pasada Cena de Hermandad sirvió para destacar por encima de todo la unidad entre colegiados. Todos por la misma causa juntos. Quedaron sellados para siempre lazos de fraternidad, capaz de cicatrizar cualquier herida pasada. Nada es más importante que la profesión y la amistad, y esos valores salieron reforzados al alza. Todos unidos brindamos por dos personas que amaron la profesión y que dieron todo por el Colegio y la familia colegial.

La velada tuvo un significado especial de agradecimiento, recuerdo y reconocimiento a Eduardo Pérez Pascual y Manuel Roberto Enguídanos. Ambos nos dejaron el pasado año, y serán recordados siempre como padres de la profesión. Lagrimas de emoción se le escaparon a más de uno cuando se realizó el brindis en su memoria.

La noche seguía avanzando entre buenos manjares, risas de felicidad y buena armonía. Entre los invitados a la cena, Francisca García, directora territorial de Vivienda de Valencia, y Eliseo Mogica, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante.

Para finalizar, reconocimiento multitudinario de los más de 200 asistentes, por el trabajo bien hecho y los años dedicados a la Junta de Gobierno, al vicepresidente Jesús Navarro en palabras del presidente José Sales.

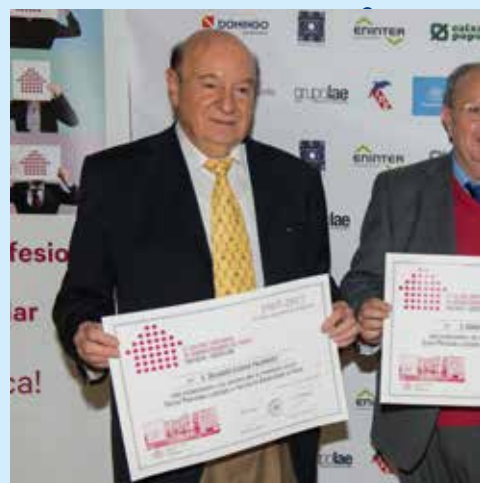
La noche se cerró con un efusivo abrazo entre ambos y con la habitual rifa y entrega de regalos de los proveedores a los ganadores del sorteo.



José Sales y Francisca García



Nutrida asistencia





Mogica, Vázquez y Sales



Instante de la cena



Brindis en memoria de los homenajeados



Referentes de la profesión,
40 y 50 años colegiados



Emotiva despedida de Jesús Navarro

II TORNEO DE GOLF COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA-CASTELLÓN

El Real Club de Golf Manises acogió por segundo año consecutivo los días 16 y 17 de febrero el II Torneo de Golf Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, con el patrocinio de Ascensores Zardoya Otis. Participaron 100 jugadores divididos en primera y segunda categoría de caballeros, y una de damas, superando en número de jugadores a la edición pasada, y con un bautismo de golf para iniciar en este deporte a cincuenta invitados de todas las edades, que disfrutaron de una tarde de viernes conociendo las técnicas básicas y normas del juego, guiados por los profesionales del club.

El torneo se disputó en dos jornadas, en modalidad individual *Stableford*, siendo el primer clasificado en primera categoría de caballeros José Talavera Lara, con 37 puntos; en segunda categoría, Marcos Solsona Camarasa, con 48 puntos; y en damas, Amparo Almela Peña, con 36 puntos.

Gracias al patrocinador del torneo, todos los jugadores pudieron disfrutar de un *welcome pack* tras jugar el hoyo 9 y fueron obsequiados con un *welcome pack*, al igual que los participantes en el bautismo de golf.

Tras terminar la segunda jornada, los jugadores y sus acompañantes compartieron una comida de hermandad en las instalaciones del Club, al final de la cual el vicepresidente del Colegio, José Antonio Cambralla, hizo entrega de los trofeos a los ganadores de cada categoría, para realizarse a continuación un sorteo de numerosos regalos aportados por Otis entre todos los asistentes.

El evento terminó con la actuación de un DJ que amenizó musicalmente la tarde a todos los participantes.



José Antonio Cambralla, José Ramón Blay (organizador) y Luis Miguel (Otis)



Primera dama clasificada, primer caballero clasificado y mejor golpe del torneo



IMPRESIÓN

BUZONEO



Colegio
Administradores de Fincas
Valencia - Castellón

5.000 **A5** DESDE
10.000 **A5** DESDE

199€
299€

15.000 **A5** DESDE
20.000 **A5** DESDE

449€
589€

COLOR A 2 CARAS, 135 GR., ACABADO ESTUCADO BRILLO.

IVA no incluido - Diseño no incluido - Consulta condiciones según zona



Distpublic
Distribución Estratégica

902 330 230
contacto@distpublic.com
www.distpublic.com



*Limpieza de Comunidades, Oficinas, Garajes y todo tipo de espacios.
Abrillantados de suelos, Conserjes, Telefonistas, Jardinería.*

Tel. 963 696 737 www.ambidelt.com email: info@ambidelt.com

c/ Pascual y Genís 10 4ª, Despacho 4B - 46002 Valencia

Empresa colaboradora con:



Colegio
Administradores de Fincas
Valencia - Castellón

INSTALACIONES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS. MANTENIMIENTO E INSPECCIONES

Fruto del reciente acuerdo de colaboración firmado entre la empresa TÜV SÜD ATISAE, líder mundial en servicios de inspección reglamentaria con más de 150 años de historia, y el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, se han realizado dos interesantes jornadas informativas durante el primer trimestre de este año, bajo el título *Instalaciones en comunidades de propietarios. Mantenimiento e inspecciones*, en las sedes de Gandia y Castellón.

Las jornadas fueron impartidas por los responsables de zona y locales de Seguridad Industrial de TÜV SÜD ATISAE, Guillermo Pérez Sabater y Pedro Doñate Hernández, y estuvieron enfocadas a informar a los administradores de fincas sobre las obligaciones de las comunidades de propietarios en lo relativo al mantenimiento e inspecciones de las instalaciones existentes.

En las jornadas se mantuvo un animado debate entre los asistentes y los ponentes, que puso de manifiesto la gran inquietud de los administradores de fincas ante el aumento de la legislación existente y sus responsabilidades.

Desde TÜV SÜD ATISAE, se hizo especial hincapié en el alarmante incremento en el número de accidentes que se está produciendo en los edificios de viviendas en los últimos años, fundamentalmente causados por el envejecimiento del parque y la falta de un adecuado mantenimiento, así como por el gran desconocimiento existente sobre la obligatoriedad de la realización de inspecciones periódicas reglamentarias por organismos de control (OCA), que son los garantes del adecuado mantenimiento y que podrían evitar la mayoría de estos siniestros.

Las principales instalaciones existentes en los edificios de viviendas de la Comunitat Valenciana que deben pasar inspecciones por OCA de forma periódica son: ascensores (cada 4 años), instalaciones eléctricas en zonas comunes y garajes (cada 5 años) y, a partir de 2018, la inspección de las instalaciones contra incendios en garajes de más de 500 m², en edificios mayores de 20 años (cada 10 años).

Los administradores de fincas informan, asesoran y dejan registro de la comunicación a sus administrados de la

obligación de realizar las inspecciones periódicas reglamentarias por OCA con las periodicidades establecidas por ley.

Dicho incumplimiento podría suponer que las compañías aseguradoras no se hiciera cargo, en caso de un siniestro, de las correspondientes indemnizaciones.

No obstante, y sin restar un ápice a la importancia de la responsabilidad que los administradores asumen frente a las comunidades que administran, desde TÜV SÜD ATISAE se quiso lanzar un mensaje de tranquilidad, poniéndose a disposición de todo el colectivo para gestionar de forma integral todas las inspecciones reglamentarias, con sus cerca de 100 inspectores cualificados y acreditados en toda la Comunitat Valenciana.

Durante el segundo trimestre de 2018, está previsto que se realice otra jornada en la sede del Colegio en Valencia.

Guillermo Pérez Sabater
Jefe Seguridad Industrial
TÜV SÜD ATISAE Levante



Durante las jornadas

PROMOCIÓN COLEGIADOS

SE INDEPENDIENTE DE TU MANTENEDOR
LÍNEA DE EMERGENCIA DE SEGURIDAD

EN81-28

Test cíclico
+ Test de voz

EN81-98

Test de voz
Llamada de alarma

Normativa Europea Conectado a los servidores Netel, garantizamos el funcionamiento de la línea comprobando batería y cobertura.



0€

Instalación
totalmente
gratuita

GSM

Centralita GSM
totalmente incluida en
la línea

**TODO
INCLUIDO**

Llamada a fijo, móvil y
números especiales

**GARANTIA
VITALICIA**

Incluido en el
servicio cualquier
tipo de cambio GSM

NOS AVALAN MÁS DE 15 AÑOS DE EXPERIENCIA Y MÁS DE 25.000 COMUNIDADES EN TODA ESPAÑA

GRUPO **netel**[®]
COMUNICACIONES liftel

Grupo Netel - Operador de telefonía de Emergencia

C/ La Rioja, 8 · 03006 · Alicante · ESPAÑA · 902 292 990 comercial@netelcomunicaciones.es · www.netelcomunicaciones.com

¿SE PUEDE RECLAMAR A UN LOCAL LAS CUOTAS DIFERENCIALES QUE, POR ERROR, NO SE HAN COBRADO CON CARÁCTER RETROACTIVO, UNA VEZ ADVERTIDO EL ERROR?



El supuesto con el que nos encontramos es el de una comunidad que carece de normas estatutarias y se rige por la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), a la que se remite el título constitutivo de forma genérica. Pero también se podría incluir en este supuesto la comunidad que tiene normas estatutarias y no establecen ninguna especialidad ni exoneración para los locales. Debido a que el local no tiene acceso al portal, no disfruta de ninguno de los servicios comunes del edificio, teniendo incluso los contadores de suministro fuera del portal. Por parte de la comunidad, se ha venido aprobando en Junta de Propietarios, año tras año, una cuota a abonar por el local con arreglo a la cuota de participación fijada en el título, comprensiva únicamente de gastos de administrador y seguro comunitario. Con el paso de los años, el administrador lee detenidamente el título constitutivo y comprueba que el local no se encuentra exonerado de participar en ninguno de los gastos comunitarios, preguntándose si se puede reclamar al local, previa aprobación en Junta de Propietarios, la diferencia entre las cuotas abonadas y las que hubiera debido abonar.

La LPH establece en su artículo 9.1 letra e, lo siguiente: «Son obligaciones de cada propietario: (...) e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para

el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización».

La cuestión que se plantea la comunidad cuando advierte el error en la cuota aprobada para el local es si se puede reclamar al propietario del local la diferencia entre las cuotas abonadas y las que debió abonar, al no estar exonerado de ningún gasto en el título constitutivo.

Para responder a esta cuestión, debemos partir de que se ha aprobado en cada junta anual un presupuesto de gastos y las cuotas que cada propietario debe abonar para cubrir dicho presupuesto, siendo dichos acuerdos firmes y ejecutivos, al no haber sido impugnados por ningún propietario. Es decir, son acuerdos obligatorios para todos los propietarios, y todos han prestado su conformidad, de forma expresa o tácita. Cuestión distinta es que se hubiera cometido un error material, en cuyo caso cabría reclamarlo. Por ello, entendemos que es difícil que se llegara a obtener una sentencia estimatoria de la pretensión, al igual que sería difícil que prosperara la acción de un propietario de exigir a la comunidad la devolución de cuotas que haya estado pagando de más, habida cuenta de que durante esos años se habrán aprobado cuentas y presupuestos con su conformidad expresa o tácita. En tal sentido, se ha pronunciado la Audien-

cia Provincial de Zaragoza, Sección 5.ª, en sentencia n.º 574/2010, de 4 de octubre, que dice así:

«La comunidad no tiene la obligación de liquidar individualmente con uno de los propietarios sobre supuestos excesos de pagos cuando no ha existido impugnación en tiempo y forma de los acuerdos que los aprobaron. (...) A salvo de los supuestos de liquidación de la comunidad por su desaparición (art 23 LPH), las decisiones de cualquier naturaleza de dicho ente jurídico —y singularmente las económicas— se deciden por la Junta de Propietarios (arts. 14 y 16 LPH). Siendo tales decisiones susceptibles de impugnación si tuvieran los defectos o vicios señalados en el art. 18 de la citada ley. No existe en este procedimiento ninguna acción impugnatoria de acuerdo alguno. Por lo que —en principio— es necesario respetar lo decidido en Junta de Propietarios, pues, como señala el art. 18, son ejecutables y ejecutivos los acuerdos de aquel órgano, en tanto no sean dejadas sin efecto por una decisión judicial (...).»

Remedios Barona
Asesoría Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS POR MALA PRAXIS



Hemos asistido en los últimos años a un crecimiento importante del número de reclamaciones presentadas a profesionales que se mueven en distintos campos de actuación como la abogacía, la arquitectura, la medicina... El consumidor en España ha tomado conciencia de que existe una normativa sólida, destinada a su protección en el mercado de bienes y servicios, y acude a ella cuando considera vulnerados sus derechos por un profesional en el ejercicio del trabajo contratado.

Por otro lado, encontramos que la profesión de administrador de fincas ha ido evolucionando para adaptarse a las nuevas necesidades de las comunidades que administran, alcanzando una complejidad de funciones y cometidos impensable hace solo unos años. Normativa técnica, fiscalidad de las comunidades, protección de datos, gestión de ayudas y subvenciones, comunicaciones con la Administración... son retos con los que el administrador se enfrenta en el día a día de su trabajo.

Este cambio hacia la complejidad de funciones del administrador, junto a la conciencia del consumidor de sus derechos como tal, ha provocado que reclamaciones que tradicionalmente afectaban a otros sectores se hayan extendido y continúen haciéndolo progresivamente al ámbito de la administración de fincas.

Al administrador actual no le basta con desempeñar su trabajo bajo normas de buena fe o con la diligencia del buen padre de familia que prevé nuestro Código Civil. Se le exige como profesional el conocimiento de la normativa aplicable a aquellos campos que afectan a la comunidad (normativa contable, civil, fiscal, laboral, protección de datos, técnica...) y, por tanto, responsabilidades derivadas de un mal asesoramiento o gestión en la

aplicación de estas. Es lo que en el mundo legal se conoce como *lex artis*, cuyo incumplimiento por error u omisión se califica como mala praxis.

Hemos pasado de la figura del administrador de fincas que cumplía con su obligación profesional con la gestión de cobros, pagos y la llevanza de una contabilidad básica, a un profesional cada vez más preparado que es capaz de atender de forma integral a su cliente, bien por sí solo, bien integrando en sus despachos a profesionales de otras disciplinas (abogados, gestores, economistas...) que le ayuden a cubrir aquellos cometidos que no son propios de la administración.

La mayoría de las reclamaciones que nos encontramos son de carácter contractual por el incumplimiento del administrador en tareas encargadas por la comunidad con la que tiene una relación obligacional de prestación de servicios/mandato (errores en renovaciones de pólizas de aseguramiento comunitario, imprecisiones en los certificados de deudas, cortes de suministro derivados de una mala gestión...). Pero el administrador se puede ver también frente a reclamaciones de terceros con los que se relaciona profesionalmente durante el ejercicio de su trabajo para la comunidad. En ambos casos, el administrador responderá si en el ejercicio de su profesión ha infringido las reglas de *lex artis*.

No obstante lo anterior, esa tendencia a la reclamación al profesional, que entiendo en ocasiones abusiva, no debe inducirnos a pensar que el administrador es el origen de todos los males del mundo. Las comunidades deben tener claro que no todo mal resultado o perjuicio que sufran es imputable a una mala praxis del administrador. No estamos frente a una obligación de resultados, sino frente a una obligación de medios

en los que el administrador deberá desarrollar su trabajo aplicando los debidos conocimientos y con la debida diligencia y cautela para evitar cualquier daño a la comunidad.

Para que exista responsabilidad civil profesional del administrador es necesaria una acción u omisión en el ejercicio de sus funciones de la que se derive un perjuicio al cliente. E igual de importante es la existencia de una relación de causalidad entre la conducta del profesional y el daño causado: un nexo causal que vincule una a otra.

La profesionalidad y la diligencia deben ser el estandarte del trabajo de cualquier administrador de fincas, y serán también el escudo que les proteja de responsabilidades civiles en el ejercicio de su profesión. Cuando el cliente recibe el trabajo de un administrador de fincas colegiado, no solo tiene la garantía del conocimiento suficiente y actualización permanente del profesional, sino el respaldo de los colegios profesionales y la cobertura de los seguros colectivos de responsabilidad civil, que intervendrán en el caso de producirse algún siniestro, respondiendo frente a la comunidad o terceros perjudicados.

M.ª Dolores Delgado de Molina
Asesoría Jurídica COAFA

VIVIENDAS TURÍSTICAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y GUÍA PARA PROPIETARIOS

Aproximación a la problemática de las viviendas turísticas



En 2017, el turismo en España creció un 4,4 % respecto a 2016; creó 77.501 nuevos puestos de trabajo; generó 134.000 millones de euros de actividad; llegaron a España más de 82 millones de visitantes extranjeros, que aportaron 87.000 millones de euros; y ha representado el 16 % del PIB nacional, consolidándose como el principal impulsor de la economía nacional. Los grandes protagonistas de este auge turístico han continuado siendo los turistas extranjeros. El gasto medio por visita fue de 1.061 €, y el gasto medio diario por cada turista fue de 137 €.

Pero estas medias aritméticas de las estadísticas son cifras detrás de las que están millones de turistas internacionales con muy distinta capacidad de gastar, representando un número altamente significativo aquellos turistas con baja capacidad de gasto.

La inmensa mayoría de los turistas extranjeros con alta capacidad de gasto utilizan alojamientos y servicios de la industria hotelera. Pero no ocurre lo mismo con el resto de turistas extranjeros, sobre todo con quienes disponen de menos recursos. En los últimos años muchos turistas con recursos bajos utilizan plataformas web de contacto entre particulares, llamadas *peer to peer* o *p2p*, para alojarse en España en viviendas normales, suficientemente amuebladas y equipadas, de edificios en régimen de propiedad horizontal situados en el litoral mediterráneo

o en las islas Baleares, o en los centros de grandes ciudades como Madrid, Barcelona y Valencia. Estas plataformas web propician una *hotelización* de las viviendas, según informó en 2017 la Unión Hotelera de la provincia de Valencia. Con la cesión del uso de tales viviendas, sus propietarios quieren obtener ingresos rápidos y cuantiosos.

Las cesiones de esas viviendas para uso turístico es un fenómeno que está creciendo en los últimos diez años y que plantea en la actualidad problemas y retos: a) Aumento notable del importe de los alquileres en los centros de las grandes ciudades y en los municipios del litoral mediterráneo e islas Baleares. b) Molestias a los ocupantes de las demás viviendas de los edificios donde se hallan estas viviendas turísticas, relacionadas con: la entrada y salida incontrolada de muchas personas desconocidas, incluso a altas horas de la noche o en la madrugada; el uso inadecuado de los elementos comunes, especialmente del ascensor, escalera, zaguán y terrazas; los ruidos; las fiestas en las viviendas o en terrazas u otros elementos comunes. c) Molestias e incomodidades a los vecinos que residen en las zonas donde están dichas viviendas, sobre todo en los municipios turísticos, especialmente cuando los turistas son jóvenes que buscan principalmente el ocio nocturno, por la alta concentración de personas en las calles, el consumo de alcohol y drogas en vías públicas, las fiestas en la calle, la inseguridad ciudadana





ÁBACO

RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

El trabajo bien hecho, es mejor que bien



info@abacorehabilitaciones.com - www.abacorehabilitaciones.com

Gandía 960 117 653 - Xàtiva 962 274 918



Mesa del Intrusismo

y la suciedad en las vías públicas. d) Pérdida de ingresos de las empresas tradicionales del sector hotelero y, además, situación de desequilibrio en que estas se encuentran frente a las nuevas empresas que se hallan detrás de las plataformas p2p, y que bajo el paraguas de las bondades de la economía colaborativa, se presentan como organizaciones no lucrativas y mero intermediarias, pero en realidad mueven un gran negocio sin sujetarse a las normas reguladoras de la demanda turística. e) Falta de transparencia fiscal y laboral, y de control público-administrativo de las actividades relacionadas con la cesión de uso de las viviendas.

La normativa autonómica valenciana sobre las viviendas turísticas y la Guía para propietarios en la Comunitat Valenciana

La Comunitat Valenciana, al igual que la mayoría de las comunidades autónomas españolas, dispone de legislación especial propia para regular estas cesiones de viviendas para uso turístico: el Reglamento de las Viviendas Turísticas, aprobado por el Decreto 92/2009 del Consell, y modificado después en 2010, 2012 y 2015.

La Agència Valenciana del Turisme y el Consejo General de colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana han elaborado conjuntamente la *Guía para propietarios de viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana*, que se editará durante el primer cuatrimestre de 2019, publicándose en formato papel y digital. Va dirigida principalmente a los propietarios o titulares que ceden directamente el uso de una o más viviendas turísticas a los usuarios turísticos.

El Reglamento valenciano considera viviendas turísticas a los inmuebles denominados «apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, cualquiera que sea su tipología», cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacacionales o de ocio. A tales efectos, considera que hay habitualidad cuando se presten algunos servicios propios de la industria hostelera, como los de limpieza del inmueble, cambio de toallas, sábanas, fundas nórdicas, paños de cocina, custodia de maletas, lavandería, reparaciones y mantenimiento, o similares.

Y también a las viviendas que se ceden mediante el arrendamiento de temporada del art. 3-2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), si el arrendador se compromete a prestar al arrendatario algún servicio propio de la industria hostelera, o si se comercializa ese arrendamiento utilizando canales de comercialización turística como operadores turísticos, o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas

de nueva tecnología. Entre estos sistemas destacan las citadas plataformas web de contacto entre particulares p2p.

La guía regula los principales deberes y obligaciones de los propietarios de las viviendas turísticas: inscripción de las viviendas en el Registro de Viviendas Turísticas de la Comunitat Valenciana; notificar a ese Registro las modificaciones, altas y bajas de las viviendas; la publicidad, oferta y gestión se debe ajustar a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, y proporcionar al cliente información suficiente, respetando todos los derechos que le reconoce la legislación, sobre protección y defensa de los consumidores y usuarios; exhibición de forma visible de los distintivos de cada vivienda turística; entrega de las viviendas a sus usuarios en perfecto estado de habitabilidad, uso, conservación y limpieza, con servicios, instalaciones y suministros en funcionamiento; eficiencia energética; hojas de reclamaciones y cartel indicativo de tales hojas; listado-registro de los usuarios de los apartamentos turísticos para el Ministerio del Interior; obligaciones laborales y fiscales del arrendador; y cumplimiento de la normativa municipal aplicable a la actividad.

Asimismo, la guía hace referencia a las infracciones administrativas por incumplimiento de esas obligaciones y sus correspondientes sanciones.

La Ley de Propiedad Horizontal (LPH) y las viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana

La LPH no impide a priori, ni siquiera preventivamente, destinar cualquier vivienda a uso turístico, salvo que los estatutos de propiedad horizontal del edificio o complejo inmobiliario privado del que forme parte prohíban expresamente tal uso. Si no existe tal prohibición, para introducirla sería necesario que la Junta de Propietarios acordase tal modificación de los estatutos, con el voto a favor de todos los propietarios que, a su vez, representen el 100 % de las cuotas de participación. Esto es imposible de conseguir cuando hay uno o más propietarios que quiere destinar su vivienda a uso turístico.

Únicamente si el ocupante de la vivienda turística realiza en ella actividades que resulten dañosas para el edificio o complejo inmobiliario, o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, el art. 7-2 de la LPH autoriza al presidente de la comunidad de propietarios, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes del edificio o complejo, a requerir a quien realice tales actividades la inmediata cesación, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes: la acción de cesación, a través del correspondiente juicio ordinario, en el que el Juzgado puede acordar con carácter cautelar,



En el centro, Francesc Colomer, secretario autonómico de la Agència Valenciana del Turisme

si así ha sido solicitado y hay causa para ello, la cesación inmediata de la actividad prohibida. Si la sentencia que finalmente se dicte en ese juicio estima la demanda, puede disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida, la privación del derecho de uso de la vivienda por tiempo no superior a 3 años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados. Pero —como se ve— este procedimiento no resulta rápido, ágil ni práctico para que cese la ocupación del turista que actúa con total desprecio de las normas de convivencia, pues cuando vaya a presentarse la de-

manda ejerciendo la acción de cesación habrá finalizado el periodo de la cesión y ya no estará en la vivienda.

La mediación entre la comunidad de propietarios y el propietario cedente del uso de la vivienda puede ser un instrumento más eficaz para que este comprenda que debe extremar su cuidado y vigilancia para que los turistas usuarios de la vivienda respeten las normas de convivencia de la comunidad de propietarios.

El control u oposición al uso turístico de la vivienda puede tener más éxito en la esfera administrativa, si la comu-

nidad de propietarios insta al Ayuntamiento donde se halla la vivienda y a la Agència Valenciana del Turisme a que impidan dicho uso hasta que el propietario arrendador haya cumplido con todos los requisitos que la normativa municipal y la normativa autonómica exigen para el inicio de dicha actividad.

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

¡Solo para administradores exigentes!

blaubis[®]
Piscinas

96 201 23 23
www.blaubis.com

Mantenimientos
Equipos
Obras

I CONGRESO NACIONAL DE PROFESIONES

Un país de profesiones

En la Facultad de Medicina de la Universidad Complutense de Madrid (UCM) se celebró el I Congreso Nacional de Profesiones, organizado por Unión Profesional (UP), bajo el lema *Un país de profesiones*.

Durante la inauguración de este primer encuentro de las profesiones colegiadas españolas, el presidente de UP, Jordi Ludevid, quiso tener un recuerdo para el fundador de la institución que agrupa a las profesiones colegiadas, Antonio Pedrol, quien soñó con esta reunión que se hizo realidad en estas dos jornadas: «Las profesiones europeas necesitan hoy un gran debate y un enorme esfuerzo de regeneración, al servicio de las nuevas necesidades personales y colectivas. Con este propósito se gestó lo que está siendo el I Congreso Nacional de Profesiones, organizado con el objetivo primordial de compartir, analizar, valorar y comunicar lo que es común y esencial al ejercicio profesional, acudiendo a sus raíces, identificando el interés general y las garantías que la buena práctica profesional pueda proporcionar a los ciudadanos y a las empresas, en un Estado de Derecho moderno y en una sociedad abierta».

El presidente de UP y el vicepresidente del Consejo Europeo de las Profesiones Liberales (CEPLIS) indicaron que «las profesiones colegiadas conforman una categoría social reconocida, que es a su vez consecuencia de la evolución histórica de siglos, alcanzando su estatus actual en los Tratados de Roma (1957), recogidos y desarrollados con posterioridad en diferentes normas y costumbres de los distintos países europeos. En España, es en la Constitución de 1978, en su artículo 36 donde aparece de manera explícita».

La relevancia en nuestro país de esta categoría social es fruto de sus valores, desempeñados cada vez que cumplen su función social y sus dos pilares básicos: deontología y formación continua. Los valores profesionales son compartidos por todas las profesiones junto con el compromiso por el mantenimiento y puesta al día del conocimiento. Algo que llega a la ciudadanía en formato de confianza, que con responsabilidad prestan los servicios profesionales.

En su intervención, Rosa Romero, vicepresidenta del Congreso de los Diputados, recordaba el 40.º aniversario de la Constitución en este 2018 y se comprometía a «hacer efectiva la interlocución de las profesiones con los miembros de la Cámara Baja».

En este Congreso han participado varios colegios territoriales de administradores de fincas (Barcelona, Madrid, Valencia, Sevilla, Extremadura, Cantabria, Valladolid, Salamanca, Canarias y Asturias). El presidente del Consejo Nacional de Colegios de Administradores de Fincas de España, participante en la mesa de debate El desarrollo profesional continuo, hizo hincapié en la gran labor que hacen los colegios profesionales para formar a sus colegiados, y especialmente el propio Consejo, que ha lanzado unos estudios específicos online a través de su plataforma Aula Colegial.



Participantes del congreso

En la clausura, Jordi Ludevid, recordaba el lema de este congreso, Un país de profesiones: «profesiones consolidadas, orgullosas de su identidad, conscientes de la necesidad de autoexigencia y regeneración, pero convencidas de su aportación y su utilidad social». El presidente de UP también señaló que las profesiones colegiadas «resultan clave para la cohesión y la innovación social, y son imprescindibles para garantizar los derechos ciudadanos básicos y la competitividad y productividad económica. (...) Las profesiones no son el problema, sino la solución a los problemas».

El ministro de Justicia, Rafael Catalá clausuraba el I Encuentro de las Profesiones destacando la necesaria existencia de las profesiones en la sociedad actual y el papel de los colegios profesionales como termómetro de todo lo que pasa en nuestro país. «Los colegios profesionales estáis llamados a ser palanca transformadora», señaló. Y así, consideraba que todos «tenemos el desafío de relanzar las profesiones». El ministro de Justicia también recalcó que las profesiones son «imprescindibles en la sociedad actual».

En la segunda jornada, el protagonismo fue trasladado a los decanos, presidentes y representantes o delegados de las corporaciones colegiales, que, reunidos en asamblea han apoyado la Declaración de las profesiones colegiadas, un documento que recoge en varios puntos el compromiso de este subsector con la sociedad, con los proyectos de innovación social y la sostenibilidad económica y ambiental, la garantía constitucional insustituible que poseen las corporaciones colegiales, así como la relevancia del concepto de acto profesional, en cuya definición se asume la prestación de un servicio por un profesional cualificado.

Qué es UP y quiénes la forman

UP es una asociación creada en 1980, cuyo objetivo es la consecución del interés público y la coordinación de las funciones de interés social, así como la defensa de los intereses profesionales. Está integrada actualmente por 33 consejos generales y superiores, y colegios profesionales de ámbito estatal que, juntos, aglutinan cerca de 900 colegios profesionales y más de 1.300.000 profesionales liberales en todo el territorio.

Abarca los sectores jurídico, sanitario, económico, social, docentes, científico, arquitectura e ingenierías. Por su estructura, tiene un carácter interdisciplinar. UP es fruto del compromiso de las profesiones con el impulso y defensa de la cultura y los valores profesionales en la sociedad.

José Antonio Cambralla Balaguer
Vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

HAREMOS QUE PAREZCA UN ACCIDENTE



CRIME SCENE DO NOT CROSS



96 311 76 88

comercial@valiamedioambiental.com

AVISOS 24 HORAS • 660 203 004
PRESUPUESTO SIN COMPROMISO

- DESINFECCIÓN
- DESINSECTACIÓN
(cucarachas, hormigas, chinches, mosquitos...)
- DESRATIZACIÓN
- CONTROL DE AVES

• PREVENCIÓN DE LEGIONELLA

• TRATAMIENTO DE LA MADERA
(xilófagos)



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



Firma del Convenio del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante con Ascensores Domingo



Entrevista en la SER a la vicepresidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante



Nuevos colegiados, peritos judiciales y certificados de Calidad



Firma del Convenio del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón con la Universidad de Burgos



Firma del Convenio del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante con LPL

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

auta

Seguridad, Tecnología y Diseño

Empresa VALENCIANA con más de 50 años de experiencia en el desarrollo y fabricación de VIDEOPORTEROS.

Presente a nivel internacional en más de 40 países por todo el mundo.



NUEVO MONITOR SLIM
Una apuesta segura

SERVICIO TÉCNICO OFICIAL NÚMERO 1 EN VALENCIA



Valenciana de Porteros

963 953 076
963 327 252

Avda. Primado Reig, 27 bajo · 46019 Valencia

@ administracion@valencianadeporteros.com

www.valencianadeporteros.com