



JUNTA DE GOBIERNO DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA-CASTELLÓN

EL RESULTADO ELECTORAL LEGITIMA Y RESPALDA EL NUEVO PROYECTO

LA COLEGIACIÓN ES
GARANTÍA DE CALIDAD

Administradores de Fincas Colegiados



TU LÍNEA DE TELÉFONO FIJA DEL ASCENSOR VA A DESAPARECER

GRUPO NETEL TE AYUDA A DAR EL CAMBIO
NO ESPERES A QUE TE LA CORTEN
LÍNEA SIM DE EMERGENCIA PARA ASCENSORES

EN81-28
Test cíclico
+ Test de voz

EN81-98
Test de voz
Llamada de
alarma

0€
Instalación
totalmente
gratuita



GSM
Centralita GSM
incluida en
la línea

TODO INCLUIDO
Llamada a fijo,
móvil y números
especiales



GARANTÍA VITALICIA
Incluido en el
servicio de cualquier
tipo de cambio GSM

PROMOCIÓN
COLEGIADOS

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

GRUPO **netel**[®]
COMUNICACIONES liftel

Grupo Netel- Operadora de telefonía de Emergencia

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

Soluciones thyssenkrupp para tu comunidad.

Pequeños grandes viajes.

Mantenimiento multimarca, modernización y rehabilitación para la instalación de ascensores en edificios existentes.

Pequeños grandes viajes a bordo de los ascensores thyssenkrupp para hacernos la vida mejor y más fácil.

T: 901 02 09 09

servicliente@thyssenkrupp.com

www.thyssenkrupp-elevator.com/es

[@thyssenkruppES](https://twitter.com/thyssenkruppES)

engineering. tomorrow. together.



thyssenkrupp

Publica

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

Dirección

Amadeo García Zahonero

Edición

Quintín Ruiz Díaz

Consejo de Redacción

Juan Carlos Clement Ardila, María José Valero Vicent, Juan Fernando Escrivá Camarena y Fermín Valero Moreno

Fotografía

Morabito y Luis Caballero Jurado

Diseño y maquetación

Josep Medina Torres

Administración

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

Plaza Crespins, 3

46003 Valencia

Teléfono: 96 315 31 32

Publicidad y artículos

E-mail: prensa@icafv.es

Teléfono: 96 315 31 32

Móvil: 669 76 69 19

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

Desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, insisten una y otra vez en la importancia de promocionar la marca *administrador colegiado*, y los colegios y sus colegiados tratan con mayor o menor fortuna de hacerlo. Pero ¿es suficiente?

Tener una marca que represente a todo el colectivo, hoy en día, se torna no ya en algo necesario, sino —me atrevería a decir— imprescindible. Una marca lo es todo, y lo es porque dota al colectivo de una seña de identidad reconocible, proporcionándole una serie de características que la sociedad puede hacer suyas, y que van más allá de una serie de cuestiones razonables, implicando también argumentos emocionales como seguridad, confianza, cercanía y humanidad.

Por tanto, colocar *la casita* al lado de los logos de nuestros despachos no es suficiente. Un logotipo en sí mismo no significa nada si no lo dotamos de contenido. Y el contenido debe ser el emblema de nuestro valor añadido, mucho más allá del precio y de las cuestiones obvias de nuestro trabajo como administradores. Nuestro logo debe ser más que un título y convertirse en una forma de actuar frente a nuestros clientes, en una garantía emocional y, en definitiva, en convertirnos en administradores totalmente diferenciados del resto por nuestra formación, trato humano, respeto al cliente, seriedad y generadores de confianza hacia nuestras comunidades. Pero todas estas cualidades no surgen porque se emita un circular que llegue a todos los colegiados. Estas cualidades se generan desde el interior de cada despacho, en el día a día, desde el trabajo de ir un poco más lejos, dignificando nuestra profesión allá donde los otros no llegan, convirtiendo cada junta de vecinos en una oportunidad para demostrar que amamos nuestra profesión y que estamos dispuestos a demostrarlo.

Y lo decimos a pesar de que somos conscientes del enorme desgaste que supone el trabajo diario en esta profesión. Pero también debemos partir de la base de que lo expuesto anteriormente no funcionará si no es totalmente creíble: solo si somos capaces de creer que tenemos un valor añadido, el cliente lo creerá. Si solo son palabras en un folleto publicitario, no servirá de nada.

¿Es suficiente la labor que está realizando el Consejo General en la promoción de la marca? Puede que sí o puede que no, pero que no quepa la menor duda de que si no la convertimos en nuestra bandera cada uno de nosotros, de nada servirá redoblar los esfuerzos.

SUMARIO

02 Editorial

04 Tribuna

06 Actualidad

- Sebastián Cucala Crespo, nuevo presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón
- Jornada sobre convocatoria de subvenciones. José Ramón Romero
- Unión Profesional de Valencia celebra la aprobación por unanimidad de la ley contra el intrusismo
- Día Europeo de la Mediación. Emilia Picazo
- Felipe VI recibe a Unión Profesional con motivo del 40.º aniversario de la Constitución

16 Lucentum

- Sky Conference
- La importancia de la comunicación en los colegios. Juan Carlos Clement
- Entrevista a Fernando Brotons, administrador de fincas de Alicante
- Taller Innovatime 2.0

26 Valentia

- Curso de Perfeccionamiento de la Universidad de Burgos
- El colegio, también presente en la Universidad. M.ª Eugenia Lejárraga
- Taller Innovatime. Elena Álvarez
- El arbitraje inmobiliario y la cláusula de sometimiento al Tribunal de Arbitraje Inmobiliario. Francisco José Arnaldos

32 Castillion

- Contribución de los locales a los gastos generales del edificio. Remedios Barona

34 Asesoría Jurídica

- La Generalitat Valenciana apuesta por la colegiación. M.ª Dolores Delgado

36 Información

- Acuerdos de colaboración
- Caixa Popular incrementa un 20% sus beneficios y alcanza los 12 millones de euros de resultados



1.º Trimestre de 2019 n.º 96



www.facebook.com/groups/colegioaaffvalencia



José Sales



Junta de Gobierno saliente

Me dirijo a todos vosotros con total agradecimiento por haberme permitido tener el honor de ostentar durante seis años el cargo de presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón. Han sido seis años muy intensos, y el esfuerzo realizado por la Junta de Gobierno, comisiones de trabajo, asesores y el personal del colegio ha sido máximo, y el resultado, creo que a todos nosotros nos deja más que satisfechos.

Nuestro objetivo desde el inicio, así como las estrategias de gestión que implementamos, iban dirigidas a dar cumplimiento al programa electoral que presentamos en el año 2013.

Fueron 83 propuestas que apostaban por transformar nuestro colegio en un colegio más participativo, más abierto a todos los compañeros que lo formamos. Este objetivo, sin lugar a dudas, fue cumplido desde el inicio. En torno a 60 personas han estado trabajando durante todos estos años para el colegio, sin esperar nada a cambio, salvo el orgullo de sentirse útiles para la organización, y con la finalidad de ofrecer un servicio de calidad para colegiados, consumidores y usuarios.

Siempre he dicho que por los órganos de gestión y dirección del colegio, en algún momento de la trayectoria profesional, todos los administradores de fincas deberían formar parte de la Junta de Gobierno. El colegio requiere personas que propongan iniciativas constantemente, incluso a riesgo de que no todas ellas tengan el resultado esperado. Esta es una de las razones por las que decidí hace

ya tiempo que no volvería a concurrir como candidato a unas nuevas elecciones tras la finalización de mi mandato. La modificación estatutaria que realizamos persigue este objetivo: el cambio democrático, ordenado —pero constante— de los miembros de la Junta de Gobierno.

En la actualidad, nuestra profesión tiene mayor reconocimiento institucional. Las administraciones públicas —especialmente, la Generalitat Valenciana— cuentan con nuestra organización para aportar todo aquello que sabemos en defensa del consumidor y usuario. Mantenemos en dos medios sendos programas de radio en los que todas las semanas muchos compañeros ponen voz a la profesión, y así debe seguir siendo.

En materia de formación, la actividad del colegio ha sido frenética. Innumerable la cantidad de cursos y sesiones formativas que se han realizado y que resultan claves para poder realizar nuestro trabajo con toda garantía.

Mejoras muy notables en materia de asesoría, comunicación, convenios, publicidad, atención disciplinaria, calidad, seguros colegiales, ámbito lúdico y deportivo dan crédito a todo el trabajo realizado.

Solamente me queda desear el mayor de los éxitos para nuestro nuevo presidente, Sebastián Cucala, y su nueva Junta de Gobierno. Su éxito será el de todos.

José Sales Rodríguez



SEBASTIÁN CUCALA CRESPO,

NUEVO PRESIDENTE DEL COLEGIO
DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE
VALENCIA-CASTELLÓN



Nueva Junta de Gobierno

Finalizada la jornada electoral en el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, celebrada el pasado día 7 de marzo 2019, se dio traslado, en nombre de toda la Junta de Gobierno, el agradecimiento y enhorabuena a los colegiados por la participación y el ambiente en el que se desarrolló la jornada.



Mesa electoral

A la vista de los resultados obtenidos, fueron elegidos:

- Presidente:** Sebastián Cucala Crespo
- Vicepresidente:** Joaquín Rambla Adelantado
- Secretaria:** Vanina Cernotto
- Tesorero:** Juan Pagán Valero
- Contadora-censora:** Juana Blasco Soler
- Vocal 1.º:** Amparo Silvestre Alberola
- Vocal 2.º:** Joaquín García Lombard
- Vocal 3.º:** Emilia Picazo Moll
- Vocal 4.º:** Juan Carlos Gabaldón
- Vocal 5.º:** Juan Escrivá Camarena
- Vocal 6.º:** Eugenia Coso Carreres
- Vocal 7.º:** Yana Dimitrova Mihaylova
- Vocal 8.º:** Cristina Arnau Zarzo

La participación fue del 25,17% de los colegiados, quienes, con sus 214 votos a la única candidatura, dieron toda la confianza, legitimaron y respaldaron al nuevo presidente y su Junta de Gobierno para los próximos 4 años de mandato.

Toma el relevo un nuevo equipo de colegiados comprometido e ilusionado en seguir desarrollando el proyecto iniciado por José Sales, con el objetivo claro de estar cada vez más presentes en la sociedad y hacer la vida más fácil a los consumidores y usuarios.



Voto de Sebastián Cucala



Recuento de votos



Abrazo entre presidentes entrante y saliente

JORNADA SOBRE CONVOCATORIA DE SUBVENCIONES



Asistentes



¡Muchas gracias!

Muchas gracias, compañeros, por la gran asistencia a la última de las jornadas organizadas por la Junta de Gobierno 2013-2019 en el salón de actos de nuestro colegio, celebrada el día 21 de febrero, para tratar sobre la convocatoria de las subvenciones publicadas en febrero de 2019 (Plan Renhata, conservación, accesibilidad y eficiencia energética de los edificios) y por haberos acercado al colegio a cada uno de los actos, jornadas y ponencias promovidas.

Para quienes hemos formado parte de la Junta de Gobierno ha sido una satisfacción trabajar codo con codo durante estos últimos años con el objetivo de desarrollar proyectos concretos junto con el esfuerzo de los miembros de cada una de las comisiones de trabajo, y sacarlos adelante contando con el apoyo del máximo número de colegiados.

Dotar a nuestra profesión de mayores competencias y formación, la defensa de la colegiación obligatoria, ampliar las herramientas que mejoraran los procesos de nuestros despachos para economizar recursos y el estar al día de todas y cada una de las novedades legislativas de la manera más ágil posible ha sido nuestro gran reto. Todo esto no hubiera sido posible sin vuestro apoyo, sin vuestra asistencia a todos los actos celebrados y sin el compromiso de todos y cada uno de los compañeros que han formado parte de la actividad colegial de estos últimos años.

¡Muchas gracias!

Muchas gracias a todo el personal del colegio. El ejem-

plo de cómo se gestó esta jornada del día 21 de febrero es fiel reflejo de que sin él no hubiera sido posible toda la actividad de estos últimos 6 años. Bastó una llamada a principios de febrero a nuestra gerente, María José, para que, sabiendo de la inminente convocatoria de las ayudas, concertara la jornada contando con la asistencia de Rafael Briet Seguí, director general d'Habitatge, Rehabilitació i Regeneració Urbana, y Javier Peñarrocha, jefe de Servicio.

¡Muchas gracias!

Muchas gracias a todos los asesores del colegio. Por el trato dispensado, por poner a nuestra disposición la resolución a las consultas y dudas que nos quemaban muchas veces en las mesas de nuestros despachos, necesitando de un consejo profesional que nos haga ver las cosas con otra perspectiva.

¡Muchas gracias!

Muchas gracias a todos los patrocinadores del colegio. Sin el soporte que dan a los actos sociales, formación y eventos, y el apoyo a través de la publicidad que disponemos, sería imposible el reconocimiento alcanzado por nuestra marca y la actividad social desarrollada.

Y, sobre todo, ¡muchas gracias!

A Javier, Josan, José, Amaro C., Pepe, Pilar, Asun, Vicente, Mari Ángeles, Jesús, Paco, Amparo S., Virginia, Reme y Esther, por el lujo de haber compartido estos años de trabajo con vosotros, por lo mucho aprendido y por el orgullo de haber formado parte de esta junta.

José Ramón Romero Soler
Administrador de fincas colegiado



Momento de la jornada

VALÍA
SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES

96 311 76 88
comercial@valiagrupo.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

UNIÓN PROFESIONAL DE VALENCIA CELEBRA LA APROBACIÓN POR UNANIMIDAD DE LA LEY CONTRA EL INTRUSISMO

Desde Unión Profesional, aseguran que esta ley garantiza la calidad de los servicios prestados a los ciudadanos

El pasado 22 de febrero, el pleno de Les Corts aprobaba por unanimidad la Proposición de Ley que modifica el artículo 21 de la Ley 6/1997, de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunitat Valenciana, con el objetivo de dar un paso más en la lucha contra el intrusismo. En este sentido, la aprobación de la Ley 4/2019 supone un paso positivo para la actividad colegial y las garantías que desde los colegios se ofrecen a la sociedad valenciana de la excelencia de sus profesionales colegiales.

Unión Profesional de Valencia, como asociación que representa a 40 colegios profesionales de la provincia de Valencia con más de 90.000 colegiados, ha impulsado esta ley para poner en valor la labor de los colegios profesionales. Asimismo, Unión Profesional de Valencia valora la aprobación de la misma por unanimidad de todos los partidos políticos, hecho que expresa con claridad la voluntad política de velar por el interés común de todos los valencianos.

Esta ley supone un paso más en la lucha contra el intrusismo profesional, al tipificar por primera vez como una falta muy grave la omisión de la colegiación para aquellas profesiones reguladas y legitimar, al mismo tiempo, a la Generalitat Valenciana para sancionar a quienes teniendo la obligación de estar colegiados omitan este deber.

La reciente reforma añade un apartado a la disposición con el fin de sancionar económicamente aquellos supuestos en los que un profesional que tiene la obligación de estar colegiado para ejercer su profesión, conforme a la ley estatal de colegios profesionales, incumpla este requisito. Asimismo, la modificación también afecta a aquellos profesionales que, estando colegiados, sean suspendidos en el ejercicio de su profesión por haber infringido alguna norma y, pese a ello, continúen ejerciendo sus funciones. La ley involucra no solo a los profesionales, sino a las empresas y entes que los contraten. Las sanciones económicas previstas para cualquiera de los dos supuestos oscilan entre los 5.001 y los 150.000 euros.



Presentación a los medios en la sede de Unión Profesional de Valencia



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

DÍA EUROPEO DE LA MEDIACIÓN



Compañeras del CEMEI en el vestíbulo de la Ciudad de la Justicia de Valencia

La Ciudad de la Justicia en Valencia lucía diferente el 18 de enero. Quizás eran los globos blancos y verdes suspendidos en racimos por el *hall*. Quizás eran las margaritas que te regalaban si te acercabas a alguna de las mesas informativas. O quizás que había un revoloteo inusual de personas sonrientes, muchas de ellas estudiantes. Y es que estábamos de fiesta, celebrábamos el Día Europeo de la Mediación, con el que se conmemora que el 21 de enero de 1998 fue aprobado por el Comité de Ministros del Consejo de Europa el primer texto legislativo de mediación europeo. ¿Qué tiene de especial esta celebración? Que nos unimos instituciones, colegios profesionales y asociaciones, bajo el amparo del Grupo Europeo de Magistrados por la Mediación de España (GEMME) y el Punto Neutro para la Mediación, para dar visibilidad a esta forma alternativa de resolución de conflictos.

Especial también este año porque estrenamos la Ley 24/2018, de Mediación de la Comunitat Valenciana, que fue presentada por José García Añón, director general de Reformas Democráticas y Acceso a la Justicia, y por Javier Plaza, catedrático de Derecho Civil de la Universitat de València. El Centro de Mediación del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón estuvo representado por su directora, Virginia Madrid, y por Emilia Picazo, que expusieron de forma gráfica, con el Mapa de la Conflictología, cómo los conflictos están presentes inevitablemente en la vida de las personas y cómo puede ayudar la mediación a encontrar la mejor solución posible para todos los involucrados.

El magistrado Juan Mejías fue el hilo conductor y maestro de ceremonias de la jornada. Llevó a cabo una entrañable entrevista a Pau, el *home bueno* de 16 años de la banda

de música de Catarroja, reconocido y respetado como mediador por sus compañeros.

A cargo del vicepresidente del Tribunal de las Aguas, Francisco Almenar Cubells, y de Javier Pastor, letrado de la Acequia de Mislata, estuvo la presentación de nuestro milenario Tribunal de las Aguas, donde la tradición promueve los acuerdos mediados antes de juicio.

Finalizó el acto con una bella metáfora sobre la mediación y el diálogo en la música, con el cuarteto de cuerda del conservatorio interpretando a Dvorak.

Emilia Picazo Moll
Vocal 3.ª de la Junta de Gobierno del
Colegio de Administradores de Fincas de
Valencia-Castellón



Salvador Díez recibido por Felipe VI

SU MAJESTAD EL REY RECIBE A UNIÓN PROFESIONAL CON MOTIVO DEL 40.º ANIVERSARIO DE LA CONSTITUCIÓN

En representación de los administradores de fincas colegiados de España, asistió Salvador Díez Lloris, presidente del CGCAFE

Su Majestad el Rey recibió en audiencia a los presidentes de las corporaciones colegiales de Unión Profesional que, con motivo del 40.º aniversario de la Constitución, agradecieron a Don Felipe el hacer posible la estabilidad social y desarrollo democrático en el que se han podido consolidar los colegios profesionales como instituciones recogidas en la Carta Magna, y que son garantes de la buena práctica profesional en base al interés general. Asimismo, hicieron especial hincapié en la deontología y la formación continuada como esencia de las corporaciones colegiales, y en trasladar que los intereses de las profesiones son los intereses de la ciudadanía.

Como expresó Victoria Ortega, presidenta de Unión Profesional,

«desde Unión Profesional queremos reiterar la vocación de servicio a la sociedad de los profesionales colegiados y sus corporaciones de derecho público. Consejos y colegios actuamos en el día a día para cumplir la garantía institucional que nos atribuye la Constitución para facilitar, con una práctica profesional efectiva, sujeta a disciplinas deontológicas, el ejercicio de los derechos fundamentales por la ciudadanía».

Unión Profesional es fruto del compromiso de las profesiones con el impulso y defensa de la cultura y los valores profesionales en la sociedad. Institución creada en 1980 para la defensa de los intereses comunes de las profesiones y la consecución coordinada de las funciones de interés social, tiene como fin que los pro-

fesionales colegiados y la ciudadanía puedan verse, tocarse desde cualquier punto y en cualquier momento.

Desde su inicio ha sido interlocutor y foro de debate, opinión y discusión de todas las cuestiones relacionadas con las organizaciones profesionales y sus estructuras, así como del ejercicio de las profesiones. Unión Profesional está presidida por Victoria Ortega, a su vez, presidenta del Consejo General de la Abogacía. En el ámbito internacional, ostenta la vicepresidencia de la Unión Mundial de Profesiones Liberales (UMPL), institución que tiene el estatus de órgano consultivo de la ONU, y del Consejo Europeo de Profesiones Liberales (CEPLIS).

SKY CONFERENCE



Personalización del avión

Los días 1, 2 y 3 de marzo se celebró un evento único hasta ahora en cuanto a ponencias a colegiados: Sky Conference. Un congreso singular: las ponencias se impartirían en el aire, concretamente a bordo de un avión de la compañía Ryanair en un vuelo entre Madrid y Tenerife, y viceversa.

Este congreso lo tenemos que enmarcar eminentemente dentro del Área de Innovación. La idea nace de nuestro compañero Pepe Gutiérrez, del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, que, recordemos, pertenece a la Comisión de Innovación del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, junto a nuestra compañera Belén Sánchez, 2.ª vicepresidenta de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante. Un proyecto ambicioso y novedoso, que contó con la total colaboración del Colegio de Administradores de Fincas de Tenerife, como coorganizador, y el apoyo del Consejo General.

El encuentro se estructuró en dos ámbitos. Por un lado, ponencias durante el vuelo de ida y vuelta. Y, por otro, mesas de trabajo con los compañeros en el Hotel Vallemar en Puerto de la Cruz. «Nos recibió el alcalde de Puerto de la Cruz —nos comenta Amparo Carretero, colegiada de Alicante—, y debo decir que la organización de nuestros compañeros en Tenerife fue espectacular. La elección del hotel y, por supuesto, la visita al carnaval nos dejaron a todos muy buen sabor de boca».

Más de 120 administradores participaron, pero hay que apuntar que no solo fueron administradores españoles, vinie-

ron administradores de Dubái, Japón, Argentina, Colombia, EE. UU. e Italia, dando al encuentro un carácter muy cosmopolita.

«Ha sido un congreso eminentemente tecnológico —apunta Belén Sánchez—. Es muy importante que los colegiados salgan de sus despachos y compartan experiencias con otros colegiados. Van a conseguir mucha información y experiencias enriquecedoras que les ayudaran en su día a día y a abrir la mente a nuevas fórmulas de negocio y gestión».

«Yo me quedé —esgrime Amparo Carretero— con una frase que me parece fundamental: “Todo aquello que se puede medir se puede mejorar”. Nos hablaron de temas como la gestión predictiva y el análisis de los datos para anticiparnos a las necesidades de nuestros clientes, para ser ágiles y proactivos. Hoy, estos planteamientos me parecen fundamentales».

En buena medida, organizar un evento de esta envergadura no hubiese podido desarrollarse de no haber unos patrocinadores que con su participación han dado soporte económico para poderlo realizar. Desde aquí queremos dar las gracias por ese apoyo siempre fundamental. Y, desde luego, dar las gracias a todos aquellos colegiados que han podido participar y han hecho de este evento un referente en innovación dentro del colectivo de administradores de fincas en España.

REFERENCIAL

LUCENTUM



Diplomas de asistencia



Reuniones de trabajo

LA IMPORTANCIA DE LA COMUNICACIÓN EN LOS COLEGIOS



Cuando hablamos de comunicación, ¿de qué hablamos? Esta fue una de las primeras cuestiones que se plantearon cuando aterricé en el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante como vocal 4.º de la mano de nuestro presidente, Augusto Soler, y designado para encargarme del Área de Comunicación.

Para contestar a esta pregunta, debemos incidir en uno de los temas más importantes de nuestra profesión. El administrador de fincas colegiado debe tener conocimientos jurídicos, de ingeniería, de fiscalidad, laborales, de arquitectura y de un sinnúmero de materias. Pero lo que nunca nos paramos a pensar es que en esta profesión necesitamos disponer de una buena capacidad comunicativa. Todos debemos convertirnos necesariamente en un comunicador eficaz para conseguir que todo ese conocimiento pueda llegar de una forma sencilla a nuestros clientes.

He comenzado con este pequeño inciso porque, partiendo de esta base, creo que debemos extrapolar esta misma idea a nuestros colegios profesio-

sionales y plantearnos una estrategia de comunicación consecuente con los tiempos que hoy tenemos.

Para ello en el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante hemos contestado a la primera consulta que planteamos al comienzo de este artículo: «¿De qué hablamos cuando hablamos de comunicación en los colegios profesionales?». En respuesta a esta pregunta, creemos haber encontrado, después de múltiples consultas, entrevistas con compañeros, sondeos y algún que otro café muy útil con proveedores, que la comunicación en los colegios es: «Todo flujo de información relevante para la profesión de la administración de fincas, la cual debe ser tratada para un mejor aprovechamiento de los colegiados y al mismo tiempo para un impacto beneficioso en la sociedad».

Por todo ello, es absolutamente necesaria una buena estrategia de comunicación a nivel interno y de gestión, y exactamente igual de importante, una estrategia de comunicación externa que lleve la información y la formación a todos los despachos, para que nuestros colegiados sepan en todo momento cómo ejecutar una comuni-

cación realmente efectiva de la marca, y las ventajas de ser un administrador de fincas colegiado.

En el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, hemos externalizado este servicio con la reciente incorporación de un director de Comunicación, figura que creemos firmemente es muy importante en el desarrollo estratégico de esta visión colegial. Un director de Comunicación que analice, con cierta distancia, aquello que muchas veces nosotros desde el interior no vemos. Dicha figura debe estar al alcance de todos los colegiados, debe convertirse en parte de la estrategia de negocio de nuestros despachos, incorporando coherencia a toda la profesión en la provincia.

Hace unas semanas, paseando por un pueblo costero de nuestro litoral, leí una frase que considero es una de las frases que mejor aplicación tiene para los tiempos en los que hoy vivimos. Citaba lo siguiente: «Lo que ayer se hizo realidad, hoy ya es historia». Vivimos un tiempo, a nivel comunicación, en el cual si no contamos lo que hacemos o sabemos, es exactamente igual que no hacerlo o saberlo, y esto es directamente proporcional a saber en qué momento



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.

hacerlo; quizá mañana sea muy tarde. Por suerte o por desgracia, este es el momento en el que vivimos, y debemos jugar con las cartas que nos han tocado. Pero lo más importante es que nuestra estrategia sea la mejor y la que mejor sepa adaptarse a los tiempos.

Oímos hablar de la generación de los *millennials* y, con mucha arrogancia, he oído a gente manifestar que ellos no saben cómo son y cómo se hacen las cosas en este mundo. En mi opinión, puede que ellos no sepan cómo se hacen las cosas, pero lo que está claro es que tienen sus pautas y reglas para contratar nuestros servicios. Cada vez oímos más a algún cliente decir cosas como: «Te he conocido por Facebook o Instagram», o simplemente: «Te he contratado porque tu puntuación en Google es de 4,5 sobre 5». Todas estas cosas forman parte de la comunicación y del mundo actual, y si queremos una profesión competitiva y atractiva, debemos hacer construir un colegio que aporte al colegiado estos valores, entre otros muchos que ya son aportados.

En definitiva, las corporaciones colegiadas deben hacerse atractivas para los profesionales y coordinar todos los campos tratados dentro del ámbito de la profesión, para ofrecer las mejores condiciones a todos los colegiados. Las mejores asesorías jurídico-técnicas, los mejores convenios, la mejor formación, el mejor control deontológico, la mejor administración interna y, por supuesto, el enlace para que todo ello nos llegue a todos los colegiados es el sistema de comunicación eficaz.

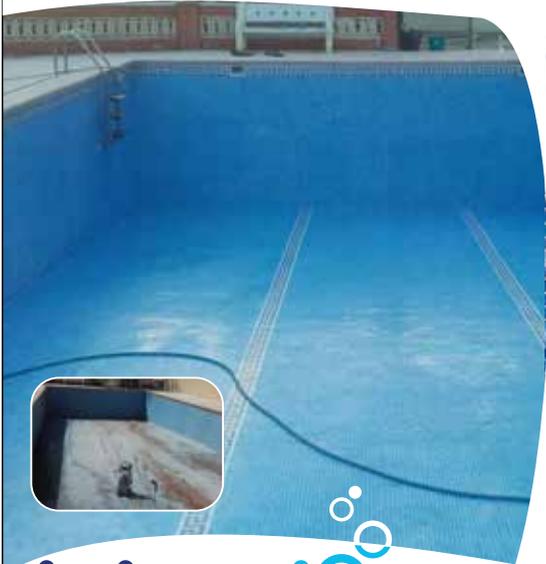
No me gustaría despedirme sin hacer mención explícita a la implicación colegial. No debe olvidarse que en los colegios profesionales hay muchos compañeros que altruistamente pueden, por sus circunstancias, dejar su granito de arena en este colectivo tan apasionante como es el mundo de la administración de fincas. Muchos han sido los que han pasado por mi puesto y por los puestos de mis compañeros, y a todos ellos únicamente cabe dar las gracias, una vez has comprobado la dedicación que esto conlleva.

Por todo lo expuesto, estoy completamente convencido de que el mejor sistema de comunicación que podemos tener en un colegio es aquel que implique a todos sus miembros y que consiga la unión de todos ellos.

Cuando nos demos cuenta de la fuerza que tenemos como profesión unificada, este colectivo dará un giro de 360 grados. Ya disponemos de una potente imagen de marca y no queda un solo administrador de fincas colegiado que no se identifique con esta imagen profesional. Ahora que ya la tenemos implantada en nuestros despachos, es el momento de trabajar para hacerla llegar al exterior con toda la fuerza que se merece. Y esta es tarea de todos y cada uno de nosotros, apoyados por el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, nuestro colegio.

Juan Carlos Clement Ardila
Comisión de Comunicación del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante

Dale la bienvenida al verano con nuestras LIMPIEZAS y REJUNTADOS



- 4 años de garantía
- Ejecución exprés

blaubis[®]
Piscinas

96 201 23 23
www.blaubis.com



Fernando Brotons

ENTREVISTA A FERNANDO BROTONS, ADMINISTRADOR DE FINCAS DE ALICANTE

Si no quieres tener problemas con una comunidad, la solución está en ser cercano y conocer siempre de primera mano cada comunidad

Fernando Brotons ha dedicado toda su vida, y lo sigue haciendo, a la profesión de administrador de fincas en sus dos despachos en la ciudades de Alicante y Elche. Ama a su profesión, se siente orgulloso de ella, y eso se nota en cada una de sus palabras. Hermano de Francisco Brotons, otro referente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, al que se le concede tributo todos los años desde el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana con la celebración del Curso Francisco Brotons, dedicado básicamente a la formación de los colegiados. Fernando nos recibió en su despacho, y lo que iba a ser una entrevista, pronto se convirtió en una conversación distendida y amable. Ya me avisaron desde el colegio: «Si quieres ahondar en las raíces del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, habla con Brotons». Totalmente de acuerdo.

¿Cómo fueron tus inicios como administrador?

Pues, sencillamente, era mal estudiante y no me gustaba estudiar. Así que mi hermano Paco (Francisco Brotons) me dijo que si no quería estudiar, que me pusiese a trabajar con él cuando yo tenía 14 años. En aquella época me dedicaba a cobrar recibos. Me acuerdo de aquellos recibos como si fuese hoy. Eran de 180 pesetas cada dos meses e iba de puerta en puerta cobrando aquellos recibos a los vecinos. La verdad es que me hacía un lío cuando tenía que dar las vueltas, hasta que una señora me dijo: «¿Tú no te enteras de esto, no?». Me lo explicó, y desde aquel día, ya no volví a fallar en mis vueltas.

Íbamos de casa en casa, e incluso le pagábamos a los porteros, que entonces había muchos, a final de mes. Le llevábamos un sobrecito con su sueldo y la nómina. Eso de

preparar remesas para los cobros ya se hizo mucho después, y no como ahora, que va todo por ordenador, entonces los recibos se llevaban físicamente al banco.

Entonces, comenzaste la profesión absolutamente desde abajo...

Yo comencé en el despacho desde abajo, y fui aprendiendo poco a poco. Después de venir de la mili fue cuando ya me di de alta como administrador.

¿Y por aquel entonces hacía falta algún título?

Yo estuve trabajando y estudiando por las noches en el Instituto Jorge Juan para obtener el Curso de Orientación Universitaria (COU). Y por aquella época, para ejercer lo único que tenías que hacer era un examen en el Ministerio de Obras Públicas. El único requisito era tener el COU. Hice la prueba del ministerio y la aprobé. Recuerdo que no me pareció difícil. Piensa que yo desde los

14 años había estado ya ejerciendo muchas de las labores de la profesión, y el examen versaba sobre algo que yo ya tenía muy trabajado. Así que, desde entonces, soy administrador de fincas colegiado.

¿Y cómo era el día a día de un administrador entonces?

En realidad no difiere mucho del trabajo que se viene realizando hoy.

Lo que sí que aprecio es que los administradores en aquella época era como si tuviésemos mas autoridad y poder con los propietarios. Digamos que estaba más respetado y se valoraba mucho más su criterio. También es verdad que entonces administradores que se dedicaran exclusivamente a la profesión habíamos pocos.

¿Y era habitual que hubiesen otros profesionales que compaginaran su profesión con la administración de fincas?

En aquella época existían algunas personas que estaban

Yo comencé en el despacho desde abajo, y fui aprendiendo poco a poco.

A título personal y a título del colegio, la profesionalización siempre fue una de las aspiraciones de mi hermano.



Titulo de administrador de fincas

trabajando en entidades bancarias o eran contables que habían accedido al título de administrador de fincas y compaginaban los dos trabajos. Hoy en día es muy habitual, por ejemplo, abogados que combinan la abogacía con la administración de fincas. En aquella época no había tantos. Nosotros en nuestro despacho siempre nos hemos caracterizados por ser únicamente administradores. Aunque otra de nuestras características más importantes ha sido y es una rama muy importante de lo que llamamos la propiedad vertical, que son los alquileres.

Entiendo que la figura del administrador de fincas es relativamente moderna. ¿Las comunidades de vecinos comprendieron pronto el servicio y la labor de un administrador de fincas?

Sí. Verdaderamente, conocían la figura del administrador, aunque fuese una profesión que estaba naciendo entonces. De hecho, nosotros atendi-

Comunidades de todo tipo y con características muy distintas unas de otras, que entienden como imprescindible disponer de los servicios de un administrador de una forma integral.

Los administradores a lo largo de estos años nos hemos profesionalizado muchísimo más en todos los aspectos.

mos y atendemos a comunidades de todo tipo y con características muy distintas unas de otras, que entienden como imprescindible disponer de los servicios de un administrador de una forma integral.

¿Qué recuerdas del colegio de aquella época?

Cuando estaba estudiando, yo iba con mi hermano al trabajo, y él, entonces, era el secretario del colegio, que en aquellos momentos, estaba en el número 55 de la calle San Fernando de Alicante. El colegio tenía un oficial en las oficinas, Agustín, que ha sido una *alma mater* de la institución, sin duda alguna.

¿Cómo han ido cambiando las necesidades de las comunidades desde aquellos primeros años?

Yo creo que al administrador siempre nos han pedido más que a nadie. Cuando un vecino tiene un problema en su comunidad, lo único que quiere, antes y ahora, es acudir

al administrador y que se lo solucione lo antes posible. Una característica que tiene nuestra profesión es que los clientes acuden a tu despacho, sea cuando sea, y quieren una solución de inmediato, fuese un problema legal o técnico. Sin embargo, en otras profesiones, por ejemplo los letrados o un médico, lo normal y lo que todo el mundo respeta es llamar y que te den cita, esperar el tiempo que sea necesario y no pasa nada. Al administrador de fincas, sea por lo que sea, se le exige soluciones al momento. Y esto pasaba entonces y pasa ahora.

Lo que te puedo decir es que los administradores a lo largo de estos años nos hemos profesionalizado muchísimo más en todos los aspectos. A título personal y a título del colegio, la profesionalización siempre fue una de las aspiraciones de mi hermano. Tanto él como las siguientes juntas de gobierno han trabajado para conseguir ensalzar la formación y el conocimiento de todos los colegiados.

¿Es una profesión con futuro?

Es una profesión con futuro. Pero yo pienso que esta profesión no debe ir encaminada a crear grandes empresas, sino, más bien, a procurar su cercanía con la sociedad. El administrador tiene que conocer a sus vecinos, los pormenores de cada finca. Nosotros debemos ser profesionales y somos empresa, pero nuestros vecinos no deben ser nunca un número, deben tener nombres y apellidos. Debemos procurar que nuestros negocios sean rentables, pero no creo que la aspiración sea hacer grandes fortunas. Si no quieres tener problemas con una comunidad, la solución está en ser cercano y conocer siempre de primera mano cada comunidad.

¿Cómo ves tú la evolución del colegio?

Yo creo que el colegio ha ido cambiando con los años y adecuándose a las nuevas necesidades de los colegiados. Al comienzo, tuvimos una sede en alquiler y pasamos a una sede en propiedad. Una aspiración que tuvimos que después se nos truncó fue el título de administrador de fincas en la Universidad de Alicante, que tuvimos durante unos años. Fue un convenio de colaboración firmado entre el rector de la Universidad de Alicante, Andrés Pedreño, y mi hermano como presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante.

Yo creo que el colegio ha ido cambiando con los años y adecuándose a las nuevas necesidades de los colegiados.

Si existiese un título universitario, ¿la colegiación sería otra cosa distinta de la que es hoy?

Ahora mismo la Conselleria ha publicado un decreto por el cual se obliga a todos los que ejercen la administración a colegiarse. Pero, en todo caso, hay que estudiarlo con profundidad. Es un pasito, pero los profesionales tenemos que seguir trabajando para que lleguemos a tener un reconocimiento a nivel superior al actual. Es un camino que debemos luchar desde el colegio, pero no desde Alicante, sino desde toda España. Creo que desde el Consejo General se debería trabajar mas contundentemente para unificar criterios y evitar que cada colegio lleve su propia política en el fomento de la profesión.

Tu hermano, Francisco Brotons, perteneció al Colegio durante 35 años, como secretario y como presidente, y secretario del Consejo General del Colegios de Administradores de Fincas de España. Según tu criterio, y más allá del apellido, ¿qué ha significado Francisco Brotons para el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante?

Yo creo que básicamente consiguió, en un momento dado, reunir a una serie de colegiados como Pepe Cartagena, Llinares, Celma, Belmonte..., y comenzaron a hacerlo funcionar. Para mi hermano, el colegio lo fue todo. Era su vida diaria. Él compartía su profesión con su labor de presidente. Fue un incansable impulsor de la colegiación de todos los administradores de Fincas y de que todos se formaran adecuadamente.

¿Qué le dirías a alguien que esté pensando en convertirse en administrador de fincas?

Que va a poder vivir perfectamente bien. Convivirá con el día a día de mucha gente y conocerá a un montón de personas impresionantes que le van a dar una calidad humana muy importante a su vida.

El administrador tiene que conocer a sus vecinos, los pormenores de cada finca. Nosotros debemos ser profesionales y somos empresa, pero nuestros vecinos no deben ser nunca un número, deben tener nombres y apellidos.

TALLER INNOVATIME 2.0



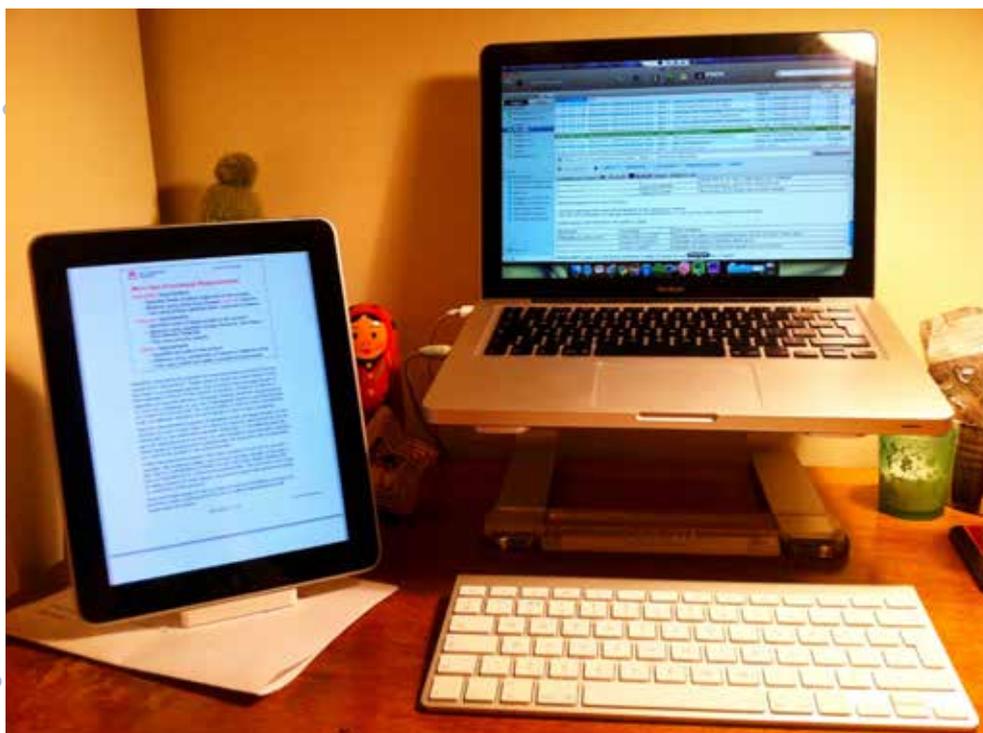
Nutrida asistencia

El pasado 7 de marzo, dentro del programa de formación para colegiados del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, se llevó a cabo el taller Innovatime 2.0 de transformación digital para nuestros despachos, de la mano de la empresa Altatec Seguridad.

Debemos acreditar que fue netamente productivo. Explicaron potentes herramientas de gestión como son Trello o

Evernote, y cómo usar eficazmente Google Calendar. Habilidades imprescindibles en el despacho de un administrador de Fincas.

Enhorabuena a Amparo Carretero, responsable de Formación del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante por esta jornada en Torrevejeja.



Evernote

ComPROmetidos con tu actividad PROfesional

Financiación para la rehabilitación de comunidades de propietarios con unas condiciones interesantes.

Un compromiso que va más allá de lo estipulado. Un compromiso contigo. Un compromiso con tus proyectos. Este es el compromiso de trabajar con una entidad especialmente sensible a las necesidades PROfesionales.

Como miembro del **Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón**, ponemos a tu disposición una financiación en la que el titular del préstamo es la comunidad de propietarios. Un préstamo asequible y transparente para reformar o modernizar la propiedad.

Accede a las soluciones financieras de un banco que trabaja en PRO tuyo. Llámanos al 900 500 170, identifícate como miembro de tu colectivo y concertemos una reunión para ponernos manos a la obra.

sabadellprofessional.com



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

CURSO DE PERFECCIONAMIENTO DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS



José Sales durante un momento de su clase

Hace más de 20 años que el Colegio realiza, con gran éxito entre los colegiados y sus empleados, el antes llamado Curso de Cualificación Profesional. El año pasado se firmó un acuerdo con la Universidad de Burgos para que además de la garantía del colegio, tuviera la de una universidad pública que lo avalara con créditos universitarios. En la propia universidad se entregaron los títulos conseguidos de la primera edición.

Un paso más para reforzar la garantía de la formación colegial, con gran acogida por parte del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España. Hasta la fecha, 28 colegios territoriales de todo el país firmaron el pasado mes de diciembre las adendas al convenio con la Universidad de Burgos.

De este modo, el Curso de Perfeccionamiento tiene un reconocimiento como título propio de la Universidad de Burgos. En total, 41 alumnos forman parte de esta nueva edición 2019, que terminará a finales de junio. El expresidente José Sales impartió en la sede colegial la primera clase presencial.

- Horas totales de formación: 300 horas.
- 276 horas de asignaturas comunes, con docencia *online* y presencial.
- 24 horas de asignaturas optativas, con docencia *online* y presencial.

EL COLEGIO, TAMBIÉN PRESENTE EN LA UNIVERSIDAD

El pasado día 12 de febrero, el colegio, en su política de difusión de su existencia en los distintos sectores de la sociedad, se dio a conocer también en la Universidad. A través de la Comisión Deontológica y Disciplinaria, el colegio está participando en el proyecto de innovación educativa Ethos Living Lab, promovido por el Servei de Formació Permanent e Innovació Educativa de la Universitat de València.

La invitación, realizada por Agustín Domingo y Francisco Arenas-Dolz, profesores de la Facultad de Filosofía y Ciencias de la Educación, a formar parte de dicho proyecto ha servido para que los alumnos a los que va dirigido el mismo conozcan que nuestro colectivo profesional también se encuentra respaldada su actividad por un colegio profesional, del cual algunos de ellos desconocían su existencia.

Junto con el Colegio de Ingenieros en Informática y el de Educadores Sociales de la Comunitat Valenciana, nuestro colegio forma parte de este proyecto que se lleva a cabo en la Sala de Cristal de la Facultad de Filosofía y Ciencias de la Educación de la Universitat de València.



Instante de la ponencia

El objetivo del mismo es formar al estudiante no solo en estudios teóricos, sino en conjugarlos desde su inicio con la práctica real, a fin de formar su carácter (*ethos*) como punto de partida de un ejercicio ético para su futura actividad profesional. El punto de partida de nuestra exposición se dirigió en primer lugar en dar a conocer nuestra profesión y la existencia del colegio, explicando, desde el punto de vista ético, su composición, actuación y la obligatoriedad o no de la adscripción al mismo.

Informamos de forma resumida de los principios éticos recogidos en nuestros estatutos como base principal del buen hacer: independencia, buena fe, generar confianza, respeto y responsabilidad en la gestión encomendada, transparencia, probidad profesional (rectitud, integridad, honestidad) y secreto profesional.

Se hizo referencia especial al Servicio de Atención Colegial, como base objetiva (en cuanto al examen de quejas recibidas de clientes, colegiados y su valoración en cuanto al fundamento de las mismas) para poner límites a posibles exigencias abusivas por desconocimiento de denuncias de derechos y obligaciones, tanto de consumidores/usuarios, como de los propios colegiados.

La segunda parte de la exposición, a cargo de Francisco Arnaldos, se basó en dar a conocer hechos reales de cómo se plasman en el día a día del ejercicio profesional los principios, y se incidió en la rentabilidad de su práctica desde el primer día. Rentabilidad entendida no solo como rendimiento económico si no también moral y social y los beneficios que

reportan. Ejemplos todos ellos que hicieron reflexionar muy profundamente a los asistentes, quienes se vieron reflejados e identificados en experiencias personales vividas/oídas de conocidos próximos.

Así, en la última parte de la jornada el coloquio se abrió con máximo interés por parte de los allí presentes en conocer respuestas expertas sobre los problemas que a ellos les surgen en el día a día en el seno de sus comunidades, en conocer cómo entendemos los principios deontológicos de nuestros estatutos y cómo debemos llevarlos a la práctica.

El próximo día 7 de mayo volveremos a participar en la mesa redonda donde está previsto que departiremos, conjuntamente con el resto de los colegios intervinientes, para intercambiar opiniones sobre la ética en la práctica profesional y aquellos principios cuya aplicación entendemos que deben ser más representativos dentro de cada una de nuestras profesiones. Aprovecharemos, igualmente, para informar de la futura obligatoriedad de la colegiación en nuestra profesión.

M.^a Eugenia Lejárraga García
Directora de la Comisión Deontológica y Disciplinaria del Colegio
de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

TALLER INNOVATIME



Innovatime en Valencia

En este primer trimestre, hemos tenido el placer de colaborar con el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón en dos jornadas formativas celebradas en Gandía y Valencia. El primero de febrero conseguimos reunir a más de una decena de administradores en la sede de Fomento de Agricultura, Industria y Comercio de Gandía, y el pasado 27 de febrero, nos volvimos a ver en una jornada llena de luz en la última planta de la sede de Valencia. Innovatime fue el nombre elegido para el taller, centrado en la productividad innovadora y diseñado para administradores con problemas de agenda o con ganas simplemente de aumentar su rendimiento en horas laborales.

El taller se inició con un pequeño coloquio sobre las necesidades del día a día de la profesión y haciendo una toma de conciencia conjunta de las mayores dificultades que se encuentran en el desempeño personal y profesional. El segundo bloque se centró en el componente emocional que tenemos de la percepción del tiempo, y los administradores descubrieron sus ciclos más productivos del día y quiénes

son sus tan temidos ladrones de tiempo. Finalmente, el taller se cerró desarrollando objetivos y planes de acción eficaces para la gestión del tiempo.

Además, hubo tiempo para hacer *networking* entre compañeros de profesión, donde los asistentes practicaron la filosofía de dar y recibir en la búsqueda siempre de un beneficio en común. Las jornadas consiguieron llenar a los asistentes de buena energía y de consejos que esperamos hayan puesto en práctica en sus despachos a la finalización de la sesión.

Nuestros agradecimientos a todos los asistentes por su participación, interés e implicación, y al Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón por apoyarnos en la organización y dejarnos colaborar con el colegio con este tipo de formaciones que nos ayudan a mejorar en el plano laboral y también personal.

Elena Álvarez Carrillo
Responsable de Marketing de Altatec Seguridad



Innovatime en Gandía

EL ARBITRAJE INMOBILIARIO Y LA CLÁUSULA DE SOMETIMIENTO AL TRIBUNAL DE ARBITRAJE INMOBILIARIO

Hace años que se afirma que los tribunales de justicia están saturados y necesitan mecanismos que permitan la reducción de causas judiciales. Todos conocemos el refrán «Pleitos tengas y los ganes» como una maldición gitana, ya que, por más juicios que ganemos, el simple hecho de pasar por ellos ya es castigo suficiente.

Así lo afirma Ramón Mullerat, presidente de la Asociación para el Fomento del Arbitraje en un artículo publicado en *Cinco Días*, diario de economía de *El País* (20 de marzo de 2010). También recuerda que el mismo Abraham Lincoln animaba a los abogados: «Desalentad los litigios. Persuadid a vuestros vecinos para transigir siempre que puedan. Señalad-

les cómo el ganador nominal es a menudo un verdadero perdedor en honorarios, gastos y pérdida de tiempo».

En las comunidades de vecinos nos encontramos con la realidad palmaria de que los conflictos se generan entre copropietarios; es decir, comuneros de un mismo inmueble que comparten elementos comunes como el zaguán, la escalera o el ascensor, lugares donde se verán una y otra vez después del juicio. Y un conflicto judicial, en el que hay vencedor y vencido, en el que el demandante arrastra al demandado ante el juez, no ayuda en absoluto a la convivencia pacífica entre vecinos.

El convenio arbitral es la expresión por escrito de la voluntad de las partes de someterse a arbitraje en caso de conflicto. Puede ser una cláusula dentro de un contrato o un acuerdo independiente. Puede figurar en los estatutos de la comunidad, en el acta de una Asamblea General ordinaria o extraordinaria, o en el título constitutivo. Me atrevería a decir que también se puede introducir en el Reglamento de Régimen Interior. Y con respecto a las empresas o profesionales autónomos con las que la comunidad contrate obras, suministros o servicios, basta que figure en el contrato que ponga inicio a la relación contractual.



El secretario/administrador de la comunidad es la persona adecuada para recomendar la incorporación de la cláusula de sometimiento al arbitraje en todos estos casos, con la seguridad de que favorece no solo el ahorro económico, sino también una resolución de los conflictos mucho más ágil y con menor fractura de la convivencia entre los copropietarios.

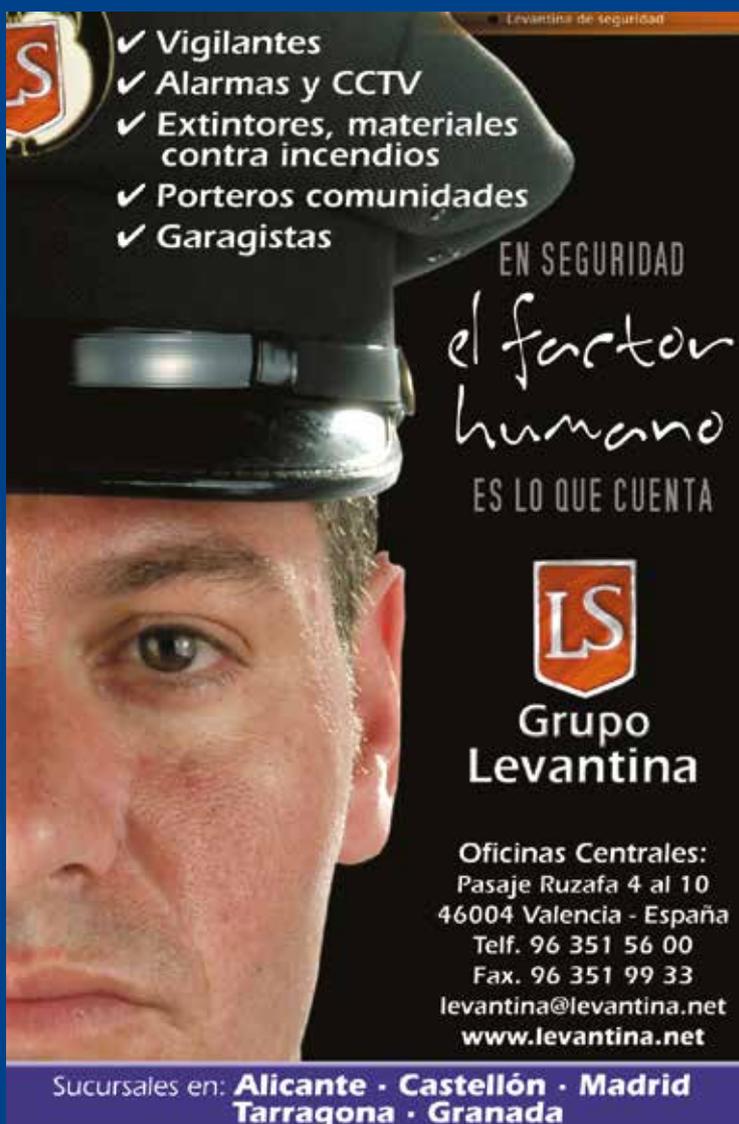
Mi consejo es que recomendemos a las comunidades que administramos que acudan a resolver sus conflictos al arbitraje y eviten el Juzgado. Ante cualquier duda, contamos con la impagable colaboración de nuestros asesores jurídicos, abogados expertos en procedimientos judiciales y en la práctica del arbitraje, que saben por tanto lo mucho que se gana con esta institución, más antigua que el *Breviario de Alarico*, pero moderna por la Ley 60/2003, con las modificaciones de 2009 y 2011, y absolutamente de moda.

Deseo terminar estas palabras con mi profundo agradecimiento al presidente anterior y a su Junta de Gobierno por

el apoyo incondicional a este proyecto, y a los miembros de la Comisión de Arbitraje por su desinteresada colaboración.

Francisco José Arnaldos Jiménez

Presidente del Tribunal de Arbitraje Inmobiliario y coordinador de la Subcomisión Deontológica del Consejo General de Administradores de Fincas de España



Levantina de Seguridad

- ✓ 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

FincasPlus

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS **ELITE**

TODO

BAJO CONTROL

con FincasPlus ELITE, el **software de Administración de Fincas** integral para tu despacho.



Novedades

- Agregador bancario y contabilizador de gastos integrado
- Intercambia información con proveedores gracias a Conecta CGCAFE
- Cumple con Protección de datos en un solo click
- Conecta con Administración Pública a través de Certificados Digitales
- Digitaliza facturas introduciendo automáticamente el apunte



Propiedad horizontal y vertical

- Fincas a presupuestos, gastos realizados o cuota fija
- Gestión de contratos, revisiones de renta automáticas
- Contabilidad profesional automatizada
- Gestión de Edificios
- Gestión de Juntas
- Despacho Virtual 24 Horas

1€
MONOPUESTO

150€
MULTIPUESTO

DEMO
SIN COMPROMISO

IDSPLUS.NET



Nueva
aplicación
móvil



Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

Garantía de Calidad
Software homologado por el Consejo
General de Administración de Fincas
de España



C/ Poeta Mas y Ros 7, 46021 Valencia



963 930 020



info@idsplus.net



CONTRIBUCIÓN DE LOS LOCALES A LOS GASTOS GENERALES DEL EDIFICIO



El artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) establece que, en el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil (CC), corresponde a cada piso o local, junto al derecho singular y exclusivo de propiedad sobre ese espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, la copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes, conforme a la cuota de participación asignada a cada piso o local con relación al total del valor del inmueble, que servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

La atribución de esa copropiedad en los elementos comunes de un inmueble conlleva (artículo 395 CC) la obligación de todos los copropietarios de contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común, lo que en el régimen de propiedad horizontal se especifica en el artículo 9.1.e) LPH, que establece una de las obligaciones más relevantes para los propietarios respecto de la comunidad, cual es el deber de «contribuir, con arreglo a la cuota de participación 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».

Como consecuencia de la redacción del precepto, queda claro que la individualización de los gastos no es una facultad que dependa del libre arbitrio de nadie, sino que se configura como un requisito necesario y previo a la determinación de los gastos generales que deben ser objeto de reparto entre los diversos propietarios obligados a sufragarlos.

Así pues, la regla general es que todos los propietarios deben contribuir a los gastos generales del edificio, hagan o no uso de los servicios o elementos comunes. Como excepción a la regla general, un local/piso puede quedar exonerado de la obligación de contribuir a un determinado gasto, siempre que sea un gasto individualizable y siempre que dicha excepción aparezca recogida en el título constitutivo, en los estatutos de la comunidad o que así se haya decidido por acuerdo unánime en junta de propietarios.

El Tribunal Supremo (TS) ha declarado, en Sentencia de 18 de noviembre de 2009, Recurso 956/2005, en un supuesto de sustitución del ascensor, en el que el título constitutivo disponía que los departamentos situados en sótano y planta baja, que no tenían acceso al portal ni a la entrada, no contribuirían en los gastos de estos ni en los de la escalera ni ascensor, que las exenciones de gastos globales genéricas deben interpretarse sin hacer distinción entre unos y otros conceptos, incluyéndose, por tanto, dentro del término gas-

tos, tanto los ordinarios como los extraordinarios, porque donde la regla no distingue no hay razón para interpretar lo contrario. Y en Sentencia de fecha 7 de junio de 2011, Recurso 2117/2007, se reiteró como doctrina jurisprudencial que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios, estableciéndose como excepción el supuesto de instalación de un nuevo ascensor en un edificio que carecía de este servicio, en cuyo caso contribuirán siempre (STS 6/05/2013, Recurso 2039/2009). En definitiva, es indiferente que el local no haga uso del ascensor a los efectos de tener que participar en el coste de su instalación cuando dicho servicio no existe, y debe participar en el coste de dicha instalación con base en la obligación legal de realizar las obras necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad (artículo 10 LPH), y también en la utilidad económica que le supone al participar en la parte correspondiente del incremento del valor que para el inmueble supone dicha instalación.

Recientemente el TS, en Sentencia n.º 381/2018, de 21 de junio de 2018, ha modificado el criterio seguido en su última Sentencia dictada el 16 de noviembre de 2016, estableciendo que, en los supuestos de exención a los locales del pago de los gastos de ascensor, dicha exención no afectará ni a la instalación del ascensor ni a la bajada del ascensor a cota cero para eliminación de barreras arquitectónicas.

Si por ignorancia, mera tolerancia u otra razón no se ha venido exigiendo a los locales comerciales que contribuyan a aquellos gastos generales, no individualizables, que les corresponde afrontar conforme a su cuota de participación en el edificio, conforme a la doctrina del TS, no se puede considerar que la tolerancia de la comunidad, que ha permitido que durante un tiempo los propietarios de los locales comerciales no hicieran frente a los gastos comunitarios en el modo fijado en los estatutos de la comunidad, tenga la entidad suficiente como para expresar un consentimiento dirigido a crear, modificar o extinguir un derecho, capaz de alterar el título o estatuto de la comunidad cuando para ello resulta necesario un acuerdo unánime de la comunidad de propietarios.

Remedios Barona Novella
Abogada y asesora jurídica del Colegio de Administradores de
Fincas de Valencia-Castellón



En les Corts

LA GENERALITAT VALENCIANA APUESTA POR LA COLEGIACIÓN

El pasado 13 de febrero, el Pleno de les Corts Valencianes aprobó, por unanimidad y en lectura única, la modificación de la Ley 6/1997, de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunitat Valenciana.

Es importante destacar el amplio consenso alcanzado por todos los grupos parlamentarios valencianos. Coinciden en la valoración positiva del papel de los colegios profesionales en la ordenación de aquellas profesiones que les son propias en beneficio de la sociedad a la que sirven. De este modo, se pone de manifiesto nuevamente, la función de los

colegios como encargados de la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios que prestan sus colegiados.

La modificación se aparta de la tendencia liberal que por influjo europeo se ha ido asentando en nuestro país en la última década, con iniciativas legislativas tales como la publicación de la Ley Omnibus (Ley 25/2009, de 22 de diciembre de 2009, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio), la conocida como *Ley Paraguas* (Ley 17/2009, de

23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio), o los distintos tanteos lanzados por gobiernos anteriores con el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, finalmente retirado.

Vemos como el legislador valenciano cambia este rumbo liberal marcado por Europa y antepone el derecho y la protección de los clientes/usuarios de los servicios prestados por miles de profesiones al amparo y con el control de sus colegios. Según su propia Exposición de Motivos, la modificación tiene como objetivo proteger los derechos de los ciudadanos frente al intrusismo en aquellas profesiones que sean de colegiación obligatoria y salvaguardar el cumplimiento de inhabilitaciones, suspensiones o incompatibilidades en el ejercicio profesional.

Con la modificación introducida en el artículo 21 de la citada ley, el legislador amplía el plazo máximo de suspensión de la condición de colegiado que pasa de tres a cinco años y califica como actuación muy grave el ejercicio de una profesión colegiada por persona que incumpla su obligación de colegiación, cuando la normativa que la regule lo exija. Igual calificación de muy grave tendrá la realización de actuaciones profesionales mientras se ejecuta una sanción de suspensión en el ejercicio de la profesión, aquellas que vulneren una resolución administrativa/judicialmente firme de inhabilitación, de declaración de incompatibilidad administrativa o profesional, o de conflicto de intereses, o una disposición legal en que establezca la prohibición de ejercicio. La misma consideración tendrá la actuación de aquellos profesionales, empresas y entes que contraten profesionales en estos supuestos.

El cambio es importante, porque esta calificación de «muy grave» permitirá aplicar como sanciones, además de la inhabilitación profesional ya regulada en la redacción anterior, otras de tipo económico en una horquilla que irá de entre los

5.001 a los 150.000 euros. Cuestión esta ejemplarizante que esperemos sea amparada por la jurisprudencia contencioso-administrativa. Hasta ahora, el inhabilitar profesionalmente a un intruso que ejercía la profesión sin la colegiación preceptiva tenía nulo impacto punitivo en ese profesional, que seguía ejerciendo la profesión como venía haciéndolo fuera de la ley. Con la nueva redacción, y la posibilidad de imponer sanciones de suspensión de ejercicio profesional y económicas, será mucho más efectiva tanto para disuadir comportamientos irregulares, como para castigarlos una vez se produzcan.

Otro de los puntos que nos proporciona la reforma es que con la modificación introducida, el legislador legitima a la Generalitat «mediante el departamento que corresponda» para el ejercicio de la potestad disciplinaria en este tipo de supuestos, cuestión de suma relevancia, pues refuerza con su intervención directa la necesidad del control de la colegiación como garantía al ciudadano. Cuestión distinta no menos importante es que referencia tan genérica como la que hace la nueva ley pueda dejar en el vacío la legitimidad/obligación de tal supuesto departamento, con la consiguiente inseguridad o, cuando menos, confusión jurídica.

Con todo ello, entiendo que debemos congratularnos de la importante y valiente modificación llevada a cabo en la Comunitat, pero con la prudencia que requiere, la amenaza a ciertas profesiones, de una futura publicación de ley de servicios y colegios profesionales en los términos de su anteproyecto. Esperemos el desarrollo y aplicación de esta modificación normativa por parte de la Administración en defensa de los intereses de los ciudadanos que contratan los servicios de profesionales sometidos a colegiación.

M.^a Dolores Delgado de Molina

Abogada y asesora jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante

**Oficina Técnica
de Arquitectura**
Técnicos de Edificación

Chiralt



www.Arquitectos-Chiralt.com

96.363.92.49 - 610.24.29.10

vchiralt@caatvalencia.es

Especialistas en tu Comunidad

- IEE-CV : Informe de Evaluación del Edificio
- Accesibilidad
- Proyectos de Fachadas
- Servicios Técnicos de Edificación
- Aluminosis

ACUERDOS DE C



Suscripción de acuerdo con el Grupo LAE



Acuerdo de colaboración con Mutua de Propietarios

COLABORACIÓN



César Crespo y Sebastián Cucala en el momento de la firma

PROMOCIÓN RENOVACIÓN DE INSTALACIONES

le ofrecemos la posibilidad de reformar o adecuar cualquier instalación del edificio



Fontanería
Saneamiento
(desagües, acometida...)
Electricidad

96 311 76 88
 comercial@valiagrupo.com

Avisos 24 horas: 660 203 004

**DESCUENTOS ESPECIALES Y FINANCIACIÓN* A MEDIDA
 DE LAS COMUNIDADES GESTIONADAS
 POR ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS**

*(*Hasta 24 mensualidades sin intereses)*

CAIXA POPULAR INCREMENTA UN 20% SUS BENEFICIOS Y ALCANZA LOS 12 MILLONES DE EUROS DE RESULTADOS

La principal entidad financiera valenciana ha obtenido en 2018 unos beneficios de 12 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 20%, y sitúa el ratio sobre ATM (ROA) en el 0,72.

La entidad ha finalizado el ejercicio con unos depósitos de 1.438 millones de euros, lo que representa un incremento del 7% con respecto al anterior.

Caixa Popular ha continuado su política activa a la hora de ofrecer financiación a las empresas, cooperativas, comercios, autónomos y familias valencianas. La entidad ha concedido un total de 8.155 nuevas operaciones de Inversión a sus clientes. Las inversiones crediticias se han situado en 991 millones de euros, lo que implica un crecimiento del 14,70%, respecto a 2017.

La dotación al fondo de insolvencia de 8,14 millones de euros sitúa la cobertura total de la morosidad en un 54%, con un descenso del ratio de mora de hasta el 5,95%.

Al cierre del ejercicio, el margen de intereses se ha situado en 33 millones de euros, con un incremento del 5%; y el margen bruto, en 51,53 millones de euros, con un aumento del 13%. El ratio de eficiencia se ha situado en 59,70.

En 2018 Caixa Popular ha alcanzado 193.890 clientes, lo que implica un crecimiento de 3.890 nuevos clientes. Además, el 67% del total de clientes ya son usuarios de Ruralvía, la banca digital de la entidad que combina la más moderna tecnología y toda la capacidad de desarrollo que ofrece pertenecer al Grupo Caja Rural.

En este momento, el 77% de las operaciones que hacen los clientes ya se realizan a través de los canales digitales o de autoservicio.

El crecimiento de la cooperativa también se ha reflejado en el equipo humano, con cuatro nuevos puestos de trabajo creados en el año. Caixa Popular cuenta con una plantilla de 326 personas, donde la mayor parte de ellos son socios de trabajo de la entidad; es decir, propietarios de la misma.

Caixa Popular continúa ofreciendo cobertura financiera a las poblaciones valencianas y mantiene su plan de expansión. En 2018 ha abierto dos nuevas oficinas en el barrio de Ruzafa en Valencia y en Requena. La entidad prevé para este primer trimestre del año una nueva oficina en la ciudad de Villena, que será la tercera en la provincia de Alicante, y en el segundo semestre tiene previsto abrir en la población de Tavernes de la Valldigna.

En total, la cooperativa cuenta con una red de 71 oficinas repartidas por las principales poblaciones valencianas. Todas ellas ofrecen el horario presencial más amplio del mercado, puesto que abren al público en horario de mañana y tarde.

El Plan Estratégico de Caixa Popular continuará fijando las claves en un crecimiento sostenible, que permita ofrecer un modelo de banca cooperativa, valenciana, con valores, social y diferente.



Presentación de los resultados de 2018

Cooperamos muy especialmente con los Administradores Colegiados.

Por eso te ofrecemos una cuenta para tus comunidades de vecinos en condiciones muy especiales:

Sin comisión de mantenimiento, siempre que se mantenga un saldo medio trimestral de 2.000€.

Transferencias gratuitas realizadas por Ruralvía.*

Envío de recibos, 0€.

Gastos de correo, 0€.

Financiamos en condiciones preferentes las obras de mejora de las comunidades.

Y, además, **abonamos el 10% de tu cuota de colegiado** (hasta 100€) si la tienes domiciliada con nosotros.

1/6

este número es indicativo del riesgo de producto, siendo 1 el indicativo de menor riesgo y 6 el de mayor riesgo.

* Transferencias SEPA no Inmediatas, inferiores a 50.000€.

* AIVF: 05/04/2018.



caixapopular.es



Colegio
Administradores de Fincas
Valencia - Castellón

 **caixa
popular**

Cooperem
amb les persones.

INFORMACIÓN

Caixa Popular revierte en la sociedad los beneficios que genera y deja una importante huella social en el territorio valenciano. Gracias al compromiso con las personas y a su implicación con el entorno, la entidad durante todo 2018 se ha implicado en multitud de proyectos que contribuyen a dinamizar y mejorar a la sociedad valenciana, con especial relevancia en aquellos que ayudan a empoderar a la mujer, fortalecer el tejido comercial y empresarial, así como el deporte y la cultura valenciana.

Datos en millones de euros	2017	2018	% variación
MARGEN DE INTERESES	31,39	33,02	5%
MARGEN BRUTO	45,68	51,53	13%
RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN	12,63	14,90	18%
RESULTADOS BRUTOS	10,10	12,09	20%
DEPÓSITOS	1.350	1.416	7%
INVERSIÓN	864	991	14,70%
NEGOCIO FUERA DE BALANCE	217	244	12%

	2017	2018
RATIO DE EFICIENCIA	60,22	59,70
ROA	0,64	0,72
ROE	11,62	12,41
NÚMERO DE OFICINAS	70	71
NÚMERO DE PERSONAS	322	326

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 desplazamiento 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



IMPRESIÓN + BUZONEO



Colegio
Administradores de Fincas
Valencia - Castellón

5.000 A5 DESDE	199€	15.000 A5 DESDE	449€
10.000 A5 DESDE	299€	20.000 A5 DESDE	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

auta

Seguridad, Tecnología y Diseño

FABRICANTE VALENCIANO con más de 50 años de experiencia innovando en el desarrollo de PORTEROS y VIDEOPORTEROS.

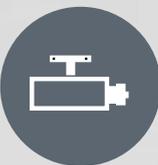
Presente a nivel internacional en más de 40 países por todo el mundo.



SERVICIO TÉCNICO OFICIAL NÚMERO 1 EN VALENCIA



Audio&Video



CCTV



Antenas TV



Electricidad



Buzones



Abrepuertas



Video mirillas



Domótica



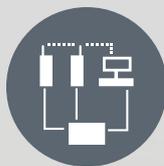
Control accesos



Megafonia



Intercomunicación



Redes de voz y datos



Valenciana de Porteros
GRUPO TELEMAFRA

963 953 076
963 327 252

Avda. Primado Reig, 27 bajo · 46019 Valencia

@ administracion@valencianadeporteros.com

www.valencianadeporteros.com