

### Ayudas para el mantenimiento de nuestras comunidades



# Ayudas 2021

Más información:  
[www.habitatge.gva.es](http://www.habitatge.gva.es)



### Ayudas 2021 a la reforma, rehabilitación y actuaciones urbanas



**FINANCIAMOS LAS OBRAS DE SUS COMUNIDADES MEDIANTE ENTIDAD BANCARIA.  
EMPRESA HOMOLAGADA POR OCOVAL PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS EN VÍA  
PÚBLICA EN VALENCIA.  
EMPRESA INSCRITA EN EL REGISTRO DE EMPRESAS CON RIESGO DE AMIANTO.  
R.E.R.A (46/382)**



- COLECTORES DE EVACUACIÓN
- BAJANTES FALSEADAS O CON VERTICALES
- ACOMETIDAS AGUA
- MONTANTES
- BATERÍAS DE CONTADORES
- GRUPOS DE PRESIÓN.
- IMPERMEABILIZACIÓN
- DESAMIANTADOS
- COTA CERO

The TKE logo is located in the top right corner of the image. It consists of the letters 'TKE' in a bold, white, sans-serif font against a dark background.The TKE logo is printed on the front of a black cap worn by the technician. It is in a white, bold, sans-serif font.The TKE logo is printed on the left chest area of a black jacket worn by the technician. It is in a white, bold, sans-serif font.

# TU ASCENSOR EN LAS MEJORES MANOS

**Por tu tranquilidad  
y la de los tuyos.**

El mejor servicio de mantenimiento sea cual sea la marca de tu elevador. Modernización de ascensores y la solución que tu edificio necesita para instalar un ascensor.

T: 901 02 09 09  
servicliente@tkelevator.com  
www.tkelevator.es  
@TKE\_ES

MOVE BEYOND

## 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

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](mailto: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

Nuestra sociedad de consumo, demasiado basada en una economía de la especulación, más que en una economía real, se ha visto enfrentada a una crisis sanitaria que ha dejado al aire muchas carencias de nuestro estado de bienestar. Sectores como la restauración y la hostelería han podido comprobar lo endeble que puede llegar a ser su negocio, basado en la movilización de turistas, cuando estos no pueden desplazarse con libertad. Sectores de la Administración pública, como son el sanitario o simplemente cualquier gestión que un ciudadano ha necesitado, también se han visto muy resentidos. Parece ser que solo estábamos preparados para cuando todo nos viene dado, pero no, para cuando en unos pocos días nos quedamos inmovilizados en nuestras casas. Esta crisis ha servido para despertar y darnos cuenta de que nuestro estado de bienestar puede tambalearse en cualquier momento y sin previo aviso.

Una buena noticia es que, según diversos estudios, la actividad de la administración de fincas no se ha visto económicamente resentida con esta crisis. Y, por añadidura, se nos ha reconocido como actividad esencial. ¿Esto significa que hemos sorteado esta crisis sin un rasguño?

Esta situación de crisis nos ha hecho enfrentarnos a varios retos muy importantes. El tener que adecuar nuestros despachos para poder teletrabajar desde nuestras casas, la comunicación con nuestros clientes, el enorme problema de no poder realizar juntas de propietarios y un largo etcétera que todos sabemos. Todas estas cuestiones han puesto encima de la mesa otros temas que parecía se decidirían en un futuro lejano, y de repente, los tenemos frente a nosotros.

Cada vez más, el trabajo del administrador se está volviendo mucho más técnico, además de gestor. El nivel de conocimientos y el enorme abanico de los mismos demandan mucha más preparación y muchas más horas de formación en infinidad de materias. La propia gestión con las administraciones es más compleja, y cumplir con toda la legislación ya no está al alcance de alguien que no sea realmente un profesional instruido. Se requiere de importantes inversiones económicas en nuevas tecnologías, sobre todo en sistemas integrados de gestión, que posibiliten centrarse en la cercanía con nuestros clientes. Por tanto, el esfuerzo económico que tienen que realizar los despachos —recordemos que muy atomizados— va a tener que ser mucho mayor.

¿Hemos sorteado la crisis sin un rasguño? En buena medida, sí, pero ser actividad esencial para nuestra sociedad requiere ineludiblemente de un mayor compromiso y de una mayor responsabilidad.

Todas estas cuestiones, la crisis por la COVID-19 las ha traído a primer plano. El presente, que no ya el futuro, nos exige, sobre todo, trabajar juntos. Porque es entre todos, con unos colegios profesionales fuertes y bien vertebrados, como interlocutores comunes frente a las administraciones, con canales de información abiertos a toda la sociedad y una formación eficaz internamente, como todos nuestros despachos, grandes y pequeños, se deben apoyar para su crecimiento empresarial y profesional.

¡Buen verano, compañeros!

## SUMARIO

### 02 Editorial

### 04 Tribuna

### 06 Actualidad

- La nueva factura eléctrica y los cambios regulatorios
- Webinar *Responsabilidad frente a la COVID-19*. Óscar Pellicer
- Retos para la profesión. María José Valero
- Fondos Next Generation EU para el sector de la eficiencia energética
- Cómo empezar. Informe IEEV.CV + proyecto técnico. Jaime Langa
- Fermax innova en la comunicación residencial
- Proyecto europeo Save the Homes. Juana Blasco
- Impacto de la COVID-19 en los arrendamientos turísticos en el segundo año de la pandemia. Herick Manuel Campos

### 18 Lucentum

- Presentación del Registro de Viviendas para impulsar la rehabilitación y la regeneración urbana
- Proyecto Hércules Paralímpico de Alicante
- Deontología profesional del administrador de fincas colegiado. Víctor José Escribano

### 20 Valentia

- Comunidades energéticas de barrio en Valencia. Carlos Sánchez
- Plans d'ajudes a famílies en Gandia
- Ciudades eficientes
- Los ascensores solares. Marcos Haba
- Festividad de Santo Domingo de la Calzada
- Formación Comisión de Arbitraje
- Gracias. Emilia Picazo

### 34 Castillion

- Programa en Radio Castellón-Cadena SER

### 36 Asesoría Jurídica

- A vueltas con la exoneración de los locales en el pago de obras de ascensor. M.ª Dolores Delgado

### 38 Información

- Convenios
- En imágenes
- Agradecimientos



2.º Trimestre de 2021 n.º 103



[www.facebook.com/groups/colegioaaffvalencia](https://www.facebook.com/groups/colegioaaffvalencia)

# EL IEEV.CV EN EL CENTRO DEL CAMBIO DE PARADIGMA




**Implantación IEEV.CV**

Importe de la ayuda

a) Una subvención básica del 20% del importe protegido del IEEV.CV, para todas las solicitudes correspondientes a edificios con una antigüedad superior a 50 años y que cumplan los requisitos y documentación exigida.

b) Una subvención adicional, en función de los puntos obtenidos en la baremación de las solicitudes, con los porcentajes y las cuantías máximas indicadas en el siguiente cuadro:

Puntuación	% a aplicar sobre el importe protegido del IEEV.CV	Cuantía máxima de la subvención
Entre 1 y 10 puntos	40%	1.500 €
Entre 11 y 20 puntos	70%	3.000 €
Entre 21 y 30 puntos	80%	4.500 €

Esta subvención solo se concederá a las solicitudes que, una vez ordenadas según los criterios de baremación, agoten la partida presupuestaria destinada a estas ayudas después de descontar el importe total de las subvenciones básicas concedidas en el apartado a).

Ayudas 2017 a la reforma, la rehabilitación y actuaciones urgentes

**E**l año 2021 ha de ser el año de la rehabilitación, una oportunidad histórica para impulsar un necesario y urgente cambio de paradigma en el sector de la construcción y en la manera de concebir nuestra relación con el medio edificado. En primer lugar, ha de serlo porque los beneficios que aporta la rehabilitación, tanto a nivel económico como social o medioambiental, son indiscutibles. En segundo lugar, ha de serlo porque hemos hecho experiencia, durante esta ya larga e intensa crisis sanitaria, de la importancia que tiene habitar viviendas confortables, salubres y adaptadas a nuestras necesidades, las presentes y las futuras. En tercer y último lugar, ha de serlo porque de ello depende la recuperación de la economía. Con la llegada de los fondos europeos, más de 6.800 millones de euros, se abre una oportunidad inédita para transformar el sector.

Todo ello solo es posible si contamos con una información exhaustiva, ordenada y fiable de las condiciones en las que se encuentra el parque de viviendas existente. En la Comunitat Valenciana disponemos del instrumento adecuado para ello: el *Informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda (IEEV.CV)*. Este documento, realizado por un profesional competente en la materia, analiza tres aspectos concretos: el estado de conservación del edificio, el nivel de cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y su eficiencia energética. Todos los edificios de viviendas de la Comunitat Valenciana con más de 50 años, así como aquellos que vayan a recibir ayudas públicas, están obligados a tenerlo. Es algo así como la ITV de los edificios: un control periódico (cada 10 años) de la situación en la que se encuentra el parque construido, que deriva en ciertas recomendaciones para la mejora de su situación e, incluso, la descripción de actuaciones urgentes a realizar.

Lo cierto es que, en la actualidad, el nivel de cumplimiento en la Comunitat Valenciana es muy bajo,

apenas un 3,5 %. Y ello pese a que la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana en su disposición adicional séptima establece un plazo máximo a partir del cual los edificios que incumplan estarán sujetos a una sanción que oscila entre los 600 y 6.000 €. En esta situación se encuentran ya todos los edificios construidos antes de 1901 y, a partir del 1 de enero de 2022, a estos se sumarán aquellos construidos antes de 1950.

Con el objetivo de impulsar de una manera definitiva la redacción de IEEV.CV, la Vicepresidencia segunda del Consell y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática ha lanzado unas ayudas dotadas con dos millones de euros disponibles hasta el 30 de junio. Habrá una subvención básica del 20 % del importe protegido del IEEV.CV para todas las solicitudes de edificios con una antigüedad superior a 50 años, más una subvención adicional, en función de los puntos obtenidos en la baremación. La suma puede alcanzar 4.500 € por solicitud, en función del número de viviendas y superficie del local del edificio en cuestión.

Desde la Generalitat somos conscientes de que el reto al que nos enfrentamos estos próximos años es un reto común, en el que todos los agentes involucrados han de estar presentes. En este sentido, y así he podido manifestarlo, los administradores de fincas estáis llamados a ser protagonistas de este urgente y esperado cambio de paradigma. Tracemos juntos una hoja de ruta e intensifiquemos nuestros ámbitos de colaboración.

Alberto Rubio Garrido  
Director general de Calidad, Rehabilitación y Eficiencia Energética de la Generalitat Valenciana

# OFICINA DE L'ENERGIA DE VALÈNCIA



**E**l Ayuntamiento de Valencia inauguró en octubre de 2019 la Oficina de l'Energia de València para impulsar un nuevo modelo energético renovable, justo, democrático y sostenible, con la ciudadanía en el centro. Desde entonces, el equipamiento gestionado por València Clima i Energia ha asesorado gratuitamente a cerca de 3.840 familias y profesionales en derecho a la energía, instalación de energías renovables, eficiencia energética

o cómo ahorrar con la factura de la luz y del gas.

Situada en Algirós, esta iniciativa de referencia a nivel estatal lleva más de un año y medio acercando la energía a los vecinos de la ciudad. El objetivo principal es resolver cualquier duda que un particular, un administrador de fincas o un profesional del sector puedan tener con respecto a la energía y el ahorro. Se trata de trasladar la idea de que el paso a un modelo de energía renovable y democrático es posible y está en las manos de la ciudadanía.

Para ello, la Oficina de l'Energia ofrece toda una serie de servicios gratuitos, como talleres para ciudadanía y profesionales, citas de asesoramiento, espacio para reuniones de entidades del sector energético y una exposición sobre la energía y el cambio climático. A pesar de la pandemia, en el año 2020 se han superado notablemente los objetivos planteados. El estudio personalizado de la factura ha ayudado a ahorrar a las familias interesadas una media de 285 euros al año en 2020 (una reducción del 28,6 %), además de contribuir a una reducción potencial de 74 toneladas de CO2.

En el Área de Energías Renovables, en 2020 se acompañó un total de 17 proyectos, con los que se instalaría una potencia de 68,48 kW, lo que corresponde a 39,3 toneladas de CO2 evitadas. Además, se han lanzado y acompañado las dos primeras comunidades energéticas de la ciudad: en Castellar-l'Oliveral y en Aiora y l'Illa Perduda.

En el Área de Cultura Energética, destaca el proyecto *Mi centro en transición*, que se lleva a cabo en escuelas e institutos. Con él se trabajan aspectos como la climatización, iluminación, consumos *standby* y, en general, el ahorro energético mediante los buenos hábitos y la formación de toda la comunidad educativa. En total se han realizado 46 acciones en el curso 2019-2020, y 109 talleres en el 2020-2021.

En el Área de Derecho a la Energía, se realizan atenciones integrales con personas derivadas de Servicios Sociales y de ONG. La Oficina de l'Energia ha ayudado ya a 112 hogares a reducir sus facturas energéticas o a tramitar el Bono Social, alcanzando ahorros de entre 300 y 500 euros al año por familia.

Por último, en el Área de Eficiencia Energética, en 2020 se han realizado 19 talleres sobre ahorro y eficiencia energética en el hogar, con 184 asistentes y con unos ahorros potenciales de 21 toneladas de CO2. En esta línea, a través del proyecto europeo *Save the Homes*, la Oficina de l'Energia actúa como ventanilla única para la rehabilitación energética de hogares y edificios, asesorando a particulares y profesionales sobre las soluciones técnicas, las vías de financiación, las ayudas y subvenciones disponibles, y los profesionales de confianza para emprender la renovación de sus casas.

Con todo ello, la Oficina de l'Energia ha asentado su papel como ventanilla única de asesoramiento energético en la ciudad, democratizando la energía y ayudando a ciudadanía, administradores de fincas y profesionales a resolver sus dudas y llevar adelante proyectos de eficiencia energética, instalación de renovables y ahorro energético.

Alejandro Ramon Àlvarez

Regidor d'Emergència Climàtica i Transició Energètica de l'Ajuntament de València

## LA NUEVA FACTURA ELÉCTRICA Y LOS CAMBIOS REGULATORIOS

Tras publicarse en el BOE la circular 3/2020 de la CNMC, se establece una nueva metodología para el cálculo de los peajes y la distribución de la electricidad.

**¿Qué implica la nueva metodología?**

Estos cambios modifican la denominación y los costes actuales de los peajes, así como la estructura de facturación.

**¿Dónde veremos los cambios en nuestra factura?**

En la parte de término fijo (Potencia) y en la parte de término variable (Consumo de Energía).

Resumen Factura	
Término de Potencia	4,04 €
Consumo de Energía	0,94 €
Descuento	-0,12 €
Alquiler equipos de medida y control	0,96 €
Impuesto electricidad	0,25 €

Detalle Factura	
Término Potencia Tarifa ML P2 3,000 kW x 30 Días x 0,134823 €/kW día	4,04 €
Término Energía Tarifa ML P2 6 kWh x 0,157216 €/kWh	0,94 €

**¿Se van a realizar cambios en los equipos de medida?**

Sí, la distribuidora se encargará de adaptar gratuitamente los equipos de medida y trasladar el detalle del consumo de energía a la comercializadora por períodos.

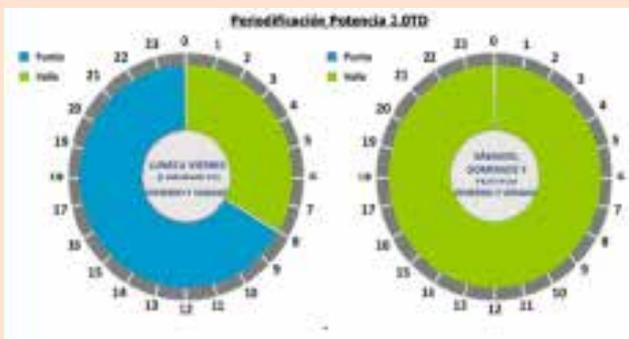
### Las nuevas tarifas

#### 1.- Tarifas 2.0 y 2.1

**CAMBIO DE NOMBRE:** las tarifas 2.0 y 2.1 se unifican en una sola, denominada 2.0TD, y abarcará todos los puntos de suministro que contraten una potencia hasta 15 kW.

**POTENCIA:** hasta ahora estas tarifas contrataban una única potencia, con un mismo precio las 24 horas del día (único tramo). A partir de este momento, tendrán 2 potencias (P1, P3) que abarcarán las 24 horas del día con un precio diferente por período.

Las comercializadoras contratarán la misma potencia en cada período, coincidiendo con la que tenía el cliente en la actualidad, manteniéndose el servicio como hasta ahora.



Tramos horarios (POTENCIA)

P1 (Punta): desde las 8.00 hasta las 00.00 de lunes a viernes.  
P3 (Valle): desde las 00.00 hasta las 8.00 (lunes a viernes) y fines de semana/feriados.

**ENERGÍA (Consumo):** se modifica la facturación actual más habitual, pasando de 1 o 2 períodos a 3 tramos horarios con sus diferentes precios y desapareciendo de este modo las tarifas anteriores con discriminación horaria.



Tramos horarios (ENERGÍA)

P1 (Punta): dos franjas horarias en los días laborables, de 10.00 a 14.00 y de 18.00 a 22.00

P2 (Llano): tres franjas horarias en los días laborables, de 8.00 a 10.00, de 14.00 a 18.00 y de 22.00 a 0:00.

P3 (Valle): festivos y fines de semana. Laborables de 00.00 a 8.00.

#### A TENER EN CUENTA:

- Desaparece el factor de estacionalidad (invierno y verano), los términos horarios serán los mismos durante todo el año.
- El cliente puede optar por un precio único (sin distinción por tramos) si remite su aceptación a la comercializadora. Todas estas variaciones se han aplicado de forma automática a partir del 1 de junio.

#### 2.- Tarifa 3.0TD

**CAMBIO DE NOMBRE:** la tarifa 3.0A pasa a llamarse 3.0TD, incluyendo a aquellos puntos de suministro que tengan contratada una potencia superior a los 15 kW en alguno de sus períodos.

**POTENCIA:** este término hasta este momento se facturaba en tres períodos. A partir de ahora, lo hará en seis, cada uno de ellos con un precio diferente. Cada período de potencia debe tener un valor contratado igual o superior al inmediato anterior. En el caso de no darse esta progresión, se realizará automáticamente el ajuste para cumplir con la norma de contratación.

#### Ejemplo de punto suministro actual

- Potencias contratadas actualmente: P1 = 6 kW, P2 = 7 kW y P3 = 15,1 kW.
- Con la modificación, sus potencias pasarán a ser: P1 = 6 kW, P2 = 7 kW, P3 = 7 kW, P4 = 7 kW, P5 = 7 kW y P6 = 15,1 kW.

Las potencias contratadas se convertirán de la siguiente forma:

- P1 actual seguirá siendo P1 en la nueva tarifa.
- P2 actual pasará a ser P2, P3, P4 y P5.
- P3 actual pasará a ser P6.

**ENERGÍA:** al igual que el otro término, pasará de tres períodos a seis, cada uno con un coste diferenciado. En cada mes del año se facturarán tres períodos.

A continuación mostramos la tabla horaria, por meses, con sus períodos correspondientes:

Hora	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Sábados, domingos y festivos
0:00 - 1:00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
1:00 - 2:00	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
2:00 - 3:00	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
3:00 - 4:00	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
4:00 - 5:00	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
5:00 - 6:00	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
6:00 - 7:00	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
7:00 - 8:00	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03
8:00 - 9:00	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03	04	05	06
9:00 - 10:00	28	29	30	31	01	02	03	04	05	06	07	08	09
10:00 - 11:00	31	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
11:00 - 12:00	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
12:00 - 13:00	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
13:00 - 14:00	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
14:00 - 15:00	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
15:00 - 16:00	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
16:00 - 17:00	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
17:00 - 18:00	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03
18:00 - 19:00	25	26	27	28	29	30	31	01	02	03	04	05	06
19:00 - 20:00	28	29	30	31	01	02	03	04	05	06	07	08	09
20:00 - 21:00	31	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
21:00 - 22:00	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
22:00 - 23:00	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
23:00 - 00:00	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

# VALÍA

## SERVICIOS

- Retirada de amianto
- Fontanería
- Trabajos verticales
- Desatascos
- Electricidad
- Albañilería
- Carpintería
- Saneamiento
- Pintura

## ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN

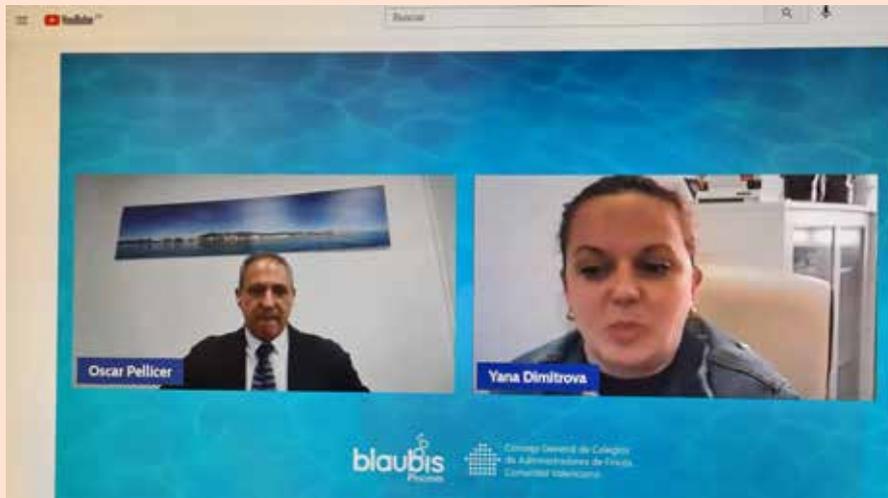
- Cubiertas
- Fachadas
- Accesibilidad

**ASISTENCIA 24 h / 365 días**  
**ASESORIA TÉCNICA Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA**  
**INFORMES ACTUACIÓN PARA TRAMITACIÓN INDEMNIZACIONES**  
**FINANCIACIÓN DE OBRAS**

☎ 96 311 76 88    📞 660 20 30 04  
 ✉ comercial@valiagrupo.com    🏠 valiamedioambiental.com

## WEBINARS Y FORMACIÓN DEL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

### RESPONSABILIDAD FRENTE A LA COVID-19



Durante la webinar

Las responsabilidades:

- Comunidades de propietarios: incumplimiento de las medidas de limpieza y desinfección a realizar por el personal propio (aconsejable entregar las instrucciones por escrito) o ajeno contratado, del control de accesos y organización de uso de ciertas instalaciones comunitarias y de la prevención de riesgos laborales.
- Presidente de la comunidad: por una irresponsabilidad o mala praxis en su cargo.
- Administrador: por incumplimiento de las funciones establecidas legalmente o por la relación contractual con la comunidad de propietarios (en adelante, CP).

Responsabilidad civil: económica. Revisar las pólizas de seguros, si amparan a los cargos orgánicos y la del administrador por la RC profesional a través del Colegio. Mucho cuidado en atender todos los recibos para garantizar la eficacia en caso de siniestro.

Penal: personal de quien determine la condena judicial.

Los administradores deben tener especial cuidado con que no falten los medios de seguridad en el trabajo a los empleados de la finca (arts. 316, 317 y 142 del Código Penal). Son delito por omisión. No precisa haber contagios, la mera omisión de la obligación de proveer es suficiente. Es una infracción laboral con posible responsabilidad penal. En contagio asintomático, podría haber daño moral por el confinamiento individual, daño psicológico por peligro de contagio a familiares, etc.

La evolución de la normativa legislativa nacional y autonómica es vertiginosa. El día 23 de abril de 2021, se aprobó un decreto de la Presidencia y una resolución de la consellera que derogaron 10 resoluciones en su totalidad y

dejaron parcialmente vigentes todas las restantes vigentes como consecuencia de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19 de la declaración del estado de alarma activado por el Gobierno de la nación.

Bajo el paraguas del estado de alarma ya ha habido discrepancia en las pocas sentencias que se han dado (ponencia Curso Francisco Brotons del día 29/04/2021), consecuencia de una norma dispar que no ha sido adaptada para las comunidades de propietarios, a pesar de que la ciudadanía ha permanecido confinada la mayor parte del tiempo en ellas, y ha dificultado mucho nuestra labor profesional. Sin estado de alarma, la incertidumbre será mayor.

No obstante, tenemos una gran oportunidad para sacar lo mejor de nosotros mismos, de informar a los propietarios con sentido de la responsabilidad, de asesorar a los presidentes en modo preventivo y de dar las indicaciones correspondientes a los empleados de las fincas para que las medidas frente a la pandemia sean lo más eficaces posible.

No dejéis de informar constantemente a todos los propietarios, de instalar la cartelería aconsejable en cada momento en las zonas e instalaciones comunes, de adoptar las medidas legales oportunas observando la economía de la comunidad y, sobre todo, de usar el sentido común para combatir este virus.

Con ello, no solo seremos considerados mejores profesionales por nuestros clientes y ante la sociedad o minimizaremos una posible responsabilidad, sino que colaboraremos en la lucha contra la pandemia.

Oscar Pellicer  
Administrador de fincas colegiado

# #ConLosAdministradoresDeFincas

Ahora, cuando más nos necesitamos, **somos uno.**

*#JuntosAvanzamos*



# RETOS PARA LA PROFESIÓN

**E**stamos ante un momento histórico. Los cambios se van produciendo a una velocidad imparable, casi de vértigo.

Dicen que hay trenes que no se pueden dejar pasar, y los acontecimientos que están por venir, posiblemente, pueden determinar un cambio crucial. Y en este caso no es únicamente un tema de transformación digital, que también, sino de posicionamiento de la profesión.

El 21 de julio de 2020, el Consejo Europeo acordó un instrumento excepcional de recuperación temporal conocido como Next Generation EU, por un importe de 750.000 millones de euros, cuya finalidad es garantizar una respuesta coordinada con los estados miembros para hacer frente a las consecuencias económicas y sociales de la pandemia. Por eso, es el momento de aprovechar este tren y no quedarse atrás.

Son dos los instrumentos de mayor volumen del Next Generation EU: el RECT EU (fondos estructurales más flexibles y ágiles) y el mecanismo para la recuperación y resiliencia (MRR), que se constituirá como transferencias reembolsables, buscando apoyar la inversión al tiempo que promover las prioridades ecológicas y digitales de la Unión.



La Comisión Europea ha destacado siete ámbitos de los que destacamos cinco por su conexión con el ámbito de la administración de fincas:

- a) Activación: puesta en marcha temprana de tecnologías limpias y aceleración del desarrollo y el uso de las energías renovables.
- a) Renovación: mejora de la eficiencia energética de los edificios.
- b) Conexión: despliegue rápido de servicios de banda ancha rápida en todas las regiones y hogares, incluidas las redes de fibra y 5G.
- c) Modernización: digitalización de la Administración y

los servicios públicos.

- d) Reciclaje y perfeccionamiento profesional: adaptación de los sistemas educativos en apoyo de las competencias digitales y la educación y formación profesional a todas las edades.

Los ejes transversales en los que se basa el PRTR que España ha presentado son cuatro, que se estructuran en diez políticas palanca, con unos retos u objetivos concretos. Unos fondos que se canalizarán a través de los presupuestos generales del Estado durante los años de ejecución. Pero para que los fondos transformen la economía española, se requiere la implantación de un amplio abanico de actores, por lo que todos los niveles de la Administración han de participar. Además, se lanzan convocatorias para la presentación de proyectos en los diferentes formatos dependiendo de los sectores y temas.

POLÍTICAS PALANCA	
1. Agenda urbana y rural y lucha contra la despoblación.	2. Infraestructuras y ecosistemas resilientes.
3. Transición energética justa e inclusiva.	4. Una administración para el siglo XXI.
5. Modernización y digitalización del tejido industrial y de la pyme, recuperación del turismo e impulso a una España nación emprendedora.	6. Pacto por la ciencia y la innovación. Refuerzo a las capacidades del sistema nacional de salud.
7. Educación y conocimiento, formación continua y desarrollo de capacidades.	8. Nueva economía de los cuidados y políticas de empleo.
9. Impulso de la industria de la cultura y el deporte.	10. Modernización del sistema fiscal para un crecimiento inclusivo y sostenible.

Es evidente que las ciudades tienen un papel fundamental en la transformación económica y social, por su capacidad de generar actividad a corto plazo y sectores clave como la construcción. Preparar a nuestras ciudades y pueblos para los retos que ya están presentes, generando entornos urbanos más accesibles e inclusivos, respirables y sostenibles, inteligentes y dinámicos, y una mejora de la competitividad para el sector servicios, en todo el territorio. Ello afectará a la rehabilitación de vivienda y regeneración urbana centrado en la eficiencia, que aborde la mejora de las condiciones de habitabilidad, el desarrollo de infraestructuras verdes y azules, la activación del sector de la construcción y de las instalaciones. Impulsar las comunidades energéticas, la rehabilitación y la regeneración y el apoyo a la energía sostenible y asequible.

Teniendo en cuenta que el 80% de la población vive en comunidades de propietarios y que los administradores de fincas son quienes llevan todo el proceso en la rehabilitación: asesoramiento, subvenciones, ayudas, financiación, presupuestos, comparativas, mantenimiento del edificio,

redacción de la convocatoria y acta de las Juntas de propietarios, reparto de gastos... , hemos de estar preparados.

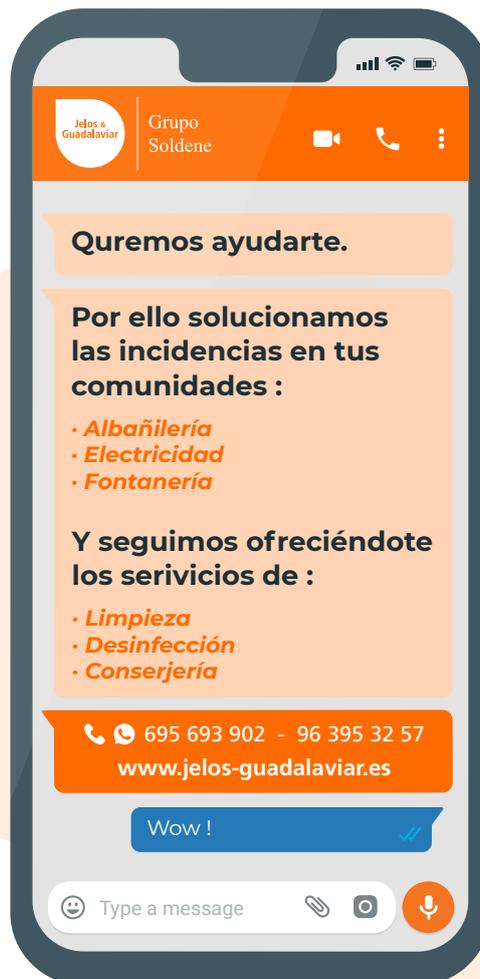
Desde el Consejo y los colegios de administradores de fincas de la Comunitat Valenciana, se trabaja incansablemente. Nosotros ya éramos conscientes del importante papel del administrador de fincas, pero debíamos hacer que los demás también lo fueran. Nuestras campañas fueron primero de marca, pero desde hace un par de años están centradas, estratégicamente, en el contenido: que se conozcan las competencias profesionales de este sector. Ahora estamos trabajando en el proyecto europeo Save the Homes, en el que participamos, haciendo valer la profesionalidad de los administradores de fincas colegiados.

Es tiempo de dar un paso más. Los plazos, los tiempos, van a ser muy cortos, y las comunidades de propietarios han de tener a los administradores de fincas preparados para que puedan aprovechar este tren.

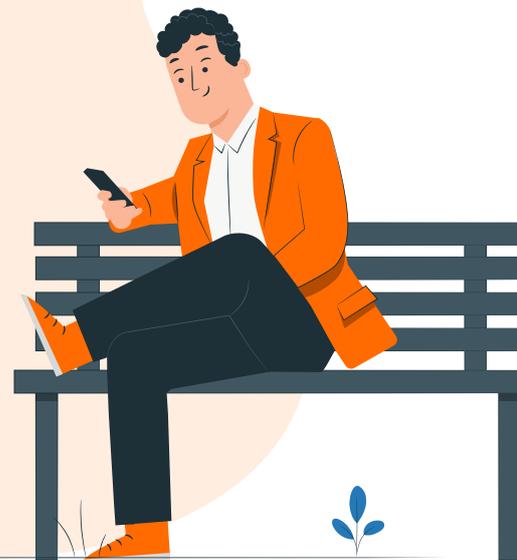
María José Valero i Vicent  
Gerente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

Jelos & Guadalaviar

Grupo Soldene



Sabemos lo difícil que es tu trabajo.



# FONDOS NEXT GENERATION EU PARA EL SECTOR DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

## ¿Qué son los fondos Next Generation EU?

La crisis provocada por la COVID-19 ha supuesto una gran perturbación de la economía a nivel mundial, afectando a las empresas y personas trabajadoras, con especial incidencia en los sectores del turismo, el comercio o la cultura.

En consecuencia, la Unión Europea ha puesto en marcha un Plan de Recuperación para Europa que, dotado con 1,82 billones de euros, reúne los fondos del Marco Financiero Plurianual 2021-2027 (1,074 billones de euros) y Next Generation EU (750.000 millones de euros) para abordar el proceso de recuperación, impulsar la economía, incentivar las inversiones privadas y preservar y crear empleo.

## El Plan de recuperación, transformación y resiliencia del Gobierno de España

Teniendo en cuenta los criterios de reparto anunciados por la Comisión: caída del PIB, población y caída del empleo, a España le corresponderán 140.000 millones de euros de Next Generation EU, convirtiéndose en el primer país receptor de los fondos junto a Italia. De estos 140.000 millones de euros, 72.700 millones serán destinados en subvenciones y 67.300 millones de euros podrán activarse a través de préstamos.

Para acceder a los fondos Next Generation EU, el Gobierno de España ha preparado el Plan España Puede para la recuperación, transformación y resiliencia de nuestro país. Este plan se fundamenta en cuatro ejes principales, diez políticas palanca y treinta proyectos tractores para lograr una España verde, digital, sin brechas de género, cohesionada e inclusiva.

## Más de 20.000 millones de euros en subvenciones para transición energética en el Plan España

El Plan España contempla importantes reformas en once ámbitos claves para reforzar la estructura económica y social, entre los que se encuentran:

- Economía verde: protección y revalorización de nuestro capital natural, mediante la protección de ecosistemas, la descarbonización de la industria tradicional y del sector agroalimentario, impulsando una nueva economía verde y azul eficiente y sostenible
- Energía y renovables: reforma del sistema energético, para desplegar redes y sistemas que acompañen el aumento de la generación con fuentes renovables.

Dentro del plan, se dedican dos palancas a la transición energética y justa.

Por un lado, la política palanca primera sobre *Agenda urbana y rural, lucha contra la despoblación y desarrollo de la agricultura* se ha dotado con 14.407 millones de euros para el establecimiento de zonas de bajas emisiones y transformación del transporte en entornos urbanos y metropolitanos, el despliegue masivo de infraestructura de recarga e impulso al vehículo eléctrico, la rehabilitación sostenible de edificios públicos y privados y la construcción de edificios energéticamente eficientes y la sostenibilidad del sistema agroalimentario y pesquero.

Por otro lado, la tercera palanca *Transición energética justa e inclusiva* destina 6.385 millones de euros para la Estrategia Nacional de Autoconsumo, desarrollo de comunidades energéticas, integración de renovables en la edificación y los sectores productivos, impulso de las infraestructuras eléctricas, promoción de redes inteligentes y despliegue de la flexibilidad y el almacenamiento o impulso del hidrógeno renovable, entre otros.

## Cómo acceder a los fondos de recuperación

En 2021, se han consignado 27.000 millones de euros de los fondos de recuperación en los Presupuestos Generales del Estado, distribuidos a través de los ministerios para el desarrollo de proyectos que den respuesta a los desafíos del Plan España Puede.

Las empresas y organizaciones podrán optar a los fondos mediante ayudas directas o convocatorias en concurrencia competitiva, gestionadas por los distintos ministerios y las entidades del sector público donde destacan los más de 5.300 millones de euros que en 2021 el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) destinará para la promoción de energías renovables, eficiencia energética y movilidad sostenible.

El establecimiento de consorcios y la generación de grandes alianzas entre territorios y empresas de sectores complementarios permitirán maximizar el acceso a los fondos e incentivar la inversión privada. Para ello, el marco de gestión de los fondos Next Generation EU contempla nuevas figuras de colaboración público-privada como los PERTE (Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica), para la ejecución de proyectos tractores con efecto transformador a largo plazo.

En este sentido, desde el Gobierno de España ha sido anunciado un primer PERTE en el ámbito del coche eléctrico que permitirá montar una de las primeras plantas de baterías en Europa y un segundo PERTE en el ámbito de la Salud de Vanguardia. Paralelamente, se están trabajando otros PERTE de interés como el de hidrógeno verde.

Estamos ante la mayor oferta de financiación pública de la historia de la UE y, sin duda, las empresas serán las grandes destinatarias del nuevo paquete de ayudas europeas.

Por ello, resulta esencial trabajar en el diseño de una estrategia global de acceso a los fondos por parte de las empresas fundamentado en un plan de capacitación, asesoramiento experto en asuntos europeos y disponer de las herramientas necesarias para estar informados en todo momento del gran volumen de ayudas que se espera en los próximos años.

Si quieres contactar con nosotros, estaremos encantados de ayudarte en tu estrategia de captación de fondos

 **LocalEurope** · EUROPEAN MAKERS

LocalEurope Consulting – [www.localeurope.net](http://www.localeurope.net)

T.: +34 963 295 999

E.: [info@localeurope.net](mailto:info@localeurope.net)

# 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

# CÓMO EMPEZAR. INFORME IEEV.CV + PROYECTO TÉCNICO

**E**sta es una pregunta que muchos administradores y presidentes de comunidad se plantean ante la necesidad de obras de rehabilitación o adaptación de sus inmuebles.

¿Qué hago primero? ¿Cuál debe ser mi primer paso? E inmediatamente, aún sin haber resuelto esta primera parte surge el «¿Y cómo lo hago...?». Demasiadas incertidumbres para un tema tan importante.

Importante desde el punto de vista económico de la comunidad de propietarios, con desembolsos que pueden llegar a ser altos comparados con los gastos habituales de mantenimiento del edificio y, por tanto, extraordinarios para las economías de los propietarios. Importante para el administrador de fincas, trabajo extra de gran dificultad, poco o nada reconocido por las comunidades desde el ámbito económico y social, reuniones extraordinarias, presupuestos, derramas... Importante para el inmueble, que se va a someter a unos procesos constructivos que le permitirán solucionar problemas actuales y alargar su vida útil. Revalorizarse, aumentar su seguridad, estabilidad, ornato y accesibilidad. Demasiadas cosas como para no ser importante.

Por eso, debemos plantear el inicio del proceso de forma ordenada. La ayuda y colaboración de un buen profesional lo será todo.

Todo empieza con el informe IEEV.CV, el Informe de Evaluación del Edificio, Comunitat Valenciana. Es un documento técnico, quizá demasiado técnico —pero esa es una cuestión que ya abordaremos en otra ocasión—, que recoge la información básica del edificio y su evaluación, en relación con su estado de conservación, las condiciones de accesibilidad y la certificación de eficiencia energética.

Nos permite conocer el estado de nuestro edificio para programar las obras de rehabilitación y mantenimiento necesarias, al tiempo que cumplir la normativa urbanística. Se deberá realizar cada 10 años.

Nuestro técnico —arquitecto o arquitecto técnico son las figuras más recomendables para este proceso— inspeccionará el edificio, su estructura, fachadas, cubiertas, cerramientos, instalaciones, accesibilidad..., y aunque es una inspección básica, sin catas ni ensayos de laboratorio, será capaz de recopilar una información imprescindible para un primer diagnóstico. Con el IEEV.CV sabremos qué debemos acometer, qué carencias tenemos y un orden de prioridad para realizar los trabajos.

Presentado el informe a la comunidad y explicado el estado del inmueble por el arquitecto redactor del informe IEEV.CV, se debe abordar el proyecto de obras.

Otra vez, nuestro técnico debe intervenir. Debemos encargar el proyecto de rehabilitación e intervención ajustado a nuestras necesidades, fruto del informe IEEV.CV y de los mandatos de la Junta de Propietarios. En el proyecto

se recoge, de forma detallada y precisa, las intervenciones a realizar, los materiales a utilizar, las técnicas constructivas más idóneas para nuestro edificio y su entorno, un primer presupuesto aproximado sobre el coste de la rehabilitación, cuánto tiempo estaremos de obra, garantías básicas, normativas de obligado cumplimiento, seguridad y salud, sostenibilidad de procesos, eficiencia energética e instrucciones para la constructora. Todo un compendio de saber y hacer.

Después, vendrán los presupuestos de las constructoras, siguiendo las indicaciones del proyecto, sus materiales y mediciones. Nunca antes que el proyecto de obra. Siempre, primero proyecto y luego presupuesto constructora. Solo así tendremos una intervención de calidad.

Es fundamental, para que el proceso termine bien, iniciarlo bien. El orden es importante. Quizá mucho más importante de lo que nos puede parecer a simple vista. Saltarnos pasos, ir primero a la constructora, no siempre nos llevará a buen puerto. Parece que es el inicio, lo inmediato, pero lo estaremos enfocando mal.

Toda obra de edificación necesita de un proyecto técnico. Las de nueva edificación, las de rehabilitación con afección estructural, aluminosis, fachadas, cubiertas, cambios de uso, modificación elementos comunes, accesibilidad..., pero, es más, como administradores nos interesa, aunque en alguna situación las normativas urbanísticas nos permitan la posibilidad de no realizar dicho proyecto, tenerlo. El proyecto garantiza la presencia de un profesional cualificado al cargo de la reforma o intervención, que vigile el cumplimiento de las normativas —cada vez, más intensas—, de las condiciones de seguridad del proceso y trabajadores que intervengan en la obra, que lleve la relación con la empresa constructora y que pueda explicarnos, de forma clara, todo lo que se está ejecutando en nuestro edificio.

Un proyecto implica una directriz, una línea de actuación, planificada por profesionales. Las constructoras lo agradecen, saben lo que tienen que presupuestar, lo que tienen que hacer. La comunidad, también. El proyecto une a todos. Se eliminan incertidumbres y evita las grandes sorpresas de obra.

Ya lo hemos planteado al inicio del artículo: la ayuda y colaboración de un buen profesional lo será todo, y volvemos a enfatizar dicha idea. Primero, informe IEEV.CV; segundo, proyecto técnico; y Tercero, presupuestos constructoras.

¡Lo que bien empieza bien acaba!

Jaime Langa Sanchis

Arquitecto, asesor del Área de Arquitectura del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



Francisco Alapont, director de Estrategia de Negocio en Fermax

## FERMAX INNOVA EN LA COMUNICACIÓN RESIDENCIAL

**P**osibilitar la comunicación, la conexión y la accesibilidad entre el espacio público y el privado es la piedra angular de Fermax desde sus inicios en 1949. Si bien el mundo ha cambiado mucho en siete décadas —ni qué decir solamente en el último año—, vivir en el cambio es el modo de ser de esta empresa valenciana y de referencia mundial en sistemas de videoportero conectado, sobre todo, en la comunicación residencial.

Su continua apuesta por la tecnología y el diseño al servicio de la comunicación le ha ofrecido el privilegio de dar la bienvenida a millones de personas en miles de edificios del mundo, siendo la marca de videoportero más instalada en los complejos residenciales. Su éxito ha sido posible gracias a una amplia red profesional de distribuidores e instaladores, y también, al colectivo de administradores de fincas, nexo de comunicación entre el usuario final y Fermax. Una relación profesional que este año se consolida con la firma de un convenio de colaboración entre la empresa y el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, que posibilitará que Fermax participe en el próximo VIII Curso Francisco Brotons.

Hablamos con Francisco Alapont, director de Estrategia de Negocio en Fermax, sobre las soluciones de conectividad y accesibilidad en los complejos residenciales, y de la innovación puesta al servicio de los nuevos retos digitales que transforman diariamente la forma de comunicarnos.

### Soluciones de accesibilidad

Ante una sociedad en constante transformación, Fermax apuesta por la innovación como eje central de su estrategia. Comprender las nuevas necesidades que surgen en un mundo cada vez más digital y conectado es vital, y la figura del administrador forma parte de una escucha activa necesaria entre el cliente y Fermax. «Son ellos los que diariamente mantienen contacto con nuestro usuario final y, por tanto, su labor cobra importancia como asesor sobre las mejores soluciones de conectividad, accesibilidad y seguridad para el edificio, siempre desde su criterio profesional», explica Francisco Alapont.

Más allá del clásico telefonillo o videoportero, actualmente se necesitan soluciones con un amplio rango de funcionalidades que respondan a la propia evolución de la convivencia residencial. Muchas construcciones de obra nueva contemplan ya desde su concepción espacios de actividad social y de recreo comunitario. Lugares de disfrute privado que precisan de tecnología para controlar la accesibilidad, garantizar la seguridad y permitir la comunicación con la conserjería desde cualquier lugar del complejo. «Tratamos de ofrecer servicios de valor añadido que se adapten a las nuevas infraestructuras residenciales y a la forma de vida de las personas», puntualiza Alapont.

Fermax dispone de una amplia gama de soluciones muy versátiles para todo tipo de proyectos. Desde placas de videoportero con control de acceso integrado (teclado con código, lectores de proximidad o de huella), hasta monitores con wifi que permiten abrir el portal de la finca a través de una aplicación móvil. Soluciones que, junto con otras, como los pulsadores sin contacto, garantizan las medidas de higiene y aumentan el nivel de seguridad en los edificios.

### La conectividad, apuesta de presente y de futuro

El objetivo de Fermax es convertirse en la empresa líder en sistemas de videoportero conectado, poniendo al alcance de todas las comunidades de vecinos y de sus residentes servicios como el desvío de llamada. «Nuestra visión pasa por universalizar la conectividad del videoportero en las ciudades. A partir de ahí, podemos imaginar un sinfín de servicios para todo el ecosistema del edificio: vecinos, instaladores, empresas de reparto y los propios administradores, que podrían llegar a usar el videoportero conectado como medio de comunicación con los vecinos. Todo ello optimizando recursos, mejorando la satisfacción de los usuarios, evitando desplazamientos innecesarios y reduciendo, en definitiva, la huella de carbono en las ciudades», concluye Alapont.

# PROYECTO EUROPEO SAVE THE HOMES



**E**l IPCC, órgano internacional encargado de evaluar el estado de los conocimientos científicos relativos al cambio climático, sus impactos y sus futuros riesgos potenciales, en su informe de octubre de 2018, establece que las emisiones de CO<sub>2</sub> en el año 2050 deben ser del orden del 80/90 % menores que en 2010. Para conseguir ese objetivo, la tasa de rehabilitación energética en los edificios existentes en los países desarrollados debe de ser como mínimo de un 5 % anual.

En este contexto se crea el proyecto europeo Save the Homes, que comenzó su andadura en septiembre de 2020 y tendrá una duración de 30 meses. Se encuadra en el Programa Marco Horizon 20. En él, se incorpora como socio el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana con 10 entidades europeas más : Huygen Ingenieurs & Adviseurs (Países Bajos); Global New Energy Finance, SI (España); Bouwhulp Groep BV (Países Bajos); Gemeente Eindhoven (Países Bajos); Instituto Valenciano de la Edificación (España); Fundación de la Comunitat Valenciana Observatori Valencia del Canvi Climàtic (España); Ajuntament de Sant Cugat del Vallés (España); Municipality of Ljubljana (Eslovenia); Union Internationale de la Propriete Immobiliere (Bélgica); e Iclei European Secretariat GMBH (Alemania).

El objetivo final que se persigue es acelerar la tasa de rehabilitación energética de los edificios con la consiguiente reducción de emisiones en CO<sub>2</sub> derivadas del consumo energético. El mecanismo que se pretende implementar es el sistema de ventanilla única One-Stop-Shop (OSS) que permita en un solo punto de contacto, bien digital, bien de contacto físico, ofrecer toda la información al usuario en forma de *viaje de la rehabilitación*, que sea atractivo y sencillo donde se contemple desde el principio: las necesidades de inversión, el proyecto con las soluciones, varias empresas que lo puedan ejecutar, financiación si lo requiere y, al final, una monitorización de los resultados. Si bien la ciudad piloto donde primero se implementará es Valencia, el proyecto debe tener replicabilidad en otras ciudades con contextos distintos. Para todo ello hemos trabajado a lo largo de este año en las siguientes fases:

## Mapeo de la demanda

A través de encuestas, buscando estadísticas de distintas fuentes y con reuniones a distintos niveles, tratamos de diseñar perfiles poblacionales que nos permitan estudiar la forma de acercarnos a los ciudadanos para transmitirles la idea de la renovación energética con el máximo impacto posible. Además, nos proporciona información importante a la hora de diseñar soluciones financieras.

Ni qué decir tiene que el enfoque y punto de vista del administrador de fincas en esta fase ha sido fundamental para definir la dirección adecuada de impacto en los ciudadanos.

## Mapeo de la oferta

A través de estudios de las empresas existentes en el mercado y de la legalidad a la que están sometidas, se pretende elaborar un listado de *empresas homologadas* que dé confianza al contratista y permita un fácil engranaje entre oferta-demanda-financiación.

## Financiación

A través de reuniones bilaterales, se ha estudiado las financiaciones que ofrecen tanto las entidades financieras tradicionales que están apostando por *líneas verdes*, como las nuevas formas de financiación basadas en *crowdfunding*. El objeto es establecer la forma en la que a través de la ventanilla única se puede ofrecer financiación ágil, tanto a particulares como a comunidades de propietarios, sin cortapisar la libertad de cada entidad y protegiendo los datos de los intervinientes.

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana con este proyecto se coloca como la primera corporación de administradores de fincas de toda España que tiene participación activa en un proyecto europeo.

Juana Blasco Soler

Directora de la Comisión de Concienciación Ecológica del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

# IMPACTO DE LA COVID-19 EN LOS ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL SEGUNDO AÑO DE LA PANDEMIA

**E**l turismo proporciona medios de subsistencia a millones de personas y permite a miles de millones, no solo apreciar su propia cultura, sino también otras diferentes. Representa más del 20 % del producto interior bruto (PIB) de algunos países y, en general, es el tercer sector más importante de la economía mundial en materia de exportaciones. En concreto, en el ámbito de la Comunitat Valenciana representa el 15,5 % sobre el total de su economía.

El turismo es uno de los sectores más afectados por la pandemia de enfermedad por coronavirus (COVID-19), que ha repercutido en las economías, los medios de subsistencia, los servicios públicos y las oportunidades en todos los continentes. Si bien debe ser prioritario mantener los medios de subsistencia que dependen del turismo, la reconstrucción del sector ofrece también una oportunidad de transformarlo prestando especial atención a aprovechar los efectos que ejerce en los destinos visitados y a crear comunidades y empresas más resilientes mediante la innovación, la digitalización, la sostenibilidad y las alianzas.

Nos enfrentamos al segundo verano de la pandemia, y aunque las expectativas son mucho mejores que las del año pasado, todavía no se ha recuperado el 100 % de la actividad turística prepandemia.

A medida que se reanudan los viajes en algunas partes del mundo, se ha ido aumentando de forma correlativa las reservas turísticas en la Comunitat Valenciana. No obstante, la conectividad limitada y la poca confianza de los consumidores, la incertidumbre sobre la evolución de la pandemia y las repercusiones de la recesión económica plantean desafíos sin precedentes al sector turístico. Para acelerar la recuperación es fundamental crear una experiencia de viaje sostenible y responsable que sea segura tanto para las comunidades receptoras como para los trabajadores y los viajeros.

Para tener una visión más exacta del impacto de la COVID-19 en los arrendamientos turísticos en la Comunitat Valenciana, podemos presentar el siguiente análisis: los apartamentos turísticos de la Comunitat Valenciana gestionados por empresas han recibido en 2020 un total de 582.652 viajeros, un 66,0 % menos, por el impacto de la COVID-19. El número de pernотaciones ha decrecido un 63,7 % interanual, en una coyuntura de descenso del 67,1 % del conjunto de España.

El número de viajeros con origen en España se cifró en 393.967, cifra inferior en un 50,1 % a la de 2019. El número de pernотaciones realizadas por la demanda nacional, que representó el 59,8 % del total, fue de 2.306.872 y decreció un 46,6 % respecto a 2019. En cuanto a la demanda extranjera, el número de viajeros fue de 188.685, un 79,6% menos que el año anterior. Las pernотaciones ascendieron a 1.548.163, cifra inferior en un 75,4% a la del año anterior.

Hay que señalar que la oferta de plazas en apartamentos y viviendas turísticas gestionadas por empresas ha disminuido un 25,8 % respecto a 2019.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que la Comunitat Valenciana es el primer destino nacional en pernотaciones de residentes, seguida de Andalucía.

En cuanto a pernотaciones totales, es el tercer destino, por detrás de Canarias y Andalucía.

Respecto al origen de las pernотaciones de los turistas españoles, en 2020 se calcula que un 30,8 % del total fueron realizadas por viajeros procedentes de la propia Comunitat y que los procedentes de la Comunidad de Madrid consiguieron una cuota del 34,6%.

El año 2020, las pernотaciones de los madrileños bajaron un 52,1 % y las de los viajeros procedentes de la Comunitat Valenciana, un 26,6 %.

El principal mercado extranjero en cuanto a volumen de pernотaciones, el mercado británico, con una cuota del 21,6 %, ha disminuido el número de pernотaciones un 85,7%.

El segundo mercado extranjero en importancia es el francés, que bajó sus pernотaciones un 63,0%.

Teniendo en cuenta la demanda por provincias, la provincia de Alicante decrece por encima de la media (67,4 %) por el mayor componente de la demanda extranjera.

Desde el punto de vista de la evolución de la demanda mensual, el número de pernотaciones decreció todos los meses, a excepción de enero y febrero, a causa de la COVID-19. Los meses de verano la bajada fue menor.

Así mismo, las pernотaciones de la demanda nacional tuvieron una evolución negativa, a excepción de enero y febrero.

El descenso estuvo menos marcado que el de la demanda extranjera.

Desde el punto de vista de la oferta, el número de establecimientos abiertos, gestionados por empresas, estimados para el conjunto del año fue de 18.789, un 27,5% menos que en 2019, con una capacidad media de 92.945 plazas, cifra inferior respecto al año anterior en un 25,8%.

La oferta de plazas en apartamentos turísticos de la Comunitat supuso el 28,3 % de la oferta total española en esta modalidad y es el primer destino con mayor oferta de plazas, seguida de Canarias.

El grado de ocupación mediano anual por plazas para el total de la Comunitat Valenciana fue, en 2020, del 12,30%, lo cual supuso un descenso del 46,7% respecto a 2019.

La ocupación por plazas en fin de semana fue del 13,42%, inferior en un 46,6% a la registrada durante el año anterior.

La estancia mediana se sitúa en 6,6 días, un 6,7 % menos que en 2019.

En 2020 trabajaron 1.790 personas en apartamentos de la Comunitat Valenciana. Este volumen constituye el 15,8% del personal ocupado en alojamientos colectivos, y la cifra fue un 40,5% inferior a la registrada en 2019.

Así pues, cabe concluir que, aunque con un menor impacto, en este segundo verano en el que conviviremos con la COVID-19, todavía no hemos alcanzado los resultados prepandemia en el sector turístico.

Herick Manuel Campos Arteseros  
Director general de Turismo de la Generalitat Valenciana

## PRESENTACIÓN DEL REGISTRO DE VIVIENDAS PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN Y LA REGENERACIÓN URBANA

El Colegio de Administradores de Fincas de Alicante participó el pasado 15 de abril, con la presencia de Maribel Triviño, responsable de Relaciones Institucionales de la Junta de Gobierno, en el acto de presentación del Registro de Viviendas para impulsar la rehabilitación y la regeneración urbana.

«El Registro será de enorme utilidad de cara la apuesta por la rehabilitación y la regeneración urbana como motor de reconstrucción con la oportunidad que comporta la llegada de fondos europeos. Será indiscutiblemente una inversión de futuro», afirmó Rubén Martínez Dalmau, consejero de Vivienda de la Generalitat Valenciana.



Acto de presentación del Registro de Viviendas



El Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA), siguiendo con su política de responsabilidad social, ha querido apoyar al proyecto Hércules Paralímpico de Alicante. Este proyecto tiene como objetivo el ayudar en la integración social de las personas a través de la práctica física, el deporte, la educación y el ocio.

En la foto podemos ver a Augusto Soler, presidente de COAFA; José Climent, secretario de COAFA; Miguel Climent, colegiado de COAFA; y a Sergio Clemente, representante del Hércules Paralímpico.

## PROYECTO HÉRCULES PARALÍMPICO DE ALICANTE

# DEONTOLOGÍA PROFESIONAL DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO



**H**ablar de deontología, es hablar de derechos y de obligaciones, de compañerismo y de profesionalidad. Sin duda, la deontología es la gran olvidada de nuestros tiempos, pero es el pilar básico y fundamental para la prestación de un correcto servicio por parte del administrador de fincas colegiado. El día a día de la profesión deja patente

las continuas relaciones personales que se generan en la prestación del servicio: relaciones con los administrados, con el colegio profesional y con los propios compañeros. Sin duda, la relación con los administrados (vecinos), no solo en cuanto a propietarios del inmueble, sino en cuanto a sus relaciones con otros vecinos (conflictos vecinales), hace que el administrador de fincas colegiado ejerza, además de sus funciones propiamente establecidas en la propia Ley de Propiedad Horizontal, las funciones propias de un mediador entre los vecinos para la solución de sus conflictos, ejerciendo una función muy importante como pieza clave ante el hecho de su imparcialidad y profesionalidad como tercero al conflicto surgido.

La obligación del administrador de fincas de estar informado en cuanto a la legislación vigente (conforme establece nuestro Código Deontológico) y el amplio espectro de materias a las que afecta esta profesión hacen que el administrador de fincas colegiado deba de ser un profesional sumamente preparado. La responsabilidad del administrador de fincas viene unida a sus obligaciones y al propio cargo en la junta de la comunidad, siendo importante el disponer de un seguro de responsabilidad profesional que pueda dar tranquilidad tanto al propio administrador de fincas, como a los administrados. Los colegios profesionales de administradores de fincas garantizan la existencia de este seguro, respondiendo así a los criterios de responsabilidad de los administradores de fincas colegiados y garantizando los derechos de las comunidades de propietarios ante una reclamación derivada de una posible negligencia profesional por parte de un administrador de fincas colegiado, lo que sin duda debe de dar tranquilidad a los comuneros al estar respaldados por los colegios profesionales de administradores de fincas.

La deontología profesional y, por ende, su Código Deontológico, supone la dignificación de la profesión, determinando los elementos fundamentales en los que el propio administrador de fincas colegiado debe de regir su conducta para con los vecinos, intentando que cualquier ac-

tuación se base en la transparencia y en la lealtad profesional, debiendo de mantener su neutralidad en todo momento y respecto de cualquier comunero que tenga problemas con la comunidad de propietarios, anteponiendo por tanto el beneficio colectivo al personal.

Sin duda lo antes expuesto, y la enorme actividad legislativa que afecta a los asuntos del día a día de nuestra profesión, nos lleva indefectiblemente a la necesidad de una formación continua del administrador de fincas, lo que nos hace remarcar la enorme importancia de los colegios profesionales de administradores de fincas y de sus comisiones de formación, en continua actividad para ofrecer a los administradores de fincas colegiados una formación adecuada y de calidad para poder ofrecer un servicio óptimo a sus administrados. Los nuevos sistemas instaurados durante la pandemia de la COVID-19 han hecho que las nuevas tecnologías hayan adelantado su instauración, dando una pronta respuesta a estas necesidades. Los cursos que se llevan a cabo por medio de webinar han supuesto que todos los administradores de fincas colegiados puedan, desde su despacho, obtener una formación continua sobre todas las materias que nos atañen. La correcta formación, y su continua renovación, hace que podamos asesorar a los comuneros de conformidad con los conocimientos adquiridos, nuestra propia experiencia y aprovechando la del resto de compañeros que intervienen en las mismas.

El compañerismo entre administradores de fincas es una pieza esencial para el debido cumplimiento de la deontología profesional. Los administradores de fincas colegiados somos compañeros y debemos de mantener una relación cordial entre nosotros y de absoluto respeto, sin crítica a las prácticas profesionales de otros administradores de fincas, aprendiendo unos de otros, formándonos para dar un excelente servicio y ayudándonos en lo que necesitemos. Así es cómo se establece la base de una profesión vista como un colectivo que persigue un fin común, que no es otro que el de satisfacer las necesidades de las fincas que administramos.

Víctor José Escribano Martínez  
Responsable de la Comisión de Deontología y miembro de la  
Junta de Gobierno del Colegio de Administradores  
de Fincas de Alicante

# COMUNIDADES ENERGÉTICAS DE BARRIO EN VALÈNCIA



La Fundació València Clima i Energia, a través de la Oficina de l'Energia, ha puesto en marcha las dos primeras comunidades energéticas de la ciudad. Una comunidad energética es un nuevo modelo de generar, compartir y gestionar energía renovable de proximidad entre ciudadanía, pequeños comercios y la Administración pública.

Las comunidades de energías renovables vienen reguladas en el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, en base a lo previsto en la Directiva Europea 2018/2001, de la siguiente manera:

«Las comunidades de energías renovables, que son entidades jurídicas basadas en la participación abierta y voluntaria, autónomas y efectivamente controladas por socios o miembros que están situados en las proximidades de los proyectos de energías renovables que sean propiedad de dichas entidades jurídicas y que estas hayan desarrollado, cuyos socios o miembros sean personas físicas, pymes o autoridades locales, incluidos los municipios y cuya finalidad primordial sea proporcionar beneficios medioambientales, económicos o sociales a sus socios o miembros o a las zonas locales don-

de operan, en lugar de ganancias financieras».

Por otro lado, las instalaciones de autoconsumo colectivo están reguladas en el Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, en el que se indica que un sujeto consumidor participa en un autoconsumo colectivo cuando pertenece a un grupo de varios consumidores que se alimentan, de forma acordada, de energía eléctrica que proviene de instalaciones de producción próximas a las de consumo y asociadas a los mismos.

Las instalaciones próximas a las de consumo incluyen, entre otras, instalaciones próximas a través de red que se encuentren conectadas, tanto la generación como los consumos, en baja tensión y a una distancia entre ellos inferior a 500 metros, o que se encuentren conectadas en baja tensión y deriven del mismo centro de transformación.

Esta figura de autoconsumo colectiva es la que se ha utilizado en las dos comunidades energéticas promovidas por el Ayuntamiento de València y València Clima i Energia. En concreto, estos dos proyectos piloto plantean la creación de varias instalaciones fotovoltaicas gestionadas por la ciu-



dadanía de manera colectiva, uno de ellos alrededor de la Oficina de la Energía de València, en los barrios de Aiora y l'Illa Perduda, y otro de ellos en Castellar-l'Oliveral.

En ambos casos, las instalaciones de autoconsumo compartido generarán energía suficiente para producir un ahorro medio en cada hogar participante de cerca del 25 % del coste de la factura eléctrica de las personas usuarias asociadas, coincidiendo la producción solar con algunos de los períodos más caros de la electricidad, de acuerdo con el nuevo sistema de tarificación.

Estas comunidades energéticas son proyectos innovadores, de referencia a nivel estatal, y que se han promovido con un foco en la participación ciudadana, la formación y el empoderamiento. Por ello, durante aproximadamente un año, se han dinamizado varias jornadas informativas, formativas y de cocreación con el vecindario interesado.

A través de estos talleres y jornadas, que se han celebrado tanto en formato presencial como *online*, se ha conseguido formar a las personas interesadas, analizar sus necesidades y definir junto a ellas el modelo de gestión, gobernanza y financiación de las comunidades energéticas. A partir del trabajo realizado durante este año, los vecinos interesados en participar han decidido constituir dos asociaciones que les permitan autogestionar las instalaciones renovables compartidas.

En Aiora, se está constituyendo la Asociación Compartim Energia Renovable als Barris d'Aiora i Algirós, que busca promover y gestionar una instalación fotovoltaica de entre 20 y 30 kWp en los alrededores de la Oficina de la Energía. La instalación contará con la participación de entre 30 y 40

vecinos a los que podrán añadirse entidades y comercios de la zona como, por ejemplo, la propia Oficina de la Energía.

En Castellar-l'Oliveral, se está constituyendo la Asociación CEL Castellar-l'Oliveral, por las siglas Comunitat Energètica Local, que ha planteado instalar una primera instalación solar fotovoltaica en la cubierta del ayuntamiento pedáneo, en el Centre Cívic La Cebera. Esta instalación se estima que pueda dar servicio a cerca de 80 familias de los alrededores, además de al propio centro cívico y a algunos pequeños comercios de la zona.

Estos dos ejemplos son solo la prueba piloto de un proyecto más ambicioso del Ayuntamiento de València y València Clima i Energia, que pretenden desplegar masivamente instalaciones renovables y ciudadanas. Así, para el año 2030, se espera haber impulsado con éxito 100 comunidades energéticas de barrio a lo largo de toda la ciudad, con el apoyo de los fondos europeos de reconstrucción y resiliencia Next Generation. Para ello, se propone replicar el modelo: abrir oficinas de la energía que sirvan de punto de asesoramiento y acompañamiento de cercanía; realizar campañas de formación, empoderamiento y cocreación con la ciudadanía; aprovechar las cubiertas públicas disponibles, así como facilitar la toma de decisiones para aprovechar las cubiertas privadas; y, por último, eliminar barreras administrativas aún existentes, así como aprovechar las bonificaciones fiscales y las subvenciones que hay en marcha.

Carlos Sánchez Cerveró

Director-gerente de la Fundació València Clima i Energia

# PLANS D'AJUDES A FAMÍLIES EN GANDIA



Moment de la reunió

AJUNTAMENT DE GANDIA

© 2021 ÀlexOltra

L'alcaldeessa de Gandia, Diana Morant, ha mantingut una reunió amb el director general de Qualitat, Rehabilitació i Eficiència Energètica, Alberto Rubio, on també han participat la regidora d'Habitatge i Regeneració Urbana, Amparo Victòria, el coordinador del Col·legi d'Administradors de Finques de la Safor, Joan Escrivà, i tècnics municipals.

Entre altres aspectes s'ha analitzat l'evolució dels dos plans ARRUR que es desenvolupen a Gandia i l'oportunitat que suposa l'arribada dels fons Next Generation que seran canalitzats en part per la Generalitat i on Gandia estarà present proposant nous projectes per millorar la qualitat de vida de la ciutadania.

Després de la trobada, Morant i Rubio han comparegut davant els mitjans de comunicació per fer un balanç de les últimes ajudes de gairebé 1,3 milions d'euros en matèria d'habitatge destinades a Gandia, les quals han beneficiat prop de 200 famílies gandianes. Les ajudes destinades a la rehabilitació d'edificis, conservació d'immobles i millores a l'accessibilitat han suposat una inversió d'1.239.634 euros que ha beneficiat 185 famílies. També s'han atorgat ajudes a la millora de l'eficiència energètica a 13 famílies per un import de 32.440 euros.

«Aquestes línies d'ajudes han estat sol·licitades per propietaris privats. El departament d'Habitatge de l'Ajuntament de Gandia ha realitzat les tasques d'assessorament, però també tenim com a aliats al Col·legi d'Administradors de Finques i al Col·legi d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana. Aquesta alineació de la feina de molts professionals ha fet possible que prop de 200 famílies s'hagen vist beneficiades», ha destacat l'alcaldeessa, Diana Morant. Amb aquestes ajudes, segons ha prosseguit, «seguim demostrant que Gandia és líder en les polítiques valencianes d'habitatge. La nostra ciutat s'ha convertit en referent en aquesta matèria, i prova d'això és que som un dels municipis que més ajudes està rebent».

L'alcaldeessa ha incidit que en el context de la pandèmia les administracions han d'intensificar el desenvolupament de polítiques públiques per millorar les condicions d'habitabilitat de les famílies, polítiques que també tenen un impacte positiu en la generació d'ocupació, ja que tal com preveu el Pla Estatal d'Habitatge, per cada milió d'euros invertits en la rehabilitació, es creen 59 llocs de treball. Sobre aquesta premissa, a Gandia es van generar més de 150 llocs de treball directes amb aquestes mesures després d'haver rebut ajudes



per valor de 2,6 milions d'euros per rehabilitar habitatges.

L'alcaldeessa va voler agrair a la Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, i al seu director general, Alberto Rubio, «la seua aposta per millorar la qualitat de vida de la ciutadania de Gandia, i per fer-ho de manera coordinada amb aquest ajuntament». A més, va incidir en la importància del «canvi de model» impulsat des de Govern del Botànic destinat a evitar el creixement desmesurat dignificant un parc d'habitatges compost per edificis antics o amb deficiències.

«Amb aquests ajuts volem pal·liar les situacions que es produeixen en determinades parts de la nostra ciutat on el parc immobiliari està envellit o on els propietaris no tenen els recursos necessaris per a realitzar un manteniment adequat». En aquest punt, Morant va destacar la col·laboració amb el Col·legi d'Administradors de Finques de la Safor que ha fructificat en «un conveni pioner que ha servit per a reforçar i intensificar aquest tipus de polítiques».

Per la seua banda, Alberto Rubio va agrair tant a l'alcaldeessa com als tècnics municipals la tasca que desenvolupen en l'àmbit de l'habitatge i la regeneració urbana. «És extraordinària la capacitat de convocatòria i execució que té Gandia que en molts àmbits, des de la Conselleria, considerem exemplar». Sobre aquest aspecte, Rubio ha destacat que en el cas de Gandia, l'import d'ajudes concedides suposa el 5 % de totes les adjudicades a la Comunitat Valenciana. I si ho comparem amb el nombre d'habitants que té Gandia pel que fa a la Comunitat, s'ha gairebé quadruplicat. «Aquestes dades són la prova d'una gestió municipal eficaç que se sap avançar-se als esdeveniments, i que porta treballant molts anys en les línies adequades, que han acabat cristal·litzant en projectes com l'Oficina Xaloc».

## RELACIÓ D'AJUDES EN 2020

Gandia ha rebut en ajudes, durant l'any 2020, un total de 2.652.499,23 euros, que han beneficiat 838 famílies de Gandia.

Lloguer Jove (83 ajudes): 162.287,21 euros.

Lloguer habitatge anual: 501 ajudes (770.843,43 euros).

Lloguer COVID-19 ERTO: 66 ajudes (101.469,49 euros).

Lloguer COVID-19 especial vulnerabilitat: 59 ajudes (85.000,00 euros).

Pla RENHATA: 68 ajudes (245.907,59 euros).

Informes avaluació d'edificis: 49 ajudes (14.916,40 euros).

A tot això, cal afegir les actuals ajudes de Conservació i accessibilitat: 185 famílies beneficiades (1.239.634,47 euros).

Millora eficiència energètica: 13 famílies beneficiades (32.440,64 euros).



 **elekluz**  
energía valenciana para tu comunidad

cercanía · transparencia · eficacia

Comercializadora eléctrica especializada en Administradores de Fincas.

Reduce los costes de tus facturas eléctricas

[www.elekluz.com](http://www.elekluz.com)  
 **963 408 025**

# CIUDADES EFICIENTES

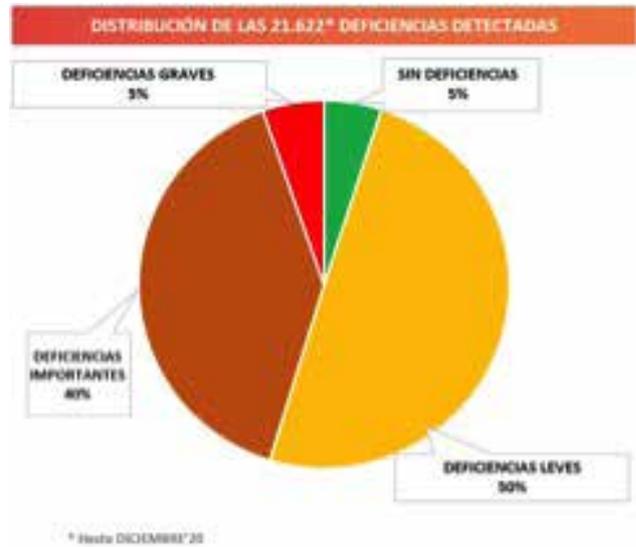
**S**ENSEDI es una compañía del Grupo MdP especializada en peritajes y servicios técnicos ofreciendo servicios 360° alrededor de la vida del edificio y la vivienda. Cuenta con un portfolio completo de servicios en el ámbito de la peritación y servicios técnicos claves en el mantenimiento de los edificios.

Actualmente, es el socio clave del administrador de fincas en el que puede delegar en sus más de 400 técnicos especialistas los servicios técnicos de sus inmuebles como si se tratara de su propio gabinete técnico. Además, el equipo de SENSEDI se encarga de la gestión integral de dichos servicios, desde su planificación hasta su ejecución y seguimiento, facilitando tanto el correcto mantenimiento como las mejoras de los inmuebles.

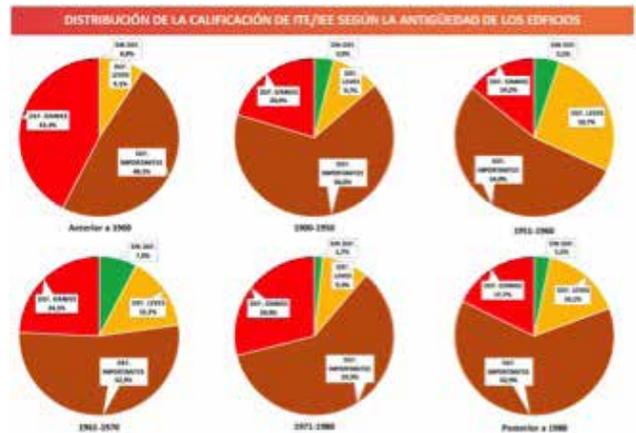
Desde 2015, SENSEDI ha realizado más de 4.500 Inspecciones Técnicas (ITE) e Informes de Evaluación de Edificios (IEE) avalan su experiencia en servicios técnicos para el mantenimiento, sostenibilidad y mejora de los inmuebles:



En un reciente estudio, SENSEDI ha realizado una clasificación de las aproximadamente 22.000 deficiencias detectadas en sus inspecciones, constatando que un 5 % de los edificios no presentan deficiencias. El 50 % de las deficiencias detectadas son de carácter leve, por lo que solamente requieren labores menores de mantenimiento para su subsanación, mientras que un 40 % de las deficiencias son de grado importante, requiriendo algún tipo de actuación de subsanación a medio plazo. Finalmente, un 5 % de las deficiencias detectadas han sido catalogadas como graves, lo que ha requerido la ejecución de medidas de protección y actuaciones cautelares para su subsanación inmediata por parte de la propiedad.



El mismo estudio focalizado en la antigüedad de los edificios inspeccionados, muestra que los edificios mejor conservados, es decir, aquellos cuya ITE o IEE no ha arrojado una clasificación con deficiencias importantes y/o graves, son los construidos en los años 50 del siglo pasado, seguidos de los construidos en la década posterior.



Curiosamente los edificios más modernos inspeccionados, con fecha de construcción posterior a 1970, presentan un peor estado de conservación que los edificios construidos en las décadas comentadas. Este hecho puede tener su explicación en que los edificios de mayor antigüedad ya han pasado por alguna actuación de rehabilitación o mejora. Los edificios más modernos, pero con antigüedad suficiente para haberse sometido a la obligatoria ITE o IEE, presentan una

tipología de deficiencias que los edificios construidos durante las décadas inmediatamente anteriores ya afrontaron y subsanaron mediante dichas actuaciones de rehabilitación o mejora.

Focalizando el estudio en aquellas deficiencias más comunes, el estudio concluye que el top 10 de deficiencias importantes o graves están lideradas por la aparición de fisuras, bombeos o falta de adherencia en los revestimientos de los edificios (fachadas, balcones, cubiertas, etc.), que copan, en sus distintas variantes, en más de un 50 % de las deficiencias de dicho top 10.



La subsanación de este tipo de deficiencias más comunes es también una oportunidad para mejorar la eficiencia energética de los edificios, pues actuar en la piel de los edificios permite afrontar simultáneamente tanto la corrección de la deficiencia como la rehabilitación energética que propicie importantes ahorros en los consumos energéticos del edificio.

Estas actuaciones pueden además enmarcarse en las ayudas y subvenciones del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que en los próximos meses se dotará con más de 4.500 millones de euros provenientes de la Unión Europea. SENSEDI tiene una amplia experiencia en la elaboración de proyectos de rehabilitación energética de edificios, así como en la redacción y seguimiento de este tipo de proyectos, también en colaboración con la administración pública.

Recientemente, SENSEDI ha sido uno de los gabinetes adjudicatarios del «Acuerdo marco de servicios integrados de inspecciones técnicas, redacción de los proyectos de rehabilitación, la dirección de las obras, la emisión de certificados de eficiencia energética y la gestión comunitaria con las comunidades de propietarios en edificios pertenecientes a áreas de conservación y rehabilitación», del Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

En su vertiente técnica, la solución propuesta por SENSEDI plantea unos ahorros energéticos superiores al 20 % mediante intervenciones en las fachadas a un coste razonable (ratio de coste inferior a 100 €/m<sup>2</sup>). La solución planteada, basada en un sistema SATE, mejora el aislamiento térmico de la envolvente de los edificios, reduciendo en más de un 75 % la transmitancia térmica y consiguiendo valores medios entorno a los 0,3 W/m<sup>2</sup>K.

Se trata de una solución replicable y escalable que se adapta a la mayoría de tipologías de edificios. Adicionalmente mejora ostensiblemente la calidad del paisaje urbano uniformizando la cromática de las fachadas, resuelve los puentes térmicos del sistema constructivo existente (cantos de forjado, brancales, tribunas...), e integra las instalaciones individuales y colectivas preexistentes (aire acondicionado, ventilación de baños, extracción de cocinas y calderas, montantes y contadores de gas natural, cableado eléctrico, antenas parabólicas, tendederos...). Todo ello con la intención de

dotar a los elementos en los que se interviene como mínimo con la clasificación climática C.

Sin embargo, el éxito de este tipo de proyectos depende en gran medida de la intervención de los Administradores de Fincas, pues de ellos depende la canalización de cualquier proceso, desde la comunicación del diagnóstico del edificio hasta la planificación de las actuaciones de subsanación y mejora, sus fases, y la organización y tramitación de la financiación y/o las ayudas.

Por dicho motivo, la propuesta adjudicataria realizada por SENSEDI presentaba, en consonancia con las bases de la licitación, la resolución de la gestión comunitaria de los proyectos (mediación comunitaria) durante cada una de las fases de los mismos. Dicha gestión se ha planteado mediante el trabajo conjunto y coordinado entre los administradores de fincas y/o los mediadores, los técnicos de SENSEDI y los propietarios de las viviendas de los edificios.

Durante los trabajos se mantienen reuniones periódicas de comunicación y mediación con cada una de las comunidades, diferenciando entre las siguientes fases:

1. Fase de diagnóstico. Visita y realización del IEE del edificio. Exposición por parte de SENSEDI del estado a las comunidades
2. Fase de anteproyecto. Se realiza la propuesta concreta de soluciones, garantizando la reducción del 20 % de la demanda energética, incluyendo en la medida de lo posible propuestas de mejora de accesibilidad. Exposición de la solución a las comunidades para su validación.
3. Fase de proyecto de rehabilitación. Se elabora el proyecto de ejecución, que debe ser validado por el ayuntamiento, en colaboración con los diferentes actores y profesionales.
4. Fase de ejecución de obra. Se coordina y se realiza el seguimiento de la obra con la comunidad de propietarios.
5. Fase postobra y garantía. Se elaboran los informes y documentos de final de obra y se emiten los certificados de eficiencia energética (CEE) resultantes de la reforma.

La gestión con las comunidades es liderada en todo momento por el administrador de fincas, que actúa de puente de unión y comunicación entre la vertiente técnica cubierta por SENSEDI y las comunidades de propietarios. Así se evita la distorsión de la información y se genera un referente al que dirigirse en caso de duda y/o conflicto. La estrecha colaboración de este equipo híbrido permite acompañar a propietarios, residentes y técnicos en el tránsito de posiciones a intereses, logrando el equilibrio óptimo. Se propicia también la asimilación de la información sobre ahorro energético y accesibilidad, asegurando la comprensión de la situación actual y futura, así como las obligaciones económicas y molestias, pero también mejoras a asumir, reforzando el compromiso con el objetivo de un buen mantenimiento de las soluciones constructivas a largo plazo.

El programa de rehabilitación ha obtenido una subvención de la Unión Europea para ejecutar la rehabilitación de unas 4.000 viviendas en los próximos años, garantizándose que dichas actuaciones propiciarán además una mejora en el ahorro energético del 20 %.

# LOS ASCENSORES SOLARES



## EVOLUCIÓN DEL CONSUMO

Fecha fin periodo facturación	Consumo (kWh)
09/02/2020	243
09/03/2020	238
07/04/2020	196
09/05/2020	217
08/06/2020	226
09/07/2020	238
09/08/2020	190
08/09/2020	205
07/10/2020	231
08/11/2020	229
06/12/2020	199
10/01/2021	240
26/01/2021	99
07/02/2021	41



Formación de *Los martes ecológicos*

**E**n ATES siempre nos ha gustado innovar, hace 30 años iniciamos la actividad de ascensores y nos ha ilusionado dar el mejor servicio y buscar el mejor producto entre nuestros proveedores.

Hace ocho años iniciamos el estudio de un ascensor novedoso, alimentado con energía solar con una importante reducción tanto en el consumo como en la potencia contratada. Hoy ya tenemos varios instalados tanto en la Comunitat Valenciana como incluso fuera de España, en Chile, donde desarrollamos la actividad de ascensores entre otras.

Como resultado de nuestra experiencia, demostrable, podemos decir que nuestro ascensor solar ahorra energía, con la monitorización que le realizamos se disminuye el consumo hasta el 80 % de la energía consumida. Con una potencia de 500 w, podemos reducir la potencia contratada en los elementos comunes del edificio considerablemente. Tenemos casos de una disminución de la potencia contratada de más del 60 %. Todo ello nos lleva a una reducción de la factura eléctrica considerable, la cual tramitamos llave en mano al ser empresa colaboradora de Iberdrola.

Este ascensor se alimenta con dos placas fotovoltaicas que producen más de los 500 w necesarios, y en períodos sin energía fotovoltaica, está conectado a la red eléctrica para el suministro

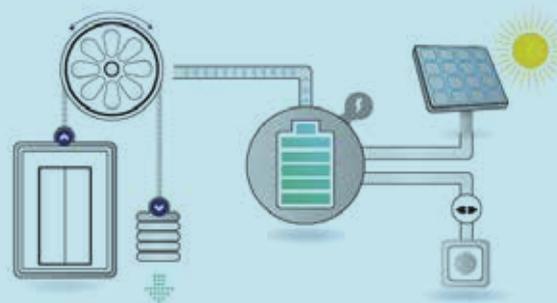
de esa energía. Esta se almacena en unas baterías que garantizan unos 100 viajes sin alimentación eléctrica, por lo que no siempre es necesario el aporte de la energía de la red eléctrica a 220 V monofásica.

Este ascensor es de una gran eficiencia energética, por lo que, dependiendo de la carga de la cabina y su posición, el propio equipo puede recuperar energía durante el movimiento, la cual se almacena aumentando el ahorro, y colaboramos en el ahorro de aportaciones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera.

La tecnología que utilizamos no es exclusiva para ascensores nuevos o sustituciones completas. Es adaptable a otros ascensores existentes, y con un estudio previo, podemos ver la posibilidad de adaptación y de los elementos a incorporar, pero sin obligarnos a la sustitución completa del equipo como otras soluciones existentes en el mercado. Con

ello conseguimos las mismas ventajas de ahorro energético y eficiencia. Por todo ello, cuando se plantea la modernización de un ascensor, cambio de maniobra con o sin máquina, es el momento ideal de valorar la incorporación de la tecnología que haga el ascensor totalmente eficiente y produciendo un ahorro que ayude a la amortización de las mejoras realizadas.

Los ascensores solares ATES pueden integrarse con soluciones de autoconsumo comuni-



Ascensor fotovoltaico

## FESTIVIDAD DE SANTO DOMINGO DE LA CALZADA CELEBRACIÓN DÍA DEL SANTO PATRÓN



Durante la misa al patrón y los colegiados difuntos

tario, tanto para elementos comunes como con soluciones para copropietarios, con ello facilitan la incorporación de estas. ATES, dentro de su actividad innovadora de servicios a las comunidades de propietarios, ha incorporado dentro de los servicios que ofrecemos la instalación de sistemas de autoconsumo comunitarios, tanto de elementos comunes como destinados a los copropietarios. Con nuestra colaboración con Iberdrola, realizamos la legalización de la instalación, analizando las necesidades de cada vecino según sus hábitos de consumo, para plantear la potencia idónea y el reparto entre vecinos. También tramitamos las subvenciones existentes para este tipo de instalaciones y los ajustes en la tarifa de cada uno de los participantes, aparte de las subvenciones existentes para este tipo de instalaciones, como recortes en el IBI, IRPF y otros impuestos.

La amortización económica de las diferencias entre el ascensor solar sobre uno convencional o de las mejoras en los existentes se produce en unos pocos años, que se compensan con la disminución en la factura eléctrica. A partir de ahí, todo el ahorro es para la comunidad de propietarios.

Por último, para ascensores hidráulicos estudiamos la posibilidad de reformarlos a eléctricos, manteniendo bastantes de los elementos existentes, sin llegar a una sustitución completa, pudiendo entonces adaptarlos a solares. En este caso, los ahorros en la factura eléctrica son muy elevados y ayudan de una forma importante en la amortización de los trabajos necesarios.

En ATES, fruto de las mejoras de nuestros servicios a las comunidades de propietarios, ofrecemos también servicio de instalación de cargadores de coches eléctricos a comunidades y particulares, puertas de garaje, mejoras en instalación eléctrica del edificio y grupos electrógenos.

ATES ofrece todos estos servicios en sus oficinas Iberdrola de Castellón, Valencia, Benidorm y sus delegaciones.

Marcos Haba Díaz  
Director de Operaciones del Grupo ATES

La pandemia ha impedido en 2020 y 2021 que los colegiados podamos celebrar el tradicional encuentro litúrgico-festivo en torno a nuestro patrón, Santo Domingo de la Calzada.

La Comisión de Relaciones Sociales preparó un vídeo que podéis ver en el canal de YouTube del Colegio con imágenes de abrazos y alegría que recuerdan los días pasados y que pronto volverán.

### Calendario de actividades

- Primer concurso de relatos.
- Primer concurso de fotografía.
- 11.00 - Misa en la Iglesia de San Esteban en homenaje a nuestro patrón, donde, cumpliendo todas las medidas de seguridad y aforo según normativa, recordamos a los compañeros fallecidos en 2019 y 2020.
- 13.00 - Webinar gratuito impartido por Elsa Punset, donde ofreció recomendaciones y consejos para saber afrontar con optimismo y buen ánimo las complicadas situaciones que estamos viviendo desde el pasado año.

Charo Feliu  
Directora de la Comisión de Relaciones Sociales



Preciosa parroquia de San Esteban





Webinar de Elsa Punset seguida desde el salon de actos



Momento del webinar

# I CONCURSO DE FOTOGRAFÍA



Ganador I Concurso de Fotografía, 'Reunión en el terrado' (Jorge F. E.)



Únete al club **Multienergía Verde**  
y disfruta de sus grandes ventajas



Comercializadora especializada  
en  
Comunidades de Propietarios



Gas | Luz

¡¡Descubra hoy **TODO**  
lo que gana con Multienergía!!

**976 11 00 59**

[www.multienergia.es](http://www.multienergia.es)

**!AHORRE  
con Multienergía!**  
Descúbralo en 3 sencillos pasos

**1. Escanee su FACTURA**

La de luz y Gas, le podremos hacer un estudio **GRATUITO** exacto de sus necesidades.

**2. Enviela a [ofertas@multienergia.es](mailto:ofertas@multienergia.es)**

Nuestro objetivo **OPTIMIZAR** sus tarifas y potencias contratadas.

**3. Informe de lo que podrá AHORRAR**

Le llegará un informe de todo lo que podrá **AHORRAR** en Luz y Gas con Multienergía.

**AHORRO GARANTIZADO**  
TODAS LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Sistema de  
Gestión  
ISO 9001:2015  
ISO 14001:2015



[www.tuv.com](http://www.tuv.com)  
ID: 9100638042

Comercializadora de Luz y Gas autorizada  
por el Ministerio de Industria



Síguenos   

# UN DÍA DE LLUVIA

## (GANADOR I CONCURSO DE RELATOS)

Llueve. Una lluvia suave, de esas que humedece la ciudad sin grandes aspavientos. La avenida por donde camina la mujer está desierta. Solo las luces de los semáforos, con una uniformidad marcial, señalan la hilera, roja o verde, que conduce a los diferentes edificios donde ha de ir. Ella y algún vehículo de la policía que recorre el silencio de la mañana son los únicos transeúntes. Prevenida, palpa en su bolsillo el papelito que la empresa le ha facilitado, donde se detalla que puede moverse libremente por la ciudad vacía. Por unos segundos, algo parecido a una sonrisa se dibuja en su rostro: ella, que nunca pudo terminar los estudios, es imprescindible cuando la ciudad queda paralizada.

Lleva ya unos cuantos edificios visitados en la mañana, pronto habrá terminado la faena del día. Sin una pausa mañanera, la jornada se le hace larga y pesada, pero es fuerte y ha de continuar. Se atusa ligeramente el cabello. Sus manos, al pasar cerca del rostro, le devuelven el olor del nuevo producto que le han proporcionado en la empresa: un desinfectante más activo que el usado semanas atrás. Entonces cae en la cuenta de que ella también puede coger el *bicho* ese que dicen que hay en la ciudad.

Abre un pequeño cuarto donde guarda los utensilios de limpieza. Ahí está el cubo con el agua fría, el mocho y un trapo con el que quitar el polvo del zaguán. Algo bueno tiene esta situación: desde hace unos días los edificios donde trabaja están más limpios. Sus escaleras relucen. Hasta las hojitas de propaganda que siempre debe retirar del suelo, junto a los buzones, han desaparecido misteriosamente. Siente por primera vez en mucho tiempo que respetan el trabajo que hace.

Hace unos días, cuando el silencio era más amargo, encontró un folio escrito junto al cubo de agua y la fregona. En el papel decía: «Gracias». Ha sido la única muestra de gratitud que ha tenido durante estos días. Recuerda que casi llora al leer esa palabra. Gracias. Aunque en otro edificio encontró otro papel en el que no le daban las gracias. En él, simplemente le decían las tareas que debía hacer, con hincapié en el ascensor, en cambiar más a menudo el agua y en que no se le olvidará echar más productos de limpieza. La gente es así, un poco torcida y egoísta.

Cuando regresa a su casa, continúa lloviendo. Las calles siguen desiertas, vacías, tristes. Las luces de un vehículo de la policía se detienen junto a ella rompiendo el cristal de un charco sucio. Desde el vehículo miran a la mujer y ella devuelve la mirada. Se saludan moviendo la cabeza, sin necesidad de hablar, sin necesidad de que le pidan el papel que confirma que su trabajo es necesario, pues saben que hay otras personas que también, en silencio, mantienen el calmado pulso de la ciudad.

Por la tarde, a las ocho, suenan unos aplausos en su calle. Son aplausos destinados a los sanitarios que están en primera línea, aunque ella, desde que es trabajadora imprescindible, también piensa que los aplausos son para ella.

Vicente F. F.

## Tenemos las claves de la Seguridad para su comunidad



Conserjes Profesionales  
Vigilantes de Seguridad  
Extintores - Alarmas



Grupo  
Levantina

La marca de la seguridad

Pasaje Ruzafa 4 - 46004 - Valencia · Tef: 96 351 56 00 · levantina@levantina.net · www.levantinadeseguridad.es

# ZULUX

Ahorro energético para comunidades

## Gastar poco



Nos gusta  
**MUCHO**



### Iluminación

Sustitución de iluminación existente por tecnología Led.



### Potencias

Una vez realizadas todas las intervenciones se ajustan las potencias a las nuevas necesidades.



### Tarifas

Análisis de curvas de carga para el ajuste de la mejor tarifa según sus hábitos de consumo.



### Stand By

Ajustes y eliminación de consumos indeseados en la instalación.



### Piscina

Análisis de filtración anual e instalación de autómata programable personalizado.



### Monitorización

Control sobre los consumos para que los ahorros no desaparezcan por despistes o negligencias.



Importe  
mensual

**GARANTIZADO**

Entra en [www.zulux.es](http://www.zulux.es) e infórmate

También puedes llamar al 900 921 870

O mandarnos un correo a [info@zulux.es](mailto:info@zulux.es)

# COMISIÓN DE ARBITRAJE



## FORMACIÓN COMISIÓN DE ARBITRAJE



Cristina Arnau Zarzo

**E**l Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón ha inaugurado este año el curso de reciclaje para árbitros *online* gratuito.

El TAI ha cumplido su compromiso de implementar cursos de reciclaje *online* y gratuitos tras la finalización de los ordinarios presenciales, con la apertura del Curso de Reciclaje *Online* 2021.

Los árbitros han contado con cinco jornadas *online* para completar este curso, con el fin de satisfacer tanto a los que deseaban empezarlo ya, como a quienes necesitan más tiempo por tener que atender cargas familiares o profesionales derivadas de la crisis del coronavirus.

El curso tiene el objetivo de favorecer que todos los árbitros estén al día de las novedades reglamentarias y sepan resolver bien situaciones que se presentan en pista. Para ello, cuentan con distintas facilidades participativas con las que adquirir los conocimientos necesarios.

El curso se ha compuesto por 9 temas teóricos:

1. Sistemas de solución de conflictos y arbitraje
2. Arbitraje y proceso jurisdiccional
3. Fuentes. Clases de arbitraje
4. El convenio arbitral y su eficacia
5. Los árbitros
6. El procedimiento arbitral y la intervención judicial
7. Medidas cautelares judiciales y arbitrales. El laudo
8. De impugnación de las resoluciones arbitrales
9. Proceso de ejecución del laudo

Y como cierre final, se ha realizado el curso taller, donde se trata toda la parte práctica del arbitraje: modelos de clausula arbitral en contratos y acta de comunidades, redacción laudo arbitral, establecimiento de costas, redactar demandas...

El curso ha contado con los ponentes Vicenta Mafé, José Miguel Arnal, Juan Carlos Gabaldón, Christian Calvo, Sebastián Cucala, Patricia Rey y Cristina Arnau, todos ellos árbitros y miembros de la Comisión de Arbitraje del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.

# GRACIAS

Quiero dar las gracias.

Gracias a ese momento que me trajo la vida, en el que decidí aceptar la propuesta de mis suegros de administrar su comunidad. Y de ahí, surgió otra más, otra más y otra..., hasta que se convirtió en mi actividad fundamental.

Gracias al momento en que decidí inscribirme en un máster de Mediación, porque me abrió un mundo de posibilidades y una nueva forma de vivir mi profesión, incluso mi vida, porque esta no sucede en parcelas desconectadas.

Agradezco al ICAFV, al CEMEI y a las personas que lo integraban, cuando me acogieron para colaborar por y para la mediación, allá por el año 2013, porque me permitió descubrir un Colegio colaborativo y abierto, que creía y hacía una apuesta clara por esta forma pacífica de resolver conflictos. Acercarme al ICAFV y al numeroso grupo de personas que colaboran de cualquier forma con él, me ha permitido sentir que no estaba aislada en mi lucha, cual quijote ante los molinos, sino que éramos un colectivo solidario y unido, en el que prevalecía la ayuda mutua antes que la competitividad. Nunca más me sentí sola frente al copropietario, a quien, a veces, se le olvidaba confiar en su administradora cuando las cosas no iban como quería.

Quiero agradecer la oportunidad que me brindó Sebastián Cucala para pertenecer a la Junta de Gobierno de este Colegio.

Está siendo una motivadora travesía acompañada de un valioso equipo, que, con gran esfuerzo para hacerlo compatible con el trabajo del día a día, se entrega para llevar al lugar que se merece esta profesión, a veces heroica, de administrar fincas.

También desde la Dirección del CEMEI pusimos el foco

en realizar una labor de calidad, fortaleciendo la estructura, los protocolos de actuación y la labor de difusión, a través de audiovisuales y participación en eventos, para que nuestro proyecto se convirtiese en un referente en la mediación vecinal, no solo entre nuestros propios compañeros, sino también para la ciudadanía y las instituciones.

La vida está llena de oportunidades y de decisiones que puedes aprovechar o no. Decisiones que van determinando el rumbo de nuestra vida.

No solo las grandes decisiones, sino también las pequeñas del día a día, como decidir sonreírle a la mañana que comienza.

Estas se van encadenando con situaciones que te llevan a nuevas decisiones, hasta que te encuentras viviendo la vida que, conscientemente o no, has elegido.

Y ahora me ha correspondido tomar la difícil y consciente decisión de dejar la vocalía de la Junta de Gobierno y la Dirección del CEMEI y de la Comisión de Mediación, porque la vida me plantea nuevos retos profesionales que decido abrazar también desde el agradecimiento. Y desde el agradecimiento, me despido de mis queridos y aguerridos compañeros de Junta, del personal del Colegio y de la inestimable labor del equipazo de la Comisión de Mediación, sabiendo que quedan bien acompañados por la estupenda profesional que asumirá el cargo, Verónica Galindo, en la continuidad de este ilusionante proyecto colectivo.

Siempre, gracias.

Emilia Picazo

Abogada-mediadora



Emilia Picazo en la Ciudad de la Justicia

# PROGRAMA EN RADIO CASTELLÓN-CADENA SER



SEZ Radio Castellón  
91.2 FM 1521 OM

Hoy por hoy  
SEZ  
presenta  
Nieves Adsuara

miércoles 2 junio a las 13,30 h.

## Joaquín Rambla Adelantado

Administrador de Fincas Colegiado  
Vicepresidente del Colegio AAFF Valencia y Castellón

RESOCAS  
REPARACIÓN DE TUBERÍAS SIN OBRAS

Colegio Administradores de Fincas  
Valencia - Castellón

su administrador de fincas colegiado responde



Momento del programa con Joaquín Rambla



**CAATIE** VALENCIA

Colegio Oficial de  
Aparejadores, Arquitectos Técnicos  
e Ingenieros de Edificación de Valencia



# Arquitecto Técnico *tu profesional de confianza*

Mantenimiento y rehabilitación  
de fachadas y cubiertas

Informe de Evaluación del Edificio (IEEV.CV)

Obras para mejora de accesibilidad  
en elementos comunes:  
accesos, itinerarios accesibles,  
bajada de ascensores a cota 0, dotación  
de ascensor en edificios que no tienen, etc.

Asesoramiento e informes  
técnicos sobre humedades y en  
general sobre lesiones en los edificios

Administradores de Fincas y Arquitectos Técnicos formamos un tándem en el mantenimiento y mejora de los edificios. La insustituible labor de asesoramiento, administración y gestión de la comunidad de propietarios se complementa con la del arquitecto técnico, experto en edificación, su proceso constructivo y sus posibles problemas y soluciones. Esta colaboración supone un valor añadido a la labor del administrador, que cuenta con el apoyo de un técnico experto en el edificio que gestiona a los oficios intervinientes, controla los plazos, la correcta ejecución y su seguridad, y ofrece respuestas precisas en las situaciones de obras que tanta inquietud y conflictos suelen crear.



# A VUELTAS CON LA EXONERACIÓN DE LOS LOCALES EN EL PAGO DE OBRAS DE ASCENSOR



Uno de los problemas que más conflictividad sigue generando en las comunidades de propietarios es la cuestión relativa a la participación de los locales en el pago de las obras relacionadas con el ascensor, ya bien sean para su instalación *ex novo*, bien para su bajada a cota cero, bien referidas a obras menores de reparaciones ordinarias que en muchas ocasiones son precisas para mantener el servicio.

Estos problemas se incrementan en la mayoría de supuestos, al tener que interpretar cláusulas de exoneración contenidas en el título constitutivo, que en ocasiones fueron redactadas para edificios donde no existía el servicio de ascensor o este estaba diseñado con distinto recorrido. Cláusulas en cualquier caso redactadas en fechas en las que la legislación en materia de instalación de ascensor en las comunidades de propietarios era otra y la sensibilidad de la sociedad en general con las obras para mejorar la accesibilidad universal de los edificios muy distinta.

Muestra de esta conflictividad son las sentencias de nuestro más alto tribunal al que siguen llegando discusiones sobre esta materia, como por ejemplo la analizada por la reciente resolución dictada por la Sala Primera, de lo Civil, 276/2021, de 10 de mayo en la que el Tribunal Supremo (TS) vuelve a pronunciarse sobre la contribución de los locales, de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, a las obras necesarias para la bajada a cota cero del ascensor. Recoge el TS, que al ser una obra dirigida a procurar la accesibilidad del edificio, se ha de equiparar la bajada a cota cero a la instalación de ascensor *ex novo*, a los efectos de la obligación del abono de su coste por los locales o pisos bajos.

Esta sentencia, que a su vez se refiere a otras como la sentencia 216/2019, de 5 de abril de la propia sala, o la 381/2018 de 21 de junio, sigue recogiendo la distinción que viene haciendo la jurisprudencia, ya desde años atrás, entre gastos de conservación o mantenimiento ordinario y gastos de instalación *ex novo*, asimilando la bajada de ascensor a cota cero a estos últimos.

Recoge literalmente la sentencia citada que «La instalación del ascensor, y aquí la ampliación de su trayectoria ("a cota cero"), ha de reputarse no solo exigible, sino también necesaria y requerida para la habitabilidad y uso total del inmueble, impuesta por la normalización de su disfrute por todos los vecinos, y no como una simple obra innovadora de mejora; accesibilidad que está presente tanto cuando se instala *ex novo* el ascensor, como cuando se modifica de forma relevante para bajarlo a "cota cero", y si obligado está el comunero a contribuir a los gastos de instalación de ascensor, obligado lo estará también, en casos como el enjuiciado, de

los destinados a completar la instalación ya existente para la eliminación de barreras arquitectónicas, más propios de una obra nueva que de mantenimiento o adaptación del ascensor (...). A la vista de la doctrina expuesta, debe entenderse que la bajada a cota 0, se encuentra comprendida dentro de los gastos de instalación, que no de conservación o mantenimiento».

Establece con claridad el TS que la bajada del ascensor a cota cero no es una mera obra de conservación sino de ubicación *ex novo* del ascensor en una planta, y rechaza la posibilidad de llevar a cabo una interpretación extensiva de la exención recogida en el título constitutivo respecto a «los gastos de entretenimiento, conservación y reparación ordinaria del patio-zaguán y escalera, ni de su alumbrado, ascensor y equipos de presión hidráulica». Con este argumento, llega el TS a la conclusión de que dicha cláusula contenida en los Estatutos de la Comunidad no incluye los gastos correspondientes a la instalación de ascensor, ni de los gastos extraordinarios de este como puede ser una bajada a cota cero.

No obstante lo anterior, son muchas las comunidades de propietarios que, a fin de evitar problemas con los locales/bajos que puedan conllevar la paralización de una obra, en la mayoría de las ocasiones necesaria y urgente para aquellos vecinos con movilidad reducida, optan por exonerar a estos componentes de la contribución al pago de dichas obras. Surge entonces la duda de qué régimen de mayorías será necesario para proceder a esta exención, pues no podemos obviar que la exclusión de algunos propietarios en el pago de las obras conllevará necesariamente la asunción por el resto de los vecinos de la parte proporcional excluida.

Sobre esta materia se pronuncia la reciente sentencia de la Sala Primera, de lo Civil, del TS, n.º 197/2021, de 12 de abril, que aludiendo a otras anteriores, llega a la conclusión de que «(...) para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor, aunque impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, se exige la misma mayoría que la Ley de Propiedad Horizontal exige para tal acuerdo».

Atendiendo a tal doctrina jurisprudencial, el acuerdo destinado a la distribución de los gastos de instalación, en el que cabe incluso la exoneración de los locales, se ha de aprobar con idéntico sistema de mayorías que el acuerdo de instalación del servicio; es decir, por la mayoría cualificada del artículo 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) en este caso. El alto tribunal argumenta su decisión en la necesidad de no obstaculizar la política legislativa de la LPH tendente a la eliminación de barreras arquitectónicas que dificultan la movilidad de personas con discapacidad.

Esta línea jurisprudencial del TS abre la posibilidad a la comunidad de propietarios de llevar a cabo una distribución de gastos que no coincida con la cuota de participación en elementos comunes fijada en el título, amparándose en que

el propio art. 9 de la LPH permite que se contribuya con arreglo «a lo especialmente establecido». Y este tipo de acuerdo, al estar «asociado» al de instalación del propio ascensor, necesitará para su aprobación la mayoría cualificada del total de propietarios.

No obstante lo anterior, esta forma de distribución del gasto, distinta a la establecida en el título, tiene un límite, pues establece el TS que se podrá llevar a cabo «siempre y cuando no lesione gravemente a ninguno de los propietarios». En esta posible «lesión grave» a los intereses del resto de propietarios, que van a tener que asumir el exceso por las exenciones que se lleven a cabo, es donde está el caballo de batalla de este tipo de procedimientos, debiendo el juzgado analizar en cada caso la existencia de la lesión, la entidad de la misma y ponderar si la obra de accesibilidad revaloriza o no el local o bajo afectado.

La incertidumbre jurídica que nos acompaña en la mayoría de las ocasiones, provocada por la propia casuística que caracteriza la propiedad horizontal, nos lleva nuevamente a valorar la necesidad de contar en nuestras comunidades de vecinos con un administrador de fincas colegiado, profesional no solo instruido en el conocimiento de la ley, sino con un conocimiento suficientemente actualizado que permite asesorar a la comunidad y a los vecinos que la componen en sus derechos y obligaciones.

M.<sup>a</sup> Dolores Delgado de Molina  
Asesora Jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante



**blaubis**  
Piscinas

☎ 96 201 23 23

- Formamos a los Conserjes
- Detectamos y reparamos fugas de agua
- Adaptamos las Piscinas a la nueva normativa
- Reparamos averías e instalamos equipos en las Depuradoras

## CONVENIOS

# ORONA



El pasado 1 de abril, se suscribió un convenio entre el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) y la empresa de ascensores ORONA. Esta empresa, ubicada en el Parque Empresarial de Torrellano, nos brinda la posibilidad de la instalación y mantenimiento de ascensores, así como otras áreas, como son las escaleras mecánicas, salvaescaleras, rampas, etc. Queremos darle las gracias por su apoyo comprometido con nuestro colectivo. En la imagen, a la izquierda, Hugo J. Ponce, representante de ORONA, y a la derecha, Augusto Soler, presidente de COAFA.

Audidores energéticos para su  
comunidad de propietarios

# AUDIENERCOP



Gestionamos su cartera de **LUZ** y **GAS**

Ponemos a su disposición:

- ✓ Plataforma web
- ✓ Trámites administrativos
- ✓ Herramientas: Gesfincas-Conecta
- ✓ Instalaciones eléctricas y fotovoltaicas
- ✓ Puntos de recarga para vehículos eléctricos



Le ayudamos a gestionar el ahorro de sus comunidades  
con un asesoramiento totalmente **gratuito**



*...todo eso y mucho más con un Servicio Personalizado!*

Distribuidor Oficial de

 **Enérgya • VM**

Av. Camí Reial, 101 - bajo  
46470 Catarroja (Valencia)

**t** 960 050 740  
[catarroja@audienercop.es](mailto:catarroja@audienercop.es)

## CONVENIOS

# DRS BROKERS



El pasado 13 de mayo, se firmó un convenio entre el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y la empresa DRS Brokers, de la mano de su gerente, Daniel Romero. Esta empresa, ubicada en Benidorm, aunque de ámbito provincial, es especialista en seguros para comunidades de propietarios, así como otras áreas como son los seguros sobre ciberriesgos para empresas y negocios, seguros de salud, etc. Queremos darle las gracias por su apoyo comprometido con nuestro colectivo.

## CONVENIOS

# COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEGOVIA



El Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón ha firmado un convenio de colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Segovia para abrir la formación de los administradores de fincas colegiados de Segovia en las actividades formativas organizadas por Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.

Muchas gracias a Natalia Grande y Carmen Sáez, presidenta y secretaria del Colegio de Administradores de Fincas de Segovia, respectivamente, por su hospitalidad y cariño, y también a José Antonio Fresnillo, presidente de honor, por los gratos momentos compartidos.

## CONVENIOS

# ENINTER



El pasado 30 de marzo se firmó un convenio entre el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) y la empresa de ascensores ENINTER. Como ya probablemente todos sepáis, es una empresa de instalación y mantenimiento de ascensores muy arraigada en nuestra zona. Queremos darle las gracias por su apoyo comprometido con nuestro colectivo. En la imagen, a la izquierda, Juan Fco. Arcos, representante de ENINTER, y a la derecha, Augusto Soler, presidente de COAFA.



## ENTREVISTA A **RAMÓN RODRÍGUEZ,** DIRECTOR COMERCIAL DE **MEDICOP**

Hablamos con Ramón Rodríguez, director comercial de Medicop, correduría de seguros que gestiona la responsabilidad civil profesional de los administradores de fincas colegiados en el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, que viene a presentarnos una importante alianza entre Segurofinca.info con IDS Plus.

### **¿Cuándo nace Segurofinca.info?**

En 2016 vimos la necesidad de ofrecer un servicio útil a los colegiados que estaban demandando. Se trata de ofrecer un estudio comparativo de varios seguros de comunidad a los administradores en una única propuesta, así como de ayudarles en la asistencia y gestión al siniestro.

### **¿Este estudio qué valor añadido aporta?**

Se trata de un estudio objetivo donde lógicamente se comparan las principales aseguradoras de nuestra confianza, siempre en igualdad de condiciones, para que pueda ser un comparativo real y evitar la carga de trabajo y responsabilidad que supone para el administrador ante las distintas propuestas que recibe.

Se trata de una póliza de daños complicada, con multitud de opciones de contratación, de normas de suscripción y además con riesgos asumidos, si no se realiza la supervisión en la contratación por un mediador especializado.

### **¿En qué situación se encuentra ahora el proyecto?**

Realmente se convirtió en el medio para obtener bastantes colaboraciones con ciertos administradores inicialmente, pero no como un servicio del que se puedan beneficiar una mayoría de los colegiados una vez lo conocen y chequean.

### **¿Cómo se plantean relanzar el proyecto?**

Como nació, con vocación de servicio al colegiado y, además, como hoy nos marca la sociedad, con una clara apuesta a la digitalización. Para ello, nos planteamos varias reuniones con un actor tecnológico muy importante para los administradores colegiados, que no es otro que IDS a través de su software Fincas Plus

Élite, con quien teníamos una relación personal buena y ganas de poder obtener sinergias de manera conjunta.

Por lo tanto, en los próximos días desde IDS se comunicará la posibilidad de integración con nuestro sistema. Una alianza muy útil y beneficiosa para el colegiado.

### **¿En qué consiste esta alianza y qué utilidad significará para los colegiados?**

Hoy en día, el usuario de cualquier tipo de servicio pide comodidad, inmediatez y optimización de tiempos.

Desde Fincas Plus Élite, el administrador de fincas colegiado podrá pedir los presupuestos, obteniendo un comparativo de 4 aseguradoras en 24-48 horas. Este comparativo permitirá elegir entre 8 aseguradoras de primer nivel, respetando las preferencias de los colegiados por sus percepciones de servicio, experiencias, etc. También se permitirá consultar dudas frecuentes entre los administradores.

Del mismo modo, podrá, de forma ágil y sencilla, acceder a la información relacionada con pólizas, recibos y siniestros de las comunidades de propietarios administradas, gracias a la integración de SeguroFinca con Fincas Plus Élite.

Por ejemplo, como muestra de algunas de las tareas que se pueden realizar desde Fincas Plus Élite, tenemos: descarga en formato pdf de las pólizas, dar de alta el contrato de la póliza, cargar el gasto del recibo del seguro o dar de alta el siniestro.

Esta integración va a ayudar a evitar numerosas tareas administrativas, simplificando su gestión y con el consiguiente ahorro de costes del que se beneficiará el administrador de fincas colegiado.

Ahorro de tiempo, de costes y mejora de servicio con el mejor asesoramiento de Medicop.

# EN IMÁGENES



La vicepresidenta de COAFA con Risto Mejide en TEM



Junta de Gobierno *online* del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



# Tener un coche y no tener preocupaciones

AutoRenting de Banco Sabadell significa tener el coche que quieres y no tener preocupaciones, como mantenimiento, impuestos, revisiones, y, además, con vehículo de sustitución y seguro a todo riesgo para todo tipo de conductores.

Porque todas estas ventajas están incluidas en **una sola cuota mensual**.

Dispones también de una amplia gama de coches eléctricos en condiciones especiales.

Infórmate sobre todos los vehículos disponibles y otras opciones accediendo a [bancosabadell.com/renting](https://bancosabadell.com/renting) o llamando al 900 100 677.

## La otra forma de tener

**B Sabadell**

**Renting**

# EN IMÁGENES



Caixa Popular presenta sus datos de 2020 a los socios cooperativistas en la Asamblea General



La figura del administrador de fincas de oficio toma protagonismo en Gandia

963250777-627847580

[www.obraslevante.es](http://www.obraslevante.es)

# Obras y Reformas levante

SERVICIOS INTEGRALES PARA OBRAS, REFORMAS E INTERIORISMO

SIEMPRE PARECE IMPOSIBLE HASTA QUE SE HACE



**FINANCIAMOS SU OBRA  
HASTA EN 10 AÑOS SIN AVALES**

ALUMINOSIS - REFUERZOS ESTRUCTURALES  
IMPERMEABILIZACIÓN DE TERRAZAS Y CUBIERTAS  
RESTAURACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS

# EN IMÁGENES



Junta de Gobierno virtual del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España



Equipo del AEQUUS Cup Ryder de Colegios Profesionales



# SEGUROSCOMUNIDADES.ES

COMPARADOR DE SEGUROS  
PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

## SEGURO DE COMUNIDADES

Cada comunidad de vecinos es un mundo y lo sabemos. Por ello en **SEGUROS COMUNIDADES** adaptamos nuestras ofertas a las características de cada edificio, para que no pague por algo que no necesita. La comunidad puede ahorrar hasta un 40% en la renovación de su seguro.



## SEGURO DE CIBERRIESGO PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

¿Está tu empresa preparada ante un ciberataque? España es el tercer país que más ciberataques recibe del mundo. Disponemos de la póliza más completa que hay actualmente en el mercado, **CYBERWAY** de **TELEFÓNICA SEGUROS**.

### EXPERIENCIA



Llevamos años colaborando con administradores de fincas, lo que nos permite conocer vuestras inquietudes y hablar el mismo lenguaje.

### PROTECCIÓN



Las coberturas más amplias con las principales compañías del sector.

### AHORRO



Con nuestro comparador de seguros, la comunidad podrá ahorrar hasta un 40 % en la renovación.

[www.seguroscomunidades.es](http://www.seguroscomunidades.es)

Lunes - Viernes 9:30-13:30 16:30-19:30 / [info@seguroscomunidades.es](mailto:info@seguroscomunidades.es) / 673 251 542

# AGRADECIMIENTOS

PLAN CRUZ ROJA  
**RESPONDE**  
FRENTE A LA COVID-19

COL.TERR. ADMIN DE FINCAS DE  
**VALENCIA**  
PLAZA CRESPINS, 3  
46003 - VALENCIA

## NECESITÁBAMOS ACTUAR Y HABÉIS RESPONDIDO

Valencia, marzo de 2021

Apreciado/a Sr./Sra. **SEBASTIAN**

La pandemia de la COVID-19 nos ha llevado a situaciones de extrema vulnerabilidad en nuestro país. Por eso, desde el primer momento en el que se declaró el estado de alarma, Cruz Roja inició la mayor movilización de recursos nunca vista hasta la fecha a través del PLAN CRUZ ROJA RESPONDE.

**Gracias a empresas como la suya, autónomos, pymes, productores, fabricantes, distribuidores, administraciones y ciudadanos, hemos podido RESPONDER a la necesidad de 2.500.000 personas.**

En estos momentos, Cruz Roja sigue distribuyendo bienes de primera necesidad como alimentos, mascarillas, material sanitario y kits de higiene, apoyamos en materia de empleo, realizamos acompañamientos telefónicos a personas en situación de soledad y vulnerabilidad y también impartimos formación sobre el Coronavirus, entre otras muchas acciones solidarias.

Esta crisis sólo ha tenido una cosa buena y ha sido la demostración de solidaridad, generosidad y compromiso con las personas que más la están sufriendo. Y nada de esto hubiera sido posible sin su ayuda.

**Por eso, le queremos hacer entrega de este diploma que reconoce su apoyo al PLAN CRUZ ROJA RESPONDE.**

Antes de despedirme, **le doy las gracias de todo corazón por su colaboración** en nombre de todas las personas voluntarias y de los profesionales de Cruz Roja, pero sobre todo de las personas beneficiarias.

**Gracias por sumarse a las Empresas que Responden.**



**Javier Senent García**  
Presidente de Cruz Roja Española



**Juan José Collado Ferrandis**  
Presidente Comité Provincial de Cruz Roja Valencia

 **Estamos aquí**  
Carrer de la Creu Roja, 2 - 46014 - València

**900 104 971**  
[www.cruzroja.es](http://www.cruzroja.es)

Cada vez más cerca de las personas 

Humanidad

Imparcialidad

Neutralidad

Independencia

Voluntariado

Unidad

Universalidad



# GRACIAS

## COL.TERR. ADMIN DE FINCAS DE VALENCIA

Por su apoyo, confianza y solidaridad  
con la sociedad española y con el

PLAN CRUZ ROJA  
**RESPONDE**  
FRENTE A LA COVID-19

destinado a **atender a las personas vulnerables**  
que han sido afectadas **por la COVID-19.**

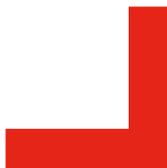
Valencia, marzo de 2021.



**Javier Senent García**  
Presidente de Cruz Roja Española



**Juan José Collado Ferrandis**  
Presidente Comité Provincial de Cruz Roja Valencia



**Cruz Roja**



Plataforma oficial del CGCAFE



Exclusiva para el AF colegiado



Máxima seguridad en la Nube

Este verano despreocúpate de todo con el servicio de **Asistencia Personalizada**

**Vigilamos tus notificaciones por ti**

Reduce tu carga de trabajo y dedica tu tiempo a lo que realmente importa

¡Digitaliza todas tus gestiones y simplifica los procesos!

**¡Infórmate!**

96 100 22 85    gestion@cafirma.com    www.cafirma.com

CAFirmaoficial    cafirmaoficial    cafirma



# VALÍA

## TRABAJOS CON RIESGO DE AMIANTO

### DESMONTAJE DE TODO TIPO DE FIBROCEMENTO

- Bajantes y conducciones de suministro
- Canalones
- Colectores
- Cubiertas
- Depósitos acumulación agua



ASESORAMIENTO TÉCNICO Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA  
EMPRESA ACREDITADA INSCRITA EN EL RERA CON Nº 46/370

96 311 76 88    660 20 30 04  
comercial@valiagrupo.com    valiamedioambiental.com

## Impresión + Buzoneo

5.000 A6 desde **139€**    15.000 A6 desde **389€**

10.000 A6 desde **269€**    20.000 A6 desde **499€**

**COLOR A 2 CARAS, 135 GR., ACABADO ESTUCADO BRILLO.**  
IVA no incluido - Diseño no incluido - Consulta condiciones según zona

[www.distpublic.com](http://www.distpublic.com)

96 360 91 81

[contacto@distpublic.com](mailto:contacto@distpublic.com)

## **Promoiberia** REGALO PROMOCIONAL

### MERCHANDISING Y REGALOS PERSONALIZADOS



Productos ecológicos

Empresa colaboradora de



[www.promoiberia.es](http://www.promoiberia.es)  
[contacto@promoiberia.es](mailto:contacto@promoiberia.es)

# FERMAX

+ Capacidad + Flexibilidad + Tecnología  
+ Funciones + Capacidad + Conectividad

> Seguridad,  
Tecnología  
y Diseño



DUOX plus  
by FERMAX



Consulta nuestras ofertas exclusivas de instalación  
y mantenimiento de circuitos cerrados  
para tu comunidad



Más potente

La mejor conectividad con WIFI a tu servicio

SERVICIO TÉCNICO OFICIAL Nº1 EN VALENCIA



Audio & Video



CCTV



Antenas TV



Video mirallas



Domótica



Control accesos



Electricidad



Cierrapuertas



Abrepuertas



Megafonía



Intercomunicación



Redes de voz y datos



Telecomunicaciones & Electricidad

VALENCIANA DE PORTEROS

GRUPO TELEMAFRA

963 953 076

963 327 252

📍 Avda. Primado Reig, 27 bajo · 46019 · Valencia

✉ administracion@valencianadeporteros.com

[www.valencianadeporteros.com](http://www.valencianadeporteros.com)