

URBES



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
Comunitat Valenciana

noticias

n.º 113 / 4.º Trimestre de 2023

Destino Alicante.



CNAF 2024 ALC
XXIII CONGRESO NACIONAL DE
ADMINISTRADORES DE FINCAS

30, 31 de mayo y 1 de junio 2024

www.cnaf2024.es

GARITA DE LA CAMPANA
PRINCIPAL DE LA CIUDAD DE ALICANTE



ESPECIALISTAS EN:

- COLECTORES DE EVACUACIÓN
- BAJANTES FALSEADAS O CON VERTICALES
- ACOMETIDAS DE AGUA
- MONTANTES
- BATERÍA DE CONTADORES
- DESAMANTADOS

TAMBIÉN HACEMOS...

- IMPERMEABILIZACIONES
- FACHADAS
- COTA CERO
- DESLUNADOS

**MÁS DE 400 OBRAS
TERMINADAS**

SOLUCIONAMOS PROBLEMAS



MANTENIMIENTO DE COMUNIDADES **INTEGRAL**

DE LO MÁS SIMPLE A LO MÁS **COMPLEJO**



FINANCIAMOS las obras de sus comunidades mediante entidad bancaria



HOMOLOGADA POR OCOVAL para la realización de obras en vía pública en Valencia



INSCRITA en el registro de empresas con **RIESGO DE AMIANTO** R.E.R.A. (46/382)



Absolute Quality, sl



CONTACTO

C/ Juan XXIII, 21
Polígono Industrial Bovalar
46970 ALAQUÀS | VALENCIA

✉ comercial@abbrevia.es
🌐 www.abbrevia.es



ATENCIÓN AL CLIENTE
96 100 02 05

EL ASCENSOR ECO-EFICIENTE Y DIGITAL PARA EDIFICIOS EXISTENTES

EOX Renew, ultra-flexible, eco-eficiente y digital que añade valor y accesibilidad a los edificios existentes.

Puede sustituir a cualquier ascensor antiguo e instalarse fácilmente en un edificio residencial para mejorar sus condiciones de movilidad y accesibilidad. Esta nueva solución mejora la calidad de vida de los vecinos, aumentando considerablemente el valor del inmueble.

Descubre EOX Renew



T: 900 92 92 29
servicliente@tkelevator.com
WhatsApp: 600 998 877

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

Diseño y maquetación

Josep Medina Torres

Administración

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

Plaza Crespins, 3

46003 Valencia

Teléfono: 96 315 31 32

Publicidad y artículos

E-mail: prensa@icafv.es

Teléfono: 96 315 31 32

Móvil: 669 76 69 19

Impresión

Logik Graphics

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

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

ISSN: 2341-0191

Depósito Legal: V-1272-1997

Cuando tengas esta revista en las manos, habrá terminado las fiestas navideñas y todo habrá vuelto a la normalidad si se puede decir. Enero es un mes cuesta arriba. Difícil para los comercios que a base de rebajas intentan recuperar la fiebre consumista vivida hace unas semanas. En cuanto a los consumidores, las dificultades llegan, apretándose el cinturón tras el gasto realizado. Ahora toca ahorrar. Recuerda el refrán que dice: «El que guarda cuando tiene come cuando quiere». Todos esperábamos la llegada de 2024 con los brazos abiertos y, como se suele decir, con un pan bajo el brazo. Si me permitís pedir algo:

1. Que las dos guerras que tienen en vilo al mundo se acaben cuanto antes. El sufrimiento de muchos contrasta con el enriquecimiento siempre de unos pocos.
2. Que nos tomemos las cosas con más pausa. Los vecinos y algunas actitudes no van a cambiar. Paciencia y salud, mis propósitos para todos.

Además, en 2024 se producirá uno de los acontecimientos más esperados en la Costa Blanca. El Congreso Nacional de Administradores de Fincas de España se realiza este año entre finales de mayo y principios de junio en la preciosa ciudad de Alicante. Un marco incomparable de luz, mar y gastronomía para dejarte llevar. Nuevas sensaciones viviremos en el Auditorio de la Diputación de Alicante con los mejores ponentes. La formación continua, tan presente siempre en los colegios territoriales, es un gran valor de distinción ante los profesionales no colegiados. Una cita ineludible para los colegiados de todo el país que cada dos años se reúnen en el entorno de una ciudad erigiéndose en cuartel general, tal y como fue la pasada edición de Málaga. La Costa del Sol llenó de esplendor 2022 con su buen hacer, y ahora toma el relevo, en año olímpico, Lucentum. Fueron los romanos quienes dieron el nombre de Lucentum a la ciudad tras la conquista del Levante por Publio Cornelio Escipión y construyeron la mayor parte de los restos de lo que hoy forma el conjunto histórico. Como toda ciudad romana, Lucentum fue provista de termas, templos, foro, alcantarillado... Alicante es la capital que da paso a otras ciudades de renombre como Elche, Benidorm, Torrevieja o las turísticas Altea, Santa Pola y Dénia.

Cerca de 1.000 administradores de fincas y acompañantes se esperan los días 30 y 31 de mayo, y 1 de junio de 2024 en Alicante para celebrar el XXIII Congreso Nacional de Administradores de Fincas, un congreso que el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante nos presenta.

No solo es una oportunidad para formarnos y afrontar juntos una nueva etapa en nuestro sector, sino también para intercambiar claves, inquietudes y visiones, compartir mesa, sabores y conversaciones entre compañeros.

Anótalo en tu agenda. Será un encuentro del que se hablará mucho tiempo.

SUMARIO

n.º 113
4.º Trimestre de 2023



	Editorial	02
	Tribuna	04
	Actualidad	06
	▶ VIUTUR y Turisme Comunitat Valenciana integran el protocolo de control de ruidos	
	▶ Unión Profesional de Valencia critica la pasividad de la Administración a la hora de exigir la colegiación	
	▶ XXXII Curso de Perfeccionamiento de la Profesión Francisco Liñán	
	▶ I Crucero de Administradores de Fincas Colegiados	
	▶ Rehabilitación instalaciones Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón. José Luis Mur	
	▶ Inspecciones de protección contra incendios	
	Lucentum	18
	▶ Jornada de formación	
	▶ Jornada técnica sobre transición energética en la edificación	
	▶ Junta de Gobierno	
	Valentia	22
	▶ Acto de bienvenida a los nuevos colegiados	
	▶ Premios diario Levante-EMV	
	▶ Día de la Banderita de Cruz Roja	
	▶ Una festa per a tots	
	▶ VI Torneo de Pádel	
	Castillion	30
	▶ Reunión de la alcaldesa con los vecinos de los grupos residenciales incluidos en el Plan Barrios	
	▶ Renovación del convenio de Administradores de Fincas de Oficio (AFO). M.ª José Valero	
	▶ Acto de Agradecimiento de Caritas a Entidades con Corazón	
	▶ Jornada formación CAE en Castellón	
	Asesoría Jurídica	36
	▶ Mayorías necesarias relativas a la instalación de placas solares. Rafael Peguero	
	Información	40
	▶ En imágenes	
	▶ Convenios	

www.aaffvalencia.es
www.coafa.es



Muchos nos avisaron: «¿Vais a organizar vosotros el congreso nacional de 2024? ¡Uf!, la que os espera...».

He de reconocer que nos metieron el miedo en el cuerpo. Así que desde la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) nos pertrechamos bien. Seleccionamos las empresas que nos podían ayudar en la imagen, en la secretaría técnica, en los contratos con los proveedores y organizamos diversas comisiones de trabajo en el Colegio. De todo esto hace ya casi dos años que comenzamos los preparativos, y ahora, a unos pocos meses vista, ya se puede hacer un balance del camino que hemos transitado.

Han ido surgiendo problemas de toda índole y los hemos ido solventando. Hemos ido construyendo un equipo con compañeros y profesionales. Hemos ido encontrando personas realmente preparadas que hemos sumado al equipo, de esas que sabes que son resolutivas y ante cualquier problema te sacaran de él. Nos hemos tropezado con la realidad de la hostelería, los planes A y B, menús desorbitados, capacidades justas, hoteles que te piden mucha pasta para reservar, la necesidad de ¡16 autobuses!... En definitiva, siempre con el objetivo de que todos los administradores y acompañantes que venga a este congreso se lleven la mejor imagen de Alicante.

Pero de lo que nadie nos habló es de lo excitante que es ver crecer un proyecto como este, mezcla de incertidumbre y miedo a si seremos capaces de estar a la altura, y una satisfacción de andar todos los caminos, todos los rincones, para levantar un congreso. Nunca nos hemos enfrentado a desplegar un proyecto de esta envergadura en el Colegio, pero he de confesar que el reto nos hace sentir más vivos que nunca y más implicados que nunca con nuestra profesión.



El congreso comenzará el jueves 30 de mayo de 2024 y acabará el 1 de junio a mediodía. Van a ser días intensos de ponencias y mesas redondas que, como *flashes*, nos darán la fotografía de la realidad de nuestro día a día. Y habrá tiempo de ocio, de compañerismo, de simbiosis con las empresas del sector, de los chascarrillos de la profesión y, por encima de todo, espacio para fortalecer

nuestra profesión y nuestro compromiso con la colegiación como el mejor de los caminos a seguir.

No sé, no sabemos, cuál será el sabor de boca que se quede una vez concluido el congreso de Alicante. Todos los congresos dejan un poso al final. Son recordados por alguna cuestión, anécdota, sobresalto, ponencia... El tiempo lo dirá. Lo que sí sé es que estamos poniendo lo mejor de nosotros en cada paso que damos y disfrutándolo, además.

Desde la primera quincena de enero de 2024 ya tenéis a vuestra disposición la web del congreso: www.cnaf2024.es, donde podréis inscribiros. Recordad que hasta el 15 de marzo tendréis tarifas reducidas. No os esperéis a más tarde.

Desde COAFA, os invitamos a todos a venir al CNAF 2024 en Alicante. Os esperamos con los brazos abiertos. Nos vemos.

María del Mar Rodríguez Martínez

Presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante



ES HORA DE SER CONNECTER



PLACA CONNECT

La nueva **entrada inteligente al edificio** con la que todos los vecinos de una comunidad, sin excepción, podrán **acceder al servicio de desvío de llamada a móvil de forma universal**.

FERMAX

¿Quieres saber más >>
sobre Connect?



VIUTUR Y TURISME COMUNITAT VALENCIANA INTEGRAN EL PROTOCOLO DE CONTROL DE RUIDOS



↑ Con Cristina Moreno, secretaria autonómica de Turismo

La Asociación de Viviendas de Uso Turístico (VIUTUR) celebró en el edificio CDT de Turisme Comunitat Valenciana la entrega de certificaciones a 355 viviendas que han integrado durante este año el control de ruidos en sus alojamientos dentro del protocolo weRespect, que se suman a las 500 que iniciaron dicho protocolo el año pasado, según anunció la presidenta de VIUTUR, Silvia Blasco, en la entrega de las nuevas certificaciones. Acto en el que estuvieron, además la secretaria autonómica de Turismo, Cristina Moreno, el presidente de weRespect, Eduardo Suárez, y Sebastián Cucala, presidente autonómico de los administradores de fincas, quien agradeció la invitación al evento por segundo año, haciendo hincapié en que protocolos como este, puesto en marcha por VIUTUR, permiten a los profesionales

de la administración de fincas demostrar a las comunidades que la convivencia con pisos de uso turístico es posible además de legítimo.

El presidente de weRespect, Eduardo Suárez, destacó que el sistema de control de ruidos de la empresa adherida a weRespect ha permitido este año monitorizar el comportamiento de más de 650.000 turistas alojados en VUT de Valencia (3 usuarios/as al día, en estancias medias de 3 días, en cada uno de los 855 establecimientos adheridos con una ocupación media anual del 70%), y resolver las escasas incidencias detectadas.

Suárez destacó que el sistema ha registrado un promedio de 3,6 alertas por apartamento mensuales, de las que el 80% se resolvieron en una media de 25 minutos

sin la intermediación del conserje nocturno del sistema, mientras que el resto de las alertas ha sido solucionado en un promedio de 30 minutos a través de la intervención del servicio conserje nocturno, sin denuncias o actuación de la policía.

VIUTUR organizó el acto dentro de la campaña *From Valencia, with Respect*, que Turisme Comunitat Valenciana y VIUTUR han puesto en marcha dentro del programa de impulso al turismo responsable y la lucha contra el intrusismo en los alojamientos turísticos contemplado en los presupuestos de la Generalitat Valenciana de 2023.

Blasco animó a particulares y empresas gestoras de viviendas de uso turístico a asociarse a VIUTUR y secundar este protocolo para demostrar el rechazo frontal al intrusismo de los apartamentos ilegales y el compromiso con la legalidad y la convivencia vecinal del sector reglado de las viviendas de uso turístico.

Además de la promoción del protocolo weRespect, la presidenta de VIUTUR señaló una de las novedades de la campaña de este año, como ha sido la elaboración del *Manual de buenas prácticas*, dirigido tanto a turistas como a particulares y empresas gestoras de VUT, con el objetivo

de mejorar la experiencia de los huéspedes y contribuir al bienestar de las comunidades locales y al desarrollo sostenible del entorno urbano.

weRespect

Este protocolo, que además de en Valencia se promociona en otras grandes capitales turísticas europeas como Madrid, Barcelona, Málaga, París o Lisboa, incluye un sistema de monitorización de ruidos instalado en los apartamentos turísticos que envía alarmas tanto al usuario como al gestor del alojamiento cada vez que se superan los niveles sonoros preestablecidos, además del apoyo de conserjería presencial que actúa en casos de que el huésped no atienda las alarmas, y de material informativo que fomenta el respeto de los espacios comunes y la gestión sostenible de los recursos energéticos.

El respeto, como siempre, es la base para que esa convivencia entre residentes habituales y usuarios de inmuebles turísticos sea positiva y proyectos como el de VIUTUR y la Conselleria de Turisme son clave.



SERVICIOS

- Retirada de amianto
- Fontanería
- Trabajos verticales
- Desatascos
- Electricidad
- Albañilería
- Saneamiento
- Carpintería
- 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@valiagrup.com 🌐 valiamedioambiental.com

UNIÓN PROFESIONAL DE VALENCIA CRITICA LA PASIVIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA A LA HORA DE EXIGIR LA COLEGIACIÓN

“Unión Profesional de Valencia (UPdV) clama contra la condena que se impone al que ejerce sin título, ya que conlleva una sanción irrisoria y que contrasta con el grave peligro que supone”

“Durante la jornada de UPdV, también se ha abogado por una regulación legal de la colegiación, especialmente en los casos en los que sea obligatoria para ocupar ciertos empleos, como ocurre en la salud”

Contratar servicios con personas que no son profesionales colegiados conlleva una serie de peligros que pueden desembocar en un desamparo legal absoluto, en el incumplimiento de la normativa o legislación aplicable; en una indefensión ante la falta de cobertura de responsabilidad; y, de forma habitual, en el sufrimiento de daños materiales y personales –físicos y psíquicos— irreparables.

Una realidad que se vive de forma cotidiana y que fue

una de las principales conclusiones de la jornada *Los peligros de contratar a un profesional no colegiado*, organizada por Unión Profesional de Valencia (UPdV) y patrocinada por Caixa Popular y Grupo LAE. Un encuentro realizado en el Salón Sorolla del Ateneo Mercantil de Valencia.

La jornada, moderada por la secretaria de UPdV, Angélica Gómez, en la que cuatro ponentes de distintos sectores como salud, técnico, empresarial y jurídico han



↑ Jornada en el Ateneo de Unión Profesional de Valencia



↑ Ponentes y patrocinadores

explicado, con ejemplos prácticos, la casuística que sufre la población en general cuando decide contratar servicios con pseudoprofesionales sin colegiación profesional y que suele acabar mal, con perjuicios económicos y, en el caso de cuestiones de salud, con secuelas físicas y psíquicas graves que derivan en dolencias crónicas. Consecuencias que suelen finalizar malogrando un proyecto o inversión y que dejan desprotegidos a quienes contratan, porque deben asumir desde una mala praxis, hasta la inseguridad más absoluta tras quedar fuera de la cobertura jurídica.

Sin embargo, los expertos que han integrado la mesa/debate han coincidido e incidido en la pasividad e indiferencia que muestra la Administración a la hora de exigir la colegiación, a pesar de los graves problemas que acarrea esta coyuntura y, especialmente, porque en muchos casos es la propia Generalitat Valenciana o la Administración provincial o municipal, desde sus diferentes parcelas, la que contrata directamente a los profesionales sin confirmar que disponen de la colegiación y, por ende, si carecen de las garantías profesionales y legales correspondientes.

Todos han concluido también que la Administración, en todas sus variantes, debería velar por la profesionalidad y por las garantías jurídicas que establece la colegiación. Unas garantías que se materializan en el propio seguro de responsabilidad civil y que desprotegen a la población cuando no se exigen. Por ello, han instado a una mayor

colaboración y a establecer sanciones efectivas ante casos como la suplantación de identidad. De hecho, durante la jornada de UPdV se ha abogado por una regulación legal de la colegiación, especialmente en los casos en los que sea obligatoria para ocupar ciertos empleos, como ocurre en el ámbito de la salud.

Por ello, ante el aumento de casos de intrusismo, los expertos han recordado que contratar a un profesional colegiado garantiza la excelencia y la ética en su desempeño. Además, han rubricado la función de los colegios profesionales como garantes rigurosos de los códigos de conducta que sus miembros deben seguir, asegurando así la calidad de los servicios prestados. Defendiendo la excelencia y velando por los intereses de la ciudadanía.

Desde UPdV, se ha clamado contra las condenas impuestas al que ejerce sin título, ya que conllevan una sanción irrisoria que contrastan con el grave peligro que supone.

Verónica Galindo, directora del CEMEI, ha destacado que no contratar a colegiados supone una absoluta inseguridad para el usuario final y ha considerado que la «mala praxis no sé erradicará al cien por cien, ya que sería una utopía, pero la sociedad demanda una garantía que solo tiene el camino de la colegiación».

En su argumento, Verónica Galindo advirtió de que

UPdV y los colegios profesionales tenemos pendiente hacer partícipe a la sociedad del peligro si no comprueban en el portal de transparencia la habilitación del profesional: «En casos específicos de mala praxis, apropiación indebida de fondos de una comunidad de propietarios que acaba en fiscalía, o cuando no se facilita la documentación necesaria al cambiar de administrador una comunidad de propietarios, el Colegio puede dar una solución si el profesional está colegiado porque lo importante son los resultados, pasando la sanción a segundo plano».

Juan Luis Valls, director técnico de Integra Ingeniería, puso el ejemplo de que en el sector de la ingeniería se tenía la seguridad de que todos los proyectos estaban visados por un colegio y eso daba cierta garantía. «Esto ha cambiado con la publicación de la Ley Ómnibus, donde se intenta introducir mayor competencia en el mercado y que las actividades no estén restringidas a determinados colectivos, por lo que el visado deja de ser obligatorio».

Por su parte, José Vicente Ferrer, abogado y profesor de la Universidad Católica de Valencia San Vicente Mártir, ha resaltado el vacío legal que hay, «ya que la potestad disciplinaria solo afecta al colegiado. La ley de colegios profesionales de la Comunidad Valenciana aprobó por unanimidad en las Cortes Valencianas la colegiación de

oficio en beneficio de la ciudadanía, una manera de reforzar la obligatoriedad de la colegiación. Esta ley consigue una reprensión con sanción al no colegiado y a la empresa que lo contrata».

Angélica Gómez ilustró el caso de los profesionales de ingeniería y arquitectura «porque la situación empeora con la urgencia del cliente y el agravio económico. Pero con la salvaguarda del Colegio, como responsable subsidiario de todo lo que visa, añadido al seguro de responsabilidad civil, se pueden resolver muchos problemas».

Por último, Fernando Catalán, psicólogo y socio fundador en Desarrollo y Personas Consultores S. L. explicó que los colegiados «somos los terapeutas del estado de bienestar social. La diferencia radica en el diagnóstico acertado del profesional colegiado. Ofrecemos la mejor atención sin expectativas falsas. Y el Colegio es el nexo de intereses comunes, de conocimiento y autocontrol».

Una jornada divulgativa dirigida a los colegiados y también a la ciudadanía, que contó con la participación de Verónica Galindo, directora del Cemei, el presidente, Sebastián Cucala, y los miembros de la Junta de Gobierno, Germán Ros y Cristina Arnau.



XXXII CURSO DE PERFECCIONAMIENTO DE LA PROFESIÓN FRANCISCO LIÑÁN



↑ Con Francisco Liñán en Úbeda



↑ Momento de la apertura del curso

Realizado los días 10 y 11 noviembre en Úbeda (Jaén) y organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, abordó cuestiones de máxima actualidad para la labor profesional de los administradores de fincas colegiados. El curso fue inaugurado por Francisco Liñán, quien recibió un emotivo homenaje en su 90 cum-

pleaños por parte del Colegio de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla, el Consejo Andaluz de Administradores de Fincas y todos los asistentes.

El presidente Sebastián Cucala y la secretaria Vanina Cernotto estuvieron presentes representando al Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.



GRUPO MUTUA PROPIETARIOS

Más Protección

Vamos más allá de los seguros, para facilitarte la gestión
de la propiedad inmobiliaria de tus clientes

Descubre nuestro Planeta Propietario



934 873 020 • 918 264 004
www.mutuadepropietarios.es



I CRUCERO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS



† Eliseo Mogica y Sebastián Cucala antes del encuentro con colegiados para hablar de la profesión

Experiencia única el I Crucero para administradores de fincas y acompañantes, organizado por el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón con la colaboración de viajes Mar Valencia.

Una combinación de viaje, de foro donde todos los colegiados intercambiamos impresiones sobre los asuntos

que afectan a nuestro colectivo y de formación a bordo de la mano de Alain Manzano que encantó a todo el grupo.

Compañeros de profesión de los colegios de Valencia-Castellón, Alicante, Madrid, Barcelona, Cantabria, Aragón y Córdoba convivieron y estrecharon lazos a bordo.



† Colegiados asistentes a la ponencia de Alain Manzano







**Levantina
de Seguridad**

INC. 215

Evite los robos y actos de vandalismo en su comunidad de vecinos con nuestro servicio Duet. Combinamos la labor de un controlador de accesos durante el día, con la vigilancia activa nocturna. Las principales comunidades de vecinos de Valencia ya confían en nosotros.

Pasaje Ruzafa 4 al 10 · Valencia
levantina@levantina.net
www.levantinadeseguridad.es
Tef: 963 51 56 00

REHABILITACIÓN INSTALACIONES

COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE

FINCAS DE VALENCIA-CASTELLÓN



† Sala de Juntas D. Manuel Roberto

Aprovechando las pasadas fechas navideñas, sin alterar los eventos previstos para esas fiestas, se procedió a ejecutar las obras de rehabilitación de la instalación de climatización de la sede colegial.

El sistema de climatización instalado está formado por unidades interiores de las marcas Carrier y Sabiana, de suelo, en todos los locales menos en la Sala de Reuniones (planta primera) y el Salón de Actos (planta baja), donde hay equipos Carrier en techo y una unidad exterior (en cubierta) marca Carrier modelo 30RQS070.

Además, en el salón de la tercera planta, hay instalados dos equipos 1 x 1 *split* de la marca Mitsubishi como apoyo. En el último año, el sistema de climatización del Colegio ha venido sufriendo interrupciones en su funcionamiento debidas, principalmente, a fugas en las tuberías de alimentación a los equipos interiores.

Las tuberías son metálicas, tienen múltiples fugas y deben ser sustituidas por otras de material plástico (PPR) con aislamiento.

En otro orden de cosas, la instalación actual adolece de válvulas sectoriales, por lo que las fugas, aunque concentradas en pequeños tramos, condicionan el funcionamiento de grandes zonas, incluso plantas enteras o el edificio completo.

Por ello, se aprovechará para incorporar valvulería y latiguillos, bomba electrónica y válvulas de tres vías, de forma que se pueda sectorizar el funcionamiento, las reparaciones y los mantenimientos futuros.

Los intervinientes en las obras e instalaciones, después del análisis de las ofertas presentadas, son los siguientes:

- Obra civil y albañilería: Construcciones, Rehabilitaciones y Reformas Reina.
- Instalación climatización: Servifred Royo S. L.

Después del análisis del sistema y definir las actuaciones llevadas a cabo, he ejercido de coordinador y control de la ejecución de obras e instalaciones.

El término *ventilación* es sinónimo de renovación del aire; es decir, del cambio de aire viciado o contaminado por



↑ Zona lúdica

↑ Climatización actual

aire limpio que procede generalmente del exterior.

Todo el caudal de aire exterior que se introduzca en el edificio deberá ser tratado por medio de unos filtros desmontables de clase F6+F8 en impulsión y F7 en retorno, dadas las características del aire exterior (ODA-2), según DTIE 2.05 de ATECYR y de la calidad necesaria del interior (IDA-2), según lo especificado en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

Todo el volumen de aire a renovar deberá ser tratado térmicamente para su introducción en los locales a climatizar, calculándose el caudal de cada local a razón de 12,50 l/s por persona, según lo especificado en el RITE para todas las dependencias (IDA-2), y calidad del aire interior, de que se trata; salvo en el Salón de Actos que será de 8 l/s (IDA-3).

Además, en el mismo reglamento (RITE), se establece la necesidad de recuperar la energía del aire expulsado, para su renovación, cuando el caudal supere el umbral de 0,5 m³/s.

La incorporación de un recuperador entálpico con capacidad de 5.600 m³/h, capaz para renovar el aire de planta baja y altillo, incluido el Salón de Actos, mejorará el rendimiento del sistema de climatización, por aprovechamiento de la energía térmica del aire de extracción.

El aire se canalizará por medio de conductos de fibra de vidrio tipo Climaver Plus, alcanzando las rejillas correspondientes, en cada local.

En el Salón de Actos, el aire aportado se llevará hasta la aspiración de cada una de las unidades interiores en el falso techo, donde se realizará la mezcla con el retorno.

Los retornos son conducidos, en su mayor parte, para asegurar la ventilación de todos los locales y dependencias. La eficiencia energética del edificio mejorará de forma sustancial con la rehabilitación de las instalaciones descritas.

Además, hemos coordinado con la empresa Lloret Protección S. L. la realización de la rehabilitación de las instalaciones de detección y alarma de incendios, aprovechando la presencia de la empresa de albañilería.

José Luis Mur Estada
Ingeniero superior industrial
Asesor del Colegio de Administradores de
Fincas de Valencia-Castellón

INSPECCIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

REGLEMENTACIÓN SOBRE INSTALACIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. INSPECCIONES

1. ¿Cuál es la reglamentación actual en materia de instalaciones de protección contra incendios?



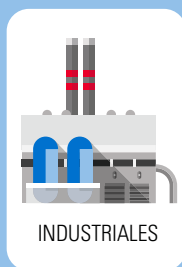
Actualmente existen, principalmente, dos reglamentos:

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales
- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.



2. ¿Qué inspecciones se deben realizar y cuál es su periodicidad?

En función del tipo de instalación y antigüedad aplicaremos un reglamento u otro:



- Para instalaciones en establecimientos industriales (Industrias, almacenamientos industriales, talleres de reparación y estacionamientos de vehículos destinados al servicio de transporte de personas y transporte de mercancías) puestas en marcha a partir de enero de 2005, la periodicidad será:

INSTALACIONES
PUSTAS EN SERVICIO
A PARTIR DE



RIESGO INTRÍNSECO	PERIODICIDAD
BAJO	5 años
MEDIO	3 años
ALTO	2 años



- Para el resto de las instalaciones, en materia de inspecciones, se aplicaría el RD 513/17, (salvo que haya legislación específica) y todas se deben inspeccionar con una periodicidad de **10 años**, con las siguientes excepciones*:



Uso
residencial
vivienda



Uso
administrativo
S construida < 2000 m²



Uso
docente
S construida < 2000 m²



Uso
comercial
S construida < 500 m²



Uso
pública concurrencia
S construida < 500 m²



Uso
aparcamiento
S construida < 500 m²

* a condición de que no confluya en ninguno de estos casos zonas o locales de riesgo especial alto



Infórmate sobre la inspección de protección contra incendios
WWW.AIRFEU.COM - airfeu@airfeu.com - 963833907





¿QUIERES VENDER TU ADMINISTRACIÓN DE FINCAS EN CONDICIONES ÓPTIMAS?

Más de 20 años nos avalan como expertos
en la venta de administraciones de fincas.

- ☒ Amplia experiencia
- ☒ Rigurosa confidencialidad
- ☒ Asesoramiento global
- ☒ Valoración gratuita
- ☒ Honorarios a éxito
- ☒ Resultados garantizados
- ☒ Más de 90 administraciones
de fincas vendidas

Solicita presupuesto sin compromiso

902 551 050

JORNADA DE FORMACIÓN

'CÓMO LIDIAR CON PROPIETARIOS MANIPULADORES Y SUSTENTAR LA MOTIVACIÓN PROFESIONAL'



¿Te sientes identificado con estas preguntas?:

- ¿Cuántas acciones y favores has hecho a algún propietario que no estaban en el contrato de servicios firmado? ¿Lo hiciste como algo puntual o terminó siendo un hábito y ahora te sientes manipulado?
- ¿Cuántas revisiones particulares de la declaración de la renta has tenido que hacerle a un presidente de comunidad manipulador para complacerlo? ¿No es acaso la complacencia no deseada una manipulación?
- ¿Cuántas veces has querido decir no a una concesión y no te has atrevido por miedo a perder esa comunidad?
- ¿Cuántas veces el personal de tu equipo terminó la jornada de trabajo del viernes y tú te quedaste en el despacho trabajando?

Siempre que hablamos de comunicación lo asociamos a parámetros de eficacia, franqueza, cercanía, honestidad... pero ¿qué sucede cuando la comunicación entre nosotros y nuestros clientes se ha convertido en algo tóxico hasta el punto de destruir nuestra motivación profesional? ¿Cómo afrontamos estas situaciones? ¿Qué herramientas tenemos para salir de ellas? Pues de esto mismo versó la formación que tuvo lugar el pasado 17 de noviembre en el Colegio.

Fue impartida por Silvia García García, licenciada en Historia, experta en temas de comunicación, habilidades comerciales y negociadoras, y asertividad y psicología de la comunicación, y profesora de Antropología.

La jornada estuvo patrocinada por las empresas Multienergía Verde y Deutsche Bank.



JORNADA TÉCNICA SOBRE TRANSICIÓN ENERGÉTICA EN LA EDIFICACIÓN



↑ Durante la exposición

El pasado 22 de noviembre, nuestro compañero Fernando Brotons participó en la mesa debate organizada por el Colegio de Ingenieros Industriales de Alicante e Iberdrola sobre transición energética en la edificación. Fue una jornada muy interesante en la que se habló de la rehabilitación energética en edificios y cómo deben afrontar las comunidades de propietarios el proceso de rehabilitación. Además, se habló de las subvenciones existentes a través de los Fondos Next Generation y de cómo conseguirlas. Se-

guimos destacando el papel fundamental que tenemos los administradores de fincas en el proceso de rehabilitación energética de edificios.

No hay duda de que la rehabilitación energética es una realidad y de que los administradores de fincas somos el principal agente.

Agradecemos al Colegio de Ingenieros Industriales de Alicante e Iberdrola su invitación. Seguimos sumando y aprendiendo.



Jelos & Guadalaviar

Grupo Soldene

Ofrece a tus clientes un centro comercial limpio, seguro y agradable

En Jelos & Guadalaviar te ayudamos a conseguirlo antes, durante y después de eventos o periodos festivos con nuestros servicios de:

- Limpieza y mantenimiento
- Gestión de siniestros
- Desinfección y control de plagas
- Limpiezas especializadas

¡Contacta con nosotros!

☎ 96 395 32 57 | AVISOS: 695 693 902
jelos-guadalaviar@gruposoldene.es



JUNTA DE GOBIERNO



† Durante la Junta de Gobierno

El pasado 21 de diciembre celebramos la última reunión de la Junta de Gobierno del año 2023. Ha sido momento de recapitular, de analizar los presupuestos del año y avanzar con los de 2024, de trazar líneas en formación para el año próximo y, sobre todo, de tomar fuerzas para este año venidero que nos va a exigir mucho trabajo y esfuerzo. Pero también ha sido un día para celebrar el compañerismo y para sentirnos unidos en un proyecto común. Y es que la Junta de Gobierno es un órgano colegial, es el corazón y motor del colegio, pero nos atreveríamos a decir que, al final del todo, lo que somos es un puñado de personas que aún tenemos la capacidad de ilusionarnos. Eso sí es muy importante.

TU EMPRESA

EN LA NUBE

ESPECIALISTAS EN ESCRITORIO VIRTUAL
DESDE HACE MÁS DE 10 AÑOS



adaptabilidad

Trabaja desde cualquier lugar
o dispositivo.
No importa desde dónde,
accede a tu escritorio
en pocos clicks.



comodidad

Todas
las herramientas
necesarias sin importar
el tamaño
de su negocio.



seguridad

Más ventajas, mayor seguridad,
un significativo ahorro y sobre todo,
una mejor perspectiva
para afrontar los retos
del futuro.

ACTO DE BIENVENIDA A LOS NUEVOS COLEGIADOS



↑ Acto de bienvenida a los nuevos colegiados

Siempre en noviembre, celebramos el acto de bienvenida a los nuevos colegiados, una cita marcada en rojo en nuestro calendario.

Además de abrir las puertas a los nuevos profesionales que se unen al Colegio, en el acto también se hizo entrega de los diplomas a los oficiales habilitados que han superado el proceso. ¡Enhorabuena a todos!

Y en este evento tan importante para el Colegio no podía faltar, como cada año, la entrega de los sellos de calidad a los despachos que han demostrado la excelencia en sus procedimientos.

Este año hemos tenido el placer de entregar el sello de calidad al despacho de nuestro compañero Germán Ros Lozano.

Este *Referencial de Calidad de Servicio* es una certificación creada por el propio Colegio en colaboración

con la Universitat de València para dar visibilidad a los despachos que ofrecen una calidad de servicio certificada por una auditoría externa. Además, esta distinción también lleva aparejada una certificación expedida por la propia entidad auditora: AENOR.

Se trata de un proceso de verificación de los sistemas y procesos que hay en un despacho, con unos parámetros que han sido específicamente diseñados para el servicio de administración de fincas. Para ayudar a los despachos a conseguir este sello, el Colegio dispone de talleres formativos a disposición de los colegiados.

Gracias a todos los profesionales que cada año os interesáis por la labor de la administración de fincas y os sumáis al Colegio para ayudar a dignificar esta profesión y difundir su importante labor.



↑ Joaquín Varona es nuevo oficial habilitado



† Carla Giménez se incorpora como nueva colegiada



† Germán Ros obtiene la certificación de calidad de AENOR

PREMIOS DIARIO 'LEVANTE-EMV'



† Con la concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Valencia



† Presidenta del Colegio de Médicos, decana de Ingenieros técnicos Industriales y nuestro presidente



↑ Apertura de la gala por parte del presidente de Prensa Ibérica

Levante-EMV enaltece la excelencia y el impulso al progreso de la Comunitat Valenciana. Más de 1.000 personas asistieron a la gala celebrada en el Palacio de Congresos de Valencia.

El jurado reconoció los avances logrados en investigación, desarrollo económico, fomento cultural, igualdad y bienestar social. La gala volvió a erigirse en el punto de encuentro de las principales personalidades del mundo de la política, la empresa, la cultura y la sociedad de la Comunitat Valenciana.

Los galardones anuales, 10 en esta ocasión, reconocieron como gran protagonista al bioquímico valenciano Avelino Corma, que fue galardonado con el Premio del Año en reconocimiento a su dilatada trayectoria investigadora, que le ha valido para ser el principal candidato español al Nobel. Corma recogió el galardón al compás de la música de Seguridad Social, que homenajeó para cerrar la gala con sus actuaciones a dos de las grandes figuras de la historia de Valencia: Joaquín Sorolla y Nino Bravo.



↑ Seguridad Social en el recuerdo a Joaquín Sorolla y Nino Bravo

DÍA DE LA BANDERITA DE CRUZ ROJA



↑ Compañeros de la Comisión de RSC

El Día de la Banderita es una cita anual ineludible en el calendario de acciones de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) del Colegio.

Un año más —y ya van 10—, integrantes de la Comisión

de RSC salieron a la calle para instalar una mesa petitoria donde recaudar fondos a favor de Cruz Roja en Valencia.

¡Gracias a todas las personas que han dedicado unos minutos y unos euros a colaborar!



'UNA FESTA PER A TOTS'



Con la elección de las falleras mayores de Valencia arrancaron los actos de las Fallas 2024, y uno de los primeros, a los que el Colegio tuvo el placer de asistir representado por el tesorero, Juan Pagán, fue la presentación de *Una festa per a tots*, el programa de actividades de las nueve comisiones de la Federación de Fallas de Especial, que incluye también la muestra de los bocetos de los monumentos y otras exposiciones vinculadas con el mundo fallero.

Para el Colegio, implicados como estamos en la sociedad valenciana, es un placer seguir respaldando nuestras fiestas y tradiciones.

← Juan Pagán junto a las falleras mayores de Valencia 2024

Audidores energéticos para su
comunidad de propietarios

AUDIENERCOP



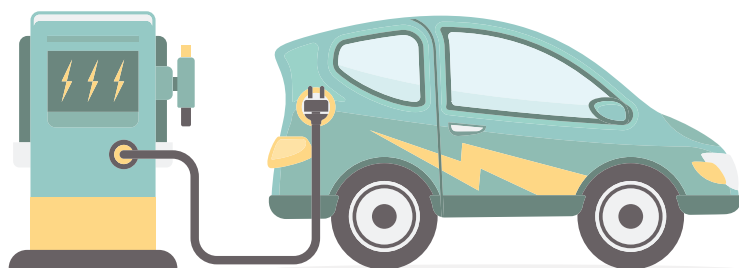
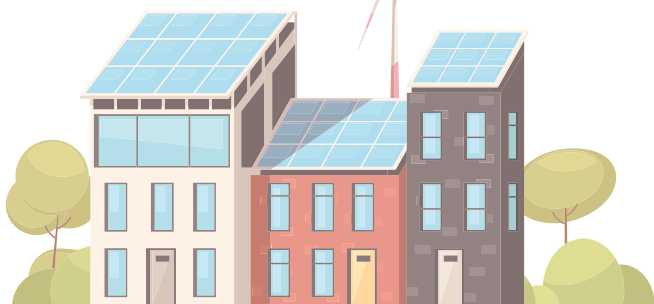
Gestionamos su cartera de **LUZ** y **GAS**

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

VI TORNEO



↑ Foto de familia

Se celebró un año más nuestro torneo de pádel con el patrocinio principal de Valenciana de Porteros. Gracias un año más a todos los colegiados, habilitados y personal de despacho que han participado y a las empresas patrocinadoras que han hecho de esta edición del torneo en el polideportivo de Alfara otra edición memorable.

Una jornada de deporte, salud, buen ambiente y convivencia, que reunió a un gran número de colegiados y acompañantes.

¡Enhorabuena a todos los participantes y, en especial, a los ganadores de las dos finales!: Pablo Guinot /Marc Guinot y Juan Reyes/Miguel Alagarda.

No sería posible sin vosotros y sin nuestros patrocinadores: Fermox, Orona, Eco-esfera, Oferluz, Banco Sabadell, Casas del Mediterráneo, Wattium, Lae Homes, Caixa Popular y Nobe Energía.



↑ Éxito de participación

DE PÁDEL



↑ Durante el juego



↑ Campeones y subcampeones junto a los patrocinadores y el presidente del Colegio



← Pablo y Marc Guinot, campeones

REUNIÓN DE LA ALCALDESA

CON LOS VECINOS DE LOS GRUPOS RESIDENCIALES INCLUIDOS EN EL PLAN BARRIOS



↑ Momento de la reunión en el consistorio

La alcaldesa de Castellón, Begoña Carrasco, junto al concejal de Urbanismo y Vivienda, Sergio Toledo, y el concejal de Barrios, Paco Cabañero, se reunió con los vecinos que se van a beneficiar del plan de rehabilitación de viviendas que el ayuntamiento ha puesto en marcha para remodelar cinco grupos de viviendas de Castellón para que sean más accesibles y eficientes energéticamente.

Es un proyecto financiado con fondos europeos Next Generation con una inversión total de 17.007.865 euros, de los cuales 14.097.558,18 euros son financiación europea y 2.910.306,82 euros son aportación municipal.

«Se trata de un proyecto de gran envergadura con el que el ayuntamiento va a invertir en los barrios de Castellón para mejorar sus condiciones de habitabilidad, y todo a coste cero para los beneficiarios», señala la alcaldesa. Y es que, con anterioridad, este proyecto contemplaba que los vecinos de las viviendas beneficiarias tuviesen que abonar el 10% del coste total de la rehabilitación. Sin embargo el gobierno que lidera Begoña Carrasco va a sufragar el 100% del importe económico.

«Pretendemos que los vecinos estén informados

en todo momento y avanzar de su mano en esta mejora, cuyo procedimiento para la licitación vamos a iniciar en diciembre». Así lo ha expresado la primera edil en las reuniones que el equipo de gobierno está llevando a cabo, junto a los técnicos de la Oficina de Vivienda del Ayuntamiento, con los 594 beneficiarios de esta remodelación integral para explicarles los detalles y los plazos.

La ejecución del Programa de Ayuda en Materia de Rehabilitación Residencial y Vivienda Social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia contempla la rehabilitación integral de estos edificios para dignificar los entornos urbanos, potenciar la eficiencia energética y la mejora de la calidad de vida de los vecinos.

En concreto, se trata, en el caso del casco urbano de Castellón, del Grupo Rafalafena-Tarongers, que cuenta con 312 viviendas y cinco locales; el Grupo Cernuda y Velasco (antiguo Grupo Ramiro de Ledesma), con 128 viviendas y cuatro locales; y Sequiol (antiguo Grupo Colorines), con 120 viviendas. Las otras actuaciones se localizan en el Grao, siendo el Grupo José Antonio, con 18 viviendas; y el Grupo

Mediterráneo, con 16 viviendas.

El ayuntamiento sacará a licitación pública la adjudicación de los proyectos en diciembre. La fase de redacción está prevista que comience en mayo de 2024, y tendrá una duración de 6 meses, y la fase de ejecución de las obras comenzará en enero de 2025 y tendrá una duración estimada de 15 meses.

Grupo Rafalafena-Tarongers

Contempla la renovación de la cubierta, la instalación de placas fotovoltaicas, la sustitución de los termos eléctricos por bombas de calor, la sustitución de ventanas, mejoras en la cubierta con la retirada de amianto, la instalación de un ascensor, la creación de una rampa accesible y la incorporación de mobiliario urbano.

Grupo Sequiol (Colorines)

En este grupo está prevista la instalación de placas fotovoltaicas, la sustitución de los termos eléctricos por bombas de calor, la retirada de amianto, la renovación de las bajantes, la instalación de un ascensor, la peatonalización y acondicionamiento de espacio entre bloques, nuevas aceras de hormigón y la instalación de nuevo alumbrado.

Grupo José Antonio

Las actuaciones previstas son las instalación de placas fotovoltaicas y el sistema de aerotermia, la retirada de los

depósitos de amianto en la cubierta y en las bajantes, y su renovación, la instalación de un ascensor, la peatonalización y nuevas aceras de hormigón, y la instalación de nuevo alumbrado.

Grupo Cernuda y Velasco

Se prevé la mejora de la fachada con aislamiento térmico, la sustitución de ventanas, de amianto, de bajantes, pluviales y residuales por edificio, la reparación de grietas, fisuras y humedades, la instalación de ascensor, la creación de una rampa accesible, mejoras en alcantarillado, nuevas aceras y la instalación de alumbrado con faroles LED en la fachada.

Grupo Mediterráneo

El proyecto contempla la instalación fotovoltaica y el sistema de aerotermia, la mejora de la cubierta, la eliminación de amianto, la sustitución de la celosía metálica, la instalación de un ascensor, nuevas aceras, la peatonalización del espacio entre bloques y la instalación de alumbrado e instalación eléctrica.




elekluz
Energía Valenciana

- ESPECIALISTAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
- ATENCIÓN AL CLIENTE SIN PLATAFORMAS EXTERNAS
- ASESORAMIENTO INTEGRAL SIN COSTE

900 104 251
www.elekluz.com

RENOVACIÓN DEL CONVENIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE OFICIO (AFO)

Reunión en el Ayuntamiento de Castellón por la renovación del convenio de Administradores de Fincas de Oficio (AFO) que afecta al Grupo Magdalena, y de los planes de barrio con las #Nextgeneration.

Desde el verano, se designaron AFO para las comunidades afectas por esos planes de barrio en el seno del convenio suscrito con la Generalitat Valenciana. Un convenio que viene de 2022, renovado en 2023 y que esperamos se firme en el 2024 y años sucesivos.

Los compañeros designados están realizando una labor encomiable, no solo en estos planes, sino en otros y junto con el EVHA.

Para mí es todo un orgullo poder coordinar, como secretaria técnica del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, una labor tan cercana, humana, que tiene resultados tangibles para quienes más lo necesitan por esa triple vulnerabilidad: social, económica y urbanística.

María José Valero i Vicent

Secretaria técnica del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana



↑ El vicepresidente y la vocal del Colegio junto al Concejal de Urbanismo

ACTO DE AGRADECIMIENTO DE CÁRITAS A ENTIDADES CON CORAZÓN

Cáritas Diocesana de Segorbe-Castellón celebró en el Salón de Actos del campus de Castellón de la Universidad CEU Cardenal Herrera, el Acto de Agradecimiento a Entidades con Corazón, en el que se reconoció la colaboración que diferentes empresas y colegios profesionales prestan a la entidad.

El obispo de Segorbe-Castellón, Casimiro López Llorente, presidió este acto al que también asistieron el director general de Inclusión de la Generalitat Valenciana, Pedro Carceller; el teniente de alcalde del Ayuntamiento de Castelló, Vicent Sales; y la diputada de Bienestar Social de la Diputación, Marisa Torlà.

El obispo de la Diócesis de Segorbe-Castellón y presidente de Cáritas Diocesana, Casimiro López Llorente,

en su intervención agradeció la colaboración de las empresas con Cáritas, destacando la labor que realiza esta entidad social de la Iglesia.

El director de Cáritas Diocesana, Francisco Mir, reconoció la solidaridad de empresas y colegios profesionales que permite ayudar a muchas personas en riesgo de exclusión y ha reiterado que no «podemos dejar a atrás a los descartados», especialmente en los actuales «tiempos de zozobra», en los que, además, existe el riesgo de «excluir la caridad de nuestra sociedad».

Al acto en representación del Colegio asistió para recoger el reconocimiento Eugenia Coso, miembro de la Junta de Gobierno, como directora de la Comisión de Responsabilidad Social Corporativa.



↑ Momento del agradecimiento



↑ Durante el acto de entrega

JORNADA FORMACIÓN CAE EN CASTELLÓN



↑ Buena afluencia de colegiados en Castellón

Fueron tres días distintos para tres jornadas formativas muy interesantes. Kdos Consulting y Quality Energy impartían los días 12, 13 y 14 de diciembre en las sedes de Castellón, luego en Valencia para acabar en Fomento de Gandia unas jornadas que hablaban de la coordinación de actividades empresariales y la prevención de riesgos laborales en las comunidades de propietarios y las nuevas tarifas eléctricas que desde el 1 de enero han cambiado.

El vicepresidente Joaquín García Lombard moderó las dos mesas de diálogo en Castellón.



↑ Formación de Kdos en Valencia



↑ Sede de Fomento en Gandia

PRO de PROfesional

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

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

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

Te estamos esperando



MAYORÍAS NECESARIAS RELATIVAS A LA INSTALACIÓN DE PLACAS SOLARES



La instalación de placas solares en comunidades de propietarios, tanto por iniciativa de determinados propietarios como por iniciativa de la comunidad, es un tema de candente actualidad. Sin embargo, existe una gran confusión respecto a los supuestos que regulan cada uno de los preceptos y a las mayorías necesarias para adoptar válidamente los acuerdos, ya sea autorizando la instalación o promoviendo esa instalación por la comunidad.

Buena parte de esa confusión es responsabilidad del legislador, que regula la cuestión en los artículos 17.1 y 17.2, párrafo 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), de forma manifiestamente mejorable.

El artículo 17.1 LPH se refiere a las instalaciones que solicitan y pagan solo determinados propietarios, mientras que el artículo 17.2, párrafo 3.º LPH se refiere a instalaciones que promueve la comunidad y que pagan todos los propietarios. Veamos cuál es la regulación y las mayorías que se requieren en cada uno de los supuestos.

I.- El artículo 17.1. Instalaciones que solicitan y pagan solo algunos propietarios

Aunque la redacción de este apartado 17.1 LPH es fruto de una reforma de la ley del año 1999; es decir, tiene más de 20 años, lo cierto es que existe un gran desconcierto respecto a qué supuestos regula este apartado.

¿A qué instalaciones se refiere? El precepto dice: «La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero (RCL 1998, 557) , o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación».

Por tanto, se refiere a tres tipos de instalaciones:

1. La instalación o adaptación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones
2. La instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energía solar
3. Las infraestructuras para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos.

El hecho de que la norma hable de la «instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energía solar», en mi opinión, se viene malinterpretando con mucha frecuencia, porque es bastante habitual que se sostenga que, con el voto de un tercio de los propietarios,

cualquier propietario puede instalar en un elemento común sus propias y exclusivas placas solares. Y no es eso lo que, a mi juicio, regula la norma.

Como se ha indicado, este apartado se introdujo en la LPH con la reforma operada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, aunque en aquel momento el precepto, exactamente con la misma redacción que la actual, se insertó como la regla 2.ª del artículo 17 y ahora ha pasado a ser la regla 1.ª.

Por tanto, la norma lleva en vigor más de 20 años y, sin embargo, hasta fechas relativamente recientes, no se había aplicado habitualmente para la instalación de placas solares. Sí que se han ejecutado, al amparo de esta, muchas instalaciones de gas natural.

Lo que el precepto establece, dicho con palabras llanas, es que, con el voto favorable de tan solo un tercio de los propietarios, pueda ejecutarse una instalación, ya sea de placas solares, de gas o de cualquier otro suministro, sea común o privativo, pero siempre que esta instalación esté abierta a la incorporación de cualquier propietario que lo desee, aunque inicialmente no participe en la misma. La instalación la pagarán inicialmente quienes la promuevan, pero con posterioridad cualquiera que desee incorporarse podrá hacerlo pagando a quienes la hayan costado la parte proporcional que le corresponda.

Con la instalación de gas natural se entiende fácilmente: los promotores ejecutan las conducciones previstas para que todos los propietarios puedan incorporarse, pero inicialmente solo pagan quienes vayan a disfrutar del suministro.

En mi opinión, ese requisito de que la instalación deba estar abierta a todos se deduce con claridad de los párrafos segundo y tercero del mismo precepto que establecen que:

- La comunidad no puede repercutir el coste de la instalación ni su mantenimiento a los que no hayan votado expresamente a favor del acuerdo. Por tanto, aunque la instalación sea a iniciativa de ciertos propietarios, la ejecuta y paga la comunidad, y luego la repercute solo a los que han votado a favor.
- Pero si con posterioridad otros propietarios solicitan el acceso, podrán hacerlo abonando el importe que les hubiera correspondido actualizado.
- Y, a efectos de gastos de conservación y mantenimiento, la nueva instalación tendrá la consideración de elemento común. Así lo dice la norma expresamente.

Además, el sentido común impone que no es admisible que una minoría de propietarios (1/3), incluso con la oposición del resto, pueda disponer del uso de



VALÍA

AMIANTO CERO VALÍA grupo

- Retirada de elementos de fibrocemento con amianto en patios de luces, fachadas, cubiertas y patinillos.
- Especialistas en trabajos verticales.
- Reposición de instalaciones con materiales inocuos y duraderos.
 - Bajantes de agua residual.
 - Canalones de agua pluvial.
 - Placas para cubiertas.
 - Depósitos de agua.

Empresa inscrita en el RERA
Primera revisión y presupuesto sin compromiso

96 311 76 88 | comercial@valiagrup.com
Avisos 24h. 660 203 004

P.I. Els Mollons - C/ Cullerers, 18
(Alaquàs - Valencia)

los elementos comunes, impidiendo posibles futuras instalaciones comunitarias en esos elementos.

En conclusión y contrariamente a lo que se sostiene con mucha frecuencia, este precepto no ampara la instalación de uno o varios propietarios sobre un elemento común, cuando esa instalación solo esté prevista para su aprovechamiento exclusivo.

Partiendo de la base de que el tercio del 17.1 no es aplicable para instalaciones exclusivas para un vecino, ¿cuál sería entonces la mayoría necesaria para autorizar a un propietario la instalación de placas para su uso exclusivo?

Puede discutirse si, en la medida en que la instalación supone una alteración del edificio, bastaría el voto a favor de 3/5 partes del total de propietarios y cuotas, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 10-3-b LPH. Voto que necesariamente debería ser expreso por tratarse de un acuerdo para aprovechamiento privativo. Es decir, no podría recurrirse al «voto presunto» de los ausentes para conseguir esos 3/5.

Pero la ocupación de un elemento común para aprovechamiento privativo implica una suerte de gravamen o enajenación de ese elemento común que requeriría el voto unánime de la totalidad de propietarios y cuotas de los componentes de la comunidad.

Y, personalmente, desaconsejo fervientemente autorizaciones de ese tipo por la multitud de problemas que pueden llevar aparejadas. A modo de ejemplo:

- ¿Qué pasa si al hacer la instalación se producen daños en la cubierta y aparecen filtraciones?
- Y si en el futuro hay que impermeabilizar la terraza y se necesita quitar las placas, ¿quién paga la retirada, la reposición y los daños que puedan producirse a la instalación?
- Y si alguna placa sale volando en un vendaval y causa daños a personas o cosas, ¿responde la comunidad?

II.- El artículo 17.2, párrafo 3.º: instalaciones a iniciativa de la comunidad que pagan todos

Este párrafo se introdujo en virtud del Real Decreto Ley 19/2021 de 5 de octubre y, aunque también plantea algún interrogante, es más fácil de interpretar que el anteriormente estudiado.

Lo que regula este nuevo párrafo es la realización de obras o actuaciones para:

- La mejora de la eficiencia energética (por ejemplo, los aislamientos de las fachadas).
- La implantación de fuentes de energía renovable de uso común (placas solares).
- La solicitud de ayudas, subvenciones o financiación.

Para aprobar esas actuaciones, bastará el voto a favor de la «mayoría simple» de los propietarios y cuotas, siempre que la cantidad que se repercuta anualmente a los propietarios para costear la actuación no exceda del importe de 12 mensualidades de gastos comunes ordinarios. Si se cumplen ambos requisitos, todos los propietarios vendrán obligados al pago.

En el caso de las placas solares, la instalación podrá ser tanto para suministrar energía a los elementos comunes

(ascensor, luz de escalera, bombas, etc.) como también para inyectar a todos los propietarios una parte de la energía generada por las placas para su consumo individual.

Debe quedar claro que lo que no debe exceder del importe de 12 mensualidades ordinarias es la cantidad que se repercuta anualmente a los propietarios y no el coste total de la instalación. Es decir, la instalación puede superar, y de hecho superará casi siempre, el importe de una anualidad de gastos ordinarios, pero si, por aplicación de subvenciones o por recurrir a la financiación, ya sea de una entidad financiera o de la propia empresa instaladora, lo que se pague anualmente no excede de los gastos ordinarios, se cumplirá este requisito.

La duda única que, a mi juicio, plantea este precepto es a qué se refiere el legislador cuando aquí habla de «mayoría simple». Porque para ninguna otra mayoría de las previstas en el artículo 17 el legislador habla de esa mayoría «simple». No es lo mismo, aunque se confunda con mucha frecuencia, «mayoría simple» que «mayoría de presentes». Por tanto, cabe la duda de si cuando la norma habla de ese tipo de mayoría se está refiriendo a mayoría de los presentes en la junta o es mayoría del total de propietarios y cuotas.

Puede defenderse que lo que pretende el legislador es que el acuerdo pueda adoptarse por mayoría de los presentes en la junta, pero en la medida en que ese acuerdo supondrá, generalmente, una importante inversión y endeudamiento, mi consejo, para evitar posibles impugnaciones, es acoger el criterio más exigente; es decir, entender que la mayoría debe ser del total de propietarios y cuotas. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre con el artículo 17.1, antes analizado, aquí sí que cabrá recurrir, para obtener la mayoría del total de propietarios, al «voto presunto» de los ausentes. Si se consigue mayoría de presentes en segunda convocatoria, pero a la junta no han asistido suficientes propietarios para conseguir más de la mitad del total, habrá que actuar conforme establece el artículo 17.8 LPH: notificar a los ausentes y todo aquel que no manifieste su discrepancia en el plazo de 30 días, se entenderá que ha votado a favor del voto de la mayoría de los presentes. En la mayoría de los casos, cuando se consigue la mayoría de los presentes, luego se consigue también la mayoría del total por ese «voto presunto».

III.- ¿Y si la repercusión anual excede de las 12 mensualidades de gastos ordinarios?

Si lo que se repercute anualmente por la instalación es más de lo que se paga por gastos ordinarios, sencillamente no se podrá aprobar al amparo del artículo 17.2, párrafo 3.º LPH.

Entonces, ¿no sería posible que los propietarios que lo deseen promuevan una instalación comunitaria? Podrían hacerlo, pero en tal caso ya no será por la vía del 17.2 LPH, sino por la que hemos comentado del 17.1 LPH; es decir, en tal caso solo ellos pagaran la instalación.

Rafael Peguero Perales

Asesor jurídico del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

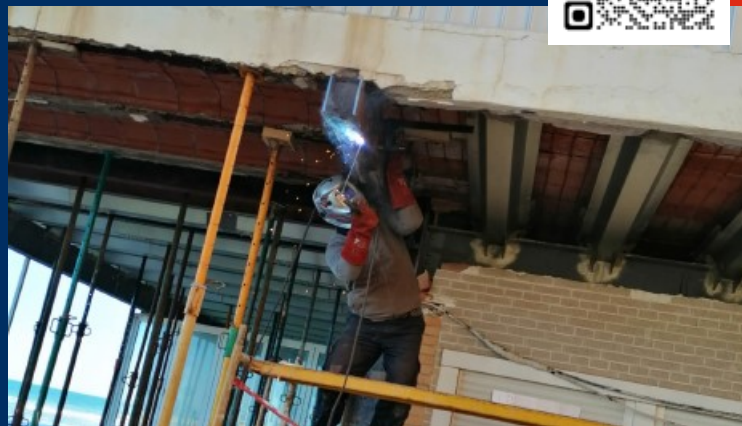
Obras y Reformas levante

SERVICIOS INTEGRALES PARA OBRAS, REFORMAS E INTERIORISMO

AGENTE / GESTOR RHB

⇒ Fondos Europeos

⇒ Accesibilidad



FINANCIACIÓN A COMUNIDADES HASTA EN 12 AÑOS



Aluminosis - Refuerzos estructurales
Impermeabilización de Terrazas
Eficiencia Energética
Restauración Integral de Edificios

EMPRESA HOMOLOGADA
OCOVAL
OFICINA DE COORDINACIÓN
DE OBRAS DE VALENCIA

ROLECE
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

INSCRITA EN EL REGISTRO
OFICIAL DE LICITADORES Y
EMPRESAS CLASIFICADAS
DEL SECTOR PÚBLICO

EMPRESA HOMOLOGADA
MECANOVIGA

RERA
Registro de Empresas
con Riesgo de Ambiente
Nº 46/352
EMPRESA AUTORIZADA POR LA COMISIÓN VALENCIANA
PARA LA RETIRADA DE AMIANTO

C/ D. Juan de Austria 4 Pta 36ª - 46002 - Valencia –
Tel 963 250 777 – info@obraslevante.es
www.obraslevante.es

ReA
REGISTRO DE EMPRESAS ACREDITADAS
SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
IMP. MARZO/ABRIL 13. VAL. 0000000000

EN IMÁGENES



↑ Formación de la Junta de Gobierno del Colegio en Office Microsoft 365



↑ Comisión de Comunicación del CGCAFE reunida con los periodistas de los colegios de España

EN IMÁGENES



↑ Felicitades al colegio de Granada por su 53.º aniversario



↑ Juana Blasco en los Premios Empresa y Sostenibilidad

EN IMÁGENES



† Juan Pagán en la Cena de Hermandad del colegio de Madrid



DÍA DEL ADMINISTRADOR DE FINCAS DEL COLEGIO DE MÁLAGA

← El ganador, Pepe Gutiérrez

Se concedió en la primera edición el Premio Antonio Bravo a la Excelencia Profesional en la Administración de Fincas a Pepe Gutiérrez por su labor y divulgación. Carmela Lavandeira, Víctor Arenas y Luis del Castillo han sido finalistas.

Además, se celebró el Acto de Bienvenida Nuevos Colegiados con reconocimiento especial a la familia de

Antonio Bravo, miembro de la Junta de Gobierno fallecido el pasado mes de marzo. También, a Jesús Terradillos, delegado del Colegio en Melilla, y a los colegiados que cumplían 25 y 40 años de profesión.

Nueva alianza estratégica por la innovación inmobiliaria y excelencia en gestión

Durante todo el 2024, **Casas del Mediterráneo** apoyará al **Colegio** y a sus **asociados** con jornadas formativas y patrocinio de eventos sociales y profesionales.

El **Colegio de Administradores de Fincas** de Valencia y Castellón y **Casas del Mediterráneo**, empresa líder en el sector de la intermediación inmobiliaria en la Comunidad Valenciana desde 1996, **establecen un acuerdo de colaboración** abierto a sus colegiados que permitirá potenciar los efectos sinérgicos y los resultados económicos de su actividad.

Regina García, CEO de Casas del Mediterráneo, nos cuenta:

Las alianzas estratégicas entre empresas del sector inmobiliario y los colegios de administradores de fincas han surgido como un elemento crucial para mejorar la calidad de los servicios ofrecidos y optimizar la satisfacción del cliente. Podemos ser un pilar fundamental en vuestro negocio.

CASAS DEL MEDITERRÁNEO basa su éxito en la consecución de relaciones sólidas y duraderas y la fidelización de clientes, ya sean anónimos, pequeñas empresas o grandes corporaciones.

Nuestro compromiso con la sociedad nos ha llevado a ocupar el primer lugar en el *top of mind* de los valencianos, reconocimiento de marca de confianza, calidad del servicio, profesionalidad y cercanía. Complementamos las técnicas de venta tradicionales con el uso de las tecnologías más avanzadas, a través de un exhaustivo proceso de digitalización que nos permite estar a la vanguardia del sector inmobiliario.

CASAS DEL MEDITERRÁNEO aportará experiencia en la compraventa y alquiler de inmuebles, mientras que los administradores de fincas contribuirán con vuestra gestión al mantenimiento de los edificios y cumplimiento de las normativas legales que rigen la administración de propiedades. **Esta fusión de competencias, permite una oferta de servicios completa, ofreciendo a los clientes soluciones integrales.**

Con CASAS DEL MEDITERRÁNEO a vuestro lado, contáis con un equipo de profesionales altamente capacitados y con un profundo conocimiento del mercado inmobiliario local, ya sea en Valencia o Castellón, para cuidar y velar tanto por vuestros intereses como por el de vuestros clientes.

Os proponemos el establecimiento de acuerdos comerciales estables que permitirán aumentar vuestros honorarios y al mismo tiempo contar con la tranquilidad de vuestro socio inmobiliario de confianza.

Si como colegiado, te quieres beneficiar de las posibilidades de colaboración recíproca con Casas del Mediterráneo, no dudes en ponerte en contacto con nosotros. Tenemos mucho que ofrecerte.

VALORACIONES GRATUITAS Y DOCUMENTADAS EN MENOS DE 48 HORAS. PARA TI, PARA TODOS TUS CLIENTES, PARA TODO TIPO DE INMUEBLES.



**CASAS DEL
MEDITERRÁNEO**

+34 960 660 660

casasdelmediterraneo.com

Oficinas en Valencia

GV Ramón y Cajal 61

GV Marqués del Turia 46

AV de Francia 45

Delegación en Castellón



Cristina Llopis Pardo Directora Comercial

Regina García Pérez CEO Doctora en Valoración Inmobiliaria

Víctor Galán Azzati Gerente y Director de Proyectos

EN IMÁGENES



XXIII PREMIOS ONDA CERO VALENCIA

Los XXIII Premios Onda Cero Valencia celebraron su gala en La Rambleta, y el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón no quiso perdérselo.

Nuestros compañeros Eugenia Coso y Francis Maicas fueron nuestra magnífica representación en un evento que cada año reúne a decenas de empresas, profesionales, comunicadores y agentes sociales.

¡Enhorabuena por un año más siendo una emisora referente!

← Eugenia Coso y Francis Maicas en la gala

LA COMISIÓN DE RSC VISITA A LA A. VV. BARRI SANT MARCEL·LÍ



La Comisión de Responsabilidad Social Corporativa del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, representada por su directora, Eugenia Coso, y los integrantes Josep Sales y Yolanda Esteve, visitó la A. VV. Barri Sant Marcel·lí, en Valencia, en un encuentro con vecinos que sirvió para difundir la actividad y la labor que realizan los administradores de fincas en las comunidades de propietarios.

Allí pudieron resolver todas las preguntas y dudas que surgieron. ¡Gracias por la acogida!

Próximo encuentro, en el barrio de Patraix.

← Durante la charla

EN IMÁGENES



↑ 125 años cumple el Colegio de Médicos de Valencia. En la foto con su presidenta



↑ Asamblea General Extraordinaria



↑ Reconocimiento al trabajo realizado durante casi nueve años como asesor jurídico a Francisco Nemesio

CONVENIOS

ACUERDO DE COLABORACIÓN CON FAIN ASCENSORES



† Francisco Javier Cantó, director territorial de Levante de FAIN Ascensores, y María del Mar Rodríguez, presidenta de COAFA.

FAIN Ascensores y el Colegio de Administradores de Alicante (COAFA) han firmado un acuerdo de colaboración. FAIN Ascensores son expertos en mantenimiento, modernización e instalación de ascensores y sistemas de elevación. Son, asimismo, mantenedores de cualquier marca de ascensor gracias a la formación continua de su equipo técnico. Más información: www.fain.es.

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

CONVENIOS

ACUERDO DE COLABORACIÓN CON ZULUX



↑ María del Mar Rodríguez, presidenta de COAFA, y Laureano Pérez, director de ZULUX

La empresa Zulux y el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) han firmado un acuerdo de colaboración. Zulux se dedica en exclusiva a que las comunidades de propietarios ahorren en su factura, gracias a la eficiencia energética y reducción de CO₂. Más de 1.000 comunidades de propietarios ya pagan menos en su factura eléctrica. Más información: www.zulux.es.

Adquirimos tu despacho de administración de fincas

Deja tu cartera en manos de
profesionales con experiencia

- Confianza y Calidad
- Proceso eficiente
- Discreción garantizada

Compradores directos
Sin intermediarios
Máxima valoración



✉ info@grupomabesu.es
🌐 www.grupomabesu.es
☎ 961655272 - 651515577





Instala tu videoportero con circuito cerrado TV al mejor precio



DUOX plus
by FERMAT



Monitores VEO WiFi de Fermax con desvío de llamada a móvil

Lector de proximidad + llaves sin cargo.

Solicita información sobre nuestros contratos de mantenimiento de videoporteros y evita gastos inesperados.

**CONTESTA COMO SI ESTUVIERAS
EN CASA Y PROTEGE TU COMUNIDAD**

**VIGILA QUIÉN ENTRA
Y SALE DE TU EDIFICIO
LAS 24H DESDE**

150* €



*Sujeto a contrato de mantenimiento (Kit: 1 cámara, 1 videograbador, 1 HDD de 1Tb y 1 rótulo LOPD).

VALENCIANA DE PORTEROS

**CONFÍA EN TU SERVICIO TÉCNICO
OFICIAL Nº1 DE VALENCIA**

Videoportero

CCTV

Electricidad

Antenas TV



Av. Primado Reig, 27 bajo - 46019 Valencia
administracion@valencianadeporteros.com

963 953 076 - 963 327 252

www.valencianadeporteros.com