

# URBES



Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas  
Comunitat Valenciana

## noticias

n.º 112 / 3.º Trimestre de 2023



## 9 D'OCTUBRE,

### DONDE LOS VALENCIANOS SE VUELCAN CON LA 'SENYERA'

Susana Camarero, vicepresidenta segunda  
y consellera de Servicios sociales, Igualdad  
y Vivienda de la Generalitat Valenciana

# SOLUCIONAMOS PROBLEMAS

## 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**



## 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 I VALENCIA

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



ATENCIÓN AL CLIENTE  
**96 100 02 05**

TKE



# EOX, EL NUEVO ASCENSOR DE TK ELEVATOR YA ES UNA REALIDAD

Un ascensor eco-eficiente y digital  
que añade valor a tu edificio.

DESCÚBRELO  
#EOXbyTKElevator



[eox.tkelevator.com](http://eox.tkelevator.com)

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](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

Soy de los que piensa que al mal tiempo buena cara. Un optimista por naturaleza que mira siempre hacia adelante, y eso que a nivel político las cosas están enmarañadas y la ciudadanía cada vez siente más desapego. Hay hartazgo y aburrimiento general con la política. Las exigencias de unos y otros, dejan la puerta abierta a unas posibles elecciones en enero de 2024. Presiones de guante blanco de toda índole para que la tajada no se escape. ¿Alguien piensa en el ciudadano de verdad?

No ayuda nada la inflación constante, los tipos de interés del BCE, la guerra de Ucrania y ahora también la guerra en la franja de Gaza. Un conflicto que debilita más si cabe la economía global. Pronto los carburantes seguirán con la escalada de precios y aunque el precio de la luz se ha contenido, no podemos fiarnos. Ni cantar victoria, que llega el invierno.

Por todo lo que está sucediendo a nuestro alrededor, la gente está más irascible que nunca en las comunidades de propietarios. No es que haya pasado de repente, pero ya llevamos unos años donde la inestabilidad e incertidumbre no ayudan. Estamos en un momento en que nadie aguanta ni a su propia sombra y se quejan por todo. Todo el mundo en el zaguán de la escalera abre la boca para reclamar derechos. En muchas ocasiones las formas no son las más adecuadas e incluso rozan la mala educación. Muchos dicen y quieren aparentar saber más que nadie. Vamos, el listo de la clase, y de vez en cuando aparece alguno mentando «Tengo un cuñado que dice que un amigo suyo le ha dicho»...

¿Qué nos está pasando?, ¿es necesario tener que pasar y aguantar estos malos tragos? Llegas a casa tras la reunión de la comunidad abatido. Todo el día en el despacho para acabar así. Los administradores de fincas somos gente de paz y bien, y los vecinos deben entender que nosotros queremos lo mejor para ellos. Gestionamos todo lo que tiene que ver con su bien máspreciado. Esa vivienda donde residen con su familia. Hogar dulce hogar.

La gestión de las comunidades de vecinos cada vez es más difícil y laboriosa. Hay que destinar muchos recursos del despacho para tenerlas al día. Y lo peor, no está pagado ni reconocido. Muchos de nosotros estamos por vocación; otros, por sucesión de la generación anterior; y otros, porque no sabemos hacer otra cosa. El respeto que había antaño sobre la figura del administrador de fincas a la hora de hacer las cosas se echa de menos.

Paciencia, compañeros. Seguiremos al frente, generando satisfacción a nuestros administrados y esperando que la clase política ponga en valor nuestra profesión como cada día hacemos nosotros.

# SUMARIO

n.º 112  
3.º Trimestre de 2023



 <b>Editorial</b> .....	02
 <b>Tribuna</b> .....	04
 <b>Actualidad</b> .....	08
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ 9 d'Octubre</li><li>▶ X Curso Francisco Brotons</li><li>▶ Aniversario de la Delegación de Defensa en la Comunitat Valenciana</li><li>▶ La Unión Profesional de Valencia celebró el Día Internacional de las Profesiones</li><li>▶ I Encuentro Estatal de Oficinas de Transición Ecológica. M.ª José Valero</li></ul>	
 <b>Lucentum</b> .....	22
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ II Jornadas Elche Solar</li><li>▶ Jornada de <i>networking</i> en Aspe</li><li>▶ I Aniversario Junta de Gobierno</li><li>▶ Cena de Hermandad de Arquitectos Técnicos</li></ul>	
 <b>Valentia</b> .....	28
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Encuentro con la Concejalía de Vivienda, Urbanismo y Licencias del Ayuntamiento de Valencia</li><li>▶ Formación IESA</li><li>▶ Formación OFYDES</li><li>▶ Entrevista en Radio Valencia Cadena SER</li><li>▶ Presentación de LAE HOMES en Valencia</li></ul>	
 <b>Castillion</b> .....	36
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Carta para administradores de fincas colegiados</li><li>▶ Carta de la alcaldesa de Castellón</li></ul>	
 <b>Asesoría Jurídica</b> .....	38
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Autorización de obras en los locales comerciales. M.ª Dolores Delgado</li></ul>	
 <b>Información</b> .....	42
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Convenios</li></ul>	

[www.aaffvalencia.es](http://www.aaffvalencia.es)  
[www.coafa.es](http://www.coafa.es)





## ENTREVISTA A LUIS SENDRA, DECANO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA COMUNITAT VALENCIANA

«Un edificio cotidiano suele estar en las ciudades 150 años»

**L**uis Sendra es el decano del Colegio de Arquitectos de la Comunitat Valenciana (COACV). En esta entrevista, concedida al Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón en el marco del Día Mundial de la Arquitectura (2 de octubre), conoceremos la relación entre ambas entidades, la que existe entre los administradores de fincas y los arquitectos, la evolución de las ciudades en paralelo a las sociedades y, entre otros aspectos, su percepción sobre la salud de los edificios valencianos.

**¿Cómo de especial es para Luis Sendra el Día Mundial de la Arquitectura?**

Muy especial, porque con este motivo celebramos una semana de actos en toda la Comunitat Valenciana, reforzada con una entrega de insignias de 25 y 50 años de profesión y con los premios bienales de Arquitectura. Estos se concedieron a Hortensia Herrero, por la difusión que propicia a favor de la disciplina, ya que con su Fundación está rehabilitando edificios y abrirá un museo al público el 10 de noviembre; y en el capítulo de la trayectoria profesional, lo

que consideramos *Mestre de Arquitectura*, será concedido al ilicitano Antonio Serrano Bru. Además, pondremos unas placas a edificios de Calpe, Oliva, Valencia y Benicàssim del *DoCoMoMo*, de la etapa de la Documentación del Movimiento Moderno. Son edificios que por su edad no están protegidos todavía, pero que, por su arquitectura, rompedora con lo anterior, proponemos que se protejan.

**¿Cómo percibe la sociedad valenciana la figura del arquitecto?**

Entendemos que cada vez mejor, porque el arquitecto procura con su trabajo el bienestar común. Su trabajo no se queda en un cajón, se queda en la ciudad y lo ven muchas generaciones. Y la sociedad percibe que la ciudad está hecha por la mano de los arquitectos en su diseño. Las ciudades se van haciendo sobre las ciudades anteriores; muchas cosas se van y otras muchas se van quedando. Y con la cultura de la protección cada vez tenemos más cosas de épocas más recientes.

# FERMAX

## Si eliges Fermax, eliges seguridad

Sistemas de portero, videoportero, control de accesos  
y soluciones de conectividad para el hogar

### MARCA ESPAÑOLA

Fundada en **1949** en **Valencia** (España), donde seguimos manteniendo **nuestro centro de producción**.



### FABRICANTE ESPECIALISTA

Todo el **proceso productivo** se realiza **en nuestra fábrica de Valencia**, lo que nos permite poder **garantizar el suministro bajo cualquier circunstancia**.



### HOGAR SEGURO

Nuestros **videoporteros** son un elemento imprescindible para la seguridad de las **viviendas** y de las **personas**.



### UN GRAN EQUIPO HUMANO

Nuestro mayor **logro**, sin duda, es el **equipo de personas** que forman parte de Fermax. Su **talento, compromiso y esfuerzo** han hecho posible nuestra existencia.



### EMPRESA SOSTENIBLE

El cuidado del medioambiente, la integración laboral, la igualdad de trato y la acción social son los pilares básicos de nuestra política de responsabilidad social corporativa.

### ¿Qué protege y rehabilita ahora esa nueva cultura?

Ahora procuramos que a algunos edificios del Movimiento Moderno no les pase la apisonadora por encima y que desaparezcan estructuras que se levantaron en su momento con una voluntad puntual, pero que atesoran una categoría para ser conservados. Como, por ejemplo, los del campus de Blasco Ibáñez de Valencia, que se concibieron para dar clase, pero no como hangares, sino con una singularidad, una vocación, una acústica, una funcionalidad, una iluminación, con criterios minimalistas y materiales de una época que inicia en Europa la Bauhaus.

### ¿Cómo han evolucionado a lo largo de los años las fincas?

La sociedad evoluciona continuamente y no podemos criticar con los ojos de hoy las generaciones de los años 50, 60 o 70, que son bastante estables. El INE cada 5 años revisa el IPC y ves a partir de los productos más demandados cómo es esa evolución. En los 50, 60 y 70 uno de los indicadores era el consumo de *brandy* y en las casas se recibían más visitas que hoy en día. Por eso se tenían espirituosos para recibir a los invitados. Algo que condicionaba la distribución de las fincas y de las viviendas, con salones de invitados. Hoy las cocinas están integradas en los salones. En aquella época, el comedor estaba separado de la cocina, y además había salón y salita. Algo que ha ido evolucionando con el tiempo.

### ¿En qué punto de esa evolución nos encontramos en estos tiempos de pospandemia?

La COVID-19 puso en auge de nuevo las fincas con terrazas, con lo que conllevan de pérdida de edificabilidad y de coste de construcción, ya que su voladizo apareja una inversión superior de construcción. Hasta el punto de que se esté barajando que las terrazas no computen edificabilidad, de tal manera que las puedas tener sin utilizar derecho a

edificar para hacerla. Con todo, si quieres mantener viva la imagen de una ciudad, no se consigue con un solo edificio o tendencia, sino con lo que en una época y en una zona se construya.

### ¿Y cómo actúan los arquitectos para conseguirlo?

Los edificios los han hecho arquitectos y al cabo de muchos años se derriban o se sustituyen. Como he dicho, la obra del arquitecto pervive a su etapa vital. Lo normal es que, salvo catástrofe, su obra la vean varias generaciones. Si está marcando un periodo, además, algunas de ellas se rehabilitarán o recuperarán y no será difícil que duren menos de 300 años. Nosotros trasladamos a la sociedad mediante obras aquellas cosas que la sociedad en cada momento demanda, incluso influimos con nuestras ideas en que la sociedad esté al día. Y todas las ciudades no entran en el mundo en la misma época. Mientras en España vivíamos la posguerra en los 40, muchos arquitectos viajaron a Europa para ver lo que se había hecho, lo que seguía haciendo el Movimiento Moderno, y bebieron de esas fuentes para trasladarlo a sus puntos de origen.

### ¿Cuál es la vida útil actual de un edificio?

La vida útil de los edificios es muy grande porque se hacen con una envolvente de seguridad muy elevada. Pero las características y la evolución de las sociedades piden nuevas cosas, por lo que el tiempo que suele estar un edificio no importante, cotidiano, por lo menos son 150 años, entre cuatro y seis generaciones. Si hay presiones urbanísticas, como en los 70 y en los 80, la sustitución es mayor. Por aquel entonces se cambiaron calles de tres alturas a seis; hoy estamos en fases contrarias, con edificios de 9 alturas que pasan a tener 5 o menos, lo que provoca que muy probablemente alguien se tenga que ir de esos edificios y que se den rehabilitaciones fuera de ordenación por la pérdida de viviendas en esas fincas.





### **¿Qué importancia tiene para los arquitectos la existencia de un colegio?**

El Colegio es una institución de ámbito nacional que funciona a modo de pirámide, con el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España, donde están los 17 decanos, uno por cada comunidad autónoma, de los que, a su vez, dependen estructuras provinciales, los colegios territoriales no oficiales que, con las demarcaciones que los complementan, gestionan y supervisan los visados o revisiones de los productos que fabricamos. Gracias a la digitalización, se ha mejorado mucho la relación del arquitecto con el Colegio y la del arquitecto con la sociedad. Cualquier proyecto antes de poder empezarse ha de tener una supervisión pública, bien sea por una licencia o por una declaración responsable, depende del nivel del proyecto.

### **¿Cuántos arquitectos colegiados hay en la Comunitat Valenciana?**

Arquitectos colegiados ejerciendo hay 6.500, pero hay más arquitectos, unos 4.000, que no están colegiados porque su ejercicio no requiere de colegiación, porque su vida profesional ha ido por otros derroteros o porque se dedican a trabajos de supervisión para otros arquitectos.

### **¿Cómo es la implicación de los arquitectos colegiados en el día a día del Colegio?**

El que trabaja es superproactivo, al 100%, porque necesita al Colegio para visar su trabajo. Y hay 6.500 arquitectos colegiados que visan sus trabajos con el Colegio necesariamente conforme dice la ley. Luego están los temas culturales, con actividades convocadas por el Colegio, en el que participan una media de unas 150 o 200 personas. Y las formaciones, que también tienen muy buena respuesta porque atienden y actualizan el día a día de los arquitectos, como la forma de presentar proyectos con una nueva tecnología, por ejemplo.

### **¿Cómo es relación del arquitecto con el administrador de fincas?**

La relación entre el arquitecto y el administrador tiene dos etapas. Si es una obra nueva, el administrador no aparece hasta que la obra está construida. Si es una obra de rehabilitación, se da en un edificio que ya existe y, por lo tanto, ahí ya hay un administrador de fincas que ya trabaja en un edificio resolviendo los problemas cotidianos relacionados con la luz, el agua, el seguro de la comunidad, etcétera, y otros trabajos de mejora en los que no entra un arquitecto, como los que recoge la Ley de Propiedad Horizontal, que dice que la comunidad está llena de propietarios que deciden lo que se hace en su casa, pero en los elementos comunes (cubiertas, fachadas, desagües...) tienen que ponerse de acuerdo todos. Y ahí es donde entra la figura del administrador.

### **¿En qué intervenciones actúa el arquitecto entonces de manera conjunta con el administrador de fincas?**

En los problemas relacionados con elementos de peligro, como el edificio que tiene patologías estructurales y cambios estéticos, que sí requieren de la figura de un arquitecto. Ahí trabajamos en común. Pero en realidad, el arquitecto lo que hace es velar por la estabilidad y seguridad. En el ornato va por gustos y la figura del administrador consigue que se pongan de acuerdo en la elección de un color de la fachada, por ejemplo. Hace de

interlocutor con otros, con la administración y con técnicos de los problemas y soluciones de una comunidad de vecinos. Nosotros hablamos con ellos cuando un edificio tiene patologías de cierta importancia o cuando el edificio se ha terminado, que se busca un administrador para que organice el futuro de ese edificio. Esa es, básicamente, la esencia de nuestro vínculo profesional.

### **¿Qué relación mantiene el Colegio de Arquitectos de la Comunitat Valenciana con el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón?**

Nuestra relación es muy buena, tanto institucional como personal. Colaboramos mutuamente para ayudar a la Administración o para la resolución conjunta de cuestiones, como por ejemplo el enfoque de una normativa nueva. Se nos escucha más si estamos juntos. Y luego está la relación personal, con invitaciones comunes a eventos y actividades. En lo personal, con el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, Sebastián Cucala, tengo una excelente relación, nos llevamos muy bien.

### **¿Cuántos arquitectos contemplan la administración de fincas como salida profesional?**

No son muchos. Sí hay muchos arquitectos que trabajan para administradores de fincas.

### **¿Cómo concebir las fincas o edificios del futuro?**

La tecnología avanza tan deprisa que a lo mejor lo que tú crees que es una intervención anticipada a futuro no te garantiza que te adelantes a lo que viene. Ahora mismo es más importante que las obras estén actualizadas a la normativa y a las necesidades reales de las sociedades; no te puedes adelantar a lo que no existe. Tú lo que tienes que hacer es las cosas bien y la sociedad civilizada va marcando con sus necesidades y posibilidades técnicas cómo hacerlas. También hay tecnologías muy bien vendidas hoy que resultan caras de reemplazar hasta que no se generalizan y se demandan por buena parte de la sociedad, porque cuando una cosa funciona, se impone. Y los arquitectos estamos al día de lo actual, pero eso no quiere decir que mañana no cambie y el edificio que has hecho hoy tenga carencias por lo que alguien invente en un futuro.

### **En términos generales, ¿cómo valoraría la salud de las fincas de la Comunitat Valenciana?**

Aquí la gente no pasa ni excesivo calor y ni excesivo frío en sus casas. Pero sí es cierto que se construyeron en una época, sobre todo las de los años 60, que presentan unas carencias enormes. Porque, por ejemplo, tienen una pared donde tendrían que haber una pared, un aislante y otra pared. Hay mucho edificio antiguo, un parque envejecido que necesita una actualización. Y esa actualización, independientemente de la salubridad y mantenimiento que toca, necesita que esas paredes, esa envolvente, mejore. Para que también el consumo de energía, que va a más, pues vaya a menos y, a la larga, se amorticen esas intervenciones. Lo que pasa es que son amortizaciones de 10 o 15 años y a la gente y a sus economías domésticas les frena. En definitiva, las actuaciones de ornato se quedan como lo último entre las prioridades de las fincas, seguidas por las de salubridad y seguridad. Porque es obligatorio para los propietarios mantener en perfecto estado de seguridad los edificios, entre otros motivos.



# 9 D'OCTUBRE



# Destino Alicante.



 **CNAF** 2024 ALC

XXIII CONGRESO NACIONAL DE  
ADMINISTRADORES DE FINCAS

30, 31 de mayo y 1 de junio 2024

[www.cnaf2024.es](http://www.cnaf2024.es)

GUARITA DE LA CAMPANA  
SERVICIO TURISTICO DE ALICANTE

# 9 D'OCTUBRE



↑ La senyera, la gran protagonista

↓ En la Procesion Cívica





↑ Con los colegios profesionales de Valencia

La tradicional Procesión Cívica recorrió el centro de Valencia durante la festividad del 9 d'Octubre, Día de la Comunitat Valenciana. La marcha ha recuperado la entrada en la catedral para participar en el Te Deum, un acto religioso celebrado en la catedral; la *senyera* no participaba en el mismo desde 2015. Al templo la enseña accedió por la

puerta de los Hierros portada por María José Catalá, alcaldesa de Valencia, acompañada por el resto de la comitiva de autoridades, entre los que se encontraba el presidente del Consejo, Sebastián Cucala, en representación de los administradores de fincas de la Comunitat Valenciana.



↑ Te Deum en la catedral

# X CURSO

# FRANCISCO BROTONS



↑ Autoridades a su llegada al Auditorio de Torrevieja

- Más de 215 administradores de fincas se dieron cita el pasado 27 de octubre en este encuentro formativo organizado por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana. Es el curso más prestigioso y al que más colegiados de España asisten.
- Entre los ponentes, tres magistrados-jueces, como Cristina Muñoz, Gonzalo Sancho y Manuel López de Orellana.

«Torrevieja fue la sede inaugural hace 10 años, y hemos querido volver a los orígenes de este curso que trasciende el ámbito de la Comunitat Valenciana a medida que se ha ido consolidando en nuestro colectivo profesional», explicaba el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, Sebastián Cucala, que, junto al presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de Valencia, Pablo Abascal, al secretario autonómico de Vivienda de la Generalitat Valenciana, Sebastián Fernández, y al alcalde de Torrevieja, Eduardo Dolón, realizó la apertura del curso.



↑ Momento de la apertura



↑ Durante el reconocimiento a Francisco Brotons



↑ Durante la comida en el auditorio



↑ La magistrada Cristina Muñoz

Antes de dar paso a las ponencias, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana quiso otorgar un reconocimiento a la figura de Francisco Brotons Baldó, al considerar que fue uno de los grandes valedores de la profesión y de la formación colegial. Homenaje que recogió su hermano Fernando Brotons Baldó, que emocionado por el reconocimiento dirigió palabras de agradecimiento.

La formación continuada permite a los administradores de fincas colegiados ponerse al día en las cuestiones que atañen al día a día de su trabajo en la gestión de comunidades de vecinos y todos los trámites que ello conlleva.

Conocimos en detalle ponencias que hablaban sobre la imputación de gastos en las comunidades de propietarios, la gestión empresarial y el administrador de fincas, la responsabilidad civil del administrador de fincas en las obras de mantenimiento y reparación de las comunidades de propietarios, además de 3 Visiones para transformar tu despacho.

Siguiendo con lo digital, Signaturit by Cafirma, empresa líder en soluciones legales de firma electrónica y firma digital de contratos y documentos para empresas,

conocimos la figura del administrador de fincas de oficio, las posibilidades de lanzamiento de okupas por parte de la comunidad de propietarios, la nueva Ley de Vivienda y todas las novedades de Mutua de Propietarios, líderes en seguros de protección para las comunidades.

Arregui, empresa líder en fabricación de buzones de correo y buzones inteligentes para paquetería para edificios de viviendas y empresas, con más de 60 años de experiencia, nos puso al día con todas las novedades que fabrica.

Además de la vertiente formativa, el evento sirvió para abordar todos aquellos elementos innovadores capaces de transformar los centros de trabajo y también la relación con los clientes y proveedores.

Antes de la clausura, se presentó el vídeo del Congreso Nacional de Administradores de Fincas que tendrá lugar en Alicante el próximo año 2024. El congreso será los días 30, 31 de mayo y 1 de junio en el Auditorio de la Diputación de Alicante.

# ANIVERSARIO DE LA DELEGACIÓN DE DEFENSA EN LA COMUNITAT VALENCIANA



† Durante el acto

**L**a Delegación de Defensa en la Comunitat Valenciana celebró su aniversario organizando un acto institucional en su sede, para conmemorar su creación homenajearo al personal perteneciente a las Fuerzas Armadas y entregando condecoraciones y reconocimientos a personal tanto civil como militar merecedor de las mismas. Juan Pagán, consejero autonómico, asistió en representación de los colegios de administradores de fincas de la Comunitat Valenciana junto a las demás autoridades invitadas.

Unos 9.000 ciudadanos acceden anualmente a la Delegación de Defensa para realizar gestiones

administrativas o buscar información, y 1.800 jóvenes valencianos han participado en las pruebas de selección de tropa profesional.

Este año, la Delegación de Defensa en la Comunitat Valenciana cerró la jornada con un concierto al aire libre en el patio principal del acuartelamiento San Juan de Ribera (Paseo de la Alameda) con la participación del tenor Mario Corberán al que asistieron 500 personas, sirviendo de colofón al día, el cual finalizó con un arriado de bandera y toque de oración.





**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](http://www.mutuadepropietarios.es)



# ANIVERSARIO DE LA DELEGACIÓN DE D



↑ Juan Pagán con Amparo Folgado, alcaldesa de Torrent

↓ Juan Pagán con el coronel Morenza y Laura Almudéver, presidenta del Colegio de Enfermería de Valencia



# DEFENSA EN LA COMUNITAT VALENCIANA



↑ Durante el concierto de clausura



# 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@valiagrupo.com**  
**Avisos 24h. 660 203 004**

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

# LA UNIÓN PROFESIONAL DE VALENCIA CELEBRÓ EL DÍA INTERNACIONAL DE LAS PROFESIONES



↑ Durante la ponencia

La Unión Profesional de Valencia (UPdV), la asociación que reúne más de 90.000 profesionales de los diferentes colegios de la provincia de Valencia, celebró el Día Internacional de las Profesiones hablando de inteligencia artificial y deontología.

Este ha sido el tema central de la jornada organizada por la UPdV, que abrió su presidente y también decano del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia, José Soriano, en el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, con su presidente, Sebastián Cucala, como anfitrión y miembro de la Junta Directiva de UPdV.

«Este día, además, es una excusa perfecta para reunir a los diferentes representantes de los colegios profesionales», aseguró Soriano. «Necesitamos saber dónde estamos para saber a dónde vamos en lo referente a los aspectos de la presencia imparparable en nuestras vidas y profesiones de la

inteligencia artificial», añadió el presidente de UPdV.

Durante la jornada tuvieron lugar 3 mesas con 10 ponentes en los que se abordaron las repercusiones jurídicas, deontológicas y tecnológicas de la inteligencia artificial.

Clausuró el evento la secretaria de la Junta Directiva de UPdV y decana del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Valencia, Angélica Gómez, además de otros miembros de la Junta Directiva: Laura Almudéver, presidenta del Colegio Oficial de Enfermería de Valencia, y Vicente Vercher, decano del Colegio Oficial de Graduados Sociales de Valencia.

Asistieron a la jornada diferentes representantes de algunos de los 40 colegios profesionales que integran UPdV de diversos ámbitos: jurídico, económico, social, técnico y sanitario.



↑ Asistentes a la jornada

Jelos & Guadalaviar

Grupo Soldene

## Limpieza profesional de locales comerciales

**Un local comercial necesita:**

Buenos productos, el mejor servicio y, además, una limpieza de mantenimiento profunda, rápida y eficiente.

**Jelos & Guadalaviar tu aliado para ofrecer la mejor imagen a tus clientes.**

**¡Contacta con nosotros!**

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



# I ENCUENTRO ESTATAL

## DE OFICINAS DE TRANSICIÓN ENERGÉTICA



Últimamente oímos muy a menudo eso de «oficinas de rehabilitación». Pero ¿qué son?

Estas oficinas realmente tratan de ser una ventanilla única a la que el consumidor/usuario acude con el objeto de ser informado de forma coordinada, a fin de que le sea facilitada la gestión integral de las ayudas de los fondos Next Generation y de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial. Pero este servicio no es solo en el ámbito de los Next Generation, fondos con los cuales suele sufragarse el coste de estas oficinas.

En este I Encuentro estatal de Oficinas de Rehabilitación Energética. Promoviendo la Ola de Renovación Energética en España, pudimos ver diferentes modelos y aprender de todos ellos.

Normalmente suele adolecer del acompañamiento al ciudadano en el proceso. Al menos esa es la conclusión a la que llego después de haber participado en Save The Homes (un proyecto europeo H2020) y tras este primer encuentro celebrado el pasado 19 de octubre, en el ámbito de los diversos actos celebrados en relación con el Día Mundial del Ahorro Energético. Trato de explicar el motivo.

Nos lo creamos o no, y sea conocido o no por la ciudadanía, el gran papel que juega la figura del administrador de fincas en el proceso de la rehabilitación es crucial. Esta es la figura que realmente acompaña a la comunidad de propietarios en todo el proceso, y no hay una oficina que forme e informe a los profesionales en general y, mucho menos, a los administradores de fincas en particular. Es por ello por lo que los colegios profesionales de administradores de fincas nos debemos esforzar en formar, informar y acompañar a nuestros colegiados.

Cuando hay que realizar alguna obra de conservación o mantenimiento, los vecinos acuden a la persona

contratada para prestar sus servicios de secretario y administración de fincas. Son ellas quienes informan a los vecinos de los pasos que hay que seguir. Son quienes: 1) preparan los presupuestos; 2) presentan las comparativas con los presupuestos ciegos que el técnico de cabecera con quienes trabajan les hayan preparado (si no son ellos mismos quienes ejercen esta función); 3) convocan en legal forma las reuniones —con el visto bueno del presidente de la comunidad—; 4) informan, asesoran y, si no tienen la formación técnica, citan al técnico competente para explicar las cuestiones más técnicas; 5) redactan los acuerdos de las obras que se quieren realizar, de los repartos de cuotas, etc., y, 6) si se ha requerido, presentan una comparativa de financiaciones posibles para la comunidad. Además, 7) revisan los contratos antes de ser firmados por el presidente, 8) son los encargados de realizar los pagos acordados, e incluso 9) llevan a cabo la tramitación de ayudas ante ayuntamientos, *conselleria*, etc.

Un administrador de fincas es una *one stop shop* (ventanilla única) en sí mismo. Por ello, el Colegio debe esforzarse en acompañarle, informarle y formarle para que ofrezca a sus clientes, las comunidades de propietarios, el mejor servicio.

A mi parecer, es triste que, a fecha de hoy, las administraciones públicas no se hayan dado cuenta de este error, y cuál es el canal para llegar a los propietarios de pluriunifamiliares, quiénes pueden ser los altavoces y quiénes ayudan con su trabajo diario a conseguir los objetivos fijados en materia de eficiencia energética.

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



#MejorandoComunidades



# II JORNADAS ELCHE SOLAR



↑ Durante las jornadas

**N**uestro compañero Fernando Brotons participó como ponente representando al Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) en las II Jornadas Elche Solar, que se celebraron en el Centro de Congresos de Elche el pasado 21 de junio.

Estas jornadas contaron con una gran participación de la ciudadanía y de representantes de todos los sectores implicados y las principales instituciones locales, regionales y nacionales, coincidiendo en un mismo doble mensaje: el autoconsumo energético ha venido para quedarse.



↑ Momento de la ponencia





# ¿QUIERES VENDER TU **ADMINISTRACIÓN DE FINCAS** EN CONDICIONES ÓPTIMAS?

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

- TOTAL CONFIDENCIALIDAD
- VALORACIÓN GRATUITA
- ASESORAMIENTO GLOBAL
- RESULTADOS GARANTIZADOS
- HONORARIOS A ÉXITO
- AMPLIA EXPERIENCIA



# JORNADA DE 'NETWORKING' EN ASPE



↑ Durante el encuentro en Aspe

**E**l pasado 14 de julio celebramos una jornada de *networking* con compañeros colegiados en Aspe patrocinada por LAE HOMES.

En muchas ocasiones nuestros colegiados, inmersos en su trabajo del día a día, no llegan a darse cuenta de que nuestra profesión está inmersa en una total metamorfosis empujada por las nuevas tecnologías, por nuevas líneas de negocio y por los problemas en la viabilidad de los propios negocios. Nuestros clientes están cambiando por la cantidad de información que reciben, impactados por un

mercado muy competitivo que conduce al administrador de fincas colegiado a no solo ser un buen gestor: tiene que poseer multitud de conocimientos técnicos, últimas novedades jurídicas e inclusive, buenas dotes de psicología.

En definitiva, estos encuentros sirven fundamentalmente para comunicarnos, para tomar conciencia de la complejidad de nuestra profesión y, por supuesto, para conocernos personalmente unos a otros e intercambiar experiencias de forma distendida.

# I ANIVERSARIO JUNTA DE GOBIERNO

**E**l pasado 29 de junio, se celebró el pleno de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) y su primer aniversario. La Junta, con su presidenta al frente, María del Mar Rodríguez, cumplió su primer año con ilusión, trabajo y muchos proyectos por delante.

Sin duda, el Congreso Nacional de Administradores de Fincas (CNAF) 2024, está copando muchos de los esfuerzos de esta Junta. Asistió al Encuentro de Valladolid

y se propone estar en numerosos eventos a nivel nacional promocionando el CNAF.

Pero no solo eso, la reforma de la sede, la participación muy activa con el Curso Francisco Brotons de este año en Torrevieja y la propia profesionalización del Colegio ocupan muchos de esos esfuerzos también.

Enhorabuena a todos los miembros de la Junta y gracias a los colegiados por su confianza en la misma.



# CENA DE HERMANDAD DE ARQUITECTOS TÉCNICOS



↑ José Climent y su esposa a la llegada a la cena

**N**uestro compañero y secretario del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA), José Climent, y su esposa asistieron como invitados y representando a nuestro colectivo en la Cena de Hermandad de Arquitectos Técnicos de Alicante.

LA  
ERA  
DE

# FincSaas

## Administración de Fincas

HORIZONTAL VERTICAL INCIDENCIAS JUNTAS MOROSIDAD GESTION IVA  
NOTIFICACIONES CERTIFICADAS



Cualquier software de Administración de Fincas  
con nosotros, EN LA NUBE



ESPECIALISTAS EN ESCRITORIO VIRTUAL DESDE  
HACE MÁS DE 10 AÑOS



### adaptabilidad

Trabaja desde cualquier lugar  
o dispositivo.



### comodidad

No importa el tamaño  
de su negocio.



### seguridad

Mayor seguridad, y un  
significativo ahorro.

[www.tuempresaenlanube.info](http://www.tuempresaenlanube.info)

T. 972 114 111 · [info@tuempresaenlanube.info](mailto:info@tuempresaenlanube.info)



# ENCUENTRO CON LA CONCEJALÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y LICENCIAS DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA



↑ Durante la reunión

**E**ncuentro institucional del presidente, Sebastián Cuca-la, con Juan Giner, concejal de Vivienda, Urbanismo y Licencias del Ayuntamiento de Valencia, y con Carlos Andrés, director general de Licencias. Se trataron temas de actualidad como los apartamentos turísticos y las inquietudes de los vecinos por el trasiego constante de personas por el edificio, además de las plantas bajas reconvertidas en viviendas turísticas.

Se solicitó por parte del Colegio mayor celeridad para las licencias de rehabilitación de edificios y que la tramitación sea sencilla y ágil.

También se trató la importancia que tiene el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) de la Comunitat Valenciana, obligatorio por ley para edificios de más de 50 años o que soliciten algún tipo de subvención pública.

Interesante reunión donde la mediación tuvo también su protagonismo como solución a la conflictividad vecinal. «El gran aliado es el administrador de fincas», apuntaba Carlos Andrés. Seguimos avanzando con las instituciones.

# FORMACIÓN IESA



↑ Durante la formación

**F**ormación de IESA en la sede del Colegio en Valencia, que en breve se realizará para los compañeros de Castellón. Se analizaron las oportunidades de negocio que la tecnología está generando en el sector y cómo pueden aprovecharse para los despachos de los administradores de fincas colegiados.

También se estudió la evolución digital en la profesión, la automatización de procesos, los canales digitales y los edificios inteligentes.

IESA es líder en aplicaciones informáticas para administradores de fincas, con 35 años creando soluciones para ayudar a la administración en el día a día.

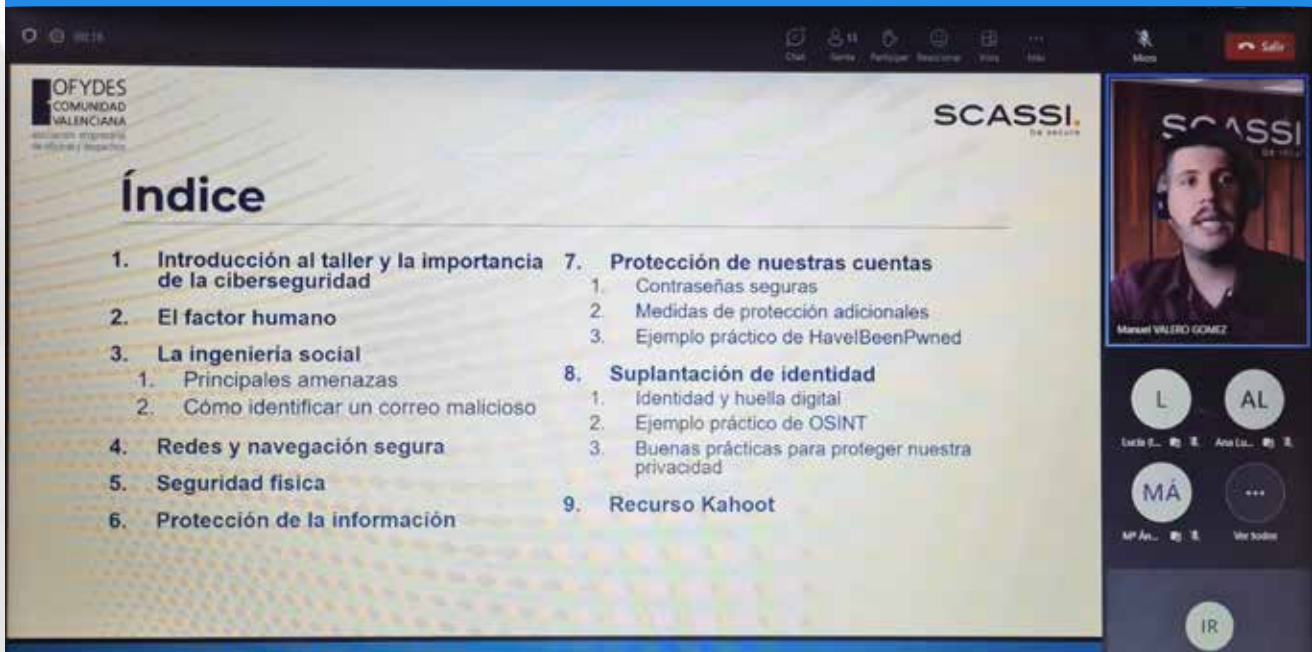


**elekluz**  
Energía Valenciana  
Energía Valenciana

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

900 104 251  
[www.elekluz.com](http://www.elekluz.com)

# FORMACIÓN OFYDES



↑ Durante el taller de ciberseguridad

**OFYDES** es una asociación empresarial sin ánimo de lucro que agrupa a personas y entidades cuya actividad profesional se enmarca en el sector de oficinas y despachos. Así, forman parte de nuestro colectivo entidades tales como colegios profesionales, asociaciones, empresas privadas y personas jurídicas o físicas.

Desde 1955, OFYDES ha participado en la negociación de todos los convenios colectivos y las tablas salariales que han regulado el sector, así como de las tablas salariales que han regido las retribuciones de sus trabajadores.

El último convenio colectivo de oficinas y despachos de la provincia de Valencia fue aprobado en 2022, e incluía por primera vez un sistema de clasificación de grupos profesionales que pondera aptitudes, titulación y contenido de las tareas y funciones de los profesionales acogidos a este texto legal. Su renovación está prevista para 2024.

OFYDES también ofrece jornadas y talleres de formación a sus asociados como el taller de ciberseguridad donde se trataron temas como el almacenamiento y envío seguro de información, la protección de móviles y portátiles o la suplantación de identidad, entre otros. Se trata de temáticas muy vinculadas a la Administración pública y la seguridad, de máximo interés.



Audidores energéticos para su  
comunidad de propietarios

# AUDIENERCOP



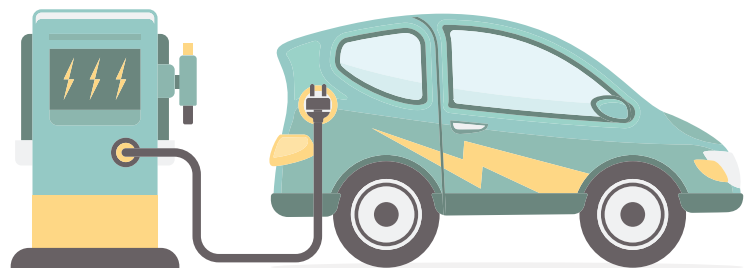
Gestionamos su cartera de **LUZ** y **GAS**

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

# ENTREVISTA EN RADIO VALENCIA

## CADENA SER



↑ Sebastián Cucala en Radio Valencia Cadena SER

### Sebastián Cucala: «Aumentan los alquileres por habitaciones, una modalidad más económica, pero con pocos controles»

**E**n *Hoy por Hoy Locos por Valencia*, entrevistaron a Sebastián Cucala, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, voz autorizada para ilustrarnos sobre la problemática de un tipo de alquileres que cada vez se da más en las grandes ciudades como Valencia.

Los alquileres por habitaciones proliferan cada vez más entre estudiantes y trabajadores al ser una opción más económica que una vivienda completa y con pocos controles para el arrendador. El incremento del precio de los arrendamientos está provocando un aumento de esta modalidad de alquiler. Más aún, siendo una forma de que muchos propietarios eludan la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda, evitando la limitación de plazos de alquiler y revisión de precios.

Un tipo de alquiler que se regula por el Código Civil sin someterse a otro tipo de controles, pudiendo realizarse

contratos por periodos inferiores a los que establece la Ley y, además, una vez finalizado ese contrato, permite subir los precios sin ningún tipo de límites. Una modalidad que, según el presidente, provoca en muchas ocasiones la sobreexplotación de un inmueble albergando a un elevado número de inquilinos.

Se trata de un fenómeno que está aumentando en Valencia y su área metropolitana, dado el incremento de los precios de los alquileres. O lo tomas o lo dejas. Además, esta modalidad de alquiler no suele gustar a las comunidades de propietarios por el trasiego de gente que ello implica y que, en ocasiones, no cuidan debidamente las zonas y servicios comunes, aunque tampoco se puede generalizar.

Como vemos se trata de otra forma de esquivar la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda y sus derechos y limitaciones.



↑ Entrevista



Signaturit + CAFirma

## ¡Por fin tus procesos de firma ágiles y sencillos!

Comunícate de forma segura y atiende las notificaciones de tus comunidades a tiempo

Signaturit  
*sign. en cualquier sistema*

CAFirma



Tus documentos firmados en 3, 2, 1...



Asistencia Personalizada



Envío con solo un clic o mediante SMS



Vigilancia de notificaciones



Firma segura y monitorización en tiempo real



Emisión de certificados y firma automática

¡Contacta con nosotros!

96 100 22 85

gestion@cafirma.com  
[www.cafirma.com](http://www.cafirma.com)

# PRESENTACIÓN DE LAE HOMES EN VALENCIA



↑ Inauguración de la nueva sede en Valencia

La profesionalidad y la excelencia son las palabras que hacen de LAE HOMES el nuevo concepto inmobiliario. Una agencia diferente que nace con la vocación de ofrecer a los diferentes *partners* y clientes un servicio único y exclusivo que trascienda sus expectativas. Lujo al alcance de todos. Presentación de la nueva sede de Valencia en la calle Pintor Sorolla, n.º 35. En pleno centro neurálgico de la capital.

Desde el año 2017, Grupo LAE tiene un vínculo estratégico con el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón y con los administradores de fincas colegiados con los que colabora mediante diferentes acuerdos.

LAE HOMES es un proyecto que da un paso más en esta relación para que los administradores de fincas colegiados encuentren en LAE HOMES un aliado para potenciar su estrategia empresarial.

# 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



# CARTA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS



## DIFUSIÓN CIRCULAR ALCALDÍA AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA

Debido a la próxima aprobación del proyecto de la Zona de Bajas Emisiones de Castellón de la Plana, nos comunicamos con ustedes para solicitar su colaboración en **la difusión del comunicado adjunto** ya que la información contenida en el mismo es de máxima relevancia para los vecinos de las calles en las que se va a ejecutar el proyecto.

Es por ello que solicitamos dicha colaboración, y se haga llegar a la mayor brevedad posible el comunicado de los Administradores de Fincas Colegiados a los presidentes/as de la comunidades de vecinos gestionadas en dichas calles.

### **Calles que participan en el proyecto:**

Calle Sagrada Familia  
Calle Santa Bárbara  
Calle Tosquella  
Plaza Isabel la Católica  
Calle San Miguel  
Calle Almansa  
Calle 9 de Marzo  
Calle Arquitecto Maristany  
Calle Obispo Capero  
Calle San Roque  
Calle San Félix  
Plaza Clavé  
Calle San Luis  
Calle Conde Pestagua  
Calle Arrufat Alonso  
Calle Herrero  
Calle San Vicente  
Calle San Blas  
Calle de Bayer  
Calle Navarra  
Calle San Francisco  
Calle Trinidad  
Calle Ximénez  
Calle Moyano  
Calle Asensi  
Calle Temprado  
Calle Luís Vives

Gracias por su colaboración.  
Atentamente

# CARTA DE LA ALCALDESA DE CASTELLÓN



Estimado/a vecino/a;

Tras la celebración de las últimas elecciones municipales, el 17 de junio tuve el inmenso honor de asumir la Alcaldía de Castellón, una responsabilidad que me ha permitido trabajar en cuestiones que son de máximo interés para los vecinos de nuestra ciudad.

Una de estas, es el Proyecto de Adecuación Modal de la Zona de Bajas Emisiones, una iniciativa heredada del anterior gobierno local, y que antes de abandonar sus cargos, este se dejó diseñada, licitada y adjudicada, a pesar del fuerte impacto sobre el conjunto de la ciudad, afectando a la circulación de vehículos y viandantes, ya que iba a restringir al tráfico una zona de 745.000 metros cuadrados del centro.

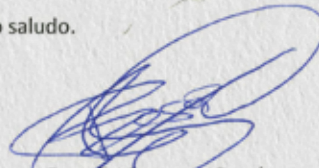
Tal y como me comprometí con los castellonenses, desde entonces, ha sido mi deseo y el del conjunto de mi equipo revisar dicho proyecto, con el fin de minimizar dicho impacto. Tras tres meses de intenso trabajo, estamos en disposición de presentar a los vecinos de Castellón la nueva propuesta de remodelación, una actuación que combina el cumplimiento de la legislación europea sin que se pierda una subvención de más de 8 millones de euros. Una inyección de dinero que servirá para la mejora de calles y plazas de la ciudad y que no penalizará la accesibilidad de vecinos y usuarios en general, apostando por más zonas verdes, respetando aparcamientos y posibilitando la circulación de vehículos.

Dicho proyecto, llevado a cabo en las calles de su barrio, consiste en una remodelación integral de dichas calles naturalizando e integrando el espacio urbano para la mejora de la calidad de vida de los vecinos.

Es por este motivo que, como vecino que reside en una de las zonas de la ciudad en la que se van a llevar a cabo cuantiosas inversiones, le emplazamos a participar en una reunión informativa en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Castellón el día 19 de septiembre a las 20.00 horas para que conozca todos los detalles.

Sin otro particular, espero contar con tu presencia.

Reciba un cordial y afectuoso saludo.



Begoña Carrasco García  
Alcaldesa del Ayuntamiento de Castellón

Plaça Major, 1 - Tel. 964 35 53 36 - 964 35 53 37 - email: [alcaldia@castello.es](mailto:alcaldia@castello.es) - 12001 Castelló de la Plana

# AUTORIZACIÓN DE OBRAS EN LOS LOCALES COMERCIALES



**A**l igual que otras muchas cuestiones en materia de propiedad horizontal, el régimen de mayoría necesario para autorizar las obras de adecuación de locales comerciales ubicados en las comunidades de propietarios ha ido evolucionando de manera importante, flexibilizándose en gran medida el criterio a seguir en interpretación de una normativa que también ha ido cambiando.

Partíamos, no hace tantos años, de la aplicación automática de la unanimidad cuando se trataba de realizar obras que afectaban a la fábrica del edificio o su configuración exterior. Dicha unanimidad se hacía siempre necesaria, por ejemplo, cuando se trataba de autorizar salidas de humo a aquellos locales que no la tuvieran en origen. El argumento de tal exigencia venía amparado en que tal instalación conllevaba la constitución de servidumbres sobre los elementos comunes (normalmente patios interiores) y, en cualquier caso, suponía la alteración de los mismos.

Atendiendo a la evolución tanto legislativa como jurisprudencial que ha sufrido esta materia, vemos que esta exigencia de la unanimidad se ha ido suavizando en





la última década, tendiendo a una postura mucho más tolerante y flexible cuando se trata de obras que sean necesarias para que los locales desarrollen su actividad comercial o industrial.

Nuestro Tribunal Supremo ya se pronunciaba hace diez años, en Sentencia 306/2013, de 25 de abril de 2013, declarando que la comunidad no podía prohibir las obras de adecuación de un local comercial que pretendía la conexión a los elementos comunes de saneamiento, evacuación y demás instalaciones comunitarias, cuando estas en nada afectaban a la estructura, configuración o seguridad del inmueble. Esta sentencia no fue aislada, y han sido muchas otras las dictadas en este sentido, encontrándonos este verano con una resolución reciente de la Sala Primera del Tribunal Supremo, en la que vuelve a pronunciarse sobre esta materia y nos recuerda la doctrina jurisprudencial en torno a la flexibilidad a la que nos referimos.

Dispone la Sentencia del Tribunal Supremo 861/2023, de 5 de junio: «... la doctrina jurisprudencial elaborada por esta sala sobre la necesidad de flexibilizar las exigencias normativas de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) en materia de mayorías, cuando se trata de locales comerciales, quedaría inutilizada si se sostuviera que la regla de la unanimidad sigue siendo necesaria siempre que con la obra se altere la configuración exterior del edificio».

Tal y como recoge el tribunal en la citada sentencia, no tendría sentido alguno exigir esa unanimidad para este tipo de obras de acondicionamiento de los locales, pues con ella se seguiría produciendo precisamente lo que esta



# VALÍA

SERVICIOS

- Retirada de amianto
- Fontanería
- Trabajos verticales
- Desatascos
- Electricidad
- Albanilería
- 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](mailto:comercial@valiagrup.com) 🏠 [valiamedioambiental.com](http://valiamedioambiental.com)

doctrina trata de evitar, que es que, por aplicación rigurosa de la LPH, se impida a los propietarios y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa.

La tendencia, por tanto, sigue siendo la de facilitar a los locales comerciales, en la medida de lo posible, la realización de obras que sean necesarias. Bien porque la finalidad comercial de estos conlleve la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su negocio; bien porque tengan la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia al público, publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes; o bien porque se acredite que aquellas obras resultan precisas para el desarrollo de la actividad que pretenden.

La aplicación automática del régimen de la unanimidad, a la que acudíamos hace años simplemente por el hecho de que la obra que se pretendía producía una alteración en la configuración del edificio, ya no es admisible. Ahora se hace necesario sopesar las circunstancias particulares de cada caso y ponderar tanto el alcance de dicha alteración como su carácter necesario o no.

El ejemplo práctico lo encontramos en el caso de la sentencia de junio (STS 861/2023, de 5 de junio), en la que el local necesitaba adaptar una salida de humos que discurría verticalmente por la fachada del patio interior del edificio llegando hasta la azotea. Esta adaptación era una exigencia establecida en las ordenanzas municipales, absolutamente necesaria para continuar con la actividad que ya venía desarrollándose en el local años atrás.

Tanto la Audiencia Provincial en el recurso de apelación, como el Tribunal Supremo al resolver la casación, haciendo un análisis de las circunstancias del supuesto de hecho concreto estimó, que la comunidad no podía negar tal adaptación por cuanto:

- No se había acreditado que la instalación de la salida de humos supusiera perjuicio al edificio, a su estructura o a su configuración.
- No podía calificarse estas salidas de humos como «descomunales» o «inadecuadas» considerada su finalidad.
- La instalación no incumplía las ordenanzas municipales, sino que, al contrario, perseguía acomodar las chimeneas actuales a lo exigido por el ayuntamiento.

Por tanto, cuando nos encontremos frente a peticiones de nuestros clientes para acometer este tipo de obras de acondicionamiento de los locales, aunque las mismas alteren la configuración del edificio, habrá que asesorar en el sentido de que la regla de la unanimidad ya no es de aplicación automática, sino que se hace necesario ponderar en cada caso, las circunstancias específicas bajo el criterio de tolerancia comentado.

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



**CON NOSOTROS  
ESTO NO PASA**

*GRAFFITERO*

**Levantina  
de Seguridad**

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

# 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**



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



C/ D. Juan de Austria 4 Pta 36ª - 46002 - Valencia –

Tel 963 250 777 – info@obraslevante.es

www.obraslevante.es



# CONVENIOS

## ACUERDO DE COLABORACIÓN CON CONVERSIA



**E**l pasado 11 de julio, la empresa de cumplimiento normativo Conversia y el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) firmaron un acuerdo de colaboración.

Conversia es una empresa líder a nivel nacional y ofrece un servicio Cobertura 360, que incluye un conjunto de actuaciones orientadas a lograr la máxima garantía de una verdadera adecuación a la normativa vigente.

Más información en su página web: [www.conversia.es](http://www.conversia.es).  
En la imagen, Agustín Sánchez, director de Red y Colegios de Administradores de Fincas de España, y María del Mar Rodríguez, presidenta de COAFA.

# 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



**L**a empresa Zulux y el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) han suscrito 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 CO<sub>2</sub>. Más de 1.000 comunidades de propietarios ya pagan menos en su factura eléctrica.

Más información en su página web: [www.zulux.es](http://www.zulux.es).

En la imagen, María del Mar Rodríguez, presidenta de COAFA, y Laureano Pérez, director de Zulux.

# 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

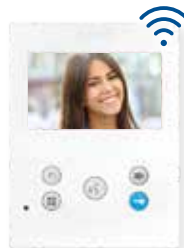


✉ [info@grupomabesu.es](mailto:info@grupomabesu.es)  
🌐 [www.grupomabesu.es](http://www.grupomabesu.es)  
☎ 961655272 - 651515577



**Instala tu videoportero**  
 y te regalamos el circuito cerrado TV

**DUOX plus**  
 BY FERMAR



**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**

**0\***  
 €



*\*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