

URBES

noticias



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
Comunitat Valenciana

n.º 116 / 3.º Trimestre de 2024

Peñíscola, 25-26 octubre 2024

**XI Curso
Francisco
Brotons**

SOLUCIONAMOS PROBLEMAS

ESPECIALISTAS EN:

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

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



EL ASCENSOR ECO-EFICIENTE Y DIGITAL PARA EDIFICIOS EXISTENTES



Descubre EOX Renew

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.

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, Ana Carmen Olaso Pérez 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 analizamos estadísticas de opinión o cuando sacamos determinadas conclusiones en base a nuestra experiencia, sin duda, podemos equivocarnos estrepitosamente. Pero cuando analizamos datos concretos, hay poco margen para el error; las cifras son las que son. En un estudio que hemos realizado en el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante (COAFA) sobre la situación actual de la profesión, en cuanto a edad se refiere, las cifras son muy relevantes. Probablemente estas mismas cifras (sus porcentajes) se puedan extrapolar a otros colegios del territorio español sin temor a equivocarnos demasiado.

Más del 60% de nuestros colegiados tiene 50 años o más. Y de estos, un 35% tiene más de 60 años. Del total, menos del 30% tiene entre 40 y 50 años. Y a penas llegamos a un escaso 10% que tiene menos de 40 años.

Probablemente, estas cifras no sorprendan demasiado, ya lo intuíamos todos. Pero a poco que analicemos el tema, se torna muy preocupante la dirección que están tomando los indicadores, en cuanto a la supervivencia de la propia profesión y en cuanto a la supervivencia de los propios colegios, al menos como los conocemos hasta hoy.

Algunas conclusiones podrían ser, por ejemplo, que en un horizonte de no más de 15 años nos quedaríamos con un 50% (como mínimo) menos de profesionales de la administración de fincas. Sobre todo, porque apenas entran nuevos reemplazos por la base de la pirámide. De los colegiados de entre 40 y 50 años (en pleno desarrollo de sus empresas y, en general, con un mayor nivel de preparación) van a ir creciendo exponencialmente asumiendo un gran parte del mercado. Aunque no les va a ser fácil, a menos que estén preparados, porque las grandes empresas que están fagocitando el mercado a golpe de talonario lo ponen complicado.

Como conclusiones, entran muchos otros vectores en juego. El papel que van a jugar los colegios profesionales en todo este nuevo escenario, la necesidad de una formación empresarial mucho más potente, la necesidad de formar personal para los despachos, el mercado de compraventa de carteras, el papel que juegan las empresas proveedoras del sector, el uso intensivo de las nuevas tecnologías, la diversificación en otras vías de negocio para los administradores, las relaciones con la Administración en general... En definitiva, la ecuación es compleja.

Podemos ver el día a día o levantar la cabeza y ver un poco más allá. Solo es una reflexión.

Apenas quedan días para el XI Curso Francisco Brotons que este año celebramos en la ciudad de Peñíscola. Os esperamos a todos ahí.

Bienvenidos al último trimestre de 2024.

SUMARIO



	Editorial	02
	Tribuna	04
	Actualidad	06
	▶ Encuentro en Ayuntamiento de Valencia	
	▶ Barómetro de la Vivienda <i>Planeta Propietario</i>	
	▶ Jornada sobre normativa de obligado cumplimiento para colegios profesionales y empresas	
	▶ Nuevos nombramientos en la Fundación Mutua de Propietarios	
	Lucentum	14
	▶ Convenio de colaboración con ZENER	
	▶ Convenio de colaboración con el Colegio Oficial de Psicología de la Comunitat Valenciana	
	Valentia	18
	▶ Jornada sobre comunicación persuasiva	
	▶ Entrega de diplomas	
	▶ Homenaje a Ramón Joaquín y Jorge Juan Girbés Vicente	
	▶ Adrián Cebriá Utiel, nuevo miembro de la Junta de Gobierno	
	▶ Renovación del convenio de colaboración con Caixa Popular	
	Castillon	26
	▶ Elementos comunes o privativos, montantes de agua. Remedios Barona	
	Asesoría Jurídica	32
	▶ La nueva normativa sobre viviendas de uso turístico en la Comunitat Valenciana. M.ª Dolores Delgado	
	Información	34
	▶ En imágenes	
	▶ Convenios	



ENTREVISTA A VANINA CERNOTTO, SECRETARIA DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA-CASTELLÓN

P: En su opinión, ¿qué ha sido lo más destacado para usted del Colegio?

R: Sin duda, lo más destacado es mantener el honor de ser secretaria del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón e intentar, dentro de mis posibilidades como miembro de la Junta de Gobierno, poder brindar a todos los compañeros las herramientas necesarias para hacer más fácil nuestra actividad. Creo que todos deberíamos participar en las diferentes comisiones e, incluso, ser miembros de la Junta y colaborar por esta gran profesión. Aprovecho para añadir que cualquier colegiado que necesite alguna cosa que esté en mi mano como compañera o como secretaria y miembro de la Junta debe saber que me tiene enteramente a su disposición.

El trato de tú a tú es importante para mí y procuro que marque mi trabajo. Por ejemplo, se me ocurrió enviar un *mail* personalizado para invitar a un evento a los nuevos colegiados de los últimos cuatro años. Un trato personal que no se esperaban y que tuvo muy buena repercusión y aceptación.

P: ¿Qué hitos han marcado este 2024 en cuanto a gestión?

R: Como hitos, destacaría la culminación de la adaptación del Esquema Nacional de Seguridad (normativa que tenemos que cumplir y estar adaptados como colegio profesional). También estamos trabajando para implementar más servicios en la sede electrónica y se están realizando mejoras que solicitan los colegiados en el Hub de Comunicaciones.

Además, como función expresa de la Secretaría, me marqué como hito agilizar y mejorar los expedientes de entrega de documentación como un servicio adicional. Por último, como directora de la Comisión Estatutaria, el reto es haber presentado en Asamblea y aprobado la renovación de unos nuevos estatutos del Colegio que se encuentran en estos momentos en tramitación en la Conselleria de Justicia.



P: ¿Y qué aspectos externos (nueva normativa, cambio de gobierno...) diría que han afectado más al Colegio y su actividad?

R: Como corporación de Derecho público estamos sometidos a muchas exigencias legales que requieren adaptación a los cambios normativos. Por ello, estamos acostumbrados a ser flexibles y gracias a tener protocolos de calidad, nos permite una rápida adaptación a los nuevos entornos que nos propongan.

P: ¿Cuáles son los retos que se marca el Colegio?

R: Avanzar en ampliar las funciones administrativas de la Sede Electrónica y, especialmente, la puesta a disposición del Hub de Comunicaciones a todos los colegios territoriales de España que quieran formar parte de este servicio como socios colaboradores. Ya estamos en ello.

Y, por supuesto, seguir con el proceso de mejora de la nuestra institución, dentro de la certificación de calidad ISO 9001, y fomentar la extensión del *Referencial de Calidad* propio para los colegiados, consiguiendo más despachos certificados, especialmente, entre los nuevos colegiados que se incorporan cada año al colegio.

Por último, y no menos importante, dar a conocer a los jóvenes nuestra profesión y la gran demanda laboral que existe en nuestro sector. En esta línea, el Colegio, ahora que se ha iniciado el nuevo año universitario, busca mostrar a los jóvenes las oportunidades de nuestro sector profesional.

P: Desde su perspectiva de secretaria del Colegio, ¿qué aportaciones va a llevar a cabo en el corto y medio plazo?

R: Como secretaria del Colegio tengo dos facetas claramente diferenciadas en mis funciones estatutarias: una, hacia los colegiados para los que queremos mejorar la carta de servicios que se ofrecen; y, por otra parte, como

jefa de personal, me corresponde atender y conservar las relaciones laborales de la plantilla del Colegio, y aquí es donde, en desempeño de mi cargo y con el respaldo de la Junta de Gobierno, tratamos de que todas las personas que forman parte del Colegio mantengan su ilusión e implicación en el cumplimiento de las funciones y objetivos de la propia institución.

Para ello dedicamos una parte importante de nuestra actuación a estos fines. Tanto el personal como los asesores son una parte esencial de nuestra institución y trabajamos juntos para cubrir todas las necesidades de los colegiados.

P: Uno de los objetivos del Colegio es aumentar el número de colegiados. ¿Qué estrategia o acciones se han planteado en ese sentido?

R: Desde la Junta de Gobierno se están encauzando acciones con universidades públicas y privadas para fomentar el conocimiento de la profesión, especialmente, en los alumnos de los últimos cursos de grado que tienen acceso a la colegiación.

P: ¿Cuál cree que es la tendencia respecto a la imagen y difusión de la actividad del Colegio entre la sociedad en general?

R: Hacemos esfuerzos muy importantes en dar a conocer el trabajo que el administrador de fincas realiza cada día en su despacho para mantener y mejorar las comunidades de propietarios. Todas las campañas de comunicación van en esa misma línea. Somos una actividad esencial que vela por el bien máspreciado, la vivienda. Cada día, nuestra profesión nos exige más carga de trabajo que soportar y, por ende, responsabilidades. Por eso, la sociedad debe valorar y conocer a todo lo que nos enfrentamos en el día a día.



P: ¿Cómo se plantea el Colegio ahondar en ese aspecto?

R: Como decía, las campañas de comunicación van a tener una línea que destaque las funciones cotidianas de los administradores de fincas, de manera que la sociedad con ese conocimiento aprecie el trabajo que desempeñamos. No se puede apreciar lo que no se conoce.

P: Un deseo para el 2025...

R: Tenemos como reto trabajar y organizar las II Jornadas de Mujeres Administradoras de España, que se van a celebrar los días 7 y 8 de marzo de 2025. Un evento que queremos compartir con todos los compañeros y compañeras de todos los colegios territoriales. En estas

jornadas queremos avanzar en propuestas de conciliación y corresponsabilidad, nuevas tecnologías y, por supuesto, nuestro bienestar emocional. Y otro deseo personal es que nos demos tiempo para compartir entre compañeros y volvamos a la presencialidad, que está muy bien todo lo que se ofrece *online*, pero compartir el día a día en nuestra sede, que es nuestra casa, es una manera de ayudarnos y juntos trabajar por la profesión.

Estimados compañeros, os necesitamos, el Colegio os está esperando, la Junta de Gobierno necesita vuestras aportaciones. Uníos a cualquier comisión de trabajo. Muchas gracias.

VALÍA

ASISTENCIA 24 h / 365 días

ASESORIA TÉCNICA Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

INFORMES DE ACTUACIÓN

FINANCIACIÓN DE OBRAS

☎ 96 311 76 88 ☎ 660 20 30 04

✉ comercial@valiagrupo.com

🏠 www.valiagrupo.com

ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN DE EDIFICIOS



Cubiertas



Fachadas



Accesibilidad

SERVICIOS



Retirada de Amianto



Fontanería



Trabajos verticales



Desatascos



Electricidad



Albañilería



Carpintería



Saneamiento



Pintura

ENCUENTRO EN EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA



El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia- Castellón, Sebastián Cucala, y el tesorero, Juan Pagán, mantuvieron una reunión de trabajo con la primera teniente de alcalde y concejal de Hacienda del Ayuntamiento de Valencia, María José Ferrer San Segundo.

El objetivo del encuentro institucional en el despacho de la número dos del gobierno local fue ayudar a los colegiados que trabajan en nombre de las comunidades de propietarios, para poder facilitarles la gestión que realizan en el pago de tributos locales. A ver si se consigue que sea más rápido y ágil.

BARÓMETRO DE LA VIVIENDA

‘PLANETA PROPIETARIO’

AL 65% DE LOS ESPAÑOLES LE GUSTA VIVIR EN ESPAÑA, PERO TRES DE CADA CINCO SIGUE QUERIENDO CAMBIAR DE COMUNIDAD AUTÓNOMA.

Los jóvenes se muestran más receptivos a vivir en otros lugares: un 73% de los menores de 35 años afirma que le gustaría mudarse a otro país, un 3% más que en 2023

3 de cada 10 españoles tiene pensando cambiar de vivienda en los próximos años, especialmente si son jóvenes o si pagan un alquiler

Aunque los españoles seguimos siendo fieles amantes de nuestra tierra —el 65% desea seguir residiendo en España—, el porcentaje de ciudadanos al que le gustaría mudarse a otro país aumentó un 5% respecto al año pasado. Esta es una de las conclusiones del Barómetro de la Vivienda *Planeta Propietario* que cada año elabora el Grupo Mutua Propietarios para conocer la evolución de las inquietudes de la población en torno a diversos aspectos relacionados con la vivienda.

El análisis de los indicadores de satisfacción con nuestro hogar desvela que tres de cada cinco españoles sí que cambiaría su residencia a otra comunidad autónoma, cifra que se mantiene estable respecto al año pasado. A pesar del descenso de cinco puntos en relación con 2023, es de destacar que Andalucía sigue siendo la región con los habitantes más fieles a su origen: un 52% en 2024, frente al 57% de 2023.

SI PUDIERAS ELEGIR OTRA COMUNIDAD AUTÓNOMA PARA VIVIR, ¿CUÁL ELEGIRÍAS?

CCAA actual	CCAA deseada																No cambiaría de CCAA	No lo sé
	Andalucía	Aragón	Princip. de Asturias	Illes Balears	Canarias	Cantabria	Castilla y León	Castilla-La Mancha	Catalunya	Comunitat Valenciana	Extremadura	Galicia	Madrid	Murcia	Navarra	País Vasco		
Andalucía	52%	1%	6%	1%	5%	2%	2%	1%	2%	3%	1%	4%	4%	1%	1%	5%	1%	10%
Aragón	11%	23%	8%	2%	11%	5%	3%	3%	2%	3%		2%	9%			2%		17%
Princip. de Asturias	16%		45%	2%	4%	2%	2%		6%	2%	8%	4%						10%
Illes Balears	18%	2%	5%	30%	3%	4%	5%		11%	5%	2%	7%			5%			7%
Canarias	12%		5%	3%	43%	2%	4%	1%	2%	2%	3%	5%	2%	1%	2%			14%
Cantabria	3%		7%		3%	39%	13%			3%	7%	3%			13%			10%
Castilla y León	9%				9%	15%	27%		9%		3%			1%	3%	1%		15%
Castilla-La Mancha	15%	1%	7%	1%	3%	4%	21%	1%	17%	2%	3%	13%			2%			9%
Catalunya	12%	2%	3%	5%	7%	4%	1%	35%	5%	1%	3%	3%	1%	0%	10%			7%
Comunitat Valenciana	8%	1%	2%	1%	5%	2%	0%	3%	50%	1%	2%	4%	4%	1%	4%	1%		10%
Extremadura	29%		14%	2%	4%	12%		4%	4%	21%		8%			2%	0%		6%
Galicia	4%	1%	8%	2%	12%		1%	3%	2%		42%	8%	1%		9%			6%
Madrid	14%	2%	13%	2%	4%	6%	4%	2%	8%	1%	3%	24%	1%		4%	1		8%
Murcia	9%	1%	15%	1%	4%	3%	1%		3%		5%	8%	36%	1%	1%			12%
Navarra	9%				6%			3%	13%		3%	9%	38%	1%	13%			6%
País Vasco	7%		8%	5%	7%	1%	5%	1%	3%	1%	3%	1%	44%					13%
La Rioja	5%	5%		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%			5%	5%	21%		21%	5%

Le siguen muy de cerca los valencianos (50% vs. 49% en 2023) y asturianos (45% vs. 36%). Por el contrario, Castilla-La Mancha (21% vs. 14%), Extremadura (21% vs. 34%) y La Rioja (21% vs. 20%) son las regiones con mayor número de personas a las que les gustaría mudarse a otro punto de España.

Y, puestos a elegir, ¿cuáles son nuestras regiones favoritas? Andalucía mantiene su hegemonía, consolidándose como el destino preferido para un 9% de los españoles, aunque este porcentaje desciende dos puntos respecto a 2023, cuando se situaba en el 11%.

Le siguen Asturias, que sube un punto y ya es la preferida por el 7% de los españoles, y las Islas Canarias, que avanzan hasta situarse en la tercera posición (6%), de la misma forma que ocurre con el País Vasco (5%), que ocupa el cuarto puesto. Por el contrario, la Comunitat Valenciana registra un importante descenso, pasando de ser la segunda región más deseada para vivir a convertirse en la sexta (4% vs. 7% en 2023).

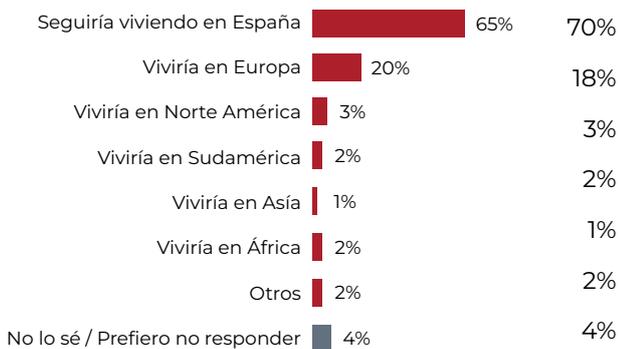
«El clima, la rica herencia cultural, una alta calidad de vida, los paisajes y la gastronomía son factores que contribuyen a elegir a estas regiones como las mejores para establecer nuestra residencia», explica Laura López subdirectora general de Estrategia, Clientes y Canales Alternativos del Grupo Mutua Propietarios.

Nuevos horizontes

Dado que también hay quienes quieren buscar nuevas experiencias más allá de nuestras fronteras, el Barómetro de la Vivienda *Planeta Propietario* detecta que un 35% de los españoles querría irse a otro país, un 5% más que en 2023.

SI PUDIERAS ELEGIR VIVIR EN OTRO PAÍS...

Marzo 2023



En cuanto al destino elegido, Europa aumenta en dos puntos su ventaja y uno de cada cinco españoles ya desea vivir en algún otro lugar del Viejo Continente. Le siguen Norteamérica (3%), Sudamérica (2%), Asia (1%) y África (1%).

En este sentido, cabe destacar que la edad continúa siendo un factor importante, ya que los jóvenes siguen estando más predispuestos a residir fuera: el 73% de los menores de 35 años afirma que le gustaría vivir en otro país, un 3% más que en 2023.

Los jóvenes, más predispuestos a cambiar de vivienda

El barómetro del Grupo Mutua Propietarios también analiza nuestro nivel de satisfacción con nuestra vivienda actual. Ante la pregunta de si estamos dispuestos a cambiar de casa, un 29% españoles asegura que lo hará en próximos años, frente al 27% que lo pensaba el pasado año. De nuevo, los más receptivos a mudarse son los jóvenes (36%), junto a quienes viven de alquiler (24%) o en viviendas de menos de 75 m2 (29%).

¿POR QUÉ MOTIVO/S CAMBIARÍA?

Marzo 2023



Los principales motivos para buscar una nueva residencia se mantienen: mejorar la ubicación actual (33%) o buscar una vivienda de mayor tamaño (28%), si bien los porcentajes disminuyen significativamente: en 2023, el 44% quería una ubicación distinta y un 39% deseaba una vivienda de mayor tamaño.

Sin embargo, también cabe destacar que un 9% querría un lugar más pequeño (frente al 10% del pasado año) y que un 7% alega problemas de convivencia (8% en la pasada edición).

JORNADA SOBRE NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA COLEGIOS PROFESIONALES Y EMPRESAS



↑ Durante la formación

Más de 120 personas, entre presencial y *online*, participaron en la jornada sobre normativa de obligado cumplimiento para colegios profesionales y empresas organizada en la sede del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón por Unión Profesional de Valencia y Grupo LAE.

El presidente del Colegio, Sebastián Cucala, fue el encargado de abrir y clausurar una jornada formativa

donde se habló de diferentes normativas, como la Ley Orgánica de Protección de datos, Ley de Igualdad efectiva, Protocolo de Acoso laboral, Ley de Prevención blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, canal de denuncias, Ley de Protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia y el Compliance Penal. La jornada fue de gran interés.



Jelos &
Guadalaviar

Grupo
Soldene

Limpieza de mantenimiento en comunidades de propietarios, oficinas y locales.

AÑOS
40

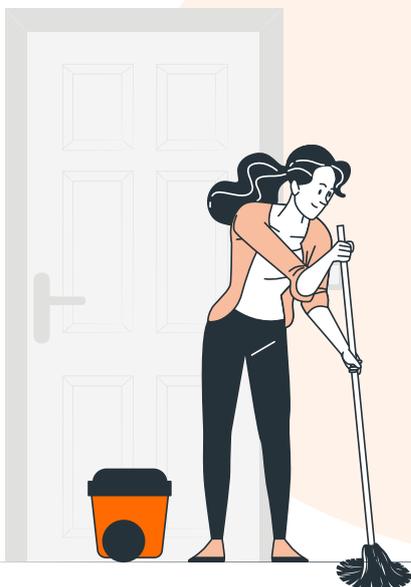
*de experiencia
aseguran unos protocolos de trabajo
muy perfeccionados
y la seguridad
de que cada actuación será de 10.*

Contacto:

☎ 695 693 902

☎ 96 395 32 57

www.jelos-guadalaviar.es



NUEVOS NOMBRAMIENTOS EN

LA FUNDACIÓN MUTUA DE PROPIETARIOS

Laura López Demarbre, hasta ahora vicepresidenta ejecutiva, asume el cargo de presidenta, y Cristina Pallàs se une a la entidad como directora

LA FUNDACIÓN MUTUA DE PROPIETARIOS FORTALECE SU LIDERAZGO Y COMPROMISO CON LA ACCESIBILIDAD CON NUEVOS NOMBRAMIENTOS



↑ Laura López Demarbre (izqda.) y Cristina Pallàs (dcha.)

La entidad desea fortalecer sus alianzas estratégicas y extender su crecimiento y territorios de impacto

Con el objetivo de fortalecer su posición de liderazgo y su compromiso con la accesibilidad, el Patronato de la Fundación Mutua de Propietarios ha nombrado a Laura López Demarbre —hasta ahora vicepresidenta ejecutiva— presidenta de la entidad, sustituyendo en el cargo a Miquel Perdiguier.

López Demarbre compaginará esta responsabilidad con su posición de subdirectora general de Estrategia, Clientes y Canales Alternativos del Grupo Mutua Propietarios, facilitando a la Fundación dar continuidad a su visión estratégica y permitiendo el fortalecimiento de las sinergias entre ambas entidades con el reto de mejorar la calidad de vida de las personas con movilidad reducida y la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios de viviendas y su entorno.

En sus seis años de trayectoria, la Fundación Mutua de Propietarios ha concedido, a través de su programa *Sin barreras*, cerca de 1,2 millones de euros en ayudas para eliminar barreras arquitectónicas y mejorar la accesibilidad de los edificios residenciales. En total, cerca de 1.500 viviendas y 3.000 vecinos se han beneficiado de este programa que ha hecho posible que las personas con movilidad reducida puedan salir de manera autónoma de sus casas gracias a la instalación de ascensores, plataformas o rampas

«La Fundación Mutua de Propietarios desea seguir consolidando su posición en el ámbito de la accesibilidad. Con este objetivo apostaremos por reforzar nuestras alianzas estratégicas y extender nuestro crecimiento y territorios de impacto para sensibilizar a la sociedad desde edades más tempranas, antes de que su salud y bienestar se vean disminuidos por causa del envejecimiento», afirma Laura López Demarbre.

Asimismo, y con el objetivo de impulsar este crecimiento y liderar la implementación de su Plan Estratégico 2024-2026, la Fundación Mutua de Propietarios ha nombrado a Cristina Pallàs directora de la entidad. Con más de dos décadas de experiencia en el ámbito de las fundaciones, Pallàs aporta un amplio historial en liderazgo de equipos, captación de fondos, relaciones institucionales y alianzas.

Reconocida por su excelencia en la gestión de socios, tanto de empresas como de donantes individuales, la nueva directora de la Fundación Mutua de Propietarios ha sido responsable del desarrollo e implementación de planes estratégicos y de captación de fondos en entidades como la Fundació Joan Miró, ESADE e IESE.



¿Ser tranquilo o estar tranquilo?

Deja de estar en alerta,
Servicio de CAF Premium

-  Emisión rápida de certificados sin desplazamiento
-  Servicio de vigilancia de notificaciones electrónicas y aviso de las mismas
-  Disfruta de tu tiempo mientras nuestros operadores se encargan de todo

¡Contacta con nosotros!

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



CONVENIO DE COLABORACIÓN CON ZENER



† María del Mar Rodríguez, presidenta del Colegio, y Jesús Hernández, socio fundador del grupo NETEL.

Se ha firmado un acuerdo de colaboración entre el Colegio y la empresa ZENER. Esta empresa ofrece servicios que van desde las antenas de TDT, instalaciones fotovoltaicas y puntos de recarga de vehículos, hasta videoporteros de última generación tanto para viviendas unifamiliares como para comunidades de propietarios.

ZENER pertenece al grupo de empresas que configuran el grupo NETEL. Trabaja en estrecha colaboración con destacados fabricantes y distribuidores en toda España, como Televés, Tegui, Fermax, Comelit, Tecatel, Hiper Antena y Telecom. Más información en: www.zenerelectricidad.com.

CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL COLEGIO OFICIAL DE PSICOLOGÍA DE LA COMUNITAT VALENCIANA



† Concepción Sánchez, vicedecana 2.ª del COPCV (izqda.), y María del Mar Rodríguez, presidenta del Colegio (dcha.).

Se ha suscrito un convenio de colaboración entre el Colegio de Psicología de la Comunitat Valenciana (COPCV) y el Colegio. El propósito de este convenio es colaborar, sobre todo en el ámbito formativo, para dotar con herramientas eficaces que nos ayuden a afrontar nuestro día a día, mejorar nuestra comunicación, mejorar la conciliación familiar y, en definitiva, a saber dosificar nuestra *energía* de una forma más óptima como profesionales.



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



**" Tenemos una
tecnología única "**

**Jose Martínez
CEO Feten Domum**

**" Creamos el
verdadero ahorro
para la edificación "**

**Eusebio Pérez
CEO Feten Domum**



Más de 1.600 informes avalan el éxito de esta compañía española, FETEN DOMUM, que ha revolucionado el sector de la detección de patologías constructivas. Con sus 19 delegaciones en España, FETEN DOMUM ofrece soluciones rápidas y eficaces en todo el territorio nacional.

FETEN DOMUM es una compañía tecnológica con más de dos décadas de investigación, en colaboración con la Escuela de Ingeniería de Telecomunicaciones de la Universidad de Cantabria.

En el año 2019 FETEN DOMUM lanzó al mercado su tecnología FD SYSTEM, "única en el mundo".

Su sistema de radiografiado termométrico multicapa permite adentrarse hasta 16 centímetros en cualquier sistema sólido, detectando cualquier problema constructivo, patología del agua, corrientes de aire, daños estructurales, defectos de materiales, malas ejecuciones, etc.

Esta herramienta pionera en el mercado consigue

detectar con precisión el origen de las patologías constructivas, logrando reducir hasta un 80% los costes asociados a intervenciones innecesarias.

Con esta solución, FETEN DOMUM ha revolucionado el mercado, destacándose como una opción superior frente a cualquier otra disponible en el sector.

Desde su inicio, FETEN DOMUM identifica una brecha en el mercado, observando que las decisiones en este ámbito se basan en la intuición de los profesionales, lo que da lugar a obras innecesarias y costosas, que en la mayoría de los casos no resuelve los problemas, generando frustración y malestar en los afectados.

Feten Domum™

¿solo tengo que arreglar esto?

Ahorro hasta un 80%
y no levanto toda la terraza

líderes en España

Anomalia detectada a 6 cm

Humedad

Anomalia detectada a 10 cm

Humedad




UNE ISO 9001:2015
 Formalización Española ISO 13786:2017
 ISO 12631:2017
 ISO 13187:1998

www.fetendomum.com

En colaboración

UC
UNIVERSIDAD DE CANTABRIA

Con el propósito de cambiar esta realidad, FETEN DOMUM crea y desarrolla su tecnología FD SYSTEM, que, con precisión y eficacia, detecta el origen del problema, ahorrando y tiempo y recursos a sus clientes, mejorando su experiencia.

Como consecuencia de las soluciones que nuestros informes aportan, los administradores de fincas se han convertido en los principales beneficiarios de nuestros servicios, dado que detectamos con exactitud el origen del problema y evitamos intervenciones innecesarias, resultando especialmente valioso para ellos, dado que en multitud de casos se enfrentan a problemas persistentes que tras múltiples intentos de solución siguen sin resolverse, generando un flujo constante de gastos y frustraciones tanto de los administradores como de los propietarios.

Las actuaciones más demandadas por los administradores de fincas son las siguientes.

- FILTRACIONES DE AGUA, donde identificamos con exactitud el origen, en cubiertas, fachadas, sótanos, etc.
 - INFILTRACIONES AL AIRE, detectando los puntos donde se producen, afectando a la eficiencia energética y el confort.
 - GRIETAS Y FISURAS, evaluando el estado estructural de las construcciones.
 - DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES, localizando los problemas de adherencia en revestimientos y acabados.
 - FUGAS TÉRMICAS, midiendo las pérdidas de energía de los edificios sin necesidad de choque térmico.
- En resumen, FETEN DOMUM es una solución única para los administradores de fincas que buscan la excelencia hacia sus clientes.

JORNADA SOBRE COMUNICACIÓN PERSUASIVA



↑ Durante la presentación de Ana Carmen Olaso

Todo un éxito la jornada sobre comunicación persuasiva para administradores de fincas organizada por el Colegio e impartida por una de las ponentes con más prestigio en la materia, como es Sonia El Hakim. La directora del Máster de Comunicación No Verbal y Habilidades Directivas de la Universidad Europea Miguel de Cervantes nos ofreció recursos verbales y no verbales para persuadir e influir en nuestros interlocutores, lo que nos permite conectar mucho mejor con nuestros clientes.

Mejorar la comunicación con tus clientes permite obtener mejores resultados con menos esfuerzo, evitando tensiones, malentendidos y conflictos innecesarios. El resultado ha sido una magnífica experiencia para todos los colegiados.

La jornada, impartida en formato taller y organizada por la Comisión de Marketing, Comunicación e Imagen dirigida por Ana Carmen Olaso, ha sido muy participativa y los asistentes han podido aprender practicando y realizando diferentes ejercicios.

El objetivo, mejorar la habilidad de los colegiados a la hora de comunicarse con los propietarios y clientes. Una formación que ha sido muy bien recibida y provechosa.

Gracias a la empresa Charge Guru por el patrocinio de la jornada y por su interesante exposición sobre las soluciones para la recarga de vehículos eléctricos. Charge Guru, compañía europea experta en recarga de vehículos eléctricos, establece un acuerdo de colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón para promover el uso de infraestructuras colectivas para vehículos eléctricos en garajes comunitarios, cuyo objetivo es reducir los costes de las preinstalaciones en comunidades de vecinos y fomentar este tipo de estructuras. De esta forma, los administradores de fincas colegiados tienen la confianza de que pueden proponer a sus comunidades y edificios la implementación de este servicio con las máximas garantías de que será una elección de calidad y eficiente.



↑ En pleno taller



↑ Asistentes a la jornada

Tenemos las claves de la Seguridad para su comunidad



Conserjes Profesionales
Vigilantes de Seguridad
Extintores · Alarmas



Grupo
Levantina

La marca de la seguridad

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

ENTREGA DE DIPLOMAS DEL CURSO DE PERFECCIONAMIENTO DE ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



↑ Durante la entrega de los diplomas

Entrega de los diplomas a todos los alumnos participantes en el Curso de Perfeccionamiento de Administración de Fincas certificado por Florida Universitaria, que tuvo lugar en un acto emotivo, como cada año, en el Salón de Actos del Colegio.



↑ Nuevas diplomadas ↑

REHABILITA TU CASA CON UNA FINANCIACIÓN MUY COMPETITIVA



Servicio integral
de rehabilitación.



Ahorro en tus
facturas de luz y gas.



Revalorización
de tu inmueble.



Gestión de
subvenciones.

ALGÚN DÍA TODAS LAS CASAS SERÁN EFFIC

WINNER

EUROPE PROPTech
INNOVATION
CHALLENGE 2023

ULI EUROPE



Captura este QR
e infórmate

EFFIC

Expertos en Eficiencia Energética

900 813 425 | effic.es

HOMENAJE A RAMÓN JOAQUÍN Y JORGE JUAN GIRBÉS VICENTE



↑ Momento del reconocimiento

El 28 de junio, en la localidad valenciana de Algemesí, recibieron un emotivo homenaje los administradores de fincas colegiados Ramón Joaquín y Jorge Juan Girbés Vicente. Han sido 47 años de trayectoria profesional culminados con todo el reconocimiento de los compañeros de profesión y de EMPAL (Agrupación Empresarial de Algemesí).

Asistieron al evento el secretario autonómico de Industria, Comercio y Consumo, Felipe Carrasco; el presidente de la Diputación de Valencia, Vicente Mompó; el alcalde de Algemesí, José Javier Sanchis; el responsable de soporte del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE), Julio Delgado; y el presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, Sebastián Cucala, quien destacó el reconocimiento a la labor profesional de Fincas Girbés como un referente en la Ribera, con sus dos administradores de fincas colegiados al frente, que «a través de su dedicación han dignificado y ensalzado la labor de nuestro colectivo».

Unimos a las personas y a los hogares con el mundo

FERMAX

Conectividad para todos

La conectividad es nuestra gran apuesta para reinventar la forma en la que nos comunicamos con nuestro hogar. Con nuestras soluciones de videoporteros conectados queremos convertir el servicio de desvío de llamada a móvil en un servicio universal y accesible para todos los usuarios.



ADRIÁN CEBRIÁ UTIEL,

NUEVO MIEMBRO DE LA JUNTA DE GOBIERNO



↑ Adrián Cebriá Utiel

Damos la bienvenida a Adrián Cebriá Utiel, que se incorpora como nuevo vocal a la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.

Con 38 años y despacho profesional en Burjassot, es administrador de fincas colegiado desde septiembre de 2021. Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Valencia (Promoción 2004), cuenta con una dilatada experiencia, ya que trabajó en un despacho que inició su actividad en abril de 1974.

En su despacho son especialistas en la gestión de la rehabilitación en el marco de los fondos Next Generation certificado por el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación).

RENOVACIÓN DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN CON CAIXA POPULAR



↑ Sebastián Cucala e Inmaculada Cavero

El presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, Sebastián Cucala, ha suscrito el nuevo convenio de colaboración con Caixa Popular en un acto que contó con la participación de la directora de la oficina de Caixa Popular de Bétera, Inmaculada Cavero Merino, que es, además, la responsable del equipo que trabaja cada día con los administradores de fincas colegiados.

Se renueva así una colaboración entre ambas entidades que busca ofrecer ventajas competitivas a los colegiados en los productos y servicios que ofrece la entidad bancaria valenciana.

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

ELEMENTOS COMUNES O PRIVATIVOS, MONTANTES DE AGUA

Si bien es cierto que los escasos preceptos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH) entrañan diversas discrepancias en cuanto a su interpretación, una de las cuestiones más controvertidas sigue siendo, a pesar de los años transcurridos desde su entrada en vigor, la distinción entre lo que es elemento común y lo que es privativo. Hay elementos que son claramente comunes como, por ejemplo, la cimentación, el suelo, los muros, las arquetas sifónicas... Pero, de otro lado, existen elementos sobre los que se ha planteado una elevada conflictividad en cuanto a su calificación. Es el caso de los montantes de agua. Y es muy importante conocer si una conducción o canalización, en un punto concreto, es común o privativa, porque esa titularidad va a determinar la responsabilidad en caso de avería, reparación o sustitución, y, en su caso, daños producidos por la misma.

Con carácter previo a adentrarnos en la materia, hemos de partir del hecho de que el régimen de propiedad horizontal es un régimen especial de propiedad que recae sobre un edificio en el que cada comunero ostenta, junto al derecho exclusivo sobre el inmueble de que es titular, un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes, que son necesarios para su adecuado uso y disfrute. Cuestión importante es dejar claro que no se trata de dos propiedades yuxtapuestas, sino de un único derecho de propiedad, de naturaleza especial y cuyo objeto es complejo.

Para ayudarnos en la distinción entre si nos encontramos ante un elemento común o un elemento privativo, hemos de acudir a dos preceptos muy importantes en esta materia: el artículo 396 del Código Civil (CC) y el artículo 3 de la LPH. Amén de atender a la doctrina jurisprudencial que establece que se presumen comunes aquellos elementos de la propiedad horizontal que no se acreditan como privativos (SSTS 23/05/2002 y 31/05/1999).

Del artículo 396 CC se extrae que los elementos comunes del edificio son todos los necesarios y útiles para el adecuado uso y disfrute del edificio y de cada uno de los elementos privativos, «todas ellas hasta la entrada al espacio privativo».

Y del artículo 3 LPH, extraemos que «... corresponde a cada piso o local: a) el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos ... e instalaciones de todas clases, ..., que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario».

Dicho lo anterior, el criterio mayoritario en los pronunciamientos de los tribunales, sobre todo a partir de la reforma y nueva redacción dada al artículo 396 CC por la Ley 8/1999, de 6/04, es entender que el legislador utiliza dos elementos o criterios esenciales a fin de determinar si un elemento es privativo, a saber:

1. Que dichas conducciones o elementos estén comprendidos dentro de los límites del piso o local.

2. Que sirvan de forma exclusiva al propietario del correspondiente piso o local.

En dicho sentido, la Audiencia Provincial de Valladolid, en sentencia de 27 de mayo de 2005, estableció que «El carácter de elemento común que el art. 396 CC confiere a las canalizaciones o conducciones de agua, gas y electricidad debe ser matizado en el sentido de que sí lo son todas las bajantes o conducciones que sean generales, así como las canalizaciones desde el acceso al edificio, enganche o acometida a la red general hasta el punto de empalme o bifurcación al acceso o entrada de dichas canalizaciones a cada vivienda o local, adquiriendo la naturaleza de privativas dichas conducciones desde el momento en que transcurran por el interior de cada vivienda o local y presten servicios exclusivos a las mismas».

Veamos varios supuestos resueltos por los tribunales:

Audiencia Provincial de Madrid, Sección 21.ª, 12 de enero de 2016 (SP/SENT/844428)

Se produjo la ruptura de una tubería de agua, que discurre por debajo del suelo de la vivienda letra C, a consecuencia de su mal estado de conservación, originando humedades en elementos comunes de la casa (techo del portal y voladizo exterior). La comunidad de propietarios reclama al propietario de la vivienda letra C el importe de los daños causados en elementos comunes. En su fundamento jurídico segundo dispone:

«... las tuberías verticales por las que discurre el agua hasta cada una de las viviendas es un elemento común. Ahora bien, en estas tuberías verticales se entroncan, en cada uno de los pisos, unas tuberías horizontales que se encuentran por debajo del suelo de la vivienda y por las que discurre el agua hasta ser consumida por el ocupante de cada una de las viviendas. Y en estas tuberías horizontales, hay que distinguir dos tramos: el primero, es el que se encuentra entre el entronque con la bajante hasta la llave de paso y contador de la vivienda. Y el segundo, desde esa llave de paso y contador de la vivienda hasta la salida natural del agua para su consumo. Pues bien, no cabe duda de que este segundo tramo es privativo. Suscitándose respecto del primer tramo la cuestión de si es privativo o común.

Su calificación como elemento privativo se apoya en la dicción literal del artículo 396 CC, al considerar comunes, las conducciones de agua “hasta la entrada al espacio privativo”. Lo que se rebate por los que catalogan un elemento común en base a lo dispuesto en el artículo 9 de LPH, que obliga al propietario a permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, a la vez que contempla las instalaciones generales incluidos en el piso o local. Y se argumenta que, la tubería sólo puede merecer la consideración de elemento privativo y hacer surgir la responsabilidad del propietario para su mantenimiento y adecuada conservación, cuando entra dentro del poder de disposición y utilización del propietario de la vivienda, y, por tanto, asume el coste del consumo

Hola!

Como sabes, **Casas del Mediterráneo** ha establecido un acuerdo de **colaboración y patrocinio** con el **Colegio de Administradores de Fincas** de Valencia y Castellón.

Desde 1996 buscamos la **excelencia y vanguardia** en el sector inmobiliario para ser tus **agentes de referencia**. Impulsa tus resultados con un **equipo excepcional**, una cuidada **atención al cliente** y un **profundo conocimiento local**.

Tenemos mucho que ofrecerte!



**CASAS DEL
MEDITERRÁNEO**

En Valencia
desde 1996

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

Más info!



Síguenos!



Cristina Llopis Pardo Directora Comercial

Regina García Pérez CEO Doctora en Valoración Inmobiliaria

Víctor Galán Azzati Gerente y Director de Proyectos

de agua, y ello sólo ocurre a partir de la llave de paso de la vivienda, susceptible de ser manejada por el propietario o en su defecto desde el contador, pues antes de ese punto, no puede el propietario cortar el agua con su llave sino que ha de acudir a la llave general de la comunidad de propietarios.

Esta Sala ya se ha decantado por la segunda de las posiciones, la que considera ese tramo de tubería, desde el entronque con la bajante hasta la llave de paso y contador, un elemento común».

Audiencia Provincial de Zamora, Sección 1.ª, sentencia n.º 249/2011, de 1 de septiembre

«El tramo averiado cumple la función comunitaria de conducir el agua hasta los respectivos dominios privados, que empiezan en las llaves de paso particulares. Los tramos que van desde el entronque de la tubería general hasta las llaves de paso, aunque discurran por el suelo de la vivienda privativa, no sirven exclusivamente al dueño de ésta, sino que se integran en la red general de la comunidad acondicionada para hacer llevar el agua a cada uno de los pisos o locales».

Audiencia Provincial de Castellón, Sección 3.ª, sentencia n.º 48, de 18 de febrero de 2009 (SP/SENT/452619)

«Partiendo de lo dicho, siendo contradictorios los informes periciales, estimamos que es acertado el criterio de la juez *a quo* que da prevalencia al dictamen del perito Sr. Domingo, pues no puede atenderse exclusivamente al

hecho de que la fuga se haya producido en un tramo que entra dentro del espacio privativo de una vivienda, como hace el perito Sr. Ignacio, cuando queda acreditado que es la propia tubería vertical o montante la que discurre por los elementos privados atravesando las viviendas, siendo la tubería en la que se ha producido la fuga una bifurcación de la montante, y, por tanto, hallándose la tubería vertical y su ramal en el interior del piso, su condición de elemento común o privativo no puede hacerse depender sólo de esta circunstancia, y es correcto entender que tiene la condición de elemento común hasta el punto en que se encuentra la llave que da paso al agua de la vivienda».

En definitiva, para que un montante o tubería de agua (un tramo) sea considerado privativo deben concurrir los dos elementos antes indicados: que discurra dentro del espacio privativo y que sirva únicamente a ese propietario. Si el tramo averiado se encuentra dentro del espacio privativo, pero forma parte todavía de la red común de distribución general, será elemento común.

Remedios Barona

Asesora jurídica del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón



MG CONSTRUCCIÓN

ESPECIALISTAS EN

Rehabilitación integral de edificios

25 años garantizando soluciones sin contratiempos para mejorar la calidad de vida de tu comunidad.

TU SIGUIENTE PASO HACIA UNA **GESTIÓN IMPECABLE.**



WWW.SOMOSMG.ES

El experto, el Sol y tú.

Instala tus
paneles
solares
desde solo

1 €/día.*



Puntos de Atención
900 24 24 24
iberdrola.es

 **Iberdrola**
Por ti. Por el planeta.

Consulta condiciones en la web.

La Traba®



¿PAGAS PARA TRABAJAR O TRABAJAS PARA GANAR?

Nadie como tú sabe gestionar tu negocio. Y seguro que has escogido la segunda opción, ¿verdad? En la Traba también lo tenemos claro.

Pero, ¿estás seguro de que no estás dedicando más recursos y esfuerzos de los necesarios para poder llevar a cabo tu actividad diaria? ¿Te has parado a pensar en cuánto tiempo y dinero dedicas a poder gestionar tu cartera de clientes? Como en todas las empresas, hay tareas que son rentables y otras que no.

Así que nuestro equipo, formado por profesionales con sobrada experiencia en diferentes ámbitos laborales, se puso manos a la obra para desarrollar un programa de gestión para ayudarte a simplificar tu forma de trabajo, ser más eficiente y poder dedicar más tiempo a lo que realmente le da valor a tu trabajo: tus clientes. Y todo con la calidad de un trabajo casi artesanal, hecho a medida, y las ventajas tecnológicas que ofrece el entorno de Google en el que está desarrollado.

¿En qué somos distintos?

Pago único. Sin cuotas ni mantenimientos. ¿Cada cuánto renuevas tu móvil o tu coche? ¿Y tus herramientas de trabajo? Tú adquieres el sistema, que se convierte en una inversión para tu empresa, y eliminas todos los gastos asociados a una suscripción. Según un estudio que hemos realizado, la incorporación de nuestro sistema genera un beneficio incremental de más de 150€ al año por cada Comunidad gestionada. Más beneficio anual y un activo en tu balance, que podrás amortizar contablemente.

Sistema externo. Autonomía y seguridad. Nuestro programa no tiene dependencias externas. Evitamos

lenguajes o elementos que caduquen y que te puedan dar problemas. Con esto evitamos formaciones que te roban tiempo y posibles brechas de seguridad en conexiones externas, al tratarse de datos de nivel crítico en términos de GDPR, la normativa Europea de Protección de Datos. Los datos son tuyos en todo momento, y sólo quien tú quieras puede acceder a ellos.

Fácil y eficiente. Se acabó el 'cuando llegue a la oficina' o el 'te lo miro'. Todos los usuarios que acredites tendrán acceso a la web en todo momento y desde cualquier dispositivo para realizar las operaciones diarias del equipo, como de los procesos de creación de nuevos Registros, Actualización y Borrado, al archivo documental y a las copias de seguridad en Google Drive. De hecho, no tendréis ni que introducir usuario y contraseña cada día. Simplemente nadie más podrá acceder. Del servidor y la seguridad se encarga Google.

Tu propio estilo. Integramos tus comunicaciones habituales con tus clientes a lo largo del año. También te facilitamos la casación de recibos, ingresos y gastos para un mejor control de gestión.

A medida de tus necesidades. Desarrollamos y testamos nuestras herramientas desde los procesos reales de tu día a día. Sin florituras ni complicaciones innecesarias. Te damos solo lo que necesitas.

Pruébalo sin compromiso. Como en todo, si no lo veo no lo creo. Nos pasa lo mismo. Así que te ofrecemos la posibilidad de probarlo sin compromiso.

Visítanos en www.latraba.org o contáctanos via WhatsApp al 626 367 751. Tú eliges.

La Traba® para Administraciones de Fincas

Desarrollo de software | Consultoría estratégica | Valoración de empresas

LA NUEVA NORMATIVA SOBRE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNITAT VALENCIANA

El pasado día 7 de agosto, se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV núm. 9910) el Decreto-ley 9/2024 de 02 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico. Esta norma llega en un momento crítico, en el que la proliferación descontrolada de esta clase de alojamientos ha generado fuertes tensiones con las que nos bombardean diariamente en medios de comunicación, muchas veces alentados por intereses de sectores particulares afectados o intereses políticos. Pero lo que es innegable es que este tipo de actividad, en la manera en la que se ha venido desarrollando, afecta tanto al sector inmobiliario, como al hotelero y según las zonas, de manera importante, a la convivencia vecinal de muchas de nuestras ciudades que se ven invadidas por un tipo de turismo incompatible con la vida cotidiana.

El legislador autonómico, a mi juicio con buen criterio, ha entendido necesario establecer una serie de medidas para proteger los derechos y la armonía de quienes habitan en esos territorios afectados por este tipo de negocios, pero la cuestión no es sencilla. Nos guste más o menos, el turismo en nuestras ciudades, a día de hoy, es necesario para el PIB regional y para la generación de empleo en la Comunitat generando puestos de trabajo directos o indirectos derivados de esta actividad.

Una comunidad autónoma como la nuestra, en la que el turismo es un sector estratégico que incide directamente en el resto de sectores económicos, pedía a gritos una norma que paliara las relevantes repercusiones que esta actividad genera en otros ámbitos, entre ellos, el de la propiedad horizontal. Las cifras que baraja la norma son realmente llamativas, haciendo referencia a un aumento exponencial del número de viviendas de uso turístico según el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana, que supera la cifra de 100.000 (julio 2024), lo que ha supuesto un incremento del 160,40% (período 2015-2023), cifras que en 2024 revelan incrementos muy significativos en tan corto espacio de tiempo, ya que se han inscrito en este periodo más de 9.000 viviendas de uso turístico.

Otra de las cuestiones a las que el legislador ha querido poner freno es al incremento de viviendas que operan con uso turístico de manera ilegal en el mercado, lo que contribuye significativamente a agravar el problema con estos negocios por la falta de control sobre ellas, generando además economía sumergida en nuestro territorio. Estas propiedades no declaradas no solo evaden impuestos y medidas de control administrativo, sino que también



distorsionan el mercado inmobiliario y afectan al sector turístico en general que de manera legal opera en el mercado. La competencia desleal resulta intolerable para aquellos propietarios/empresarios que ajustan su negocio a las disposiciones legales.

Atendiendo a la fuerte demanda de los agentes afectados, la nueva norma adopta una serie de medidas para regularizar esta situación y garantizar una competencia justa y transparente con actuaciones tales como la obligación de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat, la limitación del plazo de vigencia de la inscripción o licencias, o la obligación de mostrar el número de registro en cualquier anuncio que se haga de la vivienda. Queda ahora por ver cómo se implementan estas

medidas y si la Administración tiene recursos suficientes para hacer cumplir estas disposiciones que blanco sobre negro parecen muy útiles.

En este control de las viviendas ilegales, van a jugar un papel importante las plataformas de alquiler turístico, que deberán verificar el número de registro antes de proceder a la publicación de la oferta, retirar aquellos anuncios de viviendas que no cumplan con los requisitos legales y proveer información a las autoridades cuando sean requeridas para ello.

Pero la nueva norma no se limita a establecer cuestiones formales, sino que también regula aspectos sustantivos en materia de diseño, calidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad que deben cumplir los inmuebles, buscando con ello elevar la calidad de los alojamientos en beneficio de los consumidores. Estas nuevas exigencias van a hacer necesario, en muchos casos, un esfuerzo importante por parte de los propietarios de las viviendas en explotación, que se van a ver obligados a adaptar su oferta a las condiciones exigidas por la normativa, que no son pocas. Adaptaciones que en el caso de edificios antiguos pueden resultar muy complejas. Nos referimos por ejemplo a la instalación de detectores de humos, pero también a tomas de corrientes, planes de evacuación, ventilación y refrigeración adecuada, conexión Internet, etc., que en muchos casos requerirán de una gran inversión para conseguir la adecuación del inmueble y, a su vez, de un control por parte de la Administración para que estas condiciones se cumplan.

¿Y qué ocurrirá cuando los propietarios, titulares o plataformas no cumplan la norma? Las infracciones recogidas en el Decreto-ley se clasifican en leves, graves y muy graves, y corresponden a diferentes niveles de

incumplimiento normativo, aparejando a cada uno de ellos sanciones que van desde las multas hasta la suspensión de la actividad.

Otra de las principales novedades de la nueva norma es la regulación de un marco claro de las viviendas de uso turístico, diferenciándolas de figuras como puedan ser los alquileres de temporada, por habitaciones o arrendamientos sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

La nueva definición de vivienda turística recogida en el artículo 65 del Decreto-ley termina con la ambigüedad existente hasta la fecha que facilitaba la actividad de viviendas no reguladas. Dispone el citado artículo que son viviendas de uso turístico los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que se cedan mediante precio, en condiciones de inmediata disponibilidad, con fines turísticos, por un tiempo inferior o igual a 10 días, computados de forma continuada a un mismo arrendatario, y que cuenten con un informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o documento equivalente.

La vivienda ha de ser cedida al completo, y habrá una serie de presunciones, con las que se entenderá que estamos frente a viviendas turísticas que darán lugar a la aplicación de la normativa sectorial turística. Nos referimos, por ejemplo, a aquellas cedidas por empresas gestoras de viviendas de uso turístico, cuando sean puestas a disposición de los usuarios turísticos para este fin o cuando se utilicen canales de comercialización turística para ofrecerlas.

Por el contrario, la norma excluye expresamente del concepto de vivienda de uso turístico las que sean arrendadas por un tiempo igual o superior a 11 días

computados de forma continuada a un mismo arrendatario; el arrendamiento turístico de habitaciones (que queda expresamente prohibido) o el alquiler de habitaciones de uso turístico en barcos, caravanas o similares, con excepción del marco regulatorio de los *campings*.

Como cualquier norma nueva, habrá que dejarla rodar para comprobar su efectividad o ineficacia, pero desde el ámbito de la propiedad horizontal, lo que a mi juicio sigue siendo necesario es una modificación del contenido del artículo 17.12 LPH que aclare el alcance de las limitaciones permitidas por el régimen de mayoría de tres quintos previsto en el citado artículo, y si estas alcanzan o no la prohibición absoluta. Si la nueva norma autonómica va a exigir un certificado de la comunidad del que resulte que no existe en los estatutos o en el título constitutivo la prohibición de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, nos tendrán que dar seguridad jurídica para poder establecer este tipo de prohibiciones en aquellas comunidades en las que no existan ya, bien por el régimen de mayoría de tres quintos previsto en el art. 17.12 LPH, bien por la unanimidad del art.17.6 LPH.

Estamos frente a una cuestión compleja en la que concurren intereses enfrentados, y el éxito de la nueva normativa dependerá, en última instancia, de nuestra capacidad como sociedad para adaptarnos a un modelo de turismo que respete tanto los derechos de los ciudadanos como las necesidades del mercado.

M.^a Dolores Delgado de Molina
Asesora jurídica del Colegio de
Administradores de Fincas de Alicante



elekluz
Energía Valenciana

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

900 104 251
www.elekluz.com

EN IMÁGENES



Agradecimiento un año más al Colegio de Administradores de Fincas de Albacete y Cuenca por invitar al Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón a su Comida de Hermandad con motivo de la Feria de Albacete 2024. Compañeros de Madrid, Alicante y otras provincias de España estuvieron presentes disfrutando de una jornada muy amena.

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

EN IMÁGENES



↑ Durante la Asamblea General Ordinaria de colegiados en junio



#CAFValenciayCastellón



↑ En Onda Cero

Esta PROpuesta es para ti, de PROfesional a PROfesional

En Sabadell Professional trabajamos en PRO de los PROfesionales del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón. Innovamos constantemente nuestra oferta de productos y servicios para ayudarte a conseguir tus objetivos, proteger tus intereses, impulsar iniciativas y proponer soluciones financieras únicas, a las que solo pueden acceder PROfesionales como tú. Soluciones como esta:

Cuenta Sabadell Negocios Plus PRO

Pensada para que autónomos, comercios y pequeñas empresas se hagan grandes

Si quieres conocer todas las ventajas que te ofrece la Cuenta Sabadell Negocios Plus PRO, contacta con nosotros e identifícate como miembro de tu colectivo profesional y un gestor especializado te explicará con detalle las ventajas que tenemos para PROfesionales como tú.

Te estamos esperando.

EN IMÁGENES



↑ En Radio Valencia-Cadena SER

ENTREVISTA EN LA 8 MEDITERRÁNEO

A promotional graphic for a TV show. At the top left is the '8 mediterráneo' logo. The main title is 'Nos Interesa SABER'. Below it, the episode title is '¿CÓMO CONVIVIR CON LOS PISOS TURÍSTICOS?' and the date is 'DOMINGO 23 DE JUNIO 14:30H'. The show is directed by 'VICENTE CLIMENT'. Four guests are featured in circular portraits: ERIC SANJAIME (Presidente de AVRELC), SEBASTIÁN CUCALA (Plt. Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas CV), JOSÉ MARÍA LOZANO (Arquitecto, urbanista y miembro del CVC), and FRANCISCO PÉREZ PUCHE (Periodista y columnista oficial de Valencia). The hashtag #NIS23J is also present.



VALÍA

TRABAJOS CON RIESGO DE AMIANTO DESMONTAJE DE TODO TIPO DE FIBROCEMENTO

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



**ASESORAMIENTO TÉCNICO Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
EMPRESA ACREDITADA INSCRITA EN EL RERA CON N° 46/370**

☎ 96 311 76 88

☎ 660 20 30 04

✉ comercial@valiagrupo.com

🏠 www.valiagrupo.com

EN IMÁGENES



↑ Entrevista sobre pisos turísticos en TVE



↑ Jornada de Otis sobre la nueva ITC en el hotel Only You Valencia

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



EN IMÁGENES



↑ Valencia, Capital Verde Europea

¿POR QUÉ NECESITO UN SEGURO DE CIBERSEGURIDAD?

Se producen en el mundo cada día 350.000 ataques cibernéticos y España se sitúa a la cabeza de los mismos, siendo uno de los 5 países donde más ataques se producen.



En el mundo digital actual, las amenazas cibernéticas han evolucionado a un ritmo alarmante, afectando tanto a individuos como a empresas de todos los sectores.

Para los administradores de fincas, cuya responsabilidad incluye la gestión de datos sensibles y transacciones financieras, estas amenazas representan un riesgo considerable.

La información privada de propietarios, contratos, y pagos es un objetivo atractivo para los ciberdelincuentes, lo que subraya la importancia de contar con un seguro de ciberseguridad sólido y adaptado a las necesidades de este sector.

¿QUÉ COBERTURAS TIENE ESTE SEGURO?

- Descuido de empleados.
- Ataques de ciberdelincuentes.
- Incumplimiento involuntario de la normativa de protección de datos.
- Fraude y crimen financiero.
- Extorsión cibernética.
- Demandas de terceros.

COTIZA TU SEGURO DE CIBERSEGURIDAD



SERVICIOS EXCLUSIVOS PARA EL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE VALENCIA Y CASTELLÓN

CONTÁCTANOS

Mediación de Colectivos Profesionales SL Correduría de Seguros inscrita en el Registro Mercantil de Valencia en el tomo 9161, folio 50, hoja V138134, inscripción 1. Asimismo inscrita en el Registro administrativo especial de mediadores de Seguros y sus altos cargos con número de registro VS - 2010-026, concertado seguro de Responsabilidad Civil Profesional y de Caucción conforme al art.27 de la ley 26/2006



963 317 101
info@seguros-medicop.es
seguros-medicop.es

CONVENIOS

CONVENIO DE COLABORACIÓN CON EL COLEGIO OFICIAL DE PSICOLOGÍA DE LA COMUNITAT VALENCIANA



↑ Durante la firma del convenio



↑ Encuentro con el Colegio Oficial de Psicología de la Comunitat Valenciana

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 FERMAX



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**

199* €



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

**VALENCIANA DE VIDEOPORTEROS,
SEGURIDAD Y +**

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

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

Videoportero



CCTV



Electricidad



Antenas TV



963 953 076 - 963 327 252

www.valencianadeporteros.com