

# URBES

## noticias



Consejo General de Colegios  
de Administradores de Fincas  
Comunitat Valenciana

n.º 118 / 1.º Trimestre de 2025



II JORNADAS  
DE MUJERES  
ADMINISTRADORAS  
DE FINCAS



Colegio  
Administradores de Fincas  
Valencia - Castellón

AON

GRUP



## II JORNADAS DE MUJERES ADMINISTRADORAS DE FINCAS DE ESPAÑA

«El empoderamiento de las mujeres  
conduce al empoderamiento de la  
humanidad» (Michelle Obama)

# MANTENIMIENTO INTEGRAL DE COMUNIDADES

Especializados en la  
**IDENTIFICACIÓN y ELIMINACIÓN**  
de **AMIANTO** de forma  
**SEGURA Y LEGAL** en las  
bajantes de fibrocemento  
de tu comunidad



**SUSTITUCIÓN  
BAJANTES CON O  
SIN AMIANTO**



**COLECTORES Y  
SISTEMAS DE  
EVACUACIÓN**



**MONTANTES Y  
ACOMETIDAS  
AGUA POTABLE**



**TRABAJOS  
VERTICALES**



**FACHADAS Y  
PATIOS DE LUCES**



**REFUERZOS  
ESTRUCTURALES**



**IMPERMEABILIZACIONES**



**ELIMINACIÓN  
DE BARRERAS**



Absolute Quality, sl



**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)**

**Abbrevia**  
instalaciones

**96 100 02 05**

C. Juan XXIII, 21. 46970 Alaquàs - Valencia  
comercial@abbrevia.es | [abbrevia.es](http://abbrevia.es)



# CONCILIACIÓN FAMILIAR EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

**Es imposible conciliar mientras se convoquen  
las juntas fuera del horario laboral.**

**¡SÚMATE AL CAMBIO!**



Administradora  
Fincas  
Colegiada



Administrador  
Fincas  
Colegiado

### 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

### Fotografía

Elvira Folguera

### 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@caf.v.es](mailto:prensa@caf.v.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

A veces, da la impresión de que el futuro de la Administración de Fincas solo pasa por la implantación de la inteligencia artificial (IA), la gestión eficaz del tiempo, los recursos, la atención al cliente, crecer como empresas para optimizar costes y abandonar la *caduca* idea del despacho pequeño que atiende a clientes (convertidos en amigos en algunos casos) y a vecinos de tu pueblo.

En este planteamiento, como ocurre en otros ámbitos de la vida, casi siempre prevalece la idea en algunos de que lo que ocurre en las grandes ciudades, por su volumen y su mayoría, termina siendo la única posibilidad, creyendo que su vara de medir es aplicable a todo el mundo. De la misma forma, los entusiastas de las nuevas tecnologías, en buena medida, terminan deformando la realidad para adaptarla a sus propias convicciones, creencias y anhelos, haciéndonos creer a todos que solo hay un futuro posible. Evidentemente, detrás de todos esos entusiasmos hay ciertos intereses que, aunque muy legítimos, no nos deben hacer perder la perspectiva de la realidad.

Que el futuro va a pasar por la implantación de la IA y por una concentración de comunidades en empresas de administración de fincas es bastante posible. Pero ¿significa esto que los pequeños despachos van a desaparecer engullidos por la tecnología y los intereses del mercado? Probablemente, no. Porque a pesar de todo, hay un factor absolutamente clave: el factor humano. No es que este factor esté reñido con la tecnología, lo que sucede es que la tecnología no va a poder competir con una mirada, un apretón de manos o una conversación y, lo más importante, el factor humano genera algo que, de momento, no se puede comprar, la confianza de un cliente.

El pequeño despacho sigue y seguirá estando ahí por muchas razones. Es por ello que desde los colegios tampoco debemos ni podemos perder la perspectiva de lo que sucede. Que las nuevas tecnologías se imponen día a día es un hecho, pero también es verdad que ni todos los administradores colegiados parten del mismo lugar, ni todos persiguen las mismas metas. Esta es una máxima que no se debe olvidar.

Este año, el XII Curso Francisco Brotons se celebrará el próximo 24 de octubre en la ciudad de Alicante. Es un buen momento para ir agendando esa fecha. Ni que decir tiene, os iremos informando a todos a la mayor brevedad.

# SUMARIO

	<b>Editorial</b> .....	02
	<b>Tribuna</b> .....	04
	<b>Actualidad</b> .....	06
	▶ El Consell urge al Gobierno a que acelere los pagos del Consorcio	
	▶ El administrador de fincas como agente del cambio en la sostenibilidad: iniciativa europea OCR. M.ª José Valero	
	▶ Evacuación en caso de incendio. La cubierta comunitaria. Jaime Langa	
	▶ Angélica Gómez, nueva presidenta de Unión Profesional de Valencia	
	▶ Autoliquidaciones rectificativas. Saida Mañas	
	▶ II Barómetro de la Vivienda <i>Planeta Propietario</i>	
	<b>Lucentum</b> .....	16
	▶ Formación a cargo de Vicente Magro	
	▶ Formación a cargo de Paco Sánchez	
	▶ Hasta siempre, Ramón	
	▶ Formación <i>online</i> del Banco Sabadell	
	▶ José Molina, nuevo asesor fiscal del Colegio	
	▶ El Colegio en los medios	
	▶ Encuentros de trabajo	
	▶ Portal del Colegio	
	<b>Valentia</b> .....	24
	▶ VI Premio Especialísim	
	▶ II Jornadas de Mujeres Administradoras de Fincas de España	
	▶ La mediación como herramienta de resolución de conflictos	
	▶ Valencia concede la Medalla de la Gratitud al Colegio	
	▶ 40 años de IESA	
	▶ La Noche de las Profesiones	
	<b>Castillion</b> .....	34
	▶ Jornada de la Alcachofa en Benicarló, formación y compañerismo. Joaquín García	
	<b>Asesoría Jurídica</b> .....	35
	▶ Los MASC como requisito de procedibilidad y las comunidades de propietarios. M.ª Dolores Delgado	
	▶ Administrador de fincas: ¿intromisión en el derecho al honor o cumplimiento de sus funciones? Remedios Barona	
	<b>Información</b> .....	38
	▶ En imágenes	
	▶ Convenios	





## LA UNIÓN HACE LA FUERZA, Y LA EXCELENCIA, EL ÉXITO

**E**l cambio de era que estamos viviendo nos lleva a escenarios variables de forma constante. Si la pandemia aceleró la implantación digital en la ciudadanía 10 años, la dana nos ha hecho resilientes y demostrado que las personas unidas generan una fuerza que mueve montañas de barro o de la índole que sea.

En el ámbito profesional, la fuerza la dan los colegios profesionales, y ellos conforman la asociación Unión Profesional, mostrando que la unión hace la fuerza y que esa excelencia que aseguran las corporaciones es una garantía para el ciudadano del trabajo bien hecho.

Desde hace escasos tres meses, presido la Unión Profesional de Valencia. Desde que llegué hace más de ocho años al decanato del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Valencia y ocupé el cargo de secretaria, tuve claro el potencial que tiene la institución. Tener en el mismo paraguas a más de 90.000 profesionales de toda índole, sumando conocimiento y experiencia, potenciando lo que les une y obviando lo que les separa era sinónimo de éxito garantizado. Esto me ha llevado en la actualidad a dar un paso al frente y luchar por la presidencia, siendo el primer profesional del sector de la ingeniería que ostenta este cargo en los más de 30 años que tiene la asociación.

Afronto este mandato con dos retos muy importantes. Trabajar para cubrir necesidades transversales de nuestros asociados, además de ser un punto de unión donde se desarrollen proyectos interprofesionales que impacten en la sociedad, en primer lugar. Y en segundo lugar, dar a conocer los servicios y ventajas de los colegios profesionales, no solo para sus colegiados, sino también para la ciudadanía. Es decir, dejar claro que somos necesarios para la sociedad.

Otro gran caballo de batalla al que nos enfrentamos los colegios es convencer a la Administración de que no se puede legislar sin tener en cuenta la opinión de las personas que van a aplicar y hacer uso de esa legislación. Es decir, sin tener en cuenta a los profesionales que, en el día a día, trabajan para dar sus servicios a la ciudadanía. Deben entender que si contaran con nosotros, el éxito de sus acciones se incrementaría exponencialmente. Esto lo hemos visto recientemente con la gestión de la peor catástrofe natural que hemos vivido en nuestra provincia. Si hubieran contado con nosotros desde el principio, las acciones habrían sido coordinadas y efectivas, previendo necesidades e implementando soluciones acordes a las mismas.

Esta necesidad de trabajar con profesionales colegiados es muy importante en el sector de los administradores de fincas. Nuestras viviendas son nuestro bien máspreciado. Es una necesidad vital, por lo que no podemos dejar su administración en manos de cualquiera. Debemos asegurarnos de que son buenos profesionales, y eso lo conseguiremos exigiendo que estén colegiados. Además, tendremos la garantía de que siempre estará detrás el Colegio de Administradores de Fincas para responder de forma subsidiaria.

Tengo por delante grandes retos, pero también mucha ilusión, por lo que espero construir el binomio perfecto. Eso sí, siempre desde la unión.

Angélica Gómez González  
Presidenta de Unión Profesional de Valencia

# 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](mailto:comercial@valiagrupo.com)

🏠 [www.valiagrupo.com](http://www.valiagrupo.com)

# EL CONSELL URGE AL GOBIERNO A QUE ACELERE LOS PAGOS DEL CONSORCIO



↑ Con la consellera de Industria y el conseller de Emergencias

## La Conselleria de Industria y la de Emergencias e Interior se han reunido con el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

La consellera de Innovación, Industria, Comercio y Turismo, Marián Cano, y el conseller de Emergencias e Interior, Juan Carlos Valderrama, han reclamado al Gobierno central que «acelere lo máximo posible» los pagos del Consorcio de Seguros a las comunidades de propietarios afectadas por la riada del pasado mes de octubre, y que «tienen que acometer enormes gastos en la reparación de ascensores y cuadros eléctricos». Se estima que hay más de 10.000 elevadores afectados directamente por la riada.

En una reunión con el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, se ha puesto de relieve que el Consorcio «solo ha atendido un 20% de las reclamaciones realizadas por las viviendas de la zona afectada», un porcentaje «muy bajo después de dos meses y medio», y que «contrasta con la urgencia que las comunidades de propietarios tienen para volver a restablecer la normalidad, en algunos casos con situaciones comprometidas con ciudadanos que tienen algún tipo de discapacidad y necesitan un ascensor para acceder a su vivienda».

Esta «lentitud en el pago», según Cano y Valderrama, «está lastrando la recuperación de toda la zona cero», y es «una situación generalizada» en todas las reclamaciones

que afectan al Consorcio de Seguros. En este sentido, la consellera de Industria ha recordado que «solo se han satisfecho hasta la fecha un 10% de los pagos directos a empresas industriales y un 15% a los comercios», un «porcentaje ridículo teniendo en cuenta la dimensión de la tragedia y la necesidad de poder planificar su futuro a corto plazo».

Las mismas fuentes han recordado que los pagos del Consorcio de Seguros «no son ninguna ayuda o subvención, sino un derecho adquirido por los valencianos y cuyo pago tendría que ser inmediato en situaciones como la actual». Asimismo, los consellers se han preguntado «¿dónde está la ayuda de 36.896 euros prometida por el Gobierno de España por daños en elementos comunes de uso general de las comunidades de propietarios?», y que «debería activarse cuanto antes».

Tanto Cano como Valderrama se han comprometido con el Colegio a trasladar estas reclamaciones al Gobierno y a colaborar en todo dentro de las competencias de la Generalitat para acelerar «lo máximo posible» la vuelta a la normalidad de las zonas afectadas.

# EL ADMINISTRADOR DE FINCAS

## COMO AGENTE DEL CAMBIO EN LA SOSTENIBILIDAD:

### INICIATIVA EUROPEA OCR



**E**l Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón mantiene un firme compromiso con la innovación y la sostenibilidad en la gestión inmobiliaria. En un contexto donde las regulaciones medioambientales y las expectativas de las comunidades evolucionan rápidamente, es esencial que quienes ejercen esta profesión cuenten con herramientas para aportar soluciones diferenciadoras y alineadas con las tendencias europeas.

Por ello, el Colegio apuesta decididamente por participar en proyectos europeos que contribuyan a la mejora del sector, especialmente aquellos desarrollados de la mano del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), un referente en la investigación y aplicación de buenas prácticas en edificación sostenible.

Uno de los proyectos más relevantes en esta línea es One Click RENO (OCR), en el que participamos como socios y del que iremos informando paulatinamente. Esta iniciativa europea busca reducir la huella de carbono en la rehabilitación y gestión de edificios.



El objetivo principal del proyecto OCR es contribuir a la transición hacia un parque de edificios de cero emisiones en la Unión Europea. Para lograrlo, busca acelerar el volumen y la profundidad de las renovaciones mediante los Pasaportes de Renovación de Edificios (BRP, por sus siglas en inglés). Estas herramientas están diseñadas para fomentar renovaciones rentables a través de hojas de ruta específicas para cada edificio, permitiendo a quienes poseen o gestionan inmuebles planificar el mejor momento y el alcance de las intervenciones necesarias para mejorar su eficiencia energética.

En el marco de este proyecto, se ha elaborado la *Guía para la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> en el proyecto OCR*, que ofrece un marco de referencia para aplicar medidas concretas que permitan a quienes administran fincas aportar valor a sus comunidades desde una perspectiva sostenible y diferencial.

Quienes estén interesados en profundizar en esta guía pueden solicitarla al Colegio de Administradores de Fincas

de Valencia-Castellón, donde encontrarán estrategias aplicables a su día a día.

#### EL ADMINISTRADOR DE FINCAS, UN AGENTE DE CAMBIO EN LA SOSTENIBILIDAD

Las personas que ejercen la administración de fincas están en una posición privilegiada para liderar la transformación de los edificios hacia modelos más sostenibles. Su conocimiento sobre la gestión de comunidades, unido a su capacidad de interlocución con propietarios, proveedores y administraciones, las convierte en el perfil idóneo para impulsar medidas que reduzcan la huella de carbono en el sector residencial.

Pero ¿por qué deberían implicarse activamente en estas iniciativas?

#### 1. Porque la normativa y las exigencias sociales están cambiando.

En los próximos años, las comunidades de propietarios deberán adaptarse a regulaciones más estrictas en eficiencia energética y reducción de emisiones. Estar preparado para asesorar sobre estas cuestiones posicionará a la administración de fincas como un servicio clave en la toma de decisiones.

#### 2. Porque la sostenibilidad ya no es una opción, sino un valor diferencial.

Las comunidades buscan cada vez más eficiencia en la gestión de sus recursos, reducción de costes y mejoras en el bienestar común. Quienes lideren proyectos de sostenibilidad se diferenciarán claramente en el sector.

#### 3. Porque supone una oportunidad de crecimiento profesional.

Especializarse en gestión sostenible abre nuevas oportunidades de negocio. Desde la rehabilitación energética hasta la implantación de certificaciones medioambientales en edificios, las personas administradoras de fincas que se formen en sostenibilidad podrán ofrecer servicios adicionales de alto valor añadido.

Además, su papel en la sostenibilidad se refuerza con herramientas como el Certificado de Ahorro Energético (CAE). Más allá de su uso en la coordinación de actividades empresariales, los CAE permiten reconocer y cuantificar el ahorro energético derivado de mejoras en los edificios, representando una oportunidad real para reducir costes en las comunidades y acceder a incentivos económicos. Este tema merece una exploración más profunda, que abordaremos en un próximo artículo.

#### 4. Porque reduce costes y mejora la habitabilidad de los inmuebles.

Implementar medidas de eficiencia energética puede generar ahorros sustanciales en las facturas de las

comunidades, mejorar la calidad de vida de quienes residen en los edificios y aumentar el valor patrimonial de los inmuebles.

### **RENTABILIZAR LA SOSTENIBILIDAD, UN NUEVO MODELO DE GESTIÓN**

El reto para la administración de fincas no es solo aplicar estas iniciativas, sino hacerlo de manera que sean percibidas como una inversión rentable por parte de las comunidades. Para ello, es clave saber comunicar bien los beneficios y estructurar las actuaciones de manera eficiente.

#### **1. Convertirse en un asesor de confianza.**

Las comunidades necesitan orientación en eficiencia energética y reducción de emisiones. Quienes gestionan fincas y se forman en estas áreas podrán convertirse en el referente natural para asesorar sobre ayudas públicas, subvenciones y proyectos de rehabilitación.

#### **2. Ofrecer servicios adicionales.**

Integrar la gestión energética dentro de los servicios de administración de fincas permite generar nuevos ingresos. Desde la coordinación de auditorías energéticas hasta la implementación de planes de movilidad sostenible en las comunidades, hay múltiples líneas de trabajo que pueden monetizarse.

#### **3. Establecer alianzas con empresas y profesionales del sector.**

Colaborar con empresas especializadas en eficiencia energética, instaladores de energías renovables o expertos en rehabilitación sostenible permite a las personas administradoras de fincas ofrecer soluciones integrales sin aumentar su carga de trabajo.

#### **4. Aprovechar las ventajas fiscales y subvenciones disponibles.**

La sostenibilidad no solo genera ahorro a largo plazo, sino que también cuenta con incentivos y ayudas públicas que pueden reducir la inversión inicial. Quienes sepan gestionar estos recursos añadirán un gran valor a sus clientes y comunidades.

Creemos firmemente que la sostenibilidad es mucho más que una tendencia: es un pilar fundamental del futuro del sector inmobiliario. El proyecto OCR ofrece herramientas y conocimientos para que quienes administran fincas lideren esta transformación, convirtiéndose en agentes de cambio dentro de sus comunidades.

Quienes adopten este nuevo enfoque no solo estarán contribuyendo a un entorno más sostenible, sino que también se posicionarán como referentes en su profesión, generando nuevas oportunidades de negocio y diferenciándose en un mercado cada vez más exigente.

Para obtener más información sobre la *Guía para la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> en el proyecto OCR* y cómo implementarla en la gestión de comunidades, puedes solicitarla al Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, a través de la sede electrónica con una instancia general.

No se trata solo de un compromiso con el medioambiente, sino de una ventaja competitiva en el sector. La sostenibilidad es el futuro, y quienes administran fincas están en la mejor posición para liderarlo. ¿Darás el paso?

María José Valero i Vicent  
Secretaria técnica del Consejo Valenciano



## **EVACUACIÓN EN CASO DE INCENDIO.**

### **LA CUBIERTA COMUNITARIA**

**E**l pasado viernes 7 de febrero tuvo lugar otro gran incendio. En este caso en particular, en el Bingo Valencia situado en el *Cap i Casal de la nostra terreta*.

No tuvimos que lamentar víctimas humanas, los daños materiales fueron importantes, la evacuación de los vecinos funcionó.

Pero... ¿siguieron los cauces normales y previstos en los manuales y normativas de incendio?

Sabemos con seguridad que los vecinos del inmueble, al percibirse del incendio, intentaron bajar a la calle, salida de evacuación por excelencia de los edificios, encontrando la primera dificultad nada más salir a su rellano. La escalera estaba llena de humo en las primeras plantas... Solo les quedaba un camino: subir a la terraza y esperar a que el servicio de bomberos les rescatara, como así fue, llegando a buen puerto toda la operación. Final feliz en esta ocasión.

¿Es la puerta de salida a la azotea o terraza comunitaria salida de incendios según las normativas actuales en un edificio de viviendas estándar dentro de nuestra ciudad?

La respuesta es, claramente, no. Soléis hacernos dicha pregunta en las consultas que mantenemos los miércoles con vosotros en el Colegio. Nos preguntáis si podéis cerrar dicha puerta con llave, porque se cuelan amigos de los ajeno que transitan de terraza en terraza buscando trasteros o accesos a las viviendas de últimas plantas o simplemente por tener un control del uso de dichos espacios comunes y que no se celebren fiestas clandestinas incluso de miembros del propio vecindario (pisos turísticos, estudiantes, etc.).

¡La puerta de la terraza puede estar cerrada con llave! Si la puerta de salida a la azotea es una salida de emergencia, debe ser fácil de accionar. No puede estar



cerrada con llave o bloqueada de alguna forma que impida la rápida evacuación de los usuarios.

Entonces, si la puerta está cerrada con llave, como es lo habitual, ¿estamos incumpliendo normativas o poniendo en riesgo a nuestros vecinos y a nuestras familias?

Veamos que dice el Código Técnico de la Edificación (CTE) en su apartado DB-SI «Seguridad en caso de Incendio».

# CTE

“Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo”



El CTE es el marco normativo que fija las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios. La Exigencia básica SI 3 – Evacuación de ocupantes nos indica que el edificio dispondrá de los medios de evacuación adecuados para que los ocupantes puedan abandonarlo o alcanzar un lugar seguro dentro del mismo en condiciones de seguridad.

La escalera en los edificios de cinco plantas (PB+4 alturas) no tiene obligación de ser de tipo protegido y su ancho mínimo debe ser de 1 metro (los edificios preexistentes pueden tener un ancho no menor de 0,80 m). Con estas características, su capacidad de evacuación máxima, según sea Ascendente (hacia la azotea) 132 ocupantes/vecinos o Descendentes (hacia la Calle) 160 ocupantes/vecinos. Suficiente para la mayoría de nuestros edificios dentro del municipio. Edificios residenciales de viviendas de mayor altura o con ocupaciones más altas, así como el resto de inmuebles (hoteles, residenciales públicos, colegios, locales comerciales, administrativos, etc.), tienen otras limitaciones más estrictas.

Las puertas previstas como salida de planta o de edificio y las previstas para la evacuación de más de 50 personas serán abatibles con eje de giro vertical, y su sistema de cierre o bien no actuará mientras haya actividad en las zonas a evacuar, o bien consistirá en un dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo.

En la apertura de las puertas de salida del aparcamiento de un edificio de viviendas no puede actuar ningún tipo de bloqueo (llave, clave, tarjeta magnética, etc.), dado que la actividad en el aparcamiento de un edificio de viviendas no tiene horario y puede ser utilizado en cualquier momento. Ningún portón para vehículos, ya sea manual o motorizado, es válido por sí mismo como elemento para la evacuación de personas. No obstante, dichos portones pueden contener una puerta peatonal válida para dicha evacuación si, conforme a SUA 2-1.2.3, tienen marcado CE de conformidad con los correspondientes reglamentos y directivas europeas.

Se considera que satisfacen el anterior requisito funcional los dispositivos de apertura mediante manilla o pulsador conforme a la norma UNE-EN 179:2009, cuando se trate de la evacuación de zonas ocupadas por personas que en su mayoría estén familiarizadas con la puerta considerada.

Abrirá en el sentido de la evacuación toda puerta de salida:

a) prevista para el paso de más de 200 personas en edificios de uso residencial vivienda o de 100 personas en los demás casos, o bien,

b) prevista para más de 50 ocupantes del recinto o espacio en el que esté situada.

Espacio exterior seguro es aquel en el que se puede dar por finalizada la evacuación de los ocupantes del edificio, debido a que permite la dispersión de los ocupantes que abandonan el edificio, en condiciones de seguridad.

El recorrido de evacuación se define como el recorrido que conduce desde un origen de evacuación hasta una salida de planta o una salida de edificio.

La salida a la terraza superior no puede considerarse una salida de edificio ni un espacio exterior seguro (salvo en situaciones muy concretas y especiales). Por tanto, la puerta de salida a la terraza no se clasifica como salida de emergencia y no hay obligación de cumplir con los condicionantes propios para este tipo de puertas.

Dicho esto, una vez explicada la norma y analizada la situación, me pregunto ¿y si dotamos a esta puerta de salida a la terraza comunitaria de las mismas condiciones que debe cumplir una salida de emergencia? ¿En qué me perjudica? Una puerta tipo RF-60 no es de elevado precio, tiene un cierre con muelle que garantiza que siempre estará en posición de cerrada de forma habitual, cumplirá con la función de seguridad contra robos o intrusiones, podría tener cerradura en la parte de la terraza y mecanismo de tipo palanca o manivela desde la parte interior de la escalera. Es decir, cumplir la función equivalente a una puerta con cerradura desde el exterior y una apertura libre y fácil desde el interior. Facilita la salida desde el núcleo de comunicación vertical, escalera, hacia la cubierta en caso de que la salida principal de evacuación, la puerta del zaguán con comunicación directa a la vía pública, espacio exterior seguro, esté bloqueada o inaccesible (fuego en plantas intermedias, humo, desprendimientos, obstáculos, etc.)

¡Todo son ventajas! Si tratamos la puerta de la azotea como una salida de emergencia, todo va a nuestro favor... Puerta robusta y duradera, con apertura fácil desde el interior en sentido de evacuación, cerradura desde exterior, protección y seguridad contra robos e intrusión; y aumentamos la seguridad de evacuación con un recorrido alternativo a la salida natural hacia la vía pública.

Jaime Langa

Arquitecto y asesor del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón

Profesor asociado UPV

Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia

# ANGÉLICA GÓMEZ, NUEVA PRESIDENTA

## DE UNIÓN PROFESIONAL DE VALENCIA



Por primera vez una profesión técnica se pone al frente de la institución en sus 22 años de historia

En estos momentos, Unión Profesional de Valencia representa a más de 90.000 profesionales colegiados de todos los ámbitos: jurídico, económico, social, técnico y sanitario

La vicedecana del Valencia Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Valencia (COGITI), Angélica Gómez González, asume la presidencia de Unión Profesional de Valencia (UPdV) tras la celebración de las elecciones en una Asamblea General Ordinaria en la que participaron más del 80% de sus asociados.

Desde la creación de la entidad, es la primera vez que una profesión técnica ostenta el cargo de la presidencia que, hasta este momento, ostentaba el Ilustre Colegio de Abogados de Valencia, a través de su decano, José Soriano.

Así pues, la nueva Junta Directiva electa queda integrada para los próximos cuatro años, por Laura Almudéver, presidenta del Colegio de Enfermería de Valencia como secretaria; Vicente Vercher, decano del Colegio Oficial de Graduados Sociales de Valencia en el cargo de vicesecretario, y Sebastián Cucala, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón como tesorero, quienes renuevan como miembros, pero ocupando diferente cargo.

Y entran como nuevos miembros de Junta, Francisco Marín, actual secretario del Colegio de Economistas de Valencia, en el cargo de vicepresidente, y como vicetesorera, Inmaculada Íñiguez, presidenta del Colegio Oficial de Terapeutas Ocupacionales de la Comunidad Valenciana.

Durante la jura que tuvo lugar después del escrutinio,

la nueva presidenta de UPdV ha dirigido unas palabras al nuevo equipo y ha asegurado que «mi trabajo seguirá por el camino de poner en valor todo lo que nos une, dejando a un lado nuestras diferencias, demostrando que la unión hace la fuerza y defendiendo la colegiación de los profesionales como garantía indispensable de los derechos y el bienestar de la ciudadanía».

Además, ha querido expresar su más sincero agradecimiento al anterior presidente por su dedicación y esfuerzo durante su mandato. Gómez ha expresado su gratitud a los asociados que le han apoyado: «Es muy importante que hayáis apostado por mi liderazgo, por un perfil STEM, que no había dirigido nunca la institución. Es la oportunidad de demostrar que los ingenieros podemos liderar equipos multidisciplinares, y qué mejor ejemplo que UPdV».

De cara al futuro, la nueva presidenta ha señalado que «seguiremos trabajando en la promoción de la colegiación, la excelencia de nuestros profesionales y en la mejora continua de los servicios que ofrecemos. También nos enfocaremos en la adaptación a los nuevos desafíos del entorno profesional y social, así como en fortalecer la cooperación entre colegios, como hemos hecho recientemente ofreciendo servicios coordinados a los afectados por la dana».

# Obras y Reformas Levante

SERVICIOS INTEGRALES PARA OBRAS, REFORMAS E INTERIORISMO

AGENTE / GESTOR RHB

⇒ Fondos Europeos

⇒ Accesibilidad



**FINANCIACIÓN A COMUNIDADES HASTA EN 12 AÑOS**



**Aluminosis - Refuerzos estructurales**

**Impermeabilización de Terrazas**

**Eficiencia Energética**

**Restauración Integral de Edificios**

EMPRESA HOMOLOGADA  
**OCOVAL**  
OFICINA DE COORDINACIÓN  
DE OBRAS DE VALENCIA



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

EMPRESA HOMOLOGADA  
**MECANOVIGA**

**RERA**  
Registro de Empresas  
con Riesgo de Ambiente  
Nº 46/352  
EMPRESA Acreditada por la Comunidad Valenciana  
para la Retirada de Asbesto

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

Tel 963 250 777 – info@obraslevante.es

www.obraslevante.es

**Rea**  
REGISTRO DE EMPRESAS ACREDITADAS  
SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN  
EN MATERIA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

# AUTOLIQUIDACIONES RECTIFICATIVAS



**E**l Real Decreto 117/2024, de 30 de enero, desarrolla esta nueva figura modificando el reglamento IVA, IRPF e IS para introducir en estos tributos la figura de la autoliquidación rectificativa.

El nuevo modelo 303-AR será de aplicación para sujetos pasivos con periodo de liquidación mensual en el periodo 09/2024 (a presentar en octubre) y para sujetos pasivos con periodo de liquidación trimestral en el modelo 303 del periodo 3T/2024 (a presentar en octubre).

Para modificación de las liquidaciones anteriores a estos periodos no podrán utilizarse autoliquidaciones rectificativas.

#### FINALIDAD AUTOLIQUIDACIÓN RECTIFICATIVA

Rectificar, completar o modificar la autoliquidación presentada con anterioridad

#### EFFECTOS AUTOLIQUIDACIÓN RECTIFICATIVA

Con la presentación de la autoliquidación rectificativa se da por rectificado el error

Cuando resulte un importe a ingresar superior o cantidad a devolver o a compensar inferior se aplicará el régimen de las autoliquidaciones complementarias de los artículos 122.2 de la LGT y 119 del RGAT.

Si el resultado es una minoración del importe a ingresar (sin devolución):

- Se mantiene la obligación de pago hasta el límite del importe a ingresar de la rectificativa.

- Se entenderá solicitada la modificación de las condiciones del aplazamiento o fraccionamiento concedido para la deuda de la autoliquidación previa.
- Si el ingreso de la autoliquidación previa estuviera domiciliado y la AR (también a ingresar) se presentará en plazo de domiciliación, el nuevo importe resultante de la AR podrá ser domiciliado.

Cuando resulte una cantidad a devolver, la presentación de la AR supondrá el inicio de un procedimiento de devolución que se tramitará conforme al régimen previsto en los artículos 124 a 127 de la LGT, sin perjuicio de la obligación de abono de intereses de demora conforme a lo establecido en los artículos 120.3 y 31 y 32 de la LGT. Es decir, de este procedimiento de devolución podrán surgir tanto devoluciones derivadas de la normativa del tributo como devoluciones de ingresos indebidos.

- El plazo para efectuar la devolución será de 6 meses desde la finalización del plazo reglamentario para la presentación de la autoliquidación o desde la presentación de la AR si aquel hubiera finalizado.
- Si con la presentación de la autoliquidación previa se hubiera solicitado una devolución y esta no se hubiera efectuado, con la presentación de la AR se considera finalizado el procedimiento previamente iniciado.
- El procedimiento de devolución iniciado con la presentación de la AR puede finalizar por el inicio de un procedimiento de comprobación.



Saida Mañas

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



# II BAROMÉTRO DE LA VIVIENDA 'PLANETA PROPIETARIO'

Los gastos del hogar, las reformas y disponer de una vivienda sostenible descienden posiciones en el ranking de preocupaciones en torno a la vivienda

LA SUBIDA DEL ALQUILER, LA OCUPACIÓN ILEGAL Y LAS LEYES EN TORNO A LA VIVIENDA ESCALAN POSICIONES ENTRE LAS PREOCUPACIONES DE LOS ESPAÑOLES

Tres de cada diez españoles aseguran tener dificultades para hacer frente al pago de los costes de la vivienda, siendo los jóvenes los más afectados: un 40% admite tener problemas

Los gastos destinados al hogar -hipoteca o alquiler, suministros y alimentación- suponen el 41,6% de los ingresos medios de los hogares, que se sitúan en una media 2.621€ mensuales



**M**adrid, 6 de febrero de 2025-. Ante un mercado inmobiliario marcado por la escasez de la oferta y la bajada de los tipos de interés, la subida del 'precio del alquiler' (+3), la 'ocupación ilegal' (+1) y "las leyes en torno a la vivienda" son los tres aspectos relacionados con la vivienda que más puestos han escalado en el ranking de las principales preocupaciones de los españoles, de acuerdo con el **II Barómetro de la Vivienda 'Planeta Propietario'** que anualmente elabora el Grupo Mutua Propietarios para evaluar las inquietudes de la población en este ámbito.

"En un contexto tan dinámico, la dificultad para

acceder a un alquiler asequible por parte de los inquilinos, y los riesgos asociados a un proceso de ocupación que padecen los propietarios se posicionan como grandes retos del sector para recuperar la confianza y devolver la tranquilidad a un sector cada vez más tensionado", explica Laura López Demarbre, subdirectora general de Estrategia, Clientes y Canales Alternativos de Grupo Mutua Propietarios.

El ranking, realizado en base a las respuestas de más de 2.300 españoles, relega a un segundo puesto a los 'gastos asociados al hogar' (7,22), un descenso que podría estar

motivado por “una estabilización de los precios energéticos y por las medidas de eficiencia implementadas en los hogares, y que podría revertirse próximamente ante la reciente subida del IVA en la factura de la luz”, explica López Demarbre. Mientras que el ‘precio de compra’ mantiene su posición, es de destacar también el ascenso de las ‘leyes de la vivienda’ que se sitúan como quinta mayor preocupación de los españoles. desafíos del entorno profesional y social, así como en fortalecer la cooperación entre colegios, como hemos hecho recientemente ofreciendo servicios coordinados a los afectados por la dana».

“En un contexto tan dinámico, la dificultad para acceder a un alquiler asequible por parte de los inquilinos, y los riesgos asociados a un proceso de ocupación que padecen los propietarios se posicionan como grandes retos del sector para recuperar la confianza y devolver la tranquilidad a un sector cada vez más tensionado”, explica Laura López Demarbre, subdirectora general de Estrategia, Clientes y Canales Alternativos de Grupo Mutua Propietarios.

El ranking, realizado en base a las respuestas de más de 2.300 españoles, relega a un segundo puesto a los ‘gastos asociados al hogar’ (7,22), un descenso que podría estar motivado por “una estabilización de los precios energéticos y por las medidas de eficiencia implementadas en los hogares, y que podría revertirse próximamente ante la reciente subida del IVA en la factura de la luz”, explica López Demarbre. Mientras que el ‘precio de compra’ mantiene su posición, es de destacar también el ascenso de las ‘leyes de la vivienda’ que se sitúan como quinta mayor preocupación de los españoles.

Finalmente, el II Barómetro de la Vivienda ‘Planeta Propietario’ constata el descenso como asuntos menos relevantes para los españoles en el entorno de la vivienda ‘el mantenimiento’ y disponer de un ‘hogar sostenible’

### La factura del Hogar

En relación a los ingresos medios de los hogares españoles, el análisis del Grupo Mutua Propietarios apunta a un mantenimiento en relación al año anterior y los sitúa en los **2.621€ mensuales**. Sin embargo, es de destacar que un **41,6% de dichos ingresos se destina a la denominada ‘Factura del Hogar’**, que incluye la hipoteca o el alquiler, los suministros energéticos y la cesta de la compra. Este porcentaje supera el 90% en los hogares con ingresos de hasta 1.000 euros; alcanza el 58% entre las personas que viven de alquiler y se lleva el 54,5% de los ingresos de quienes viven solos.

Analizando cada una de las partidas, los suministros básicos - luz, gas y combustible-, alcanzaron los 184,8 €/mes, un 9,8% de los ingresos totales y tres puntos por debajo del año anterior. No obstante, para los hogares con rentas mileuristas, esta cantidad supone el 23,2% de los ingresos totales, incrementándose el número de familias en situación de pobreza energética en relación al año anterior.

El **II Barómetro de la Vivienda ‘Planeta Propietario’** también detecta una evolución divergente del **coste de la hipoteca** y el **alquiler**: frente al descenso de la hipoteca en 19 €, se registra un aumento notable del gasto del alquiler en 67,9€, dando como resultado un precio medio del alquiler que supera al de la hipoteca en casi 70€ al mes.

En este marco, 3 de cada 10 españoles aseguran tener alguna dificultad para hacer frente al pago de los gastos de la vivienda. Por perfiles, los jóvenes de entre 18 y 34 años, son las que experimentan mayores dificultades: un 7% declara tener “muchísima dificultad” y alrededor del 33% reporta “bastante dificultad”. En contraste, los mayores de 65 años presentan una situación más favorable, con un 24% que afirma no tener “ninguna dificultad”, reflejando posiblemente menos gastos derivados de la vivienda, como la hipoteca. Asimismo, si se toma en cuenta el nivel de ingresos, los hogares con ingresos por debajo de 1.000 euros son los más afectados: 18% reportan “muchísima dificultad” y 39% “bastante dificultad”.

“En un contexto de mercado cada vez más dinámico y exigente, el reto del sector asegurador es seguir innovando para garantizar la protección de los propietarios y los inquilinos, con nuevas coberturas adaptadas a las nuevas formas de habitar que ofrezcan soluciones ágiles, accesibles y alineadas con las necesidades reales para, de esta manera, contribuir a incrementar la oferta de viviendas”, concluye la Subdirectora General Estrategia, Clientes y Canales Alternativos del Grupo Mutua Propietarios.

### Sobre Grupo Mutua Propietarios

El Grupo Mutua Propietarios es la entidad especialista en la protección integral para propietarios y sus inmuebles, líder en soluciones globales a los grandes retos de la propiedad inmobiliaria cuyo objetivo es el de incrementar su valor y mejorar la calidad de vida de sus propietarios. Gracias a sus tres entidades filiales y su Fundación, el Grupo ofrece un completo porfolio de productos y servicios con todo tipo de soluciones en el ámbito inmobiliario.

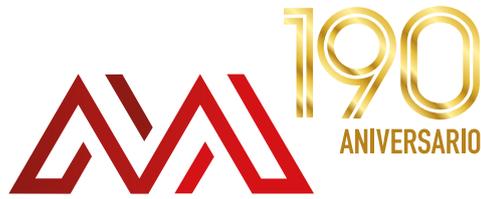
Creado en 1835, el Grupo Mutua Propietarios es la corporación en el ámbito de seguros con una trayectoria más extensa de España, que se traduce en una consolidada experiencia, especialmente en seguros de comunidades, de hogar e impago de alquiler, en Servicios de arquitectura y sostenibilidad, en asistencia y reparaciones, así como en un programa de ayudas para unos inmuebles accesibles, sin barreras arquitectónicas. Es precisamente su madurez y recorrido de éxito en el mercado, lo que permiten al Grupo contar con una alta solvencia financiera.

Más información en [www.mutuadepropietarios.es](http://www.mutuadepropietarios.es)

Blog Corporativo de Mutua de Propietarios (<http://blog.mutuadepropietarios.es>)

### MÁS INFORMACIÓN: LASKER

Alejandra García de la Maza/ Paloma Aguilera  
Tel. 650 52 54 29 /659 072 261



**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)



# FORMACIÓN A CARGO DE VICENTE MAGRO



↑ Vicente Magro durante su intervención

El pasado 13 de marzo, Vicente Magro, magistrado del Tribunal Supremo, realizó una formación de la casuística sobre el contenido de la reforma operada en varios textos legales por la LO 1/2025 de 2 de enero, que afecta a la actividad diaria de los administradores, la reforma en materia de alquiler vacacional y la necesidad de acudir a un mecanismo de solución extrajudicial de conflictos. Más de 70 inscritos demuestran el interés que siempre suscitan las charlas de Magro.



# FORMACIÓN A CARGO DE PACO SÁNCHEZ

**C**álculo de costes y precio para el servicio de administración de una comunidad: estrategias efectivas para la gestión y defensa de honorarios fue el nombre del taller que nuestro colega granadino Paco Sánchez impartió el pasado 14 de febrero en el Colegio. Sin duda alguna, aprendimos una serie de pautas a seguir para conocer en todo momento el valor de nuestro trabajo y cómo defenderlo de cara a nuestros clientes.



↑ Momento de la formación

# HASTA SIEMPRE, RAMÓN



↑ Ramon Sánchez

**E**l pasado 4 de enero, falleció Ramón Sánchez, asesor fiscal del Colegio. Durante muchos años, trabajó tanto para el Colegio como para asesorar a todos los colegiados de Alicante.

Se nos ha ido un hombre de una talla personal increíble, y como profesional, ha sido un puntal importantísimo para este Colegio, siempre amable, siempre dispuesto a ayudar. Descansa en paz, amigo.



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



# FORMACIÓN 'ONLINE' DEL BANCO SABADELL



↑ Reunión de trabajo con directivos del Banco Sabadell.

**WEBINAR**



Martes, 10 de diciembre 12,00 a 13,00 hrs.

**PROCESO ONLINE DE VARIACIÓN DE  
PERSONAS FIRMANTES EN CUENTAS DE CCPP**






**PROGRAMA:**

- Presentación webinar. María del Mar Rodríguez, presidenta COAFA.
- Representante Banco Sabadell, para poner en contexto y dar paso a nuestro técnico.
- Xavi Serramià explicará la operativa de "Variación de personas firmantes en cuentas de CCPP".
- Resolución de dudas.
- Cierre de la sesión.

↑ Webinar del Sabadell

**E**l pasado 10 de diciembre, tuvimos ocasión de celebrar un *webinar* por parte del Banco Sabadell sobre el proceso *online* de variación de personas firmantes en cuentas de comunidades de propietarios, con un notable éxito de inscritos.

# 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, propulsar 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.

# JOSÉ MOLINA,

## NUEVO ASESOR FISCAL DEL COLEGIO



**J**osé Molina es el nuevo asesor fiscal del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante. Con despacho en la ciudad de Santa Pola, cuenta con una dilatada experiencia como asesor fiscal para muchas empresas y autónomos. Desde el Colegio, queremos darle la bienvenida a este nuevo reto profesional que, a buen seguro, será muy interesante para todos.



## EL COLEGIO EN LOS MEDIOS



↑ Información TV



↑ 12 TV

**D**esde el Colegio, estamos intensificando la presencia en medios de comunicación para acercar nuestra labor y nuestra profesionalidad como administradores de fincas a la sociedad en general. De esta forma, tenemos campañas a lo largo de todo el año que incluyen intervenciones y publicidad en 12 TV, Información TV, el diario *Información* y Cadena SER.

# ENCUENTROS DE TRABAJO



↑ Reunión de trabajo en el Colegio de Psicólogos de Alicante entre Concha Sánchez, vicedecana 2.ª, y Fermín Valero, gerente del Colegio.



↑ Reunión con CaixaBank en el Colegio.



↑ Juan Carlos Clement y Fernando Brotons, vicepresidentes del Colegio, con jóvenes en formación profesional de FEMPA, poniendo en valor y en conocimiento la profesión de administrador de fincas entre los estudiantes del ciclo de Administración Finanzas.

**E**l Colegio en su día a día contacta —y es contactado— con muchas entidades oficiales y empresas de nuestro sector. En este comienzo de año 2025, estamos trabajando en varios frentes que creemos importantes para nuestros colegiados. Para temas formativos como FUNDESEM para formación empresarial y FEMPA para formación de personal de despachos. Con entidades bancarias como Caixa-Bank, Banco Sabadell y BBVA. Firmamos un convenio de colaboración con el Colegio Oficial de Psicólogos y hemos mantenido diversos contactos para temas formativos. Ultimando acuerdos de colaboración con el Ayuntamiento de Villajoyosa, con la empresa Aigües d'Elx y Aguas de Alicante. En definitiva, trabajando por mejorar los servicios que el Colegio presta a sus colegiados.



## 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

# PORTAL DEL COLEGIO

## BOLSA DE TRABAJO



### ¿Buscas trabajo?

¿Te gustaría trabajar en el despacho de un Administrador de Fincas?

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante hemos puesto en marcha un portal de empleo para que todos aquellos que tengáis una formación orientada a labores administrativas, contables, licenciaturas en derecho, económicas, empresariales, etc., podáis presentar vuestro curriculum, para optar a un puesto de trabajo en los despachos de nuestros Administradores de Fincas.

Pincha el link e inscríbete ahora.  
<https://portal.coafa.es/>

**B**ien es sabido que una de las carencias más importantes que tienen los despachos de administradores de fincas es la dificultad en encontrar empleados para los mismos. Desde el Colegio, hemos puesto en marcha diversas iniciativas que van desde la promoción y puesta en valor de la administración de fincas para jóvenes estudiantes, hasta la creación de una bolsa de trabajo, incluida en nuestra web, para facilitar la búsqueda de empleo en despachos, así como para procurar que nuestros colegiados tengan siempre un punto de referencia para encontrar nuevos empleados. Con un poco más de un par de meses de funcionamiento, está resultando todo un éxito por ambas partes.

## COMPRAVENTA DE CARTERAS

**L**a venta de una cartera de comunidades siempre es un cambio de ciclo en la vida profesional de un administrador de fincas. Es una circunstancia que forma parte del día a día en la administración de Fincas. Desde el Colegio, queremos ayudarte para que puedas comunicárselo a todos tus compañeros: <https://portal.coafa.es/compra-venta-carteras/>. ¡Suerte con ello!



**NUEVO SERVICIO EN COAFA**

¿Estás pensando en vender tu cartera de comunidades?

¿...o quizá quieras comprar?

Diselo a tus compañeros colegiados

Entra en el nuevo portal que el Colegio ha puesto a tu disposición y anuncia a tus compañeros, las comunidades que quieres vender.

# CORA

by FERMAX

El videoportero  
para  
comunidades  
conectadas



**CORA** es el nuevo videoportero de Fermax, **la solución ideal para renovar el videoportero de cualquier comunidad de vecinos**. Con un diseño elegante, tecnología avanzada y conectividad 4G de serie, **CORA** ofrece **comodidad y seguridad para todos los residentes**. Fácil de instalar, intuitiva de usar y preparada para el futuro.

Desvío de llamadas del videoportero al móvil\*

Calidad de audio patentada

Producto premium a un precio asequible

**FERMAX**

\*Servicio compatible con todos los videoporteros DUOX PLUS.



# VI PREMIO ESPECIALÍSSIM



↑ Santiago Posteguillo, premio Especialíssim de 2025



↑ Entrega del cheque a la Asociación Española Contra el Cáncer



↑ Santiago Posteguillo agradeciendo el galardón

La Federación de Fallas de Sección Especial y el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón han celebrado la sexta edición del Premio Especialíssim, un galardón que reconoce la trayectoria de destacadas personalidades valencianas en los ámbitos de las artes, las ciencias y el deporte.

En esta ocasión, el premiado ha sido el escritor Santiago Posteguillo, reconocido por su contribución a la literatura, especialmente en el género de la novela histórica. El galardón fue entregado por las Falleras Mayores de Valencia, Lucía García y Berta Peiró, en un acto realizado en la sede colegial de Plaza Crespins, que destacó la importancia de la cultura valenciana.

Como gesto solidario, la dotación económica del premio fue destinada a la Asociación Española Contra el Cáncer, reforzando el compromiso social de este reconocimiento.

Santiago Posteguillo, nacido en Valencia en 1967, es autor de obras destacadas como la trilogía de *Africanus* y la novela *Yo, Julia*, que le valió el Premio Planeta en 2018. Su trabajo ha sido fundamental para acercar la historia de la antigua Roma al gran público, consolidándolo como uno de los referentes actuales de la novela histórica en lengua española.

Este reconocimiento se suma a otros galardones que ha recibido a lo largo de su carrera, como el Premio de las Letras Valencianas 2023, otorgado por el Ateneo Mercantil de Valencia, y el Premio de la Semana de Novela Histórica de Cartagena.



↑ Pepe Climent con las falleras mayores de Valencia



↑ Junta de Gobierno con las falleras mayores y el premiado

# II JORNADA DE MUJERES ADMINISTRADORAS DE FINCAS

## DE ESPAÑA



↑ Maribel Vilaplana fue la presentadora



↑ Apertura de la vicepresidenta del Consell, Susana Camarero



↑ Gran asistencia a las jornadas

El Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón organizó las II Jornadas de Mujeres Administradoras de Fincas de España con gran éxito de asistencia. Fueron los días 7 y 8 de marzo, coincidiendo con la conmemoración del Día de la Mujer, en las instalaciones de la Escuela de Empresarios EDEM.

Las jornadas dieron gran visibilidad a la mujer en un sector muy masculinizado, aunque cada vez son más las mujeres que se incorporan a la profesión y pretenden poner en valor el papel de las administradoras de fincas colegiadas.

Las jornadas abordaron, con gran acierto, temas de interés y preocupación de las mujeres administradoras de fincas como el liderazgo o la inteligencia artificial, además de la conciliación familiar. Las jornadas contaron con el apoyo y presidencia de Honor de S. M. la Reina D.ª Letizia.

Durante las mañanas del 7 y 8 de marzo, el evento reunió a expertas, líderes empresariales y destacadas representantes del sector para discutir los desafíos y oportunidades a los que se enfrenta la profesión en general y las mujeres que se dedican a ella en particular. A través de charlas inspiradoras y foros de discusión, las jornadas buscaron fomentar la innovación, el liderazgo y la colaboración entre los profesionales.



↑ Homenaje a los colegiados damnificados por la dana

## II JORNADA DE MUJERES ADMINISTRADORAS DE FINCAS DE ESPAÑA



↑ Hortensia Roig y el legado familiar



↑ Remedios Egea hablando de liderazgo



↑ Ana Moreno, asesora jurídica del CGCAFE



↑ María José Peral y la IA en nuestra profesión

Durante dos días, los asistentes recibieron información sobre cómo modernizar la gestión de comunidades, mejorar sus competencias o destacar en el mercado. Además, hubo ponencias impartidas por expertas del sector que ofrecieron una visión innovadora sobre los retos actuales de la profesión y se habló de temas como la inteligencia artificial, la neurociencia aplicada al liderazgo y la comunicación eficaz.

Las jornadas fueron conducidas por la periodista Maribel Vilaplana y participaron voces como Hortensia Roig, presidenta de EDEM; Remedios Egea, directora general en Proformación; Ana Moreno, abogada del Consejo General

de Colegios de Administradores de Fincas de España; María José Peral, CEO en el Instituto de Inteligencia Artificial; María Luz Sánchez, doctora en Psicología, pedagoga y mediadora; Sonia El Hakim, CEO en The Power Skills Company, y Emilia Picazo, administradora de fincas durante 17 años, abogada, mediadora y *coach*.

En 2027, y con un formato totalmente consolidado, tendrán lugar las III Jornadas de Mujeres Administradoras de Fincas de España. El testigo fue recogido por Manuela Julia Martínez, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid.



↑ Comité organizador de las jornadas



↑ Cena en el hotel Las Arenas

## II JORNADA DE MUJERES ADMINISTRADORAS DE FINCAS DE ESPAÑA



↑ Mari Luz Sánchez y la neurociencia



↑ Conciliación familiar por Emilia Picazo



↑ Mitos de la comunicación



↑ Presidentas de colegios de Galicia, León, Alicante, Madrid y Ávila



↑ 8 de marzo, Día de la Mujer y cierre de las jornadas

# LA MEDIACIÓN COMO HERRAMIENTA DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS



← En Madrid junto al ministro de Justicia Félix Bolaños

- Agilizar los tiempos de resolución.
- Ampliar la participación ciudadana.

### 3. Inclusión de incentivos fiscales

Para fomentar el uso de la mediación, la normativa introduce beneficios fiscales, como reducciones en tasas judiciales para quienes opten por esta vía antes de acudir al juzgado.

### Impacto en los profesionales de la mediación

La Ley Orgánica 1/2025 supone un reto y una oportunidad para los mediadores y otros profesionales del ámbito social y jurídico:

Mayor demanda de servicios: la obligatoriedad de la mediación previa incrementará el número de casos gestionados por mediadores.

Especialización: la necesidad de formación continua permitirá a los profesionales diferenciarse mediante especializaciones en áreas como mediación intercultural, penal o empresarial.

Adaptación a nuevas tecnologías: la digitalización requerirá habilidades tecnológicas para manejar plataformas de mediación *online*.

### Beneficios de la Ley Orgánica 1/2025

#### 1. Acceso ampliado para la ciudadanía

Al incluir recursos públicos y digitales, la ley elimina barreras económicas y geográficas, permitiendo que más personas accedan a la mediación.

#### 2. Resolución más rápida y eficiente

La mediación, al ser más ágil que los procesos judiciales tradicionales, reduce tiempos y costos para las partes implicadas.

#### 3. Reducción de la saturación judicial

Al derivar casos menores a la mediación, se libera carga en los tribunales, permitiendo que los recursos judiciales se concentren en casos más complejos.

#### 4. Cultura de resolución pacífica

La ley fomenta un cambio cultural hacia métodos colaborativos y no adversariales de resolución de conflictos, promoviendo una sociedad más cohesionada.

La Ley Orgánica 1/2025 representa un paso decisivo hacia una mediación más accesible, profesional y alineada con las necesidades del siglo XXI. Para los profesionales del ámbito social, esta ley abre nuevas oportunidades de especialización y desarrollo, mientras que, para la ciudadanía, ofrece alternativas más rápidas y efectivas para resolver conflictos.

Si deseas formarte como mediador o actualizar tus conocimientos para alinearte con los requisitos de la Ley Orgánica 1/2025, consulta en tu centro de Mediación del Colegio.

Fuente: INEFSO

La mediación, como herramienta de resolución de conflictos, ha ganado protagonismo en las últimas décadas, pero con la Ley Orgánica 1/2025, este ámbito se prepara para un salto significativo. Esta nueva normativa no solo busca fortalecer los procedimientos de mediación en España, sino también establecer un marco más claro, accesible y efectivo tanto para profesionales como para la ciudadanía.

Los principales cambios introducidos por la Ley Orgánica 1/2025, su enorme impacto en el ejercicio profesional, debido a su obligatoriedad, y que oportunidades ofrece para los especialistas del ámbito social y jurídico.

### ¿Qué es la Ley Orgánica 1/2025?

La Ley Orgánica 1/2025 se presenta como una actualización integral de la normativa sobre mediación en España. Su principal objetivo es fomentar el uso de la mediación como alternativa al sistema judicial, promoviendo una cultura de resolución pacífica de conflictos. Entre sus aspectos más destacados, la ley establece medidas para:

- Ampliar el acceso a la mediación a través de recursos públicos y digitales.
- Establecer estándares más estrictos de formación y acreditación para los mediadores.
- Introducir incentivos para fomentar el uso de la mediación en conflictos civiles, familiares y laborales.

### Principales cambios introducidos

#### 1. Obligación de intentar la mediación previa

Uno de los aspectos más innovadores de la Ley Orgánica 1/2025 es la obligatoriedad de intentar la mediación antes de iniciar ciertos procedimientos judiciales. Esto aplica especialmente en casos de:

- Conflictos familiares, como divorcios o custodia.
- Disputas civiles, como problemas vecinales o contratos.
- Conflictos laborales relacionados con derechos individuales

#### 2. Digitalización de la mediación

La ley también impulsa el uso de plataformas digitales para facilitar el acceso a la mediación, especialmente en áreas rurales o con dificultades de movilidad. Estas herramientas buscan:

- Reducir los costos asociados al proceso.

# VALENCIA CONCEDE LA MEDALLA DE LA GRATITUD AL COLEGIO



↑ Medalla de la Gràtitud

Se trata de la segunda vez en la historia del Ayuntamiento que se otorga esta distinción, ya que la primera fue entregada a partir de 1958, tras la riada de 1957

Se conceden a 63 organizaciones, empresas o instituciones como Bomberos de Valencia y del Consorcio, Policía Local, la UME, Cruz Roja y voluntarios de Protección Civil, entre otros

**E**l concejal de Cultura, José Luis Moreno, ha destacado que «se pretende reconocer su colaboración inmediata, coordinada y desinteresada en favor de todas las personas afectadas, en una acción destacada de solidaridad, cercanía humana y empatía»

El Ayuntamiento ha resuelto conceder la Medalla de la Gràtitud de la Ciudad de Valencia a favor de 63 entidades que mostraron su solidaridad y prestaron su colaboración con motivo del incendio de Campanar de 22 de febrero de 2024. Se trata de la segunda vez en la historia del consistorio que se otorga esta distinción, ya que la primera fue creada en 1957 y entregada a partir de 1958 «para agradecer la ayuda recibida tras los gravísimos daños causados por la riada del 14 de octubre de 1957», según indica Francisco

Pérez Puche, cronista de la ciudad.

Así, el Ayuntamiento entregará esta distinción a SH Valencia Palace; Servicio Atención Emergencias Sociales (SAUS) del Ayuntamiento de Valencia; Mercadona; Bomberos de València; Agrupación Voluntarios Protección Civil; Policía Local de València; Valientes, Asociación Valenciana por la Inclusión; Rossman; BC Fabrics; Reig Martí/Vantry World, S. L.; y Cotopur.

También recibirán este reconocimiento la Asociación Española de Fabricantes de Juguetes; Sklum; El Corte Inglés; Fundación Juan Peran-Pikolinos; Dormitienda y Fundación del sueño Mónica Duart; Ikea; JV Facility Services; el Consorcio Provincial de Bomberos; y la UME. Asimismo, la Medalla de la Gràtitud se concederá a Cruz



**elekluz**  
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)

Roja; CICU (Conselleria de Sanidad); al Colegio de Abogados y al de Notarios de Valencia; la Asociación Viktor Frankl, psicólogos; Iberdrola e Iberdrola comercial; Juan Motilla, S. L.; al Ilustre Colegio de Gestores Administrativos de Valencia; Fundación Cofares; Vodafone; Telefónica; Hotel Primus; Vayoil Textil; Centro Comercial AQUA; al Registro de la Propiedad; y al Colegio de Mediadores de Seguros de Valencia.

Finalmente, la recibirán también la empresa Pavasal; Arte Regal Import; Gamamobel; José Medina e hijos, S. L.; Hotel Sol y Sombra, S. L.; Farmacia Mónica Romero Nou Campanar; MSC; Vickyfoods; Mármoles Artísticos FJ Pardo, S. L.; Hotel Ilusión AQUA 4; Hospital Intermutual Levante; Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón; TPF Factory, SL; Aspor Facility & Services, S. L.; Recreativos Joaquin, S. L.; Montes Novella; Fundación Crecer Jugando; Deloitte; Orden de Malta; comisiones falleras; FEVAMA; Tableros José Picó; Joenfa-Skyline; Tableros Fonres; Viccarbe; y Mon Center-Monrabal Chirivella.

Por su parte, el concejal de Acción Cultural, Patrimonio y Recursos Culturales del Ayuntamiento de Valencia, José Luis Moreno, ha destacado que con esta distinción «se pretende reconocer su colaboración inmediata, coordinada y desinteresada en favor de todas las personas afectadas, en una acción destacada de solidaridad, cercanía humana y empatía».

Esta medalla, según se indica en el *Reglamento de honores y distinciones* del Ayuntamiento de Valencia en su artículo 10, «tiene como único fin dejar constancia pública del agradecimiento de la ciudad a cuantas autoridades, organismos y corporaciones públicas o privadas y personas particulares que, con motivo de calamidades públicas sufridas, hayan hecho en beneficio de València y su ciudadanía esfuerzos y sacrificios que les hagan dignos de dicho reconocimiento».

En concreto, se señalan los siguientes casos: el salvamento de personas o bienes de interés público;

prestada voluntaria y desinteresadamente cooperación a los servicios públicos en los días de mayor necesidad; haber contribuido a prestar ayuda para remediar o reparar las circunstancias de la catástrofe; y tener un papel relevante en la normalización de los servicios y reparación de los daños sufridos.

#### Diseño y prototipo

El *Reglamento de honores y distinciones* no solo recoge en su artículo 1 esta medalla como una de las diversas recompensas honoríficas del consistorio para «premiar especiales merecimientos, servicios extraordinarios, trabajos valiosos o aportaciones singulares prestadas en la ciudad», sino que también indica que será «de una sola clase, en bronce, troquelada por ambas caras. En el anverso figurará el escudo heráldico de la ciudad con la inscripción "LA CIUTAT VOS HO AGRAEIX". En el reverso se grabará el nombre de la persona física o jurídica galardonada y la fecha de la concesión».

Por ello, el Ayuntamiento ha seleccionado a un experto que aunara una clara sensibilidad artística, prestigio y pudiera conseguir una extraordinaria factura de la pieza. Así, la persona seleccionada para la creación del diseño y la elaboración del prototipo de la Medalla de Gratitude de Valencia ha sido el reputado joyero Vicente Gracia.

Nacido en Valencia en 1961, en una familia dedicada a la joyería. Formado en la Massana, la Escuela de Arte y Diseño de Barcelona, con profesores como Joan Miró y Antoni Tàpies, formó parte de Espacio 12, creado por el joyero Manuel Carrera, con Oriol Bohigas, Lucía Dominguín y Paloma Picasso, entre otras. En el año 1986 obtuvo el Premio Nacional de Diseño, y en 1992, abrió su tienda en la calle de la Paz de Valencia. Ha creado joyas para la reina Sofía, la reina Letizia, Michael Jackson, Daryl Hannah, Daniel Craig y Andie McDowell, entre otros. En el año 1988, se le concedió el Premio Internacional de Joyería de la Ciudad de Valencia, y en 2014, el Premio Nacional de Artesanía Española.



El presidente y el vicepresidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, Sebastián Cucala y Joaquín García Lombard, visitaron las instalaciones en Madrid de la empresa IESA-Aareon Spain, especializada en *software* de gestión, que este año celebra su 40 aniversario.

#### 40 años mejorando la vida en comunidad

¡Gracias por acompañarnos en este camino! Sabemos que el papel de los administradores de fincas colegiados es esencial, por ello queremos rendir un homenaje muy especial con varios *pódcast* exclusivos de la profesión: *La voz del sector*, y entrevistar a Sebastián Cucala, presidente del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.

*La gestión de la dana y el covid, Una profesión nombrada indispensable por el Gobierno, Los desafíos que están por venir en el sector, Un ecosistema que nos negamos a ver...* Estos son solo algunos de los titulares que nos deja uno de los presidentes que más tiene que decir del sector.

← Reunión en IESA

# LA NOCHE DE LAS PROFESIONES

La Noche de las Profesiones, de Unión Profesional de Valencia, premia a cuatro entidades por su excelencia y su contribución al progreso de la sociedad valenciana

La presidenta de la asociación, Angélica Gómez, destaca que la coordinación de la administración, las empresas y los colegios profesionales es clave para «la garantía y la protección del ciudadano»

Los Premios a la Excelencia recaen esta VIII edición sobre KM Zero Food Innovation Hub, Proyecto Impuls, Nutai y Jeanologia



↑ 47.ª La Noche de las Profesiones

**C**elebración de La Noche de las Profesiones de la Unión Profesional de Valencia (UPdV), en la que los Premios a la Excelencia han destacado el talento, la apuesta por la innovación y la contribución al progreso de la sociedad valenciana de cuatro entidades. Durante el acto, la presidenta de la asociación, Angélica Gómez, ha recalcado que solo a través de la coordinación entre la administración, las empresas y los colegios profesionales se logra la garantía y la protección al ciudadano. Así se ha pronunciado Gómez en el acto celebrado en el Auditorio del Cubo Azul de la Universitat Politècnica de València, y que ha reunido a diversas personalidades del ámbito político, social y empresarial valenciano.

En ese sentido, esta edición ha vuelto a reconocer la labor de profesionales y empresas que se han distinguido por su excelencia en la labor científica, técnica, sociocultural y/o humana. Las propuestas galardonadas han sido KM Zero Food Innovation Hub en la categoría de Proyección Internacional; Proyecto IMPULS del Instituto de Biomecánica de Valencia en la categoría de Emprendimiento, Formación y Empleo; Nutai en la

categoría de Innovación, Investigación y Transformación Digital; y, en la categoría de Responsabilidad Social Corporativa (RSC), Jeanologia.

### La unión durante la emergencia tras la dana

Al finalizar la entrega de los galardones, Gómez ha expresado el agradecimiento de UPdV a los profesionales de los 42 colegios que conforman esta entidad y a las propias corporaciones, por su labor tras los efectos devastadores de la dana del pasado 29 de octubre. Gómez ha ensalzado su papel en la emergencia, y que aún siguen desempeñando, y también ha destacado la labor de UPdV, la cual coordinó distintas acciones para hacer más eficaces las soluciones que se brindaron a los municipios más afectados. Por tanto, se aunaron acciones desde diferentes ámbitos: el sociosanitario, el de la ingeniería, el jurídico y el económico. La presidenta ha concluido que la dedicación y esfuerzo de los profesionales, son «sinónimo de compromiso y excelencia».

### Las voces de la Noche de las Profesiones

El premio a KM Zero fue recogido por la CEO Beatriz Jacoste, quien ha asegurado que es «un reconocimiento



↑ Presidenta y tesorero de UPdV

a todo el ecosistema que hace posible nuestra labor: emprendedores, inversores, investigadores y empresas que confían en la innovación como motor de cambio».

Por otro lado, el galardón al proyecto IMPULS del Instituto de Biomecánica de Valencia fue entregado a su director, Javier Sánchez. Al recibir el galardón, ha recordado el objetivo de la iniciativa, que nació «con la finalidad de conectar la necesidad social con las capacidades tecnológicas, empresariales y profesionales que la pueden atender», y de este modo, «impulsar la actividad económica para mejorar la salud y la calidad de vida en nuestros pueblos y ciudades».

A su vez, Enrique Vacas, CEO y cofundador de Nutai, en su discurso de agradecimiento, subrayó: «Como profesionales, nuestro compromiso con la excelencia es

fundamental, pues cada día nos esforzamos por encontrar la fórmula que nos permita superarnos en nuestro trabajo».

Asimismo, recogió el premio Begoña García, *manager* de Procesos sostenibles de I+D de Jeanología, quien declaró: «Recibir este premio nos llena de orgullo y reafirma en la importancia de situar la sostenibilidad y la responsabilidad social en el centro de nuestra actividad».

Por último, estas fueron elegidas por un jurado excepcional, formado por la vicepresidenta primera y consellera de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, Susana Camarero; el director de la Fundación Instituto Valenciano de Oncología, Manuel Llombart; el químico español y ganador del Premio Príncipe de Asturias de Innovación en 2014, Avelino Corma; y la periodista valenciana Elvira Graullera.

#### Los líderes de categoría, un ejemplo de la excelencia profesional

Cabe destacar que los premios que ha entregado UPdV, y que ya se han convertido en un referente de la excelencia profesional en la Comunitat Valenciana, también han contado con el tradicional apoyo de los líderes de categoría. En la actual edición, han sido Caixa Popular, Grupo LAE, Pangeanic y Argimiro Joyero. A su vez, se trata de empresas que refuerzan y encarnan los valores de estos premios. «La excelencia para nosotros es el trabajo arduo de cada día mediante el cual uno va consiguiendo sus metas», ha explicado Manuel Herranz, CEO fundador de Pangeanic y líder de la categoría de Innovación. Para Argimiro Aguilar, fundador de Argimiro Joyero y líder de la categoría Proyección Internacional, «la excelencia radica en la capacidad de las empresas valencianas de expandirse hacia nuevos mercados internacionales».

Esta visión también la ha compartido Leopoldo Delgado, responsable de Colegios Profesionales de Caixa Popular y líder de la categoría RSC, quien ha asegurado que es «necesario que las empresas inviertan parte de sus recursos en la preparación de sus proyectos. Así, se refuerza la importancia de comprometerse activamente con la mejora continua del talento».

UPdV busca constantemente la excelencia, y por ello, los líderes de cada categoría son referentes en su campo, destacándose como ejemplos de profesionalidad valenciana. En este sentido, Juan de Sosa, director de Negocio de Grupo LAE y líder de la categoría de Emprendimiento, Empleo y Formación, ha afirmado que es fundamental «buscar una formación continuada para todo profesional», por lo que quieren seguir participando más en todas las iniciativas de UPdV, pues creen «en la colegiación como una vía necesaria para una mayor capacitación».

# 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

# JORNADA DE LA ALCACHOFA EN BENICARLÓ, FORMACIÓN Y COMPAÑERISMO



↑ Momento de la jornada

**E**l pasado 20 de febrero tuvo lugar en Benicarló la ya conocida Jornada de la Alcachofa, un encuentro que reunió a numerosos administradores de fincas de Valencia y Castellón. Este evento, además de su carácter gastronómico y social, fue una excelente oportunidad para la formación y el intercambio de conocimientos entre profesionales de nuestro sector.

Durante la jornada, se abordaron dos temas de gran relevancia para nuestra profesión. En primer lugar, se trató la rehabilitación de edificios y los procedimientos para solicitar subvenciones, un asunto de gran interés en el contexto actual, donde las ayudas públicas juegan un papel clave en la mejora de los inmuebles. En segundo lugar, se analizó la Coordinación de Actividades Empresariales (CAE) aplicada a las comunidades de propietarios, un aspecto fundamental para garantizar el cumplimiento normativo y la seguridad en los espacios comunes.

Los asistentes valoraron muy positivamente las ponencias, destacando la claridad de los ponentes y la utilidad de los conocimientos compartidos. Además, la

comida posterior a la formación sirvió para reforzar lazos entre compañeros, intercambiar experiencias y debatir sobre las cuestiones del día a día en la administración de fincas.

Eventos como la Jornada de la Alcachofa ponen de manifiesto la importancia de la formación continua y la colaboración entre compañeros, fortaleciendo nuestra labor y mejorando la calidad del servicio que ofrecemos a las comunidades de propietarios. Sin duda, una experiencia enriquecedora y ya una cita anual que se ha convertido en tradicional y que esperamos repetir en futuras ediciones.

Joaquín García Lombard  
Vicepresidente del Colegio de Administradores  
de Fincas de Valencia-Castellón

# LOS MASC COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

## Y LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



**P**arece que en estos últimos tiempos el legislador, tanto nacional como autonómico, ha considerado los periodos vacacionales ocasiones propicias para sorprendernos con cambios normativos, que afectan directamente a las comunidades de propietarios y, en consecuencia, al trabajo de los administradores de fincas.

Tuvimos, en pleno comienzo de las vacaciones estivales, la publicación del Decreto Ley 9/2024 de 2 de agosto, del Consell, de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, y ya en este 2025, tras la Navidad, una nueva modificación de calado que afecta no solo nuevamente a la regulación en materia de pisos turísticos, sino también a la actividad procesal de las comunidades de propietarios. Nos referimos a la publicación de la Ley Orgánica 1/2025 de 02 de enero de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Según su propia exposición de motivos, la intención de esta nueva norma es introducir mecanismos eficientes, tan

necesarios para hacer frente al número actual de asuntos judicializados, que, unido al riesgo patente de aumento de los plazos de pendencia, coloca a la Administración de Justicia en una situación muy delicada. Esta situación ha exigido adoptar medidas inmediatas y efectivas, so pena de que aquella se vea abocada a un incremento en la duración media de los asuntos e incluso un colapso de la actividad de los tribunales, con grave afectación a los intereses de la sociedad española, cuya tutela se confía a dichos órganos jurisdiccionales.

Una de las cuestiones más destacadas que ha introducido esta Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, es que, con carácter general, como requisito de procedibilidad previo a la presentación de una demanda en vía civil y mercantil se establece la obligación de acudir a uno de los medios adecuados de solución de controversias (MASC) regulados en dicha ley.

Al igual que el resto de sujetos activos, las comunidades de propietarios también se van a ver afectadas por esta nueva disposición, por lo que la forma de pleitear, y piénsese por ejemplo en todas las reclamaciones por morosidad por vía del tal recurrente procedimiento monitorio, va a sufrir un cambio importante a partir del próximo 3 de abril, fecha en la que la nueva normativa entra en vigor.

Si bien existen algunas excepciones, de forma general la obligación que nos impone el legislador es la de que, con carácter previo a judicializar una controversia, desarrollemos, siempre de buena fe, alguna actividad negociadora reconocida en esta u otras leyes. El objeto de esta obligación es agotar la posibilidad de encontrar una solución extrajudicial, pudiéndolo hacer las partes por sí mismas o con la intervención de una tercera persona neutral.

La propia Ley determina como opciones válidas medios como la mediación regulada en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles; la conciliación ante funcionario público (notario, registrador, LAJ, juez de paz); la conciliación privada; la oferta vinculante confidencial; la opinión de persona experta independiente o el proceso de derecho colaborativo, por lo que va a ser necesario que tanto los administradores, como sus administrados, vayan familiarizándose con estas figuras con las que necesariamente se encontrarán a partir del 3 de abril.

Esta negociación previa, que tiene total sentido cuando nos referimos a procedimientos declarativos como pueden ser reclamaciones por vicios en la construcción, la acción de cesación, responsabilidad por daños causados en elementos comunes, incumplimiento de las obligaciones no dinerarias de los comuneros, cualquier otro conflictos



con terceros, tiene peor encaje en aquellos casos en los que lo que la necesidad de la comunidad es demandar para la simple recuperación de cuotas dejadas de abonar por los vecinos morosos. No obstante, con encaje o sin él, también en estos casos se habrá que cumplir el requisito de procedibilidad que prevé la nueva norma.

Al final elegir un medio u otro entendiéndose será competencia de la Junta de Propietarios mediante la aprobación de un acuerdo al respecto, que necesariamente deberá estar asesorada por un profesional que analice la naturaleza de la controversia y el MASC que pueda ser más idóneo para tratar de resolverla.

En el caso de las reclamaciones mediante procedimiento monitorio, podrá abordarse la cuestión en la Junta en la que se apruebe la liquidación de la deuda y se acuerde el inicio de las acciones legales contra el moroso. Y en este punto, se plantea la duda de quién soportará los gastos derivados de la utilización del MASC y si los tribunales nos van a permitir incluirlos, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, como parte de la deuda, junto al resto de los gastos y costes que conlleve su reclamación. A mi juicio, así debiera ser.

No obstante, pese a las mil dudas que genera su aplicación práctica, lo que debe quedar claro a las comunidades es que, a partir del próximo 3 de abril, en la inmensa mayoría de los supuestos, cuando surja la necesidad de demandar, no podrá hacerse sin haber acudido previamente a algún proceso de negociación de los enumerados más arriba.

Llegados a este punto, los profesionales podemos optar

por dos caminos: o intentar que la nueva norma afecte en la menor medida posible al sistema de reclamación que tengamos protocolizado hasta el momento en nuestros despachos, o abrir nuestra mente a la oportunidad que como sociedad se nos presenta, tratando de que esta obligación que ahora nos preocupa se convierta para los administrados en una verdadera oportunidad de arreglar las controversias que se generen en el seno comunitario, sin tener que soportar los plazos, costos y consecuencias vecinales de cualquier procedimiento judicial.

He crecido profesionalmente en un despacho en el que el arbitraje, la negociación, la conciliación y la mediación se han considerado, desde sus más tiernos comienzos, herramientas adecuadas para dar respuesta a los intereses de nuestros clientes. Os sugiero, con absoluta convicción de su bondad, aprovechar esta necesidad que nos impone la nueva norma para ofrecer a las comunidades la posibilidad de solucionar sus controversias fuera de la esfera judicial. Mostrémosles los beneficios de los MASC, hablémosles de las cortes arbitrales, como por ejemplo el TAI del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, o de los institutos de mediación con los que cuentan ambos colegios de nuestra Comunidad Valenciana, y facilítemosles alternativas, apostando por estas fórmulas —antes llamadas *alternativas*; ahora, *adecuadas*— para satisfacer sus necesidades.

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

## ADMINISTRADOR DE FINCAS:

### ¿INTROMISIÓN EN EL DERECHO AL HONOR O CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES?



**E**n muchas ocasiones, nos surgen dudas acerca de si la publicación que pueda realizar el administrador de fincas sobre una persona en espacios/zonas comunes del edificio puede constituir una intromisión ilegítima en el derecho al honor de la/s persona/s a que se refiere la información publicada, o bien el administrador está cumpliendo las obligaciones a que se refiere el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

Es interesante, en este sentido, la reciente sentencia dictada por la Sala 1.ª del Tribunal Supremo (TS), de lo Civil, 1186/2024, de fecha 24 de septiembre, recurso 2360/2023, ponente Rafael Saraza Jimena (SP/SENT/1233233). Nuestro Alto Tribunal estima el recurso de casación interpuesto por el administrador de fincas, casa la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Sexta, rollo 67/2022 y en su lugar, estima el recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia n.º 215/2018 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Alicante. Estas dos Sentencias revocadas declaran que el administrador de fincas ha incurrido en una intromisión ilegítima en el derecho al honor y a la intimidad personal y familiar de don Pío y doña Regina al colocar el día 1 de febrero de 2016, en las 6 escaleras y 12 ascensores

del conjunto residencial, carteles con un contenido no totalmente veraz, que afectan a su reputación y buen nombre, desmereciéndoles gravemente en la consideración ajena, y condena al administrador a pagarles una indemnización.

¿Qué es lo que se publica y por qué se demanda al administrador de fincas por los aludidos?

El administrador publica carteles con el siguiente contenido:

«AVISO IMPORTANTE A TODOS LOS VECINOS

Se nos ha informado por parte del vecino de la DIRECCIÓN002, que hace unos días desahució a su inquilino por falta de pago. Parece ser que esta persona llamada Pío, sin su consentimiento, se ha quedado con la llave de la comunidad y tiene acceso a la misma.

Se da la circunstancia de que pretende arrendar una nueva vivienda en la comunidad. A petición del propietario, me solicita que informe al resto de los vecinos que, además de no pagarle la renta, se ha llevado varios objetos de su vivienda por lo que ha presentado la oportuna denuncia. Lo dicho se corresponde con una copia de denuncia presentada por el propietario y de la que se me ha dado traslado.

Todo ello se comunica a los efectos de que estén informados y se pongan en contacto con la administración en caso de tener algún dato de relevancia. Ruego que igualmente informen a los propietarios que tengan intención de arrendar su vivienda para que estén preavisados».

Tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia Provincial de Alicante, como se ha dicho, condenan al administrador de fincas por haber publicado estos carteles, considerando que con ello se ha vulnerado su derecho a la intimidad personal y al honor. El Tribunal Supremo acoge los argumentos del administrador de fincas, expuestos en el recurso de casación, y estimando dicho recurso, casa las sentencias dictadas, considerando que el administrador ha actuado de conformidad con lo que dispone el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. El art. 20.d) de la Ley de Propiedad Horizontal establece que corresponde al administrador «velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares».

Sigue diciendo el Tribunal Supremo, que en este precepto tiene amparo la información a los vecinos sobre la existencia de una persona que, sin estar legitimada para ello, está haciendo uso de las instalaciones comunes de la urbanización y de las circunstancias en que tal utilización indebida se está produciendo.

Del mismo modo, también puede incluirse en este ámbito de la actuación del administrador la información a los integrantes de la comunidad sobre la existencia de una persona que, tras haber impagado las rentas del alquiler de una vivienda en la urbanización desde un momento muy próximo a la concertación del contrato de arrendamiento y, según le ha manifestado el anterior arrendador, haber causado daños en el garaje, haberse quedado con un juego de llaves y un mando de la puerta del garaje y con la televisión, tiene la intención de volver a alquilar otro piso en la misma urbanización, extremo este último que los propios demandantes han reconocido en su demanda.

Y por lo que se refiere a la veracidad de la información, que fue impugnada por las personas que se consideraron perjudicadas, afirma el Alto Tribunal que también lleva razón la recurrente en que observó una diligencia razonable. El

contenido de los avisos no responde a un simple rumor sino a una serie de comunicaciones realizadas por escrito por uno de los propietarios integrados en la comunidad, a las que adjuntó incluso el contenido de una denuncia ante la Policía Nacional, lo que dotaba de una mayor apariencia de seriedad a tales comunicaciones.

Por otra parte, no resulta controvertido que los demandantes fueron desahuciados de dicha vivienda por el impago de la casi totalidad de las rentas del arrendamiento y que no entregaron voluntariamente la vivienda una vez que se dictó la sentencia, sino que se llevó a cabo el lanzamiento por la comisión judicial. Y en la propia demanda se reconoce la intención de los demandantes de arrendar de nuevo una vivienda en la misma urbanización de la que habían sido desahuciados por no hacer frente a sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento desde prácticamente el comienzo de la relación arrendaticia.

Por tanto, aunque no se trate propiamente de la aplicación de la doctrina del reportaje neutral, sí puede considerarse que la demandada observó una diligencia razonable en contrastar la información que plasmó en los avisos cuestionados, en los que hizo constar cuál era su fuente de información, el vecino de una determinada vivienda de la urbanización.

Ha de atenderse al hecho de que en la redacción de los avisos no se utilizaron juicios de valor o expresiones ofensivas o injuriosas, más allá de transmitir la información esencialmente veraz y de interés en el ámbito en que fue difundida (la comunidad de propietarios).

En conclusión, «la información difundida queda legitimada por el derecho a la libertad de información, en sentido amplio, pues era de interés para la comunidad de propietarios, esencialmente veraz y efectuada sin ánimo denigratorio. La lectura de la nota evidencia que se está poniendo en conocimiento de los comuneros dos hechos comunicados por el propietario de la vivienda alquilada, con la finalidad de que "estén informados y se pongan en contacto con la administración en caso de tener algún dato de relevancia" [...] quedando amparada la conducta de la entidad demanda en su derecho a informar a la comunidad de propietarios, de la que es administradora, de una situación que constituye un problema real para el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, la retención de la llave de acceso a la urbanización y el uso indebido de las zonas comunes, así como un posible riesgo de impago de cuotas comunes si se formaliza un nuevo alquiler en el complejo residencial dada la situación de insolvencia del Sr. Pío, no apareciendo otra finalidad por las razones antes expuestas».

El administrador de fincas debe ser muy cauto cuando difunde/publica noticias en los espacios comunes de la comunidad relacionadas con la actuación/comportamiento de propietarios/usuarios, recordando las obligaciones que en el ejercicio de su cargo le vienen encomendadas en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. Y ello con el fin de no incurrir nunca en una infracción del derecho a la intimidad y al honor de dichos propietarios/usuarios a los que se refiere en su noticia.

# EN IMÁGENES



↑ En el CECOPI con el conseller Valderrama de Emergencias e Interior



↑ Yolanda Esteve en Paiporta



↑ En *La ventana* de la Cadena SER

# EN IMÁGENES



↑ Informativos Tele 5



↑ Entrevista en À Punt



↑ José Sales en 8 Mediterráneo



↑ Más de uno Valencia en Onda Cero

# CONVENIOS

## CONVENIO DE COLABORACIÓN CON TELEFÓNICA EMPRESAS



† Chema López Moreno, responsable Cuentas PYME, y M.ª del Mar Rodríguez, presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Alicante.

**S**e ha firmado un acuerdo de colaboración entre Telefónica Empresas y el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante, que te ayudará a solicitar el Kit Digital, el Kit Consulting y el Bono Pyme.

Si eres pyme o autónomo y quieres solicitar el Kit Digital contacta con ellos y te ayudarán en todo momento. Su papel será asesorarte sobre las soluciones digitales que más te convienen y realizar todos los trámites necesarios para solicitar las subvenciones.

Si eres pyme, además puedes solicitar el Kit Consulting. Te acompañarán a lo largo de todo el proceso de asesoramiento y contratación de los servicios de consultoría en transformación digital.

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

## CONVENIO DE COLABORACIÓN CON ADFOS



† ADFOS Entrevista

**R**ecientemente, el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante ha suscrito un acuerdo con la empresa de desfibriladores ADFOS, que refleja una promoción especial para administradores de fincas colegiados. Como todos sabéis, un desfibrilador en una comunidad de propietarios es importante porque puede salvar vidas en caso de una parada cardíaca súbita. El uso de un desfibrilador dentro de los primeros 3-5 minutos puede aumentar la tasa de supervivencia hasta un 70%.

Más información: [www.adfos.es/proyecto-corazon-a-salvo](http://www.adfos.es/proyecto-corazon-a-salvo).

# 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 con circuito cerrado TV al mejor precio



DUOX plus

## 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.

**cora**  
by FERMAX

## 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](mailto:administracion@valencianadeporteros.com)

Videoportero



CCTV



Electricidad



Antenas TV

