

---

Revista del Consejo  
General de Colegios de  
Administradores  
de Fincas

---

[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)

---

Nº 172  
2º Trimestre 2015

---

**Nueva Imagen  
Profesional Común:**

**“Cada punto  
representa a un  
colegio y queremos  
que sirva para  
identificarnos  
a cada uno  
de nosotros”**

— Salvador Díez,  
Presidente CGCAFE

# ADMINISTRADORES DE FINCAS



Administrador  
Fincas  
Colegiado



## La calidad no tiene precio

Schindler 3300 funciona eficientemente en todos los sentidos. El modo en espera, que se activa automáticamente, ahorra energía mientras el ascensor está parado. El exceso de energía del desplazamiento se puede regenerar y la iluminación mediante LED reduce el consumo total. En esencia, un ascensor con clasificación energética A, único en su clase. Además, su flexibilidad y capacidad de adaptación, lo hace perfecto para todo tipo de rehabilitaciones.

Seguridad y Servicio, con S de Schindler  
www.schindler.es



### CARTA DEL PRESIDENTE

**Salvador Díez Lloris**

— Presidente

## MÁS QUE MIL PALABRAS

**“Cada punto que configura nuestra imagen representa a un Colegio Territorial y queremos que sirva para identificarnos también a cada uno de nosotros”**

Si vemos una manzana mordida en cualquier parte del mundo, automáticamente todos pensamos en una determinada marca comercial. Esa manzana no representa ningún alimento, ni siquiera nos recuerda el famoso descubrimiento de Isaac Newton. Esa imagen la asociamos automáticamente a conceptos como tecnología, comunicación, eficacia o calidad, porque ha sido diseñada para este fin y ha cumplido su objetivo. Podríamos encontrar multitud de ejemplos como este con las imágenes de otras marcas comerciales que han logrado fama en el mundo entero.

Lo cierto es que vivimos en un mundo en el que la imagen domina cuanto tiene que ver con la comunicación y todos debemos adaptarnos a esta realidad tratando de buscar herramientas que nos permitan encontrar un espacio en el que encajen nuestros mensajes.

En el Consejo General hemos estado trabajando para proponer una imagen que esté a disposición de todos los administradores de fincas colegiados y que nos ayude a cumplir con este objetivo. En el Congreso Nacional, celebrado en Santander, presentamos el resultado de este trabajo con

el convencimiento de haber cubierto una carencia y el deseo de ofrecer una herramienta que resulte útil para la estrategia de comunicación, tanto individual como colectiva, de los administradores de fincas colegiados.

Cada punto que configura nuestra imagen representa a un Colegio Territorial y queremos que sirva para identificarnos también a cada uno de nosotros. Nuestro propósito es disponer de un lugar de encuentro para los administradores de fincas colegiados y a través del cual se nos reconozca en la sociedad.

Inicialmente, los puntos forman una flecha que apunta hacia arriba queriendo expresar que estar unidos nos hace crecer individual y colectivamente. Al mismo tiempo, representa también una casa que no solo es el principal elemento en el que se basa nuestra actividad diaria sino que tiene también el significado de ofrecernos a cada uno de nosotros un espacio en su interior.

Para que este proyecto sea un éxito, debemos conseguir la mayor presencia posible en cada uno de nuestros despachos, en la papelería que usamos, en nuestros correos y las páginas web de nuestras empresas. Por eso os invitamos a todos a sumaros a este proyecto incorporando la imagen profesional de los administradores de fincas colegiados en convivencia con la de vuestras empresas y despachos.

Junto con este número de la revista, se envía un adhesivo para que pueda añadirse a la placa o el escaparte de cada colegiado y empezar su difusión.

Una imagen por sí sola no es suficiente. El trabajo, en realidad, comienza ahora y nos corresponde a todos dotarla del contenido adecuado para que cuando nuestro cliente la vea la asocie a los valores que nuestras instituciones colegiales representan: eficacia, formación, honestidad, responsabilidad. Entre todos debemos conseguir que la imagen con nuestros 38 puntos valga más que mil palabras.

### **SANTANDER:**

El pasado mes de mayo se celebró el Congreso Nacional (CNAF 2015) en Santander. Quiero transmitir a los colegiados cántabros el reconocimiento del Consejo General por la brillante organización que todos los asistentes pudimos disfrutar. También deseo significar el enorme esfuerzo realizado durante todo el año acercándose a muchos colegios de todo el país para invitarnos a todos a participar logrando, con esta novedosa iniciativa, que tantos compañeros nos hayamos involucrado y optado por acudir a la llamada de CNAF. Para todos los que tuvimos la suerte de poder acudir a Santander va a ser difícil olvidar todo lo vivido en este Congreso. Muchas gracias a los colegiados de Santander. Muchas gracias, Alberto.

## SUMARIO

**XIX Congreso Nacional de Administradores de Fincas:**

**UN ANTES Y UN DESPUÉS PROFESIONAL.**

**Presentada la nueva Imagen Profesional Común para los Administradores de Fincas Colegiados.**

— Pág. 4

### NUESTRA RECTIFICACIÓN:

En la página 9 del Número 171 de nuestra Revista, se hizo constar, respecto al Referencial de Calidad de Servicios para la actividad de Administrador de Fincas (RCSAF), que este proyecto surge del Colegio de Valencia y Castellón, cuando lo correcto es que el ROSAF nace en el Consejo Valenciano, integrado por los Colegios de Alicante y Valencia-Castellón, en colaboración con la Universidad de Valencia.



**¡Síguenos en las Redes Sociales!**  
[www.facebook.com/cgcafeaff.consejogeneral](http://www.facebook.com/cgcafeaff.consejogeneral)  
[@CgcafeAaff](https://twitter.com/CgcafeAaff)



Visite Nuestra  
Página Web.  
Encontrará lo  
último sobre  
Administración  
de Fincas:  
**www.cgcafe.org**

**Edita:** Consejo General De Colegios De Administradores De Fincas. **Presidente:** Salvador Diez Lloris. **Consejo de Redacción:** Enrique Vendrell Santiveri. **Vocales:** Ángel Hernández Román, Jesús Luque Borge, Eliseo Mogica Serrano, Pedro Valcárcel Montiel, Mariano Hervás Polo, Fernando Pastor. **Secretario:** Carlos Domínguez García-Vidal. **Directora:** Dolores Lagar Trigo. **Redacción:** Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izq. 28006 Madrid. **Tfnos.:** 91 575 73 69 y 91 576 92 17 **Fax:** 91 575 12 01. **E-Mail:** [comunicacion@cgcafe.org](mailto:comunicacion@cgcafe.org) **Publicidad:** Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izq. **Telfs.:** 91 575 73 69 - 91 576 92 17 - **Fax:** 91 575 12 01 **Diseño:** Medina Vilalta & Partners Brand Consultants. **E-mail:** [info@medinavilalta.com](mailto:info@medinavilalta.com) **Impresión:** Alfasur: c/ Cañada Real de la Mesta, s/n - 28320 Pinto (Madrid). - **Tfno:** 91 692 28 88. **Fax:** 91 692 44 65. **E-mail:** [alfasur.editor@terra.es](mailto:alfasur.editor@terra.es) **Depósito legal:** B-30.317-1970. ISNN:02120/2730  
"Administradores de Fincas" no se identifica necesariamente con las opiniones expuestas en los artículos firmados".

## CARTA DEL PRESIDENTE

### CONSEJO GENERAL

4

### ENTREVISTA

20

### PROPIEDAD HORIZONTAL

24

### ESPECIAL

29

### NOS INTERESA

36

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

49

### NOTICIAS COLEGIALES

53

### ACTUALIDAD ECONÓMICA

60

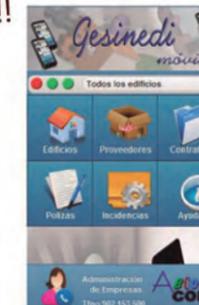
# Gesfincas

Aplicación Informática para la administración de FINCAS



## Para dar un servicio excelente debe tener lo mejor

¡¡Ahora con versiones móvil  
para Juntas de Propietarios  
y Gestión de Incidencias y  
Siniestros!!



Con nuevas funcionalidades como....

**Envíos certificados**   
(a través de email o postal)

[comercial@iesa.es](mailto:comercial@iesa.es)  
[www.iesa.es](http://www.iesa.es)



## CONSEJO GENERAL

### IMAGEN PROFESIONAL COMÚN

# XIX Congreso Nacional de Administradores de Fincas: Un antes y un después profesional

Presentada la nueva Imagen Profesional Común para los Administradores de Fincas Colegiados.

DOLORES LAGAR TRIGO  
Periodista y Administradora de Fincas

Organizado por el Colegio Territorial de Cantabria y promovido por el CGCAFE, se ha celebrado el XIX Congreso Nacional en la ciudad de Santander, durante los días 14 a 16 de mayo. “Creatividad y Networking: Si tienes, da. Si necesitas, pide”, ha sido el lema de un Congreso marcado por la presentación de la nueva Imagen Profesional Común para los Administradores de Fincas Colegiados, una herramienta de comunicación por y para el futuro.



— Carles A. Medina, Eliseo Mogica, Manuel Altava, Salvador Díez, Rafael del Olmo y Carlos Domínguez

“Esta fecha quedará grabada en el calendario de nuestra memoria colectiva, por haber presentado a los colegiados y a la sociedad española la nueva Imagen Profesional, que es la herramienta estratégica de comunicación que necesitamos en el siglo XXI, y que debemos defender, aprovechar y disfrutar”

Los Administradores de Fincas Colegiados ya disponen de una Imagen Profesional Común única que los identifica en todo el Estado, y que ha sido presentada en el XIX CNAF. En palabras de **Eliseo Mogica**, presidente del Colegio de Alicante y miembro del Grupo de Trabajo e Imagen Corporativa del CGCAFE, “esta fecha quedará grabada en el calendario de nuestra memoria colectiva, por haber presentado a los colegiados y a la sociedad española la nueva Imagen Profesional, que es la herramienta estratégica de comunicación que necesitamos en el siglo XXI, y que debemos defender, aprovechar y disfrutar”

Es, también, un sello de calidad que identifica, de forma unificada, a los profesionales colegiados de España y los valores profesionales que represen-

tan, y que, en momentos como el actual, la Imagen Profesional es una herramienta de comunicación social muy potente, con un relato claro y que busca el máximo reconocimiento para dar respuesta a los retos presentes y futuros de la profesión.

El CGCAFE ha trabajado, durante bastantes meses, en lograr una Imagen Profesional Común que sea representativa de los Administradores de Fincas Colegiados a nivel estatal, cuyo objetivo es conseguir que la imagen de nuestros profesionales no solo se conozca, sino que se respete y sea todo un referente profesional ●

# Miembros de la Comisión de Imagen Corporativa del CGCAFE responden sobre la nueva Imagen Profesional Común

## Una imagen para el reconocimiento social de los Administradores de Fincas

DOLORES LAGAR TRIGO — Periodista y Administradora de Fincas



En suma, esta nueva imagen moderniza la semiótica del anterior en un momento en que la colegiación obligatoria que sostenemos frente a la desregularización, es un valor que no solo es defendible desde nuestra Corporación, sino también desde las administraciones públicas e incluso a nivel social, porque no estamos protegiendo intereses profesionales de un colectivo sino que buscamos, específicamente, preservar y garantizar los derechos de los ciudadanos”.

ANA BOZALONGO, del Colegio de Tarragona

“La Imagen Profesional tiene, a mi juicio, dos aspectos diferenciados pero muy ligados entre sí. En primer lugar supone la proyección o marca de profesionalidad y seriedad que va implícitamente unida a quién pertenece a la Corporación de administradores de fincas colegiados. En segundo lugar representa un elemento diferenciador respecto a quienes no son administradores de fincas pero concurren en el mismo mercado, de modo que el cliente final, las comunidades, puedan asociar fácilmente la imagen de calidad de servicio con los profesionales que aglutina el logotipo y, mejor aún, disociar de ella a quienes no pueden ostentarlo.



APOLONIO DORADO, del Colegio de Madrid

Vivimos momentos en los que la marca y la identidad ocupan un lugar destacado dentro de las

empresas y las organizaciones como elemento de distinción frente a los otros. Esta realidad por sí sola sería más que suficiente para justificar el desarrollo de una marca de Administrador de Fincas Colegiado. La dispersión en la difusión y presencia de la profesión en todo el territorio nacional, aparejado al desconocimiento de la esencia de nuestra profesión aconsejaban desarrollar una marca única, ilusionante y de futuro.

Con estas premisas no había más camino que el impulso de la marca profesional. Ahora se inicia un camino difícil de divulgación y asentamiento de la marca entre los colegiados, que permita su implantación y su reconocimiento por la sociedad, con un único fin de futuro que es la identificación plena de los administradores de fincas colegiados y de su saber hacer. Si conseguimos estos objetivos, podremos decir que hemos dado un paso sin vuelta atrás hacia un futuro con identidad de nuestra profesión. Ahora todos juntos debemos sumar con el uso del logo.



ANGEL HERNÁNDEZ, del Colegio de Salamanca

La marca profesional era un objetivo amplia y largamente perseguido y demandado por los compañeros, pues la profusión de logos institucionales ha hecho difícil que los ciudadanos, las empresas y las instituciones nos reconozcan como colectivo, y mucho menos como colectivo “unido”. Toda persona, y por ende, todo profesional necesita iden-

tificarse con el grupo al que pertenece, y necesita que la sociedad le identifique con su grupo, con lo cual la propia sociedad le está diferenciando de quienes intentan beneficiarse de la confusión.

Ahora, cuando visitemos cualquier rincón de España podremos reconocer a nuestros compañeros. Pero, lo mejor de todo, es que los ciudadanos, las empresas y las instituciones también podrán discriminar a un Administrador de Fincas Colegiado de quién participa en el mercado sin respaldo de ningún Colegio y sin sujeción a regla alguna. En definitiva, la sociedad ya podrá identificar a los profesionales que nos ocupamos y preocupamos de los intereses de los ciudadanos, y diferenciarnos de los que no atienden a más intereses que a los suyos propios.

Seamos inteligentes: la fuerza de un grupo no deriva tanto de la suma de individualidades, cuanto de la propia existencia del grupo. En definitiva, es el momento de conseguir que nos vean como un colectivo fuerte y unido. La marca profesional es el primer paso. Ahora nos toca a los demás.



MARIANO HERVÁS, del Colegio de Barcelona-Lérida

Considero que la elección de una marca profesional era imprescindible y muy necesaria, pues unifica de nuevo el referente de la profesión.

Debemos recordar que inicialmente teníamos un escudo heráldico que nos representaba a todos los Administradores de Fincas, pero debido a la “ley del péndulo” que tanto gusta a nuestros políticos, se produjo una diáspora en la que numerosos colegios territoriales eligieron una marca distinta, para que los diferenciara de los demás. Lo cual produjo una situación variopinta de diseños y colores, y aunque algunos tenían un diseño moderno, realmente la proliferación de distintivos diferentes generó una confusión en nuestros clientes y en nosotros mismos, ya que nos costaba a todos identificar a un Administrador de Fincas Colegiado cuando salían de su región.

El Consejo estaba buscando la fórmula para que hubiera una única marca profesional, que confirmara que nuestra profesión estaba unida y, a la vez, que nos distinguiera de las demás profesiones inmobiliarias en todo el territorio nacional. Pero al analizar la situación, nos dimos cuenta de que solo había dos soluciones, o volver a asumir como distintivo el escudo heráldico, lo cual podía dar la sensación de que dábamos un paso atrás, sobre todo a los colegios que ya tenían un distintivo propio, o bien crear una marca profesional moderna que sirviera de punto de unión de todos los colegios y de los colegiados, y a la vez diera la sensación de que avanzábamos modernizándonos.

Por todo ello se tomó la decisión de elegir una nueva marca para que sirviera de referente de nuestra profesión; unos compañeros ven una casita (la vivienda es la base de nuestra profesión), y otros ven una flecha que se dirige al cielo (nuestra profesión mejora y evoluciona positivamente), pero todos, tanto nosotros como nuestros clientes, verán en cualquier lugar de España que tras la casita/flecha hay un Administrador de Fincas Colegiado. Ese era el resultado perseguido.

Debemos tener presente que el escudo heráldico no queda arrinconado, pues también se utilizará en los eventos más institucionales del Consejo, ya que forma parte de nuestra historia y ha sido un referente para todos nosotros durante muchos años.

La marca profesional representa a la profesión de Administrador de Fincas Colegiado y el escudo heráldico representa al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, a nivel institucional ●

## CONSEJO GENERAL

# Firmado Convenio de Colaboración

### Los notarios y los administradores de fincas colegiados conectarán sus plataformas tecnológicas para consultar las deudas de las comunidades de propietarios.

**E**l presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, **Salvador Díez LLoris**, y el vicepresidente del Consejo General del Notariado, **Salvador Torres Ruiz**, han firmado un Convenio Marco de Colaboración para desarrollar, conjuntamente, acciones que redunden en una mayor agilidad y seguridad de los procesos de compraventa de viviendas, mediante la conexión de las plataformas tecnológicas de ambas corporaciones.

En base a este acuerdo, y teniendo en cuenta que el notario es quién garantiza que el negocio jurídico recogido en una escritura pública es conforme con la legalidad, se implementará un nuevo servicio telemático que permitirá certificar mediante acce-

sos seguros, la existencia o no de deudas con la comunidad de propietarios y, en su caso, liquidarlas previamente al otorgamiento de la escritura.

Para ello se utilizará la plataforma tecnológica del Notariado, desarrollada por la Agencia Notarial de Certificación, S.L.U., (empresa informática del Consejo General del Notariado), en conexión con la plataforma de los administradores de finca.

El procedimiento a seguir podrá realizarse de dos modos:

- Mediante la consulta telemática directa por el notario, previa aceptación del vendedor, para certificar el estado de las cuentas del propietario con su comunidad.
- Dirigiéndose el vendedor directamente al Administrador de Fincas Colegiado para solicitarle dicho certificado, tras la petición del comprador. El certificado será remitido a la plataforma telemática del Notariado para su posterior descarga.



— Salvador Díez, Salvador Torres y José Sales

Los notarios y administradores de fincas colegiados potenciarán el uso de este procedimiento por ser una alternativa rápida y segura tanto para el adquirente de un inmueble como para la comunidad de propietarios. Asimismo, estudiarán otras posibles vías de colaboración que permitan desarrollar nuevos proyectos que redunden en beneficio de los consumidores y usuarios en materia de vivienda ●

## CONSEJO GENERAL — ENTREVISTA

# Qué es y cómo funcionará la plataforma tecnológica

### Cesar Belda, Delegado de Ancert



#### La iniciativa surge:

La iniciativa de colaboración surge de la necesidad de proteger a los adquirentes de viviendas con un mecanismo ágil y seguro, aprovechando las sinergias de nuestros dos colectivos y haciendo los trámites más sencillos. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, al exigir la incorporación del certificado de deudas de comunidad de propietarios a las escrituras ha supuesto, indudablemente,

un importante avance. Pero la realidad y la necesidad económica ya lo han superado. Piensen que la preferencia por deudas de la Comunidad se extiende a tres años -cuatro en Cataluña- y al importe vencido de la anualidad corriente. Con ese riesgo, a un comprador, especialmente si es extranjero, no le podemos decir que hace falta traer un papel que firmará el Secretario, que normalmente será el Administrador, y que luego el Presidente tendrá que dar el visto bueno, para que pueda estar tranquilo. No parece serio. Había que encontrar un sistema que por la vía telemática, proporcionara lo mismo, pero de forma más inmediata y operativa. Creo que lo hemos conseguido.

#### La Plataforma Tecnológica aportará:

En primer lugar, seguridad para los compradores. Pero también para terceros –entidades financieras que vayan a hipotecar, adjudicatarios de bienes, etc...-, que tienen necesidad de conocer cuál es la situación de deudas de lo que cobran. Y que deben conocerlo como elemento determinante para fijar las condiciones de una compraventa. Por otro lado, además de reforzar la imagen de servicio por los notarios, indudablemente va a colocar al Colegio de Administradores como uno de los agentes importantes a la hora de dar seguridad en las transmisiones de los pisos.

#### Son beneficiarios de este sistema:

Desde luego, los adquirentes. Pero también los propios vendedores, que en algunos casos ni siquiera conocen la situación de deudas pendientes.

#### ¿Elimina los riesgos la Plataforma Tecnológica?

No veo que se vaya a producir ningún tipo de riesgo. Al contrario. La utilización de la plataforma elimina el riesgo. Aunque la certificación que se expide no es exactamente la que marca la Ley, dado que falta el visto bueno del Presidente, el hecho de que las comunicaciones tengan que ir firmadas digitalmente por el Administrador, que el sistema garantice la confidencialidad al utilizar como canal único de comunicación una plataforma encriptada, y que la administración de todo el sistema se residence, exclusivamente, en el Colegio de Administradores de Fincas y la Agencia Notarial de Certificación aporta

un plus de seguridad del que hasta este momento no disponíamos.

En este momento los dos colectivos debemos incidir en una labor didáctica de lo que ya tenemos, haciendo que se generalice, y que los particulares perciban el servicio que con ello se les proporciona. Una vez asentado su uso estaremos en condiciones de emprender nuevas metas ●

#### EL BLOG DE LOS ASESORES JURÍDICOS

La primera reunión de asesores jurídicos de Colegios de Administradores de Fincas en la sede del CGCAFE tuvo como finalidad abordar tanto diversos aspectos de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, como la presentación de la nueva herramienta denominada Blog Jurídico.

Por lo que respecta a los aspectos relativos a la Ley 30/1992, el asesor jurídico del CGCAFE, **Javier García-Bernal**, expuso los distintos puntos de la normativa y se debatieron dichos temas de forma general, debatiéndose los puntos que los asesores jurídicos de cada Colegio Territorial necesitó analizar más a fondo.

Se explicó que el blog será gestionado por un coordinador, que en este caso será **Javier García-Bernal**, el cual, a través de las proposiciones del resto de los asesores jurídicos enlazará todos los temas que puedan resultar de interés para así poder poner en común opiniones, aspectos, comentarios e ideas para el beneficio de todos los asesores jurídicos, consiguiendo así posibilitar un punto de encuentro y de debate de temas que en el día a día se abordan, logrando así, también, unificación de criterio entre todos ●



#### CONSEJO GENERAL

## IESA y ARQUIA colaboran con los Administradores de Fincas



— Augusto Carmona, junto a Salvador Díez, tras la firma del Convenio.

El CGCAFE ha firmado Convenio de Colaboración con IESA con el objetivo de ofrecer a los colegiados las condiciones más ventajosas sobre los productos comercializados para los profesionales de la administración de fincas.

IESA cederá, sin coste de adquisición, la licencia de uso de GESFINCAS básico para los nuevos colegiados, ofrece un 30% de descuento en el coste de soporte y mantenimiento, así como el mismo descuento en los cursos de formación correspondientes.

También el CGCAFE ha firmado Convenio de Colaboración con ARQUIA, con el fin de colaborar en el desarrollo de la actividad de los profesionales colegiados mediante la concesión de créditos para proyectos de creación, ampliación o modernización de sus instalaciones, capacidad productiva y atender sus necesidades de capital circulante ●



— Oscar Martínez Patón y Salvador Díez, una vez firmado el Convenio.

# XIX CNAF: Si tienes, da. Si necesitas, pide.



— Juan Ignacio Diego, Manuel Altava, Iñigo Joaquín de la Serna, Francisco Javier Gómez, Alberto Ruíz-Capillas y Salvador Díez.

**Juan Ignacio Diego,**  
presidente de Cantabria:

“Agradezco vuestra colaboración para difundir las políticas de vivienda”

El XIX CNAF fue inaugurado por **Juan Ignacio Diego**, presidente de la Comunidad de Cantabria, quién destacó “la importante función social de los administradores de fincas colegiados, y agradezco vuestra colaboración para difundir y explicar las políticas de vivienda en materia de rehabilitación que estamos impulsando para Cantabria”.

“Agradezco el esfuerzo realizado para traer a la ciudad a más de 650 congresistas, y con ello lograr dar un papel fundamental a Santander en el ámbito de los congresos”

-**Iñigo Joaquín de la Serna**, alcalde de Santander-

**Iñigo Joaquín de la Serna**, alcalde de Santander, agradeció al Colegio de Cantabria “el esfuerzo realizado para traer a la ciudad a más de 650 congresistas, y con ello lograr dar un papel fundamental a la ciudad de Santander en el ámbito de los congresos”, y agradeció, igualmente, la colaboración que los administradores de fincas colegiados han prestado al Ayuntamiento en todas aquellas materias en las que se ha requerido su participación.

Para el director general de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia, **Francisco Javier Gómez**, además de agradecer el papel de los administradores de fincas colegiados en el ámbito de la mediación para evitar la judicialización de conflictos entre vecinos, puso de relieve “el papel clave de los administradores de fincas colegiados en la seguridad jurídica vinculada a la realidad social de la propiedad horizontal”.

“Agradezco el papel clave de los administradores de fincas colegiados en la seguridad jurídica vinculada a la realidad social de la propiedad horizontal”

-**Francisco Javier Gómez**, director general de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia-

**Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, resaltó “que es una buena noticia la retirada del proyecto de ley de colegios profesionales, que ocupó parte de los debates en congresos y encuentros anteriores, y contra el que mostramos nuestra total oposición ante los organismos competentes y los medios de comunicación. Esperamos que no vuelva a retomarse la cuestión en los próximos meses, y si es así, seguiremos luchando porque nuestra profesión siga siendo de colegiación obligatoria”.

“Es una buena noticia la retirada del proyecto de ley de colegios profesionales, que ocupó parte de los debates en congresos y encuentros anteriores, y contra el que mostramos nuestra total oposición”

-**Salvador Díez**, presidente del CGCAFE-

El presidente del Colegio de Cantabria, **Alberto Ruíz-Capillas**, tras agradecer la asistencia de colegiados y acompañantes al XIX CNAF, explicó el

enfoque del Congreso, que con “la idea Creatividad y Networking ha pretendido ser un lugar de encuentro de las diferentes vertientes de la profesión y de las actividades en equipo, sin olvidarnos de la parte solidaria de nuestra profesión colaborando con la Fundación Vicente Ferrer”

“Creatividad y Networking ha pretendido ser un lugar de encuentro de las diferentes vertientes de la profesión y de las actividades en equipo, sin olvidarnos de la parte solidaria de nuestra profesión”

-**Alberto Ruíz-Capillas**, presidente del Colegio de Cantabria-

— Mario Garcés, subsecretario del Ministerio de Fomento, durante el acto de clausura.



## ...También tratamos en el XIX CNAF:

### SMART CITY Y EDIFICIOS PARA EL FUTURO



“Los administradores de fincas tienen un papel clave en el proceso de conseguir llevar el concepto de Smart City a los edificios y a las viviendas”

La tecnología es un instrumento fundamental para mejorar la calidad de vida en los edificios de viviendas, así como en las ciudades. Por eso, el Congreso trató aspectos relacionados con las ciudades y edificios inteligentes, poniendo como ejemplo las acciones que Santander ha desarrollado en este sentido con el programa Santander Smart City.

Para **Díez Huber**, el Administrador de Fincas Colegiado “tiene un papel clave en el proceso de conseguir llevar el concepto de Smart City a los edificios y a las viviendas, adelantándose, así, al futuro”

### RAZONES PARA DECIR SÍ A LA MEDIACIÓN INMOBILIARIA



“Un método de solución de conflictos que puede ser alternativo o complementario a la vía judicial, ya que puede servir para evitar el juicio o para resolver uno que se haya iniciado. Son las propias partes en conflicto las que encuentran una solución, con la ayuda de un mediador, que debe ser profesional e imparcial”. Con estas palabras inició su intervención **Carmen Fernández Canales**, profesora de la Universidad de Cantabria, quién analizó las muchas ventajas profesionales que tiene la mediación para el Administrador de Fincas Colegiado.

A continuación, miembros de los Colegios de Administradores de Fincas de Barcelona-Lérida, Valencia-Castellón y Asturias, analizaron las ventajas que conlleva la Mediación en la administración de fincas, y explicaron su experiencia en materia de mediación inmobiliaria, constatando que es un método eficaz, resolutivo, flexible y económico, y con bajo coste emocional para el profesional

## NO PUEDES CONSEGUIR MÁS QUE NADIE HACIENDO LO MISMO QUE TODOS

“Lo peligroso es quedarse quieto. Si quieres llegar a un lugar distinto, hay que coger un camino distinto”

Este fue el título de la ponencia ofrecida por **Anxo Pérez**, fundador de **8Belts.com**, quien considera que “si quieres un premio mayor, tienes que estar dispuesto a pagar un precio mayor. Lo peligroso es quedarse quieto. Si quieres llegar a un lugar distinto, hay que coger un camino distinto”.

Para conseguir los objetivos anteriores, **Anxo Pérez** considera que hay que seguir una idea básica, aprender poco sobre ella y bien, en lugar de aprender mucho, pero mal. Y explicó que es clave, para el éxito, potenciar los factores positivos y el aprendizaje, resumiendo este principio con la idea siguiente: “No inviertas en corregir lo malo tanto como en explotar lo bueno”



## CÓMO TRATAR CON PERSONAS DIFÍCILES

**Manuel Tallada** y **Daniel Oliveras**, responsables de la empresa de coaching y liderazgo **MRC International**, analizaron los diferentes tipos de personas con las que un profesional se puede encontrar en una Junta de Propietarios, y que se engloban en cuatro grandes grupos: el analítico, el amigable, el autoritario y el animador, con variables como “el francotirador”, “el sabelotodo”, “el enteradillo”, o la explosiva “granada”.

¿Cómo debe responder el Administrador de Fincas Colegiado ante los distintos tipos de propietarios? Para los ponentes, la clave del éxito está en la capacidad de liderar el cambio en la dinámica conflictiva de la comunidad, detectando el problema, enfrentándose a él con asertividad y de la mano de la inteligencia emocional, al fin de lograr un acuerdo conjunto para superar el conflicto existente que convierta al “vecino difícil” en un “vecino participativo”

## REDES SOCIALES: UN INSTRUMENTO PROFESIONAL DE ÉXITO

“Es importante contar con la ayuda de un profesional en redes sociales que nos acompañe en la definición de la estrategia y en su implantación”. Con estas palabras comenzó su intervención **Manuela Battaglini**, experta en redes sociales y presidenta de **AERCO-PSM**, quién mantuvo que la presencia en redes sociales debe realizarse con un plan bien definido y estructurado, previo conocimiento de lo

“Es importante contar con la ayuda de un profesional en redes sociales que nos acompañe en la definición de la estrategia y en su implantación”

que demandan nuestros clientes y lo que esperan de los despachos profesionales. Por ello, “elegir la plataforma, definir la estrategia de los contenidos, pensar en las acciones tácticas para llegar al público objetivo son los pasos esenciales que los administradores de fincas han de implementar y tener en cuenta, para lograr una propuesta con valor que cubra las necesidades de los clientes”, enfatizó **Battaglini**



## CONCILIAR VIDA PROFESIONAL Y FAMILIAR ES POSIBLE

Con el lema “Creatividad de todos. Solución para todos. Conciliación familiar y social”, se desarrolló una ponencia muy novedosa, que ha explorado soluciones creativas, imaginativas e innovadoras para hacer posible ese reto profesional y personal que es conciliar trabajo con vida familiar y social.

Moderada por **Alberto Ruíz-Capillas**, presidente del Colegio de Cantabria, y **Anabel Miró**, miem-



“La conciliación laboral y familiar es una tarea difícil, pero posible, y lograrlo conlleva una gran dosis de innovación”

bro del Colegio de Barcelona-Lérida, supuso todo un revolucionario modo de exponer una problemática que busca soluciones urgentes para los administradores de fincas. Expuestas las soluciones por representantes de los Colegios de Baleares, Cantabria y Santa Cruz de Tenerife, se reconoció que la conciliación es una tarea difícil, pero posible, y lograrlo conlleva una gran dosis de innovación.

Se destacó que es beneficioso para los profesionales y para los propietarios adaptar los horarios de celebración de las juntas a horas más tempranas. En este sentido, el Congreso ha acordado impulsar una propuesta de modificación del Estatuto de los Trabajadores para que la asistencia a juntas de propietarios se incluya entre los supuestos de permisos retribuidos

### CONSEJO GENERAL

## EL CGCAFE, un referente para todos: Imagen Profesional Administrador de Fincas Colegiados

“Nuestro Consejo es vuestro Consejo”  
-Rafael del Olmo, secretario del CGCAFE-

En esta ponencia, impartida por **Salvador Díez**, **Rafael del Olmo** y **Carlos Domínguez**, presidente, secretario y secretario técnico del CGCAFE, se realizó un recorrido por nuestra historia colegial, explicando el funcionamiento y las funciones a nivel estatal y europeo, así como los logros conseguidos, entre ellos, la paralización del Anteproyecto de Ley de Servicios Profesionales.

Se destacó la importante y necesaria colaboración entre los colegiados, sus colegios territoriales y el

CGCAFE, señalando **Manuel Altava**, senador del PP y moderador de la ponencia, que, como dijo Aristóteles, “El todo mejora las individualidades de cada uno”, recordando que la colegiación es un elemento diferenciador y garantía de profesionalidad frente al intrusismo profesional.

La ponencia finalizó con la presentación de un vídeo que recogía la actividad diaria del CGCAFE, dando a conocer su día a día profesional a través de las personas que realizan las distintas funciones laborales y sus comisiones de trabajo, entre otras

### CONSEJO GENERAL

## PRÓXIMOS CONGRESOS NACIONALES:

2016:  
¡TE ESPERAMOS EN SEVILLA!

**Rafael del Olmo**, presidente del Colegio de Sevilla, realizó un pequeño avance de lo que sería el XX Congreso Nacional de Administradores de Fincas, que se celebrará en la ciudad de Sevilla en el año 2016.

La Comisión Organizadora del Colegio ya está trabajando, con gran entusiasmo, en su organización, para ofrecer, a todos los asistentes, un atrayente programa de actividades, profesionales y lúdicas





REPARTIDOR DE COSTES DE CALEFACCIÓN:

ONDAS



- ◆ Fabricado según norma UNE-EN 834
- ◆ Certificado por laboratorios independientes.



Individualice los gastos de calefacción



Fácil Instalación Sin obras Lectura Vía Radio

NUEVAS AYUDAS A LA INSTALACIÓN DE LOS REPARTIDORES DE COSTES DE CALEFACCIÓN:

Mas información en:

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

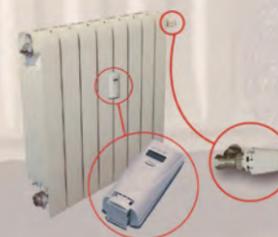
Solicite presupuesto e información sin compromiso alguno:

Telf: 902 095 096 - Fax: 902 095 097



# ¿CUÁL ES LA TEMPERATURA IDEAL?

"Quiero disfrutar de mi casa en todo momento. Sentirme siempre a gusto. Elegir la temperatura a la que quiero estar en cada habitación. Y sin gastar demasiado en calefacción ni derrochar energía"



## SISTEMA DE MEDICIÓN INDIVIDUAL DE CONSUMO DE CALEFACCIÓN Y CONFORT

La que tú quieras. La más agradable para ti. La tuya y solo tuya. Podrás regular a tu gusto la temperatura que desees en cada habitación de tu casa, pagando SOLO por lo que realmente TÚ consumas.

Según la Normativa Vigente, antes del 31 de diciembre de 2016, toda instalación térmica que dé servicio a más de un usuario dispondrá de algún sistema que permita el reparto de los gastos correspondientes a cada servicio (calor, frío y agua caliente sanitaria) entre los diferentes usuarios.

91 396 03 03  
WWW.REMICA.ES





ENTREVISTA



## Mariano Hervás, contador-censor del CGCAFE

**“El convenio es una medida para mejorar la transparencia, para que los clientes de los administradores de fincas colegiados puedan adecuar en el catastro la realidad física de sus inmuebles”**

NIEVES MARTÍN — Periodista

**Mariano Hervás responde a los interrogantes planteados sobre la aplicación del Convenio de Colaboración firmado por el CGCAFE y el Catastro para facilitar que el ciudadano pueda acceder, electrónicamente, a la información catastral a través de los Puntos de Información Catastral establecida en los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas que suscriban dicho Convenio.**

Para **Hervás**, el objetivo de este Convenio de Colaboración con la Dirección General del Catastro es “ofrecer un nuevo servicio al Administrador de Fincas Colegiado, para ayudarle en su gestión diaria y para que el consumidor o usuario cuente con otro punto de información catastral sobre sus propiedades inmobiliarias”.

### **¿Qué beneficios aportará para los ciudadanos y los administradores de fincas colegiados?**

El ciudadano tendrá otro Punto de Información Catastral (PIC), que estará ubicado en el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de su ciudad, por lo que tendrá más opciones de consultar los datos catastrales y la cartografía de sus propiedades inmobiliarias y, además, podrá presentar modificaciones sobre éstas.

El Administrador de Fincas Colegiado podrá solicitar, desde su despacho, por vía informática y a través de su respectivo Colegio Territorial, la información catastral de las propiedades de sus administrados, con lo cual ahorrará tiempo pues no tendrá que desplazarse a la Oficina del Catastro o al Ayuntamiento, si tiene competencias delegadas, y le podrá facilitar mucho antes a su cliente la información que le haya pedido.

### **El Ministerio de Hacienda ha incorporado esta colaboración al grueso de medidas encaminadas a luchar contra dicho fraude ¿Considera que tras este acuerdo disminuirán los casos de fraudes por las valoraciones en el sector inmobiliario?**

El convenio no es ninguna medida contra el fraude, realmente es una medida para mejorar la transparencia, para que los ciudadanos y los clientes de los administradores de fincas puedan adecuar en el catastro la realidad física de sus inmuebles y para que el consumidor o usuario pueda tener datos estadísticos con alta fiabilidad, sobre el precio de venta y de alquiler de un inmueble en una zona concreta del territorio nacional, y pueda valorar mejor las ofertas que reciba en el mercado. Seguro que le ayudará a evitar situaciones meramente especulativas.

“La información que deben remitir los colegios al Catastro son los datos que les facilitan sus colegiados sobre las ventas y alquileres en los que han intervenido”

### **Esta nueva medida provoca un compromiso para los Colegios de Administradores de Fincas ya que, por un lado, deben remitir mensualmente la información recabada por sus colegiados a la Dirección General del Catastro, y por otro, asumir la gestión y control del Punto de Información Catastral. ¿Cree que se llevarán a cabo estas tareas por parte de los colegiados?**

La información que deben remitir los colegios al Catastro son los datos que les facilitan sus colegiados sobre las ventas y alquileres en los que han intervenido. Por lo tanto no son datos teóricos de estudios de mercado, en los que se marcan tendencias que muchas veces no se cumplen, sino datos reales que son los esenciales para hacer un informe estadístico objetivo que tras tabularlo, facilitara al consumidor o usuario los precios reales del mercado inmobiliario en su ciudad y en su distrito.

Los colegios territoriales pueden asumir la gestión y control del PIC, ya que el Catastro facilita la plataforma informática de consulta y los colegios territoriales están terminando de preparar un programa informático para enviar la información facilitada por los colegiados al Catastro. Todo estará muy automatizado.

### **Uno de los principales problemas con los que se encuentra la Dirección General del Catastro es la no notificación de las remodelaciones de edificios ya construidos y los de nueva planta. ¿Por qué considera que se dan estos hechos?**

La mayoría de las veces se da por desconocimiento del consumidor, ya que aunque éste no lo notifique, el Catastro levanta planos parcelarios de todas las propiedades inmobiliarias, por lo que sabe las plantas que tienen los inmuebles, y las superficies de los solares y de las edificaciones, y con todos estos datos calcula el valor catastral del suelo y de la edificación. Es decir, aunque el consumidor no haya aportado los datos, el catastro los ha obtenido mediante el trabajo de su personal. El único dato que puede desconocer es el nombre del propietario actual y su dirección.

“En los casos en que el Administrador de Fincas Colegiado compruebe que en el Catastro hay un dato erróneo, se lo comunicará a su cliente para que adecue sus datos catastrales a la realidad, ya que el más interesado en que todo este correcto es el propio consumidor o usuario”

**Tenemos constancia de que, en ocasiones, esta omisión de datos es intencionada, pero en otras, sin embargo, se incumple por desconocimiento de la obligación o del proceso de dicha notificación. En este último caso, ¿qué medida propone para que no exista tal desconocimiento? ¿Cuál es el papel que debe desempeñar en este sentido el Administrador de Fincas?**

Realmente el problema no es tan grave como puede parecer, ya que la mayoría de modificaciones catastrales se producen ante un notario -compraventa, obra nueva, divisiones horizontales, segregaciones, etc.- y de acuerdo con la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, ésta determina en su artículo 55 que los Notarios y Registradores de la Propiedad remitirán a la Gerencia Territorial del Catastro de

la provincia en que radique el inmueble, dentro de los veinte primeros días de cada mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o inscritos en el mes anterior, de los que se deriven alteraciones catastrales de cualquier orden. Y es más, en la orden de 23 de junio de 1999 por la que se regula el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación establecida en la Ley 13/1996, en su artículo 1 se concreta, además, que serán todos los documentos “por los que se transmita el dominio de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se constituya o cancele el usufructo o el derecho de superficie sobre ellos o se produzca una alteración en su configuración física, tales como declaraciones de obra nueva, divisiones horizontales, agregaciones, segregaciones, divisiones y agrupaciones”.

Independientemente de lo anterior y en los casos en que el Administrador de Fincas Colegiado compruebe que en el Catastro hay un dato erróneo, se lo comunicará a su cliente para que adecue sus datos catastrales a la realidad, ya que el más interesado en que todo este correcto es el propio consumidor o usuario



**¿QUÉ DEBE HACER EL ADMINISTRADOR DE FINCAS COLEGIADO SI LAS NOTIFICACIONES QUE RECIBEN LOS CIUDADANOS SOBRE LA NUEVA VALORACIÓN CATASTRAL CONTIENE ERRORES?**

**Para Mariano Hervás, ha de comprobar la notificación que ha recibido su cliente, y puede encontrarse con dos posibles situaciones:**

- La notificación adjudica un valor catastral al inmueble, que tras comprobarlo se considera erróneo. En este caso tiene un plazo de 30 días para presentar un recurso ante el mismo órgano que dictó la notificación, recurriendo el valor asignado.
- La notificación contiene errores en cuanto a los metros cuadrados del inmueble o al coeficiente de propiedad que tiene asignado, etc. En este supuesto el recurso no tiene plazo de presentación, y si es aceptado sus efectos se retrotraen a los cuatro años anteriores.



Su comunidad recibe ofertas de energía cuyos beneficios disminuyen con el tiempo.

Sustituya su caldera central de gasóleo por otra de gas natural y conseguirá, año tras año, hasta un **36%<sup>1</sup> de ahorro.**

Gas Natural Fenosa le ofrece Gasconfort, un servicio que permite renovar sus instalaciones con calderas de alta eficiencia que utilizan la energía limpia del gas natural. Podrá, así, obtener:

Hasta <b>100%</b> financiación	<b>Ahorro</b> económico y energético	<b>Máximo</b> nivel de confort	<b>Gestión</b> integral de la instalación
--------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------	---

Su comunidad de vecinos solo tiene que preocuparse de **disfrutar de su calefacción y agua caliente.**

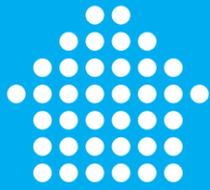


Pida presupuesto sin compromiso y sin coste alguno.

**900 40 20 20**

[www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades](http://www.gasnaturalfenosa.es/gasconfortcomunidades)  
[eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com](mailto:eficienciaenergetica@gasnaturalfenosa.com)

<sup>1</sup> El % de ahorro dependerá de la situación actual de la instalación del cliente y la tecnología concreta a implantar.



## PROPIEDAD HORIZONTAL

# La deducción del IVA soportado por las Comunidades de Propietarios: Una oportunidad desapercibida

Algunas veces la legislación fiscal establece algunas posibilidades que pasan desapercibidas para el común de los mortales y, entre ellas, está la posibilidad que tienen los empresarios y profesionales de deducirse las cuotas soportadas por las comunidades de propietarios. Esta posibilidad tiene una notable repercusión económica cuando se trate de las obras de rehabilitación del edificio, dado su elevado coste.

J. A. RUIZ SAINZ-AJA  
Gestión Económica de las Ayudas a la Vivienda de la CCAA de Cantabria



**V**eamos un ejemplo. Supongamos que una comunidad de propietarios decide acometer la reforma del portal y fachada, correspondiendo a las 8 viviendas y 2 locales comerciales una derrama extraordinaria de 7.910 euros cada uno. Los locales comerciales están arrendados y 7 viviendas son destinadas a domicilio por sus propietarios mientras la otra se destina a despacho profesional de abogado de su propietario, quien tiene su domicilio en otra vivienda. Las obras, que tienen un coste total de 79.100 euros, se distribuyen de la siguiente forma: 60.000 euros más IVA -10%- corresponden al contratista que ejecutará las obras -66.000 euros-, 10.000 euros más IVA -21%- corresponden al aparejador que dirige la obra -12.100 euros-, y 1.000 euros a la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento. La cuestión que se plantea es la deducción del IVA soportado en la reforma por los propietarios de los locales comerciales y por el propietario del despacho profesional.

## LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS COMO CONSUMIDORES FINALES A EFECTOS DEL IVA

La normativa reguladora del IVA sujeta al impuesto, las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas por empresarios o profesionales en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, y la actividad de las comunidades de propietarios no tiene tal naturaleza cuando se trata de la mera gestión de la comunidad. Esta mera gestión consiste, según descripción de la Dirección General de Tributos, en la adquisición de los bienes y servicios necesarios para el mantenimiento, utilización, funcionamiento, etc., de los bienes, elementos, pertenencias y servicios comunes, y en la distribución de los gastos efectuados por tal concepto entre los miembros de la misma -Consulta V2952-14, entre otras muchas-.

Esto provoca que las comunidades de propietarios no tengan la condición de empresarios o profesionales y sí la de consumidores finales a efectos del IVA. Esta condición de consumidor final impide que puedan repercutir el IVA sobre los comuneros con ocasión del cobro de las derramas que efectúan a los mismos y que puedan deducirse las cuotas del impuesto soportadas en la adquisición de bienes o servicios.

---

“Los empresarios o profesionales que pertenezcan a una comunidad de propietarios no pueden, en principio, deducirse las cuotas del IVA que hubiese soportado la comunidad. La razón es que dichas cuotas han sido repercutidas directamente a la comunidad de propietarios, no a los comuneros”

---

Al mismo tiempo, esta normativa exige para la deducción de las cuotas soportadas por empresarios y profesionales que tales cuotas se hayan soportado de forma directa, lo que da lugar a que los empresarios o profesionales que pertenezcan a una comunidad de propietarios no puedan, en principio, deducirse las cuotas del IVA que hubiese soportado la comunidad. La razón es que dichas cuotas han sido repercutidas directamente a la comunidad de propietarios, no a los comuneros. Es decir, los comuneros no soportan ninguna cuota por repercusión directa.

## DOS EXCEPCIONES A UNA TEORÍA GENERAL

No obstante, esta teoría general tiene dos excepciones, las cuales se han visto plasmadas en varias consultas vinculantes de la DGT -V2754-07; V2368-

08; V0057-11; V0448-14 y otras muchas-, de las que es posible extraer las siguientes pautas que permitirán a los empresarios y profesionales deducirse el IVA soportado por las comunidades de propietarios siempre que cumplan los demás requisitos para efectuar la deducción:

**Primera: aplicación del artículo 97 LIVA y artículo 12 del Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, por el que se regulan las obligaciones de facturación.** En las facturas que documentan las operaciones de entregas de bienes y prestaciones de servicios cuyo destinatario sea la comunidad de propietarios se debe consignar, en forma distinta y separada, la porción de base imponible y cuota repercutida a cada uno de los propietarios.

---

“Esta condición de consumidor final impide que puedan repercutir el IVA sobre los comuneros con ocasión del cobro de las derramas que efectúan a los mismos y que puedan deducirse las cuotas del impuesto soportadas en la adquisición de bienes o servicios”

---

**Segunda: aplicación de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de 21 de abril de 2005.** Alternativamente, los miembros de una comunidad de propietarios que por sí misma no tiene la condición de empresario o profesional, que sí tengan dicha condición, podrán deducirse las cuotas soportadas por las adquisiciones de bienes y servicios efectuadas a través de la citada comunidad, para lo que deberán estar en posesión de un duplicado de la factura expedida a nombre de aquella, aunque en la misma no consten los porcentajes de base imponible y cuota tributaria que les correspondan en función de su participación en la comunidad. Dichos porcentajes podrán acreditarse mediante otro tipo de documentos -escri-

tura de división horizontal y obra nueva, estatutos de la comunidad, etc.-.

---

“En las facturas que documentan las operaciones de entregas de bienes y prestaciones de servicios cuyo destinatario sea la comunidad de propietarios se debe consignar, en forma distinta y separada, la porción de base imponible y cuota repercutida a cada uno de los propietarios”

---

Esta medida excepcional que se basa en la sentencia antes citada del TJUE, solo es válida en la medida que la comunidad de propietarios destinatario de la factura no tenga la condición de empresario o profesional.

**Resumiendo, en el ejemplo propuesto, los empresarios y el profesional podrán deducirse un total de 810 euros cada uno.**

## ¿Y SI LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS REALIZA UNA ACTIVIDAD EMPRESARIAL?

La lectura de estas dos vías plantea una cuestión interesante: ¿Qué ocurre si la comunidad de propietarios realiza algún tipo de actividad empresarial?. Supongamos que tiene locales comerciales que arrienda. A mi juicio, en tal situación solo será de aplicación el primer mecanismo de los expuestos, esto es, en la factura se deberá consignar, de forma separada, la porción de la base imponible y de la cuota repercutida a cada uno de los propietarios. Esto es así al haber señalado expresamente la DGT, cuando se refiere a la segunda posibilidad, que

“esta alternativa, excepcional, y que trae causa de la jurisprudencia comunitaria, únicamente se considera ajustada a derecho en la medida que la comunidad que aparece como destinataria en la factura no tiene la condición de empresario o profesional, de forma que no cabe, en ninguna medida ni cuantía, la deducción por ésta de las cuotas que soporta, por lo que no hay posibilidad de fraude, evasión o abuso” (Consulta V2952-14).

Por tanto, si se cumplen los requisitos del primer mecanismo, los propietarios que sean empresarios o profesionales podrán deducirse el IVA soportado por la comunidad de propietarios.

Pero, hay un matiz. La comunidad de propietarios, como consecuencia de su actividad empresarial -arrendamiento de locales-, adquirirá la condición de empresario a efectos del IVA, estando obligada a repercutir el IVA que corresponda por su actividad. En este caso, en la declaración de IVA que presente la comunidad de propietarios deberá declarar el IVA que repercute, siendo deducible el que soporte como consecuencia de la adquisición de bienes y servicios que se vayan a destinar a su actividad empresarial -arrendamiento de locales-. Sin embargo, las cuotas soportadas como consecuencia de la adquisición de bienes y servicios que no se vayan a destinar a la actividad empresarial no serán deducibles para la comunidad de propietarios. Estas últimas cuotas soportadas son las que se pueden deducir los propietarios que sean empresarios o profesionales a través del primero de los mecanismos enunciados -Consulta V0681-09-.

Existen, por tanto, dos vías a través de las que los comuneros que sean empresarios o profesionales pueden deducirse en las declaraciones de IVA que correspondan a su actividad empresarial o profesional el IVA soportado por la comunidad de propietarios a la que pertenecen, pero el cumplimiento de los requisitos enunciados debe ser estricto, no valen atajos ●

Multienergía, ahorro garantizado en Luz y Gas para TODAS las Comunidades de Propietarios.

¡Tu gestión diaria más fácil y transparente!

#### ESTUDIOS GRATUITOS

Optimización de tarifas y potencias contratadas.

#### SIN SORPRESAS

Por pérdidas de descuento al año de firmar el contrato, tanto en LUZ como en GAS.

#### OFICINAS ONLINE

Donde gestionar todas las facturas de los Puntos de Suministro.

#### GESTIÓN EFICAZ

- Comunicación directa con la AA.FF.
- Agilidad en cambios de domiciliación bancaria.
- Negociación directa de impagos, etc.

#### EQUIPO DEDICADO

Y con experiencia en el Sector de AA.FF.

¡Descubre hoy todo lo que ganas con Multienergía!

Línea Multienergía  
☎ 976 11 00 59  
✉ comercial@multienergia.es



Comercializadora de Luz y Gas autorizada por el Ministerio de Industria  
Paseo Independencia 24-26, 8º 4º C.P. 50004 Zaragoza

# ESPECIAL

## Terrazas comunes de uso privado



GESTORES ESPECIALIZADOS EN ADMINISTRADORES DE FINCAS



Especialistas en iluminación de Comunidades de vecinos

### INFORMACIÓN

Tel.: **976 36 38 52** - info@silson.es

SILSON SXXI y FIT ENERGY  
patrocinadores de

VI JORNADAS DE TRABAJO DEL CONSEJO DE COLEGIOS PROFESIONALES DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CASTILLA Y LEÓN  
Palencia, 18 y 19 de Septiembre 2015



Como es sabido, la enumeración de los elementos comunes de un edificio contenida en el Código Civil no constituye numerus clausus, sino que tiene carácter simplemente dispositivo (STS 17.06.1988), pues se contempla lo que es normal que sean elementos comunes pero no hay prohibición de que estos elementos se configuren como privativos.

FABIO BALBUENA

Administrador de Fincas / Abogado

Ahora bien, para que se consideren privativos, el título constitutivo debe plasmar específicamente esa cualidad, pues de lo contrario deben considerarse elementos comunes -SSTS 13.02.1993 y 20.12.1996-.

Por otra parte, los elementos comunes pueden ser de dos clases -RDGRN de 1.09.1981-;

**a)** Elementos comunes por naturaleza o esenciales, que son comunes de una manera objetiva, por exigencias del uso y aprovechamiento del piso o local que se ubica en el edificio -por ejemplo, las escaleras o el portal de acceso general desde la calle o vía pública-.

“Se trata de elementos comunes por naturaleza, pero cuyo uso viene atribuido en el título constitutivo de manera privativa a uno o varios propietarios”

**b)** Elementos comunes por destino o no esenciales, que son aquellos que pese a ser susceptibles de propiedad privativa, no se expresa así en el título constitutivo de la propiedad horizontal, estando destinados al servicio común -por ejemplo, una zona de almacén para útiles de limpieza, o la vivienda del portero-.

Pues bien, una fuente de numerosos conflictos en las comunidades de propietarios la constituye la existencia de **terrazas comunes de uso privativo**. Se trata de elementos comunes por naturaleza, pero cuyo uso viene atribuido en el título constitutivo de manera privativa a uno o varios propietarios.

Los mayores problemas se pueden clasificar en tres grupos:

- 1) Obras in consentidas.
- 2) Reparaciones y responsabilidad por daños.
- 3) Usos in consentidos.

#### Obras in consentidas

Una confusión que se produce con mucha frecuencia en los propietarios que tienen atribuido el uso privativo de algún elemento común es la de que les pertenece la propiedad de tal elemento. Es decir, confunden el uso con la titularidad. Ello les lleva a realizar obras de alteración del elemento para adaptarlo a sus gustos, preferencias o comodidad.

Lo que ocurre es que la alteración de tal elemento, por el hecho de ser un elemento común, requiere la previa autorización de la junta de propietarios. El

conflicto, como es lógico, suele aparecer porque el propietario lleva a cabo la alteración sin tal previa autorización de la comunidad, y sin previo aviso.

En tales casos, si la comunidad demanda al propietario por infracción del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, las resoluciones judiciales suelen ser de condena a la reposición del elemento común al estado anterior a las obras.

Uno de los argumentos que se suele utilizar por los propietarios demandados suele ser el de existencia de “**abuso de derecho**” de la comunidad de propietarios.

“El conflicto, como es lógico, suele aparecer porque el propietario lleva a cabo la alteración sin tal previa autorización de la comunidad, y sin previo aviso”

Al respecto se ha pronunciado el **Tribunal Supremo, Sala Primera de lo Civil**, por ejemplo, en **Sentencia de 24 de octubre de 2011**, en un supuesto de una demanda que fue formulada por un copropietario solicitando la declaración de ilegalidad de las obras llevadas a cabo por otros comuneros en una terraza común de uso privativo, sin el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios. Los demandados alegaron abuso de derecho fundándose en que no se había demandado también a otro copropietario por la realización de obras similares a las descritas en la demanda. Pero la demanda fue estimada condenando a los demandados a demoler a su costa las obras realizadas restituyendo la terraza a su estado original, pues se consideró la inexistencia de abuso de derecho, ya que la decisión de demandar a un copropietario por la realización

de actos no amparados por la ley no supone una anomalía en el ejercicio de un derecho protegido por la Ley de Propiedad Horizontal.

## PRINCIPIO DE IGUALDAD

También **la SAP de Málaga, Sección 4ª, de 30 de diciembre de 2005**, condenó al demandado a derribar lo construido en la terraza común sobre la que tiene uso privativo, por obras realizadas sin la autorización de la comunidad, desestimando la alegación de abuso de derecho, ya que los intereses afectados no están protegidos por una específica prerrogativa jurídica, de tal modo que no hay “**antisocialidad**” por no haberse probado intención alguna de dañar, ni tampoco un ejercicio anormal de un derecho.

La **SAP de Murcia, Sección 5ª, de 7 de mayo de 2012** analiza también el **principio de igualdad**, entendiendo la Sala que no se ha vulnerado el principio de igualdad a los efectos de justificar la aplicación de la teoría del abuso de derecho.

Esta sentencia resuelve un litigio sobre una construcción de una habitación ocupando la terraza común de uso privativo correspondiente al bungalow de la demandada, sin autorización de la comunidad de propietarios, y condena a su demolición, entendiendo que no existe abuso de derecho por parte de la comunidad, pues la demandada fue condenada en un proceso anterior a la demolición de obras sustancialmente idénticas a las que eran objeto de este proceso. De manera que esta actitud de la demandada, volviendo a ejecutar unas obras semejantes a las que ya fueron objeto del proceso anterior, impide por sí sola que pueda considerarse la existencia de discriminación o trato no igualitario con respecto al resto de los comuneros. Esa inexistencia de discriminación queda igualmente acreditada mediante el informe del perito judicial y las fotografías unidas al mismo que permiten apreciar que ningún propietario ha realizado obras que ni siquiera puedan ser consideradas como semejantes a las ejecutadas por la demandada.



## EXTRALIMITACIÓN ACTUACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

En ocasiones, el conflicto aparece cuando algunos propietarios se extralimitan en su actuación, pues habiendo solicitado autorización a la comunidad para la realización de obras, pretenden interpretar el acuerdo según su voluntad. Por ejemplo, **la SAP de Les Illes Balears, Sección 3ª, de 29 de noviembre de 2007**, en un supuesto de autorización de obras, condena a la copropietaria demandada a devolver a su estado original los elementos comunes modificados, pues siendo la terraza modificada una cubierta, y por lo tanto elemento común por naturaleza, entiende la Sala que el acuerdo comunitario no permite entender que las obras autorizadas diesen cobertura a la incorporación a la parte privativa de elementos que eran comunes. Lo relevante, al efecto, es el texto del acuerdo tal como fue aprobado, no las voluntades individuales de los copropietarios que lo conformaron.

Excepcionalmente, los tribunales desestiman las demandas por obras incontestadas cuando exista algún precedente o conste de algún modo el consentimiento de la comunidad, o cuando la alteración resulte insignificante o de menor importancia. Por ejemplo, **la SAP de Madrid, Sección 19ª, de 27 de julio de 2004** consideró que las obras efectuadas por el demandado -modificaciones en terraza común de uso privativo- eran adecuadas a Derecho, dada la parcial conformidad de la propia comunidad demandante, y la escasa entidad de las modificaciones habidas, sin alteración o menoscabo de la seguridad del edificio o de su estructura, ni del aspecto exterior del edificio ●

“Es el propietario que tiene atribuido el uso privativo quién debe asumir la indemnización de los daños provocados cuando la causa sea un mal uso de la terraza”

### REPARACIONES Y RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

Un segundo grupo de conflictos lo conforman los provocados por reparaciones de las terrazas. La causa suele ser, al igual que en el anterior grupo, la confusión sobre las obligaciones de la comunidad y de los propietarios sobre las reparaciones y mantenimiento de tales elementos comunes de uso privativo.

Las reparaciones o mantenimientos extraordinarios de las terrazas, en cuanto que elementos comunes, corresponden a la comunidad de propietarios, pero el mantenimiento ordinario y limpieza de tales elementos corresponde a los propietarios cuyo uso tienen atribuido privativamente.

Por el contrario, es el propietario que tiene atribuido el uso privativo quien debe asumir la indemnización de los daños provocados cuando la causa sea un **mal uso** de la terraza. Así, **la SAP de Valencia, Sección 6ª, de 21 de junio de 2013** condena al propietario de una vivienda a indemnizar los daños y perjuicios causados por mal uso y conservación de la terraza, pues la causa de los daños reparados se debió no a un deterioro natural de la cubierta existente en la terraza común de uso privativo, sino a la **desidia** en el mantenimiento -el informe pericial obrante en autos decía: “Se comprueba que el estado de mantenimiento y limpieza de dicha cubierta es prácticamente nulo, y por el estado de la misma, esta situación ha debido de extenderse desde un largo período de tiempo 8...”-.

### USOS INCONSENTIDOS

El tercer grupo de conflictos se refiere a los usos incontestados de las terrazas.

Un ejemplo lo encontramos en la **SAP Huesca, de 23 de Diciembre de 2004**, que resolvía una impugnación de acuerdo por el que se prohibía hacer barbacoas en una terraza común de uso privativo, y declaró que el acuerdo era conforme a Derecho porque los estatutos de la comunidad no aceptaban expresamente la realización de barbacoas en la referida terraza, y dicho ejercicio suponía riesgos para la comunidad.

### Conclusión

Como vemos, son numerosos los supuestos litigiosos, y por eso, los administradores de fincas debemos conocer a fondo la Ley de Propiedad Horizontal y la jurisprudencia aplicable al caso, para poder asesorar correctamente a las comunidades administradas.

“Los administradores de fincas debemos conocer a fondo la Ley de Propiedad Horizontal y la jurisprudencia aplicable al caso, para poder asesorar correctamente a las comunidades administradas”

# Grado en ECONOMÍA Y GESTIÓN INMOBILIARIA

El nuevo grado oficial en Economía y Gestión Inmobiliaria permite el acceso directo a la colegiación de Administrador de Fincas en todo el territorio español.

Este grado, de carácter semipresencial, cuenta con un programa de prácticas en despachos profesionales de Administradores de Fincas y está avalado por la Secretaria de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat de Catalunya.

**Modalidad: semi presencial • Horario: martes y viernes de 15 a 21 horas.**

Más información:  
[www.uaoceu.es](http://www.uaoceu.es)  
932 540 900



 **Universitat  
Abat Oliba CEU**

 Ferrer & Ojeda

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

 **JOSÉ SILVA**  
CORREDURÍA DE SEGUROS S.L.

## Área Seguros Consejo General

*¿Cansado de dar vueltas buscando asesoramiento?*



# 902 808 268

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

Ponemos a tu disposición un teléfono único y una plataforma tecnológica que permite a todos los administradores de fincas colegiados, de una manera sencilla, solicitar información y asesoramiento de los seguros que afectan a tu actividad: Responsabilidad Civil Profesional, Caución, Defensa jurídica....

*Unidos por ti, unidos para ti.*



NOS INTERESA

## La independencia y el secreto profesional del Administrador de Fincas

La independencia es una exigencia del estado de derecho y un derecho de los ciudadanos, que en régimen de propiedad horizontal son copropietarios.

FRANCISCO JOSÉ ARNALDOS JIMENEZ  
Presidente de la Comisión Disciplinaria del  
Colegio de Valencia-Castellón

**E**l Administrador, para poder asesorar y defender los intereses de la Comunidad, tiene el derecho de preservar su independencia frente a toda clase de injerencia, que puede proceder de los poderes públicos, de terceros interesados en la contratación de servicios o suministros, o de los mismos copropietarios, que pueden tratar de someter los intereses de la comunidad en beneficio de su interés, siendo éstos opuestos.

El Administrador, en el libre ejercicio de la profesión, tiene sus criterios y sus principios, entre los cuales gozan de un puesto de privilegio la lealtad, la honestidad, la probidad, el servicio social a las comunidades, etc. También tiene un sistema de organización de su despacho, y de atención a sus

clientes. Y por tanto tiene el derecho y el deber de independencia frente a injerencias ajenas.

El Código Deontológico Europeo para profesionales inmobiliarios dice que el Administrador estará obligado por el principio de probidad, a “no recibir comisiones, descuentos o beneficios por los gastos comprometidos derivados de la cuenta de un mandante, sin haber obtenido antes el consentimiento de éste; las modalidades de elección de proveedores y la facturación de sus productos o servicios deberán ser transparentes”.<sup>1</sup>

También establece el mismo Código Deontológico Europeo la obligación de probidad: “no encargar a cuenta de un mandante trabajos, suministros o prestaciones a un allegado o entidad en la que posea intereses, sin haber informado al respecto a su mandante.”<sup>2</sup>

La confianza en el Administrador procede de una gestión honesta, diligente y transparente. Pero es necesaria la percepción por parte de la comunidad acerca de este trabajo honesto, diligente y transparente. Cuanto más independiente es el profesional, cuanto más celo pone en evitar injerencias de terceros, que pueden ser los mismos componentes de la comunidad, o terceros ajenos a la misma, mejor podrá preservar esa confianza.

La comunidad de propietarios confía al Administrador la custodia de la documentación, contratos, facturas, cuentas bancarias, correspondencia de la comunidad con las instituciones, con los industriales, procesos judiciales, etc. La información que recibe el Administrador no es del mismo grado de protección que el sanitario, ni el de un partido político. Son informaciones sobre el estado económico de una comunidad de vecinos, y por tanto, en

<sup>1</sup> cfr. Código deontológico europeo para profesionales inmobiliarios, apartado 3.2, Relaciones con los clientes. [http://www.cgcafe.org/pdf/cod\\_deontologico\\_cepi.pdf](http://www.cgcafe.org/pdf/cod_deontologico_cepi.pdf)

<sup>2</sup> Código deontológico europeo para profesionales inmobiliarios, apartado 3.2, Relaciones con los clientes

<sup>3</sup> cfr. Código deontológico europeo para profesionales inmobiliarios, apartado 3.2, Relaciones con los clientes. [http://www.cgcafe.org/pdf/cod\\_deontologico\\_cepi.pdf](http://www.cgcafe.org/pdf/cod_deontologico_cepi.pdf)

circunstancias normales no pone en peligro a los vecinos que alguien pueda acceder a un dato aislado.

“El Administrador tiene que mantener un equilibrio entre la protección de datos, la discreción profesional, y la transparencia en su gestión”

Uno de los temas más polémicos en esta cuestión es acerca de la morosidad de los copropietarios. Sobre esto sí que hay abundante jurisprudencia, puesto que la publicación de la relación de deudores en el tablón de anuncios o su difusión, atrae las iras de estos deudores, cuando lo que tendría que dolerles es dejar impagadas las cuotas de comunidad. El Administrador tiene que mantener un equilibrio entre la protección de datos, la discreción profesional, y la transparencia en su gestión. Por eso, la correcta información acerca de lo que se puede publicar y lo que no se debe mostrar, da una gran seguridad.

El Código Deontológico Europeo obliga al Administrador a sujetarse a una discreción absoluta respecto a sus clientes y terceros en lo que se refiere a su cometido, y procurar que sus colaboradores actúen con la misma reserva.<sup>3</sup>



---

“El Código Deontológico Europeo obliga al Administrador a sujetarse a una discreción absoluta respecto a sus clientes y terceros en lo que se refiere a su cometido”

---

También incide en la misma obligación de secreto profesional el Código Deontológico del Colegio de Valencia-Castellón en tres ocasiones:

1. Por una parte encarece que los profesionales colegiados ajusten su conducta en materia de comunicaciones comerciales a lo dispuesto en la ley, con la finalidad de salvaguardar la independencia e integridad de la profesión, así como, en su caso, el secreto profesional.<sup>4</sup>

2. En las relaciones con los clientes, exige al profesional de la administración de fincas que guarde secreto de las informaciones que de cualquier modo lleguen a su conocimiento con motivo del encargo profesional, aún después de terminado éste.<sup>5</sup>

3. Finalmente, por si no fuera suficiente la exigencia de respeto al secreto profesional, los mismos estatutos reclaman que en las relaciones entre administradores de fincas, que deben desarrollarse con respeto y cortesía, están obligados a facilitarse mutua información general, siempre que no afecte al secreto profesional.<sup>6</sup>

El Administrador no es quién toma las decisiones, sino los órganos de cada una de las comunidades

---

<sup>4</sup> cfr. Estatutos del Colegio territorial de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, artículo 53 h); [http://www.aaffvalencia.es/images/pdf/Estatutos\\_colegio\\_27\\_Junio\\_2014.pdf](http://www.aaffvalencia.es/images/pdf/Estatutos_colegio_27_Junio_2014.pdf)

<sup>5</sup> cfr. Estatutos del Colegio territorial de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, artículo 54 b); [http://www.aaffvalencia.es/images/pdf/Estatutos\\_colegio\\_27\\_Junio\\_2014.pdf](http://www.aaffvalencia.es/images/pdf/Estatutos_colegio_27_Junio_2014.pdf).

<sup>6</sup> cfr. Estatutos del Colegio territorial de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón, artículo 55 a); [http://www.aaffvalencia.es/images/pdf/Estatutos\\_colegio\\_27\\_Junio\\_2014.pdf](http://www.aaffvalencia.es/images/pdf/Estatutos_colegio_27_Junio_2014.pdf).

que administra. Es cierto que debe tomar las decisiones en su despacho, pero las decisiones de cada comunidad corresponden a la Asamblea General, a la Junta Rectora, o al Presidente, dependiendo de la gravedad de los acuerdos, o que se trate de aprobación de los mismos, o ejecución de lo ya acordado. Da mucha serenidad al Administrador que sus clientes tomen sus propias decisiones, y no carguen la responsabilidad de las mismas injustamente sobre el Administrador ●

---

#### NOS INTERESA

---

## La calidad como innovación en nuestra profesión

**Los administradores de fincas colegiados nos hemos formado y preparado, a lo largo de muchos años, para ser los mejores profesionales, los más experimentados y los mejor cualificados dentro de nuestro sector. De esto ya nadie tiene duda.**

---

**JOSE ANTONIO CAMBRALLA BALAGUER**  
**Contador-Censor del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.**  
**Director de la Comisión de Calidad.**

**S**in embargo, nuestra actividad permanece arraigada en hábitos y parámetros tradicionales; es más, uno de los sectores donde todavía no se han realizado grandes cambios estructurales es, precisamente, en la “Gestión y Administración de los Bienes Inmuebles”, tanto de propiedad vertical como horizontal, es decir, en nuestra actividad profesional: la administración de fincas.

---

“Es un reto y obligación de nuestro colectivo de administradores de fincas colegiados divulgar, individualmente, la labor que realizamos y enseñar a nuestros clientes qué es lo que hacemos y cuáles son las tareas y responsabilidades propias de nuestro trabajo”

---

Sigue habiendo todavía muchas personas que no dan ningún valor al trabajo que desarrollamos porque no saben lo que hacemos. Por tanto, es un reto y obligación de nuestro colectivo de administradores de fincas colegiados divulgar, individualmente, la labor que realizamos y enseñar a nuestros clientes qué es lo que hacemos y cuáles son las tareas y responsabilidades propias de nuestro trabajo.

**TRANSMITIR VALORES QUE NOS IDENTIFICAN: HONESTIDAD, RESPONSABILIDAD, SEGURIDAD, CONFIANZA.**

Si analizamos la evolución de nuestra profesión, podemos decir que, desde su creación, hemos seguido unos patrones muy conservadores, siempre ceñidos a la normativa proteccionista de la cole-



giación. Pero los tiempos cambian y las nuevas leyes liberalizan nuestro sector, obligándonos a hacer cambios sin obviar la función social que desarrollamos en defensa de los intereses de los consumidores/usuarios.

Es por ello que hay que reivindicar el gran papel que desarrollan los Colegios Profesionales y que, bajo mi punto de vista, son indispensables para la formación del profesional, la regulación de la profesión y las garantías del consumidor/cliente. Por ello, mi reconocimiento a nuestros antecesores que lucharon por la creación de los colegios y su posterior desarrollo.

Tenemos que entender, y así lo vemos día a día, que la Sociedad evoluciona de una manera vertiginosa hacia sistemas de exigencia y garantía mayores. Las empresas, para subsistir, tienen que realizar estudios de mercado para conseguir rentabilizar sus servicios y recursos, por ello se renuevan, cambian, se modernizan y lanzan nuevos mensajes a los clientes para atraer sus ventas.

Las que permanecen igual sucumben hacia la derrota y el cierre. Los abogados se anuncian en TV y radio, los dentistas ofertan sesiones gratuitas, los arquitectos anuncian nuevos servicios, nacen nuevas empresas para nuevas necesidades: asesores energéticos, community manager, asistente virtual service business, atención telefónica externa, servicios integrales, servicios de telemarketing y atención telefónica, etc.

La tecnología, a través de internet y las redes sociales, está revolucionando la venta de los servicios profesionales. Por lo tanto, y dentro de un

ámbito general para salir de la crisis, la sociedad debe progresar y el camino que nos queda es el de la **innovación** para generar un valor añadido a lo que estamos haciendo hasta ahora. No debemos asustarnos, los cambios son duros, pero su resultado siempre es positivo. Llevándolo al terreno personal, lo inteligente es preocuparte por tu salud cuando se tiene buena salud.

Si seguimos quejándonos de lo que pasa a nuestro alrededor y de lo mal que va el país, no conseguiremos nada. Y diría que “no podemos seguir haciendo nuestro trabajo como hasta ahora venimos haciéndolo, porque ello nos llevará al fracaso y a que otros invadan nuestro terreno. Tenemos que cambiar la forma de trabajar. Tenemos que salir de nuestra rutina, tenemos que reinventarnos”. Y esta es la pregunta: ¿Cómo lo tengo que hacer?

Lo inteligente será encontrar un equilibrio entre lo que desea nuestro cliente y lo que ofrecemos

para encontrar la satisfacción por nuestro trabajo, la rentabilidad de nuestro tiempo y la conciliación con nuestra vida familiar. Resumiendo: hacer bien nuestro trabajo, con eficacia y rentabilidad económica y disponer del tiempo necesario para nuestro ocio y vida familiar, esto, para mí, es el éxito.

## LA INNOVACION

Es la convicción y la actitud de que para progresar hay que cambiar o mejorar lo que estamos haciendo con los conocimientos que hemos adquirido y con el sentido común para mejorar nuestra situación. Ello conlleva, también, un riesgo, un esfuerzo, un sacrificio, un coste. Nuestra meta será transformar nuestros conocimientos en un valor añadido, por eso hoy tenemos que innovar para triunfar mañana. Ha llegado la etapa de prepararse para el cambio de imagen y de servicio a nuestros clientes.

Un pilar fundamental e imprescindible de este cambio es **la Calidad**, y no solo podemos decir que “damos Calidad”, sino que tenemos un **sistema de gestión de calidad con Certificación** que lo acredita, y que nuestra empresa lo demuestra en la forma de actuar frente a nuestros clientes.

“El Consejo Autonómico de Colegios de Administradores de Fincas, junto con la Universidad de Valencia, ha puesto en marcha el primer Referencial de Servicio de Calidad para la Actividad de Administración de Fincas, único y exclusivo en España para la profesión de Administrador de Fincas Colegiado”

También hay que destacar que los colegios profesionales infunden innovación y yo, de ello, estoy muy satisfecho por el trabajo que realizan mis compañeros de Valencia, entre ellos, **Jesus Navarro, Virginia Madrid o Francisco Arnaldos**, que están impulsando proyectos innovadores como:

- El Certificado de Deudas de emisión directa a los Notarios vía on-line.
- La Mediación Inmobiliaria: en Valencia se ha puesto en marcha el Centro de Mediación Inmobiliaria -C.M.I-
- La revisión del Código Deontológico y Ético.
- Y otros proyectos como la innovación de una nueva Imagen Corporativa más moderna.

El Consejo Autonómico de Colegios de Administradores de Fincas, junto con la Universidad de Valencia, ha puesto en marcha el primer **Referencial de Servicio de Calidad para la Actividad de Administración de Fincas**, único y exclusivo en España para la profesión de Administrador de Fincas Colegiado.

Este es un gran paso para emprender con **Innovación**

## NOS INTERESA

# Claves para la resolución de conflictos en las comunidades

**La resolución de conflictos es un proceso cognitivo y afectivo, basado en los comportamientos por los que se identifican los medios más efectivos y eficaces para obtener una respuesta a un problema. Un conflicto se basa en una discrepancia entre “lo que es” y “lo que debería ser” para cada una de las partes.**

SARA MOLINA PÉREZ — CEO

Para ello, Grinder y Richard Bandler, diseñaron una potente herramienta: el PNL -Programación Neuro Lingüística-, que busca identificar y describir el modelo de funcionamiento de cualquier habilidad especial del ser humano, para que pueda ser comunicada, comprendida y utilizada por cualquier persona que lo desee. Nuestras palabras y la forma de enunciarlas pueden ser la clave para la resolución de conflictos. Es más, aunque estemos en silencio o escuchando, nunca dejamos de comunicar por medio de lo que llamamos comunicación no verbal, que abarca nuestra posición, nuestra expresión ocular...

**ROLLTORE PORTIS**  
Grupo Zardoya Otis

### EL MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS PUERTAS DE SU COMUNIDAD EN LAS MEJORES MANOS.

MÁS DE 30 AÑOS ABRIENDO LAS PUERTAS AL FUTURO.

**Servicios:**

- Venta e instalación de todo tipo de puertas (industriales, residenciales, comerciales y peatonales) y barreras electrohidráulicas.
- Mantenimiento y revisión de puertas automáticas.
- Reparación y sustitución de piezas sujetas a desgaste.
- Adaptaciones a la normativa de puertas ya instaladas.

TELÉFONO A SU SERVICIO 24 HORAS 902 42 52 62

Los administradores de fincas son agentes pacificadores fundamentales, su labor se desarrolla en el núcleo principal de la sociedad al administrar, no sólo comunidades de profesionales o centros comerciales, entre otros, sino las viviendas donde cada uno de los ciudadanos desarrollan su vida privada. Es en este ámbito donde las personas necesitan tener una estabilidad y tranquilidad que, a su vez, se haga extensible a la convivencia pacífica en la sociedad.

A continuación me gustaría daros algunas claves que os pueden ayudar, teniendo en cuenta que no debemos ser parte de los problemas sino la solución a ellos:

**1. Cambia la perspectiva:** La fuente de cualquier discusión va condicionada por situaciones difíciles, en determinados casos, que no podemos analizar de forma independiente porque la convivencia deja a veces sin resolver pequeñas rencillas que saltan como un resorte en cuanto llega la oportunidad para hacerlo y, además, condicionado por el estado de ánimo del momento.

En las discusiones las personas, por medio de razonamientos mal planteados, nos sentimos retadas y lo convertimos en un “tú o yo”, una lucha de egos, sin tener en cuenta, de manera objetiva, cuál es la mejor perspectiva dentro de las circunstancias. Es fundamental atacar el problema, no a la personas, si queremos solucionar un conflicto.

Es aquí donde tiene especial valor dar un giro en nuestro razonamiento hacia lo que denominamos **Win/Win**, que se basa en entender las necesidades de cada una de las partes e implica la resolución del conflicto para una ganancia mutua.

Sustituye las frases como “¡Hazlo a mi manera!” por “Yo quiero ganar y quiero que tú ganes también”.

La clave, por tanto, está en la construcción de soluciones que reconocen y valoran esas necesidades en vez de negarlas. Y para conocerlas deberemos sustituir los “Por qué(s)” por los “Para qué(s)”, ya que de esta manera romperemos el esquema pregunta-respuesta al que estamos acostumbrados. El valor de nuestras palabras es incalculable, un

“por qué” enfrenta y pone en alerta a la persona que tenemos enfrente, mientras que un “para qué” le hace exponer sus verdaderas necesidades y centrarse en los objetivos.

Si nos basamos en este método, ambas personas ganan y están atadas a la solución a la que se ha llegado conjuntamente. El “Yo hago X por ti, si tú haces Y por mí” implica que lo que uno hace apoya la necesidad del otro y lo que el otro hace, apoya nuestra necesidad.

**2. Cambia los Problemas por las Posibilidades** por medio de lo que llamamos preguntas y respuestas creativas, teniendo en cuenta a quién tenemos enfrente, cuáles son sus necesidades y sus preocupaciones. Para ello es fundamental **la escucha activa y la empatía. Pregunta antes de hablar o enjuiciar, ponte en “sus zapatos”** y será entonces cuando reconoceremos los sentimientos del otro y podremos ayudarle.

Pero, ¿cómo hacerlo? Aquí os dejo una lista de opciones para poder reconducir un conflicto, sustituyendo las frases iniciales por frases que generen soluciones:

No puedes hacer eso.

**¿Qué pasaría si lo hiciéramos?**

Ya hemos tratado ese tema en la Junta anterior. **Recordad que se obtuvo este resultado...**

Esta es la única forma de hacerlo.

**Sí, es una opción. ¿Qué más podríamos considerar?**

Nunca funcionará.

**¿Qué podemos hacer para que funcione? Yo ...**

**3. Cambia lo que dices porque te define.** La mayoría de los fracasos en las relaciones personales tienen su base en una mala formulación de lo que comunicamos.

Utiliza **la asertividad**, que es una forma de actuar y de comunicarnos de forma eficaz. Esto implica tan-

Orona



## Servicio Orona: Pensado en ti

### Un óptimo mantenimiento del ascensor al mejor precio

El mantenimiento de ORONA es sinónimo de seguridad y tranquilidad. Por eso ponemos a tu disposición nuestro **Servicio Orona: Pensado en ti**, un compromiso con un mantenimiento 24 horas, ajustado en precio, todas las marcas, ágil y con nuestros profesionales. Un servicio creado para ti.

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





dad ha de dirigirse y crear un “argumentario” que se canalizará en función de los destinatarios.

---

●

**“Se trata de crear una página oculta, que estará preparada con antelación, para activarse en los primeros momentos de crisis”**

---

En esta preparación previa, que permita una reacción rápida, los expertos en dirección de comunicación también recomiendan crear una web de crisis o, como denomina José Ignacio Bell Mallén, web durmiente o “dark site”. Según este autor, se trata de crear una página oculta, que estará preparada con antelación, para activarse en los primeros momentos de crisis. Su mapa web ha de responder a los posibles riesgos que se puedan producir y su diseño debe ser lo más parecido a la web corporativa, con la finalidad de darle mayor credibilidad. Además, requiere un desarrollo con la flexibilidad necesaria para poder actualizar sus informaciones con la mayor celeridad posible.

## INFORMACIÓN SOBRE LA CRISIS

Al igual que el manual de crisis, su alojamiento se realizará en un servidor o en una intranet, a los que solo tendrán acceso las personas responsables de gestionar la crisis. Para Beatriz Revilla, este equipo estará integrado, entre otros, por el responsable de comunicación, técnicos informáticos y gestores de contenidos de la web, pudiendo también incorporarse un asesor legal y, si fuese necesario, un traductor, cuestión que parece interesante si la empresa está implantada en diferentes Comunidades Autónomas o en ámbitos internacionales. Y, por supuesto, también ha de estar presente el responsable del departamento o unidad donde se ha originado el problema, dado que es la persona que ha de acometer

las medidas necesarias para solventar la crisis y aportar las soluciones.

En cuanto a los contenidos, atendiendo a las recomendaciones de los autores anteriormente mencionados, esta página oculta incluirá información sobre la crisis y su forma de gestionarla; referencias de gobierno corporativo, entendiendo éste como el equipo ejecutivo y consejo de administración; la cultura y filosofía corporativas, definiendo claramente sus valores, la misión y la visión que formen parte del plan estratégico de la empresa; memorias anuales, económicas y de gestión, o aquella otra información que se estime de interés.

La web de crisis tendrá una intranet para los públicos internos y, si la situación lo recomienda, alojará una sala de prensa, en la que se publiquen imágenes de la organización -incluidos logotipos-, notas de prensa, dossiers informativos, declaraciones oficiales, convocatorias, etc.

De cara a los públicos de interés, una opción muy aceptable es la creación de un canal de atención al cliente y un chat donde interactuar con las personas afectadas por la crisis, responder a sus preguntas, facilitar información precisa y recoger su estado de opinión. Estos foros permiten tener un mayor control de la comunicación y un mejor conocimiento de los mensajes emitidos por los internautas.

---

●

**“Para mantener una buena reputación en Internet es necesario adoptar una actitud proactiva, conociendo lo que se comenta sobre la entidad”**

---

## REDES SOCIALES

Si bien la comunicación a través de una web institucional posibilita tomar la iniciativa en una buena gestión de crisis y es un soporte fundamental para mantener la reputación de una empresa, tal y como

apunta Martínez Rolán, las redes sociales se han configurado como nuevos canales de comunicación a los que hay que “prestar una atención continua a la conversación que gira en torno a ellas”.

Para mantener una buena reputación en Internet, desde el principio, es necesario adoptar una actitud proactiva, conociendo lo que se comenta sobre la entidad y sobre el sector de actividad al que pertenezca. Esta acción, denominada “monitorización”, consiste en una búsqueda de las conversaciones que existen en redes sociales, chats y perfiles creados por la propia empresa, lo que permitirá conocer las críticas y quejas en una fase temprana de la crisis. En el momento en el que se detecten este tipo de opiniones negativas, se analizará si desde dentro de la organización se está ofreciendo un mal servicio o, simplemente, se trata de un problema de comunicación.

De cara a los internautas, tal y como explica Xavier Colomé, la buena imagen está directamente relacionada con la actitud que demuestra la entidad para solucionar el conflicto originado y para buscar alternativas, pidiendo también disculpas a las personas que han resultado perjudicadas. Además, habrá que elaborar una respuesta oficial, que será publicada en todos los canales –página corporativa, redes sociales, etc.-.

En el caso de que el origen de los comentarios esté en un usuario o un grupo de usuarios descontentos, la mejor opción será dirigirse a ellos de forma personalizada, buscando una solución o una compensación a su problema, haciendo pública la respuesta que se haya dado y las medidas que la organización tomará inmediatamente para que el problema no se vuelva a producir.

## MENSAJES Y CANALES

Otra de las recomendaciones que realiza Virginia Piazzo es la emisión de los mensajes a través de los mismos canales donde se haya iniciado el conflicto. Según sus palabras, “si una crisis explota en la red social Facebook, será buena conducta contestar a través de este mismo canal, que es donde se

concentran los seguidores de la crisis, considerando que una nota de prensa en la página corporativa a la que no se da visibilidad, equivale a silencio en la red”.

Una vez solventado el conflicto y durante el período de post-crisis, en el que se analiza todo lo sucedido y se revisan los protocolos de actuación -tanto en el plan de comunicación, como en el plan de crisis-, será necesaria la continuidad del “monitoreo” de las redes sociales, por si acaso la polémica no se hubiese llegado a cerrar o, como apunta Colomé, al permanecer la información en Internet, existiesen audiencias que pudieran encontrar la información con posterioridad, debiendo entonces explicar cómo y de qué forma la crisis ha sido ya superada.

Por último, haciendo referencia a otras herramientas que ofrece la comunicación on-line, algunos autores apuestan por la utilización del whatsapp para que el equipo responsable de la ejecución del plan de crisis comparta en grupo la información al minuto, intercambie impresiones sobre la evolución del conflicto. Este canal únicamente se utilizará en los momentos en los que al gabinete de crisis no le sea posible celebrar una reunión ●

---

### BIBLIOWEB:

---

- COLOMÉS, XAVIER, “Cómo gestionar una crisis en Social Media” <http://www.top-rankin.com/como-gestionar-una-crisis-en-redes-sociales-social-media/>
- MARTINEZ FERNÁNDEZ, VALENTÍN ALEJANDRO, “Las nuevas tecnologías de la información en la definición de estrategias de comunicación ante situaciones de crisis. Hologramática - Facultad de Ciencias Sociales - UNLZ - Año V, Número 9, V2 (2008), pp. 25-56 [www.hologramatica.com.ar](http://www.hologramatica.com.ar) o [www.unlz.edu.ar/sociales/hologramatica](http://www.unlz.edu.ar/sociales/hologramatica)
- MARTINEZ ROLÁN, XAVIER, “La Irrupción del Social Media en la comunicación de Crisis” Estudios sobre el mensaje periodístico. Vol. 18, núm. especial noviembre, págs.: 607-615. Madrid, Servicio de Publicaciones de la Universidad Complutense. [http://dx.doi.org/10.5209/rev\\_ESMP.2012.v18.40940](http://dx.doi.org/10.5209/rev_ESMP.2012.v18.40940)
- REVILLA, BEATRIZ, ¿Te has planteado alguna vez crear una “Web de Crisis”? [http://www.luisvivesces.org/actualidad/noticias/\\_te\\_has\\_planteado\\_alguna\\_vez\\_crear\\_una\\_web\\_de\\_crisis\\_hoy\\_te\\_explicamos\\_por\\_que\\_y\\_como.html](http://www.luisvivesces.org/actualidad/noticias/_te_has_planteado_alguna_vez_crear_una_web_de_crisis_hoy_te_explicamos_por_que_y_como.html)

# ESTUDIOS INMOBILIARIOS

TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE MÁLAGA



UN MUNDO DE OPORTUNIDADES A TU ALCANCE

UNA GARANTÍA DE TRANSPARENCIA Y PROFESIONALIDAD



Reconocido por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas



Salida profesional especializada y cualificada



Título que da acceso directo a la profesión de Administrador de Fincas

[www.estudiosinmobiliarios.uma.es](http://www.estudiosinmobiliarios.uma.es)



- Plan de estudios aprobado por la Escuela Oficial de Administradores de Fincas
- Especialización desde el primer curso
- Impartido por expertos
- Modalidad de enseñanza semipresencial

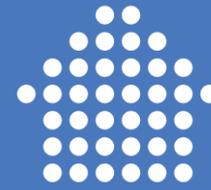
Impartido por:  
Facultad de Comercio y Gestión UMA



En colaboración:  
Col. Adm. de Fincas de Málaga y Melilla



Información e inscripción en:  
Facultad de Comercio y Gestión  
Tel: 951 952 105/150 - 951 952 224  
estudiosinmobiliarios@uma.es  
Colegio de Administradores de Fincas  
Tel: 952 302 221  
cafmalaga@telefonica.net



## Administradores de Fincas ARRENDAMIENTOS URBANOS

### ARRENDAMIENTOS URBANOS

Con la entrada en vigor el 1 de abril de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, y la nueva reforma que realiza del art. 18.1 LAU, son ya tres los regímenes vigentes en cuanto a la actualización de rentas de contratos de arrendamiento de viviendas celebrados bajo la vigencia de la LAU.

Redacción Inmobiliaria Lefebvre - El Derecho

Tanto la Disposición Transitoria de la Ley 2/2015, que declara que será de aplicación exclusivamente a los contratos que se perfeccionen con posterioridad a su entrada en vigor, como la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que dispuso que los contratos de arrendamiento sometidos a la LAU, celebrados con anterioridad a su entrada en vigor, continuarían rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación, han respetado los sistemas de actualización existentes con anterioridad, lo que ha conducido a este triple sistema de actualización.

Hay que tener en cuenta que en virtud del art. 10.3 de la LAU, al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido, con lo que, mientras el contrato no se extinga y continúe prorrogándose, le será de aplicación la normativa vigente en el momento de su celebración.

## CONTRATOS POSTERIORES A 1 DE ABRIL DE 2015

Se rigen por el art. 18.1 LAU en la redacción dada por la Ley 2/2015, que dice: “Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato”.

Es decir que:

1- Es necesario un pacto expreso para que se pueda realizar la actualización de la renta en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Sin dicho pacto expreso, no es posible la actualización.

2- En caso de existir ese pacto de actualización, esta se llevará a cabo:

A- Según el mecanismo de revisión de valores monetarios fijado por las partes en el contrato.

B- En caso de que no lo hayan fijado, por la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión.

## CONTRATOS CELEBRADOS ENTRE EL 6 DE JUNIO DE 2013 Y 31 DE MARZO DE 2015

Se rigen por el art. 18.1 LAU en la redacción dada por la Ley 4/2013. Dice que: “1. Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que

se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado”.

1- No hay necesidad de pacto expreso para que se pueda realizar la actualización de la renta en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Se trata de una facultad que la Ley concede a las partes y de la que éstas pueden hacer uso. Lo que sí es posible es el pacto expreso de exclusión de la actualización dada la autonomía que la Ley concede a la voluntad de las partes.

2- En caso de solicitarlo, la actualización se llevará a cabo:

A- En los términos pactados por las partes.

B- En defecto de pacto expreso, aplicando la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (IPC).

## CONTRATOS CELEBRADOS ENTRE EL 1 DE ENERO DE 1995 Y 5 DE JUNIO DE 2013

Se rigen por el art. 18.1 LAU en la redacción original de la LAU, que decía: “1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un pe-



ríodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.”

A ello hay que añadir, en este caso, que el apartado 2 del art. 18 establecía que: “A partir del sexto año de duración, la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior”. Los elementos fundamentales son:

“Tampoco hay necesidad de pacto expreso para que se pueda realizar la actualización de la renta en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Se trata de una facultad que la Ley concede a las partes y de la que éstas pueden hacer uso”

1- Tampoco hay necesidad de pacto expreso para que se pueda realizar la actualización de la renta en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Se trata de una facultad que la Ley concede a las partes y de la que éstas pueden hacer uso.

2- En el caso de que lo solicite alguna de las partes, la ley distingue dos sistemas diferentes de actualización según el momento en el que se encuentre el contrato:

A- Durante los cinco primeros años -hasta 5 de junio de 2018-, aplicando imperativamente la variación porcentual experimentada por el IPC. No es válido un pacto entre las partes aplicando un sistema de actualización distinto.

B- Durante los tres años de prórroga legal:

1. Por el sistema acordado entre las partes.
2. En defecto de pacto expreso, aplicando la variación porcentual experimentada por el IPC

# PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías



## Así funciona

Nuestro método consiste en crear nuevos conductos dentro de los viejos, utilizando éstos como molde. Es un sistema rápido, con un impacto mínimo en las viviendas, y además su coste es mucho menor que el sistema tradicional de albañilería y fontanería.

Nueva tubería dentro de la antigua  
Tubería de desagüe



1

Desmontamos los inodoros y registros necesarios de toda la vivienda.



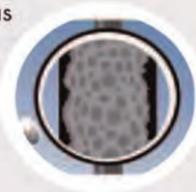
A través de los diferentes desagües, inodoros, etc., limpiamos las tuberías con agua y una herramienta rotativa.

Los clientes pueden permanecer en la vivienda mientras dure el trabajo. Ni

siquiera es necesario mover o tapar los muebles para evitar que se ensucien.

2

Se realiza una inspección minuciosa de todas las canalizaciones mediante una cámara. Todas las anomalías son registradas y los puntos críticos anotados. Si hay alguna zona de tubería excesivamente dañada, también disponemos de nuestra propia técnica de reparación previa a la aplicación del método Proline.



3



Mediante una herramienta patentada, se proyecta el polímero que formará la nueva tubería. Se aplican varias capas, con un tiempo de secado de una hora entre ellas. Al final, se habrá formado una nueva tubería de unos 3-5 mm de espesor, dentro de la antigua.

## Ventajas

- o Ahorro
- o Comodidad
- o Rapidez
- o Limpieza
- o Calidad

Con el método Proline creamos tuberías nuevas extremadamente duraderas utilizando las antiguas como molde.

**10 Años de GARANTÍA**  
**15 Años de EXPERIENCIA**  
**50 Años de DURABILIDAD**

# PROLINE

La forma inteligente de renovar tuberías

Proline Relining, S.L.  
Polígono Malpica, Calle E, 54-55, 50016 Zaragoza (España)  
Tel: 976 45 76 58  
www.prolinesl.es info@prolinesl.es

## NOTICIAS COLEGIALES



### ARAGON

#### Jornadas sobre Propiedad Horizontal



Organizadas por el Colegio de Abogados de Zaragoza y el Colegio de Administradores de Fincas de Aragón, se han celebrado las "IV Jornadas Jurídicas sobre Propiedad Horizontal", donde se han impartido las ponencias

"Las comunidades ante la Agencia Tributaria", desarrollada por **Sergio Pequerul**, jefe de la Dependencia Regional de Gestión Tributaria; "Las comunidades de propietarios y el Registro de la Propiedad", impartida por **Diego Vigil y Manuel Matas**, registradores de la propiedad; "Dos años de la reforma de la LPH: tres puntos de vista", que corrió a cargo de **Roberto Esteban, Julio Rojas y José Ángel Gómez Vela**, magistrado-juez titular del Juzgado de 1ª Instancia de Zaragoza, abogado y administrador de fincas, respectivamente; y la "Aplicación del nuevo artículo 10 de la LPH. Obligaciones sin votación", de **Miguel Carreras**, magistrado-juez de la Audiencia Provincial de Burgos.

En estas Jornadas participaron más de 200 abogados y admi-

nistradores de fincas colegiados, y contó, en su acto de apertura, con **Manuel Bellido**, presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón; **Miguel Ruiz Lizondo**, presidente del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Aragón; y **Antonio Morán**, decano del Colegio de Abogados de Zaragoza. El acto de clausura corrió a cargo de **Carlos Carnicer**, presidente del Consejo General de la Abogacía, y **Salvador Díez Lloris**, presidente del CGCAFE ●

### CÁDIZ

#### Curso de reciclaje y adaptación profesional

Cádiz puso en marcha el "Curso de Reciclaje y Adaptación Profesional", que tuvo lugar a lo largo del mes de junio en varias jornadas y que se valoró como curso de especialización a efectos de baremo de acreditaciones si se contemplan todas las sesiones.

Se impartieron las ponencias "Expresión oral del Administrador de Fincas en la Junta de Propietarios" -**Silvia García García**, consultora-experta en temas de comunicación oral-corporal persuasiva-; "Puesta en funcionamiento del servicio de consultas de deudas con las comunidades de propietarios por la agencia no-

tarial de certificaciones" - **Jesús Navarro**, del Colegio de Valencia y coordinador de la plataforma por el CGCAFE; "Situación actual de los planes de vivienda y rehabilitación" -**Emilio Corbacho** y **Francisco Martín Rubio**, presidente FAEC y coordinador ANERR, respectivamente-; "Accesibilidad en edificios con referencia a la instalación de nuevos ascensores" - **Domingo Villero, Manuel González Márquez, y Álvaro Caro**, decano del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos de Cádiz, director de Fain-Mitsubishi, y delegado de Eninter, respectivamente; "Nociones básicas sobre la patología de los edificios" -**Antonio Mera**, miembro de la Junta de Andalucía, y **Valentín Pardo**, director de EQE-; "Problemas y soluciones que surgen en la celebración y desarrollo de una Junta de Propietarios" y "El artículo 17 de la LPH y el régimen de la adopción de acuerdos", fueron las ponencias impartidas por **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante ●

### GRANADA

#### Seguridad y vigilancia en los edificios

Con la intervención del inspector **Daniel Roelas**, de la Unidad Territorial de Seguridad Privada de la Policía Nacional, se celebró un desayuno de trabajo donde ex-



puso cómo debía de ser la seguridad y vigilancia, cuáles debían de ser las funciones del personal de seguridad privada conforme a la Ley de Seguridad Privada 5/2014, y qué pueden contratar las comunidades de propietarios si quieren seguridad en sus instalaciones.

También se han desarrollado jornadas referidas a “Los nuevos criterios del Tribunal Supremo en materia de Propiedad Horizontal, con especial referencia a los ascensores”, y “Modificación de artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas”, impartida la primera por **Vicente Magro**, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, y la segunda por representantes de **Oteclima** ●

JAÉN

**Las instalaciones de Gas Natural**

Se ha desarrollado una Jornada Técnica, dirigida a los administradores de fincas colegiados de Jaén y provincia, organizada e impartida por Gas Natural Andalucía, en colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas de Jaén, que ha tratado sobre las exigencias normativas respecto a las instalaciones centralizadas de calefacción y agua caliente en los edificios, en aspectos como la obligatoriedad de instalar equi-

pos individuales que permitan repartir los costes energéticos de forma proporcional al uso que cada vivienda realice de estos servicios, la exigencia de realizar inspecciones de eficiencia energética que aseguren un buen uso de los combustibles y aumentar la eficiencia y economía de los edificios en el uso de la energía ●

**LAS PALMAS y S.C. TENERIFE**



**Los colegios canarios presentan la nueva marca que identifica a los administradores de fincas colegiados**

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Las Palmas y el Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife han presentado a la sociedad canaria la marca que identifica a todos los profesionales colegiados en este sector en España y, en particular, a los más de 550 colegiados en las islas. No obstante, los representantes del CAF tinerfeño no pudieron asistir al acto previsto en la capital

grancanaria debido a la niebla existente en el aeropuerto de Los Rodeos. De ese modo, la rueda de prensa fue asumida por la presidenta de CAF Las Palmas, **Rosario Molina**; los vicepresidentes **Rafael Fajardo Molina y Diego Mesa**, la vocal **Elena Azparren** y el asesor jurídico **Mariano Mesa**.

Según se dijo en el acto informativo, la marca viene a ser la “huella dactilar” de los administradores de fincas colegiados, símbolo de calidad, cualificación profesional y de contar ●

MADRID



**CAF Madrid apuesta por la eficiencia energética**

La jornada “**Eficiencia energética en comunidades de propietarios**”, organizada por la Fundación de la Energía de la Comunidad de Madrid (Fenercom), acercó a los administradores de fincas, figura clave en la toma de decisiones para la instalación de tecnología eficiente, las distintas

El 70% de los propietarios valoran positivamente al **Administrador de fincas** como mediador de la póliza de Comunidades.\*

Aprovecha tus recursos

**Amplía tus ingresos sin salir de la oficina**



**Mutua de Propietarios**, especialista en seguros de edificios, te ayudará a convertirte en **mediador profesional** de pólizas de comunidades, hogar e impago de alquileres.



**Formación continuada**  
**Apoyo de toda nuestra entidad.**



**Teléfono de solución de problemas** referentes a la contratación y gestión de los seguros.

Especialista en el seguro de edificios



[www.mutuadepropietarios.es](http://www.mutuadepropietarios.es)  
[administradordefincas@mutuadepropietarios.es](mailto:administradordefincas@mutuadepropietarios.es)

\* Estudio de opinión con Presidentes de Comunidad. Collaborabrand. Julio 2011.



fuentes de energía y avances destinadas a reducir la demanda y el consumo energético en un edificio residencial.

Igualmente, **Manuela Julia Martínez**, presidenta del CAF-Madrid, intervino en el **II Foro sobre el Vehículo Eléctrico e Industria Asociada**, organizado por Fenercom.

“Desde el CAFMadrid recomendamos fehacientemente que dado que la normativa no se ha ocupado de solventar los posibles problemas que pueden surgir, sean las propias comunidades quienes aprueben normas de régimen interno para que aquellos propietarios interesados en instalar puntos de recarga realicen la instalación de la misma manera”, concluyó **Martínez Torres** ●

#### MÁLAGA Y MELILLA



**Homenaje ‘sobre’ el mar para los administradores de fincas que cumplen 25 años colegiados en el Día del Administrador.**

Esta celebración contó con numerosos colegiados, además de representantes de distintos colectivos sociales e institucionales de la provincia de Málaga, y miembros de las empresas que mantienen una relación más estrecha con el Colegio. Así, acudieron el alcalde de Málaga, **Francisco de la Torre**; los concejales del equipo de Gobierno, **María del Martín Rojo y Francisco Pomares**; el vicepresidente en funciones de la Diputación Provincial, **Francisco Oblaré**; el delegado de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, **Francisco Fernández España**; y la concejal del Grupo Municipal Socialista en el Ayuntamiento de Málaga, **Lorena Doña**, en el plano institucional.

Tampoco faltaron a la cita los representantes de los colegios profesionales de Graduados Sociales, Abogados, Peritos e Ingenieros Técnicos; y miembros de otros colegios profesionales de administradores de fincas como los presidentes de los CAF de Huelva y Almería, **David Toscano y Gabriel Oyonarte**, respectivamente; la presidenta del Colegio de Córdoba, **Mercedes Romero**; y el secretario del Colegio de Madrid, **Benjamín Eceiza**, junto a la vocal de ese mismo colegio, **Inmaculada Hernández**.

Como es tradicional en el **Día del Administrador**, antes de

la Cena de Hermandad, se homenajeó a aquellos colegiados que durante el presente ejercicio cumplen sus bodas de plata como miembros del CAF Málaga. El acto tuvo lugar al atardecer y cada uno de los administradores de fincas recibió la Biznaga de Plata en reconocimiento a su trayectoria ●

#### SEVILLA

### Cursos Formación Primavera en CAFSevilla



Sevilla sigue apostando por la formación de sus colegiados. En estos últimos meses se han celebrado varios cursos y jornadas de gran interés. Los días 18 y 25 de junio el Colegio albergó varios cursos y conferencias con distintas temáticas: “Administradores de Fincas 2.0”, por **Javier Camacho**; “Cómo gestionar eficazmente los despachos y cómo comunicar eficazmente”, impartido por el abogado **Óscar Fernández León**. El



presidente de la Audiencia Provincial de Burgos, **Juan Miguel Carreras**, ofreció dos ponencias muy interesantes sobre los criterios de actuación del Administrador, actas, ascensores, régimen de mayorías, la conflictividad entre locales y viviendas, accesibilidad y pago de cuotas, entre otras.

Por su parte, la asesora jurídica del Colegio de Barcelona-Lérida, **Anabel Miró**, trató el tema de la mediación, y el abogado y director del bufete Acedo, **Fernando Acedo**, disertó so-

bre cuestiones de actualidad en la reclamación por vicios constructivos en las comunidades de propietarios.

Igualmente, las responsables de la Delegación de Fomento y Vivienda en Sevilla, **Patricia Cabaleiro** y **Carlota Alberto**, protagonizaron una sesión informativa sobre la tramitación de ayudas en comunidades de propietarios, y ANERR presentó a los colegiados la Oficina para la tramitación de subvenciones por Rehabilitación ●

#### PALENCIA

### Fernando Blanco, Administrador de Fincas Colegiado de Palencia, consigue que se anulen las comisiones bancarias

Cuando a **Fernando Blanco** le cobraron dos euros de comisión por hacer un ingreso en una cuenta, decidió demandar al banco, y el Juzgado de Primera Instancia número 4 de la capital palentina ha declarado que el cobro de esa comisión es «una actuación contraria a la buena praxis bancaria, abusiva y carente de justifica-

## Curso Superior

# ESTUDIOS INMOBILIARIOS

### TÍTULO PROPIO DE LA UNIVERSIDAD DE BURGOS HOMOLOGADO PARA LA COLEGIACIÓN COMO ADMINISTRADOR DE FINCAS

#### OBJETIVOS DEL CURSO:

La constante expansión del sector inmobiliario, así como la compleja y cambiante normativa reguladora del sector, obligan a los distintos profesionales implicados a una formación especializada y continuada.

Consciente de esta situación, la Universidad de Burgos imparte el “Curso Superior de Estudios Inmobiliarios” para dar respuesta a las citadas necesidades de formación. La superación de este Curso habilita para la colegiación como Administrador de Fincas en todos los Colegios de España.

Existe la posibilidad de impartir asignaturas individualizadas para aquellos profesionales que deseen completar su formación.

**DURACIÓN DEL CURSO:** 207 créditos divididos en 3 cursos académicos.

**Calendario:** Octubre-Junio. Clases prácticas en la Facultad de Derecho de la Universidad de Burgos.

**Lugar de impartición:** Docencia de plataforma telemática, alojada en <http://www.ub.opengestion.com>

**PARA MÁS INFORMACIÓN:** Facultad de Derecho – Hospital del Rey, s/n – 09001 BURGOS



TARRAGONA

ción», según consta en la sentencia. La titular del Juzgado ha ordenado a la entidad bancaria de la capital palentina que abone a **Fernando Blanco Buj** los dos euros de comisión que le cobraron en su día, aunque para él la verdadera victoria es moral. «Es una injusticia. Denuncié porque por mi profesión, de administrador de fincas, muchos clientes se quejan cuando van a ingresar la cuota de la comunidad y les cobran esta comisión. Aunque yo siempre les recomiendo que domicilien los pagos, es una injusticia», explica **Fernando Blanco** ●

**Jornada sobre las principales reformas del régimen jurídico de la Propiedad Horizontal en Cataluña**

La inauguración de la Jornada corrió a cargo de **Carles Sala y Roca**, Secretario de Vivienda y Mejora Urbana del Departamento del Territorio y Sostenibilidad. La jornada se compuso de tres ponencias y se creyó adecuada que las intervenciones fueran la visión de las diferentes partes implicadas en la reforma para que pudieran hacer una exposición detallada de cómo

se enmendó y cómo se aplicará. El primero al intervenir fue **Francisco M. Echeverría** -doctor en Derecho, vocal de la Sección de Derechos Reales de la Comisión de Codificación de Cataluña, participó en la preparación del anteproyecto del texto legal a instancia del Parlamento de Cataluña. Seguidamente, la asesora **Ana Bozalongo** desgranó la reforma de una manera más práctica y dinámica, y por último intervino **Manuel Galán**, magistrado de la Audiencia Provincial de la Sección 3ª de Tarragona ●



**I ETAPA DEL CAMINO DE SANTIAGO EN NAVARRA**

La I Etapa del Camino de Santiago realizada por un grupo de administradores de fincas colegiados, organizada por el Colegio de Navarra y desarrollada durante los días 12 al 14 de junio, cubrió la etapa de Roncesvalles a Zubiri, recorrido de incuestionable belleza que contribuyó al acercamiento personal y profesional de los administradores de fincas colegiados que hicieron este recorrido.

La II Etapa del Camino de Santiago, organizada por el Colegio de Burgos, está prevista para los días 9 al 11 del próximo mes de octubre, y su recorrido también será toda una grata sorpresa para los administradores de fincas que se animen a realizarlo. La etapa partirá de Hornillos del Camino, llegará a Castrojeriz, Espinosa del Camino y finalizará en San Juan de Ortega.



**Contadores de agua inteligentes**



Total **precisión**



**12 años** de vida



**Sin cables** vía radio



Precio **económico**



Telelectura con **app móvil**



Todos los **calibres y roscas** (desde 15 mm hasta 300 mm)



Contadores de agua caliente



Contadores de agua fría

Asegura un reparto justo entre vecinos

**Más de 2.000.000 unidades en España**

Solicítenos una evaluación técnica, analizaremos su caso y le daremos presupuesto sin compromiso



ACTUALIDAD ECONÓMICA

## Lo barato puede salir muy caro, también al individualizar el consumo de calefacción

ANTONIO OCAÑA  
Director Comercial de Remica

**L**a inminente aprobación del Real Decreto que transpone la Directiva Europea sobre Eficiencia Energética permitirá regular y combatir el derroche energético que tanto perjudica a nuestro país y las economías particulares.

Entre las medidas de ahorro energético que recoge el documento, en el artículo 14, se encuentra la obligatoriedad de una contabilidad individualizada del consumo de calefacción central en los edificios antes del 31 de diciembre de 2016. Es decir, a partir de ese momento, cada usuario podrá regular su gasto de calefacción y pagar por lo que realmente consume.

Es una medida que, sin duda, supondrá grandes ventajas para los vecinos y un ahorro importante en las comunidades, y éste es el mensaje que debemos transmitir a la hora de explicárselo a los usuarios.

Sin embargo, antes de lanzarnos a llevar a cabo la intervención que se requiere, sí me gustaría recomendar tanto a los Administradores de Fincas como a los Presidentes de las Comunidades, que al tomar la decisión estudien de manera por-

menorizada las garantías que les ofrecen las distintas compañías.

Esto porque, pese a que las distintas empresas del sector aseguren que se trata de una intervención sencilla de realizar, lo cierto es que si no se lleva a cabo correctamente puede acarrear importantes problemas para la comunidad (ruidos, radiadores que no calientan, calderas que se paran...). Desgraciadamente, esas malas prácticas están muy extendidas por lo que es necesario prestar atención al tipo de compañía con el que contratamos este tipo de intervención.

A simple vista, controlar y medir nuestro consumo de calefacción de manera individualizada supone intervenir en cada uno de los radiadores de la vivienda instalando un repartidor de costes – para medir la temperatura de la habitación y el consumo de calefacción- y una válvula termostática –con el fin de regular el caudal de agua que entra en cada uno de nuestros radiadores y por tanto, la temperatura de éstos-.

Actualmente, los repartidores que se instalan son electrónicos y sus lecturas se recogen vía radio, por lo que no es necesario volver a entrar en la vivienda hasta que se agote la batería, que tiene una duración de 10 años.

Sin embargo, para una correcta individualización, no basta sólo con estos dispositivos, sino que además es necesario llevar a cabo un equilibrado hidráulico de la instalación central del edificio. El equilibrado es necesario no sólo porque en la mayoría de los casos después de muchos años ya existe un marcado desequilibrio hidráulico, y por tanto térmico, entre distintas viviendas de la finca, sino también porque la instalación de las válvulas termostáticas, que a priori, no representan ninguna dificultad, alterará el funcionamiento con el que originariamente se diseñó la instalación de calefacción central. De este modo, se pasará de una instalación central diseñada para trabajar con caudal constante (en la que todos los radiadores del edificio funcionan a la vez), a una instalación de caudal variable (en la que dependiendo de la regulación de las válvulas termostáticas, unos radiadores estarán abiertos y otros cerrados en función de las necesidades de confort de cada usuario).

Por tanto, para llevarlo a cabo correctamente, será necesario efectuar un cálculo de la nueva hidráulica para establecer cuáles serán las soluciones técnicas necesarias para regular el nuevo caudal variable tanto en la sala de calderas (selección de las nuevas bombas de calefacción), como en la red de distribución general (equilibrado de caudales por columnas) y en las viviendas (equilibrado en radiadores a través de una correcta elección del tipo de válvula termostática). Todo ello debería quedar plasmado en una memoria de cálculo donde se reflejarán todas las intervenciones que se han realizado en la instalación y que, por supuesto, desde Remica nos comprometemos a poner a disposición del usuario ●

ACTUALIDAD ECONÓMICA

## Schindler continúa mejorando su servicio a los Administradores de Fincas

**H**oy en día existen numerosas fincas que no disponen de ascensor, un hecho que plantea grandes dificultades a sus propietarios en diferentes situaciones cotidianas, como por ejemplo subir carritos de bebé o facilitar la movilidad de personas mayores o en sillas de ruedas. Cada vez más somos conscientes de que los ascensores, además de incrementar el valor añadido de la finca, mejoran considerablemente la calidad de vida de sus inquilinos. Los edificios de obra nueva ya no se conciben sin la instalación de ascensores y su posterior mantenimiento.

## — NUESTRA EDITORIAL



### ÉTICA Y NICÓMACO: COMENTARIOS DE ÉTICA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Francisco José Arnaldos Jiménez.

1ª Edición

p.v.p. (con IVA) 12,00 €

119 páginas

Con un prólogo de Salvador Díez, presidente del CGCAFE, este libro se adentra en el análisis del comportamiento profesional desde un punto de vista ético. Analiza la autorregulación y la capacidad de nuestras instituciones profesionales para velar por el trabajo eficaz, serio y honrado de los colegiados, así como para hacer cumplir los códigos de buenas prácticas como un valor imprescindible para que cada día la confianza de los usuarios sea mayor. Su autor, Francisco José Arnaldos es Administrador de Fincas y miembro del CGCAFE y presidente de la Comisión Deontológica y Disciplinaria del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón.



### PRACTICUM ADMINISTRACIÓN DE FINCAS 2015. PROPIEDAD HORIZONTAL Y ARRENDAMIENTOS URBANOS

Purificación Morgado Panadero, Teodoro

Arnáiz Arnáiz, Joaquín Martí Martí y

Eduardo Martín Puebla, 2ª edición

p.v.p. (con IVA) 102,00 €

1148 páginas

La nueva edición de Practicum Administración de Fincas se presenta ampliada, mejorada y puesta al día. Elaborada bajo un enfoque eminentemente práctico recoge los aspectos principales que necesitan los profesionales que ejercen su actividad en el ámbito de la administración de fincas, en servicios jurídicos e incluso en la defensa en juicio. Toda la información en un único volumen, totalmente actualizada e interrelacionada, y en doble soporte (papel + electrónico).



### MANUAL DE CONTABILIDAD PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS

Juan Rodríguez Baeza, Ángel Rodríguez Yubero y Miguel Ángel San Alberto Lasarte, 2006

p.v.p. (con IVA) 26,00 €

240 páginas

Este manual pretende contribuir a la consolidación de la imagen del Administrador de Fincas como profesional competente, que conoce y aplica las técnicas instrumentales básicas de su profesión, aportándole los conocimientos prácticos suficientes que le permitan: Profundizar en el conocimiento y manejo del Plan General y su adaptación a las Comunidades de Propietarios; Crear planes de cuentas, acordes con las distintas particularidades de cada una de las Comunidades; Contabilizar adecuadamente la instauración del Fondo de Reserva, y los movimientos posteriores del mismo; Confeccionar Balances y Cuentas Anuales de Comunidades.



### EN SEGUNDA CONVOCATORIA

Miquel Corberó Llop, 2014

p.v.p. (con IVA) 12,00 €

197 páginas

En una magnífica estancia dedicada a sala de reuniones, un hombre de mediana edad, bien vestido y en su calidad de administrador, se dispone a dar comienzo en segunda convocatoria a una reunión de comunidad de propietarios.

En una mesa rectangular de madera situada en un extremo de la sala, sentado a su derecha le acompaña Eduardo presidente de la comunidad, recién jubilado de aspecto saludable y vestimenta informal.

Delante suyo varias hileras de sillas, ocupadas en sus dos terceras partes por los vecinos copropietarios de hablan continuamente entre ellos sin hacer demasiado caso, la mayoría de las veces, de lo que se dice desde la mesa presidencial.

Después de solicitar varias veces silencio y un poco de atención, el administrador inicia la sesión desarrollando los puntos del orden del día y que todos conocen.

El servicio de mantenimiento es fundamental a la hora de alargar la vida útil de un ascensor. En este sentido, Schindler cuenta con contratos de mantenimiento que se adaptan a las necesidades de cada cliente y apuesta por servicios preventivos como mejor método para garantizar la seguridad. Estos servicios ofrecidos por la multinacional cumplen la estricta normativa europea, además de la española, una de las más exigentes de la Unión Europea, ya que obliga a revisiones mensuales de los elementos de seguridad del ascensor.

El caso del mantenimiento, además de ser una medida obligada por las distintas legislaciones que afectan al transporte vertical, se trata de un método para alargar la vida útil de las instalaciones. Schindler cuenta con una amplia experiencia en este campo, y proporciona un mantenimiento personalizado para cada cliente, ya se trate de ascensores de sello Schindler o no.

De este modo, los técnicos de Schindler, con una formación continua certificada, cumplirán una doble función para los vecinos de la finca. En primer lugar, conseguirán que los ascensores estén en funcionamiento acorde a la ley, evitando multas a la comunidad. Por otro lado, se ahorrarán gastos innecesarios por reparaciones que podrían haberse evitado en caso de haber realizado un correcto mantenimiento, asegurando que el ascensor se encuentre siempre en estado óptimo.

Contratos como Schindler Excellence –que ofrece mayor disponibilidad de uso de las instalaciones y una absoluta seguridad de funcionamiento a lo largo de la vida útil de los sistemas–, o el Servicio de Asistencia Permanente, facilitan un mantenimiento completo y eficaz de los equipos existentes.

Más allá de estos aspectos, y además de la incorporación de lo último en tecnología, es fundamental que existan otros servicios que faciliten la labor de los Administradores de Fincas. Por ello, Schindler dispone de otras prestaciones como mediante su servicio de facturación electrónica. Se trata de una aplicación gratuita que consiste en el envío a un servidor



de las facturas en formato digital, evitando posibles extravíos y facilitando la consulta o descarga de dichas facturas en cualquier sitio, a cualquier hora.

Una vez que el usuario se registra en [www.facturacion-schindler.es](http://www.facturacion-schindler.es), entra automáticamente a un servidor en el que podrá encontrar todas las facturas en formato PDF de los últimos cinco años. En el caso de los Administradores de Fincas, este sistema supone una ventaja extraordinaria, ya que permite acceder mediante un único usuario a las facturas de todas las comunidades de vecinos que el administrador gestiona, recopilando toda la información que pudiera necesitar de una manera cómoda y ordenada. Además, para las empresas ofrece una posibilidad de conexión B2B y contabilización directa en sus libros. Se trata de una herramienta eficaz cuyo objetivo es facilitar el trabajo del cliente.

Se trata de un proceso totalmente seguro y legal, ya que Schindler ha dispuesto para ello un protocolo especial de seguridad mediante el cual las facturas llevan firma electrónica. Asimismo, el cliente será notificado mediante un email cada vez que se le emita una factura.

Este nuevo servicio de Schindler España no sólo beneficia al cliente, sino que contribuye al cuidado del medio ambiente al reducir considerablemente el gasto de papel. Para la compañía, el compromiso con la sostenibilidad es una característica necesaria más de sus procesos, como lo pueden ser la calidad y la seguridad ●

### PETICIÓN DE LIBROS:

Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas. Plaza Marqués de Salamanca, 10 3ª Izda. - 28006 Madrid

Tel. 91 575.73.69 / 91 576.92.17 - Fax 91 575.12.01 - e-mail: [secretaria@cgcafe.org](mailto:secretaria@cgcafe.org)

Es imprescindible enviar cheque nominativo por importe de libro/s solicitado/s o transferencia a la cuenta del Banco Santander Central Hispano nº ES64 0049 6702 68 2816034066 más 3,50€ de gastos de envío.

Desde 60,10 € los pedidos se remitirán sin cobrar gastos de envío y desde 90,15 € además, tendrán un descuento de un 5%.

El Consejo General, se reserva el derecho de alterar el precio de las obras que durante el año sufrieran alguna modificación.

Puede consultar nuestro catálogo en la página web del Consejo General: [www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org)



# Administrar fincas nunca fue tan ¡ Fácil y económico !

## Características

### Propiedad horizontal y vertical

- Gestión por gastos realizados y presupuestos.
- Gestión de contratos, con revisiones de renta automáticas.

### Nominas

- Sistema RED.
- Recibos de salario con cálculo de ITC, TC1, TC2, etc.

### Gestión de edificios

- Control de incidencias, averías, reparaciones, obras, siniestros y demás.

### Juntas

- Realización de convocatorias y actas, pago de recibos en junta, etc.

### Despacho online

- Despacho virtual en Internet y avisos por SMS



Adaptado al reglamento SEPA\* y 347 para comunidades (IVA)

Pide tu demo GRATIS ▶



**FincasPlus** esta desarrollado por IDS. Además le ofrecemos: Programación a medida, Servicio técnico, Instalación y mantenimiento de redes, Venta de equipos, Diseño Web.

Con **FincasPlus** usted dispondrá de todas las herramientas para administrar sus fincas.



**Monopuesto** 150 €

**Red** 300 €

Precio sin IVA incluido

**“Imprescindible ser administrador colegiado”**

Informática y Desarrollo de Software S.L. [www.idsplus.net](http://www.idsplus.net)

C/Poeta Mas y Ros, 7 Tel. 96 393 00 20 C.P. 46021 - VALENCIA



# A la altura de su comunidad

Ascensores Eninter le ofrece la oportunidad única de elevar la calidad del servicio a sus comunidades.



Precios a partir de

**44€**  
mensuales

Mantenimiento multimarca - Rehabilitación - Diseños a medida - Puertas automáticas

La primera empresa nacional en mantenimiento de ascensores multimarca con más de 40 años de experiencia

Llámenos gratis al **900 365 007** o entre en [www.eninter.es](http://www.eninter.es)



Siempre a su altura



# 160 años

ofreciendo excelencia en  
servicio y mantenimiento



- Ascensores de **distintas marcas**.
- Edificios con aparentes **huecos imposibles**.
- Modernizaciones para **ahorrar** energía.
- Comunicación bidireccional por **videoconferencia**.
- Para nosotros **no hay barreras**, financiación a su medida.

ELEGIDO  
**SERVICIO  
DE ATENCIÓN  
AL CLIENTE**  
DEL AÑO  
**2013**

**Servicio  
24 horas**  
**901 24 00 24**  
**ww.otis.com**

**OTIS**  
LA PRIMERA COMPAÑÍA  
DE ASCENSORES DEL MUNDO