

## la entrevista POR ALBERTO LARRIBA

Jordi **JANÉ**

VICEPRESIDENTE CUARTO DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

# “La labor del administrador de fincas es esencial”

“El ejercicio de esta actividad requiere una cualificación oficial que evite el intrusismo”

El Gobierno ha anunciado la firme intención de aprobar la futura ley de servicios profesionales que desregulará la mayoría de profesiones colegiadas en España. Una medida que Jordi Jané, vicepresidente cuarto del Congreso de los Diputados, entiende que deberá rectificarse.

**-A su juicio, ¿cómo afectará la normativa a la actividad que desarrollan los administradores de fincas, uno de los colectivos profesionales afectados por esta propuesta gubernamental?**

-En pleno siglo XXI, hemos de intentar que se dé valor a la labor profesional de los administradores de fincas. Y esto requiere que siga siendo una actividad colegiada en manos de expertos profesionales porque, en un mundo como el inmobiliario, son muchos los riesgos a los que la sociedad en general se expone.

**-¿Qué función desempeña el administrador de fincas?**

-Los administradores de fincas cumplen una función profesional y también social, ya que se ocupan de gestionar la vivienda de las personas, que acostumbra a ser su bien patrimonial más importante. En un momento como el actual, en el que se primará la rehabilitación, más que nunca será necesaria la participación activa de las comunidades de vecinos, un ámbito en el que el papel que desempeñan los administradores de fincas es esencial.

**-Recientemente, los administradores de fincas han firmado un manifiesto en defensa de la colegiación profesional. ¿Qué objetivo persigue esta acción?**

-Ahora que se anuncian cambios legislativos es necesario organizarse para evitar que se ponga en riesgo el ejercicio de una profesión que tiene sentido para el interés general y más cuando ello tampoco viene

impuesto por directivas europeas. Eso ya se intentó en el 2003 y entonces, en respuesta a una pregunta parlamentaria mía, el Gobierno acabó reforzando el carácter de la profesión de administrador de fincas como actividad colegiada. Esperemos que ahora el nuevo intento de desvirtuar lo que es una cualificación académica adecuada para prestar este servicio no se lleve a cabo. El ejercicio de esta actividad requiere una cualificación oficial que evite formas de intrusismo que irían en detrimento de las garantías del ciudadano en la buena administración de sus propiedades.

**-¿Cree que finalmente conseguirán que el Gobierno dé marcha atrás en su propósito de aprobar la ley de servicios profesionales?**

-En este ámbito siempre ha habido intentos por parte de distintos gobiernos de cambiar el estatus de esta profesión. Al final, la argumentación a favor del mantenimiento de la actividad colegiada ha acabado evitando que se llevaran a cabo los cambios normativos propuestos.

**-El sector de la vivienda vive momentos difíciles y comprometidos. En su opinión, ¿qué retos hay que afrontar para mejorar la situación?**

-Hay que seguir insistiendo en la necesidad de poner en valor el sector de la vivienda, que sigue teniendo un peso muy importante, a pesar de la crisis en el sector inmobiliario. Ha llegado el momento de pensar en instrumentos que fomenten la rehabilitación. En este sentido, se necesitan incentivos que ayuden a mantener y conservar en buen estado las comunidades de vecinos. Históricamente, los colegios de administradores de fincas han hecho un trabajo muy positivo en este ámbito. La primera iniciativa legislativa popular (ILP) que se tramitó en el Congreso de



Jordi Jané, durante una intervención parlamentaria.

## LA OPINIÓN

La cita de la profesión “ayuda a compartir experiencias y a articular estrategias para afrontar problemas comunes”

## LA REFLEXIÓN

“Ha llegado el momento de pensar en instrumentos que fomenten la rehabilitación”

los Diputados y que acabó convirtiéndose en la nueva ley de propiedad horizontal fue una iniciativa de los colegios de administradores de fincas, que propusieron reducir el nivel de morosidad y asegurar los fondos de reservas para acometer rehabilitaciones y obras necesarias en las comunidades de propietarios.

**-¿Qué valoración le merece la celebración del Encuentro Estatal de Administradores de Fincas ?**

-He tenido ocasión de asistir en diversas ocasiones al encuentro que organizan los administradores de fincas y el balance siempre es positivo. Es un evento que ayuda a compartir experiencias y a articular estrategias para afrontar problemas

comunes que afectan al conjunto de la profesión y al sector de la vivienda: reformas legislativas, temas de fiscalidad, seguridad, habitabilidad, rehabilitación, por ejemplo. El administrador de fincas es el que asiste desde la proximidad a la problemática que plantean las comunidades de vecinos y la vivienda en particular y el que sabe qué solución ofrecer en cada caso. Por lo tanto, reunir a todos los agentes que intervienen en el sector de la vivienda, y los administradores de fincas son protagonistas destacados, para compartir experiencias en un congreso como este y en un momento en el que se anuncian cambios legislativos, me parece muy positivo y provechoso. ☺

# Claves para reducir la factura energética de los edificios

Algunas medidas evitarán futuras derramas en las comunidades

**M. D. R.**  
Área Monográficos

Para Ramon Silva, responsable de Innovación y Desarrollo Servicios Energéticos de Gas Natural Fenosa, “el primer lugar sobre el que centrar la reducción de los gastos de una comunidad debería ser la sala de calderas, principal generadora de los costes energéticos”. Sin embargo, barreras como la falta de financiación impiden acometer reformas o renovaciones, y estas se van posponiendo por el elevado coste de las obras. “La solución es ponerse en manos de una empresa de servicios energéticos que no solo realizará la inversión, sino que analizará las necesidades de la comunidad”, dice Silva. Esta compañía será la responsable de renovar la instalación sustituyéndola por otra que funcione con combustibles más económicos, como el

gas natural o la biomasa, donde no sea posible llegar con gas natural. Además, se encargará de adecuar la instalación a la normativa vigente.

Por otra parte, y según la misma fuente, “en las comunidades de propietarios con calefacción centralizada, en muchas ocasiones los vecinos no adoptan actitudes eficientes debido a que, al ser un pago comunitario, no tienen sensación de que su acción vaya a tener un impacto significativo en su ahorro”. Hasta ahora resultaba demasiado caro y complicado medir el consumo individual de cada vivienda y hacer que el pago fuera proporcional a este. Esta situación ha cambiado gracias a equipos económicos, fiables y de sencilla instalación, los repartidores de costes (dispositivos de medición que se instalan sobre los radiadores), que posibilitan distribuir los costes de calefacción en función del consumo real de cada vivienda y permitiendo que actitudes efi-

cientes repercutan directamente en nuestro ahorro y que cada propietario pague por lo que realmente consume. Según estudios de la Asociación de Repartidores de Costes de Calefacción, los ahorros que se obtienen llegan hasta un 20%.

## ILUMINACIÓN Y ENVOLVENTE TÉRMICO

Las nuevas tecnologías LED de iluminación permiten reducir hasta un 75% el consumo del alumbrado en zonas comunes, garajes y exteriores. Actualmente la mayoría de productos de iluminación tradicional como los tubos fluorescentes son fácilmente reemplazables por otros con LED, sin ser necesaria la sustitución de las luminarias.

Finalmente, un edificio bien aislado consume menos energía, pues conserva mejor la temperatura en su interior, reduciendo las pérdidas de calor. Es conveniente aprovechar una reforma para introducir mejoras en el aislamiento térmico. ☺



Un hombre manipula una caldera.

# Mayor agilidad en los procesos administrativos

Con Therefore se eliminan duplicidades en la gestión documental y los errores asociados al procesamiento manual

**M. D. R.**  
Área Monográficos

El mercado de alquiler vive actualmente una etapa de gran movimiento, con una variada oferta y continuas fluctuaciones de precios. Más de la mitad de los inquilinos no llegan a cumplir el periodo de arrendamiento previsto inicialmente y cambian de domicilio, lo que lleva aparejado un alto volumen de documentación para tramitar los nuevos contratos. Las empresas especializadas en el asesoramiento inmobiliario se ven obligadas a tener instrumentos de gestión rápidos y eficientes para formalizar la documentación, realizar las valoraciones del estado de los inmuebles, tramitar las fianzas, las cédulas de habitabilidad o los cambios de titularidad de los contratos de servicios (agua, luz, gas, etcétera).

Fincas Sancho Gil es una de estas especialistas. Anualmente gestiona alrededor de 150 nuevos contratos de alquiler de todo tipo de inmuebles (pisos, casas, loca-

les, oficinas, naves, almacenes y parkings) y unas 1.500 autorizaciones expresas de pagos en comunidades de propietarios, que equivalen a más de 75.000 asientos contables anuales.

Para agilizar esta gestión documental, evitar atascos en los procesos y tener controlados los flujos de trabajo paso a paso, los responsables de la empresa se interesaron por el software Therefore de Canon. “Nos decantamos por esta solución por la facilidad que ofrece para rediseñar, modificar y parametrizar los procesos. Es una herramienta muy sencilla pero con un amplio alcance”, destaca Manuel Sancho, administrador de Fincas Sancho Gil. La solución, adquirida en septiembre del 2012 y desplegada a lo largo de los dos meses siguientes, se aplicó inicialmente a los flujos de trabajo definidos sobre tres procesos críticos: las renunciaciones de los pisos, los contratos de alquiler y la tramitación documental previa al alquiler. Dado que la mayor parte de los diagramas de flujos de trabajo ya habían sido diseñados internamente, el trabajo de



Reunión de trabajo en Fincas Sancho Gil.

implantación fue muy rápido y sencillo.

La compañía tiene previsto añadir el dispositivo de captura para la digitalización masiva de recibos y facturas en Therefore. Los tres flujos de trabajo iniciales se han ampliado además para incluir el control de la documentación de incidencias judiciales, las comunicaciones previas que estos procesos requieren y las autorizaciones de pagos periódicos en comunidades de propietarios (unos 1.500 envíos anuales).

## CLAROS BENEFICIOS

El proyecto de gestión documental basado en la herramienta Therefore ha cumplido con creces los objetivos de control y seguridad que se habían fijado inicialmente. A pocos meses de su implantación, los usuarios están ya familiarizados con la herramienta y empiezan a percibir los claros beneficios en cuanto a productividad individual y agilidad de los procesos.

“El ahorro de tiempo ganado y la ausencia de errores y duplicidades es cada vez más visible en el día a día de la empresa”, sentencia Sancho. ☺