



Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas



Los Colegios de Administradores de Fincas tienen su origen conforme al Decreto 693/1968, 1 de Abril, por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, más tarde tuvo lugar su reforma, con el Real Decreto 392/1977, de 8 de Febrero, por el que se modificaba parcialmente el Decreto anterior. Por último, en virtud al R.D. 1612/1981, de 19 de Junio, se autoriza la constitución de Colegios Territoriales y del Consejo General de Colegios, hasta la fecha por la cual se han ido incorporando cláusulas conforme lo estipulado en la última Ley de Colegios Profesionales.

En particular el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas nació en el año 2002. El Decreto 136/2002, de 23 de abril, por el que se creó el Consejo Andaluz de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas, es-

tableció en su apartado cuarto el procedimiento para la elaboración y aprobación de los Estatutos que han de regir la organización y el funcionamiento de dicha Corporación, todo ello de acuerdo con la Ley 6/1995, de 29 de diciembre, de Consejos Andaluces de Colegios Profesionales y su Reglamento, aprobado por Decreto 5/1997, de 14 de enero.



En lo que se refiere a las funciones básicas del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 67/1995 de 29 de diciembre de Consejos Andaluces de Colegios profesionales:

- a) Coordinar la actuación de los Colegios que los integran, sin perjuicio de la autonomía y competencia de cada uno de ellos.
- b) Representar a la Profesión en el ámbito de la Comunidad Autónoma, o donde le competa.
- c) Elaborar las normas deontológicas comunes a la Profesión.
- d) Modificar sus propios Estatutos de forma autónoma, sin más limitaciones que las impuestas por el ordenamiento jurídico.
- e) Dirimir los conflictos que puedan suscitarse entre los Colegios integrantes.
- f) Resolver los recursos que se interpongan contra los actos y acuerdos de los Colegios, de acuerdo con lo que establezcan sus Estatutos.
- g) Actuar disciplinariamente sobre los miembros del Consejo, así como sobre los componentes de las Juntas de Gobierno de los Colegios Integrantes de aquél.
- h) Aprobar su propio presupuesto.
- i) Determinar, equitativamente, la aportación económica de los Colegios en los gastos del Consejo.
- j) Informar, con carácter previo a su aprobación por la Administración de la Comunidad Autónoma, los proyectos de fusión, absorción, segregación y disolución de los Colegios profesionales.
- k) Ejercer las funciones que se deriven de convenios de colaboración con las Administraciones Públicas.
- l) Informar los proyectos normativos de la Comunidad Autónoma sobre las condiciones generales del ejercicio profesional y sobre las funciones, y honorarios cuando se fijen por tarifa o arancel, y el régimen de incompatibilidades que afecten a la profesión respectiva.
- ll) Realizar cuantas actividades se consideren de interés para la profesión respectiva.
- m) Los demás que les sean atribuidos de acuerdo con la legislación vigente.

En cuanto al Presidente que ha encabezado este Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas destacamos a. D. Rafael Trujillo Marlasca, el cual lleva ocupando ese cargo desde su creación.



La Junta directiva del Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas está compuesta por:

Presidente:	D. Rafael Trujillo Marlasca
Vicepresidente en funciones:	D. Juan José de la Torre Santano
Secretario:	D. Rafael del Olmo Garrudo
Tesorero:	D. Jesús Cañavate Carmona
Tesorero Adjunto:	D. Jesús Pérez Romero
Contador-Censor:	D. José Enrique Bravo García
Asesor Jurídico:	D. Luis Ruiz Giménez
Vocales:	D. Manuel Castro Escudero
	D. Ramón Rodríguez de Trujillo Guijosa
	D. David Toscano Limón
	D. Marcelo Francisco Cambló Mora
	D. Gabriel Oyonarte Luiz
	D. Juan José Olmedo Cobo
	D. Miguel Garcés Tercero
	D ^a . Mercedes Romero Balsera
	D. Juan Ruiz Bautista
	D. Julio Carrillo Ureña

El Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, que desarrolla su actuación exclusivamente dentro del territorio de Andalucía, disfruta a todos los efectos de la condición de Corporación de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines y está integrado por los Colegios de Almería, Cádiz, Córdoba, Granada, Jaén, Málaga, Huelva y Sevilla.

Cabe recordar la importancia que tuvieron los Administradores de Fincas de España para la recogida de firmas requeridas por el Parlamento ante la iniciativa legislativa popular de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, que como primordial objetivo trataba la cuestión del proceso monitorio para el cobro a los propietarios morosos de las comunidades de vecinos.



En cuanto a los servicios que este Consejo destina a sus Colegios, pueden destacar, las asesorías de apoyo de ámbito jurídico, laboral, fiscal, de arquitectura, etc. Asimismo, la Secretaría ofrece a aquellos Colegios que lo soliciten documentación basada en normativas, legislaciones, jurisprudencias, ordenanzas municipales, etc. para su buen quehacer y puesta al día.

Con el fin de colaborar con los Colegios, el Consejo tiene firmado Convenios de Colaboración con organismos públicos de la Administración, como pueden ser la Agencia Tributaria y la Seguridad Social, ambos para el proceso temático en red, Departamentos de Urbanismo y Recaudación de diferentes Ayuntamientos de nuestra Comunidad, Convenios con diferentes entidades bancarias, y distintas empresas de servicios como Copodat, Brokalia, Prevent, Derecho Editores y Bureau Veritas.

De forma muy especial, en estos momentos estamos trabajando en la implantación del servicio de atención al consumidor, ciudadano, y la ventanilla única, a fin de adaptarnos a los requerimientos de la Directiva Europea, y a la entrada en vigor de la Ley Omnibus.

Así mismo estamos desarrollando un servicio de información pública, para que los ciudadanos conozcan de verdad la diferencia entre un

Administrador Colegiado y otro que no lo es, los riesgos que asume, los problemas con que se pueden encontrar, y en definitiva el diferencial que se adquiere contratando los servicios de un Colegiado con formación experiencia, y solvencia, en contrapartida con empresas in-nominadas, que al amparo de la libre prestación de servicios ocultan la realidad de un servicio sin amparo.



- El Administrador de Fincas gestiona el patrimonio inmobiliario con criterios profesionales, consciente de su valor como bien de inversión y ahorro. Conociendo que el patrimonio inmobiliario es, en muchos casos, un legado transmitido de generación en generación.
- Gestiona y actualiza las rentas, sus cobros y pagos. Hace las liquidaciones correspondientes y el seguimiento de impagados y morosos.
- Ejerce de mediador entre propietarios e inquilinos, entre propietarios y administraciones públicas, y entre los mismos propietarios en los casos de Comunidades.
- Interpreta y aplica la legislación vigente intentando unificar criterios para evitar litigios.
- Se ocupa del mantenimiento de la propiedad inmobiliaria en previsión de problemas y la mejora constantemente.
- Busca la solución tanto de los pequeños problemas como de los grandes de una manera rápida y eficaz.
- Asesora sobre todas las materias relacionadas con la propiedad inmobiliaria y, además, puede representar oficialmente al propietario, si así lo desea, ante terceros (inquilinos, administración pública, comunidades).
- A las comunidades de Propietarios las mantiene dentro de las normativas legales, y aconsejarles en sus decisiones.
- El campo que debe abarcar un administrador de fincas es muy amplio, incluyendo cuestiones técnicas sobre equipos de calefacción, antenas colectivas, porteros automáticos, pintura, obras, defectos de construcción, y muchísimos más, que le obligan a una permanente actualización y puesta al día en sus conocimientos.
- El ejercicio profesional comprende todas las funciones propias para el gobierno y conservación de los bienes encomendados, la obtención del rendimiento adecuado y al asesoramiento de las cuestiones relativas a los bienes inmuebles. En el desarrollo de estas funciones, el Administrador está facultado para realizar cuantos actos de administración y gestión sean necesarios con observancia de las normas legales aplicables, la costumbre y la prudencia, sin otras limitaciones que las expresamente recibidas del titular de los bienes y aquellas otras atribuidas en exclusiva a otras profesiones.
- Así, en la administración de fincas arrendadas, se ocupa desde la selección del arrendatario, redacción y firma del contrato, constitución de la fianza, obtención de la cédula de habitabilidad, cobro de la renta, actualiza-



ción de la misma, repercusiones, pago de los gastos e impuestos, incluido el IVA, aplicación de retenciones sobre el IRPF, gestionar el traspaso de locales comerciales, atender las obras de reparación y mejora, en su caso, y las obligaciones derivadas de las relaciones laborales con empleados del inmueble; liquidación al propietario, hasta la gestión sobre los morosos o asesoramiento sobre cualquier cuestión o incidencia en el arrendamiento.

- En la gestión de comunidades de propietarios, le corresponden las obligaciones fijadas en el art. 20 de la LPH (velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios; preparar el plan de gastos e ingresos; atender a la conservación de la casa; ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros; actuar, en su caso, como Secretario de la Junta, custodiando la documentación; y todas las demás atribuciones que le confiera la Junta) pero, al margen de las mismas, debe asesorar a la comunidad, controlar los proveedores, dar cuenta de siniestros a las compañías de seguros; ocuparse de las relaciones laborales con los empleados de la finca, aplicando las normas de convenio y las modalidades contractuales más favorables, practicando las liquidaciones de la Seguridad Social y las que fiscalmente procedan; llevar una adecuada contabilidad; advertir sobre la morosidad; y una función, quizá de las más importantes, que es

el mantenimiento de la convivencia entre los componentes de la comunidad.

- Cuando actúa como Secretario de la Comunidad, que es casi en todos los casos, de acuerdo con el presidente debe convocar la Junta, asistir a la reunión, que normalmente dirige, redactar el acta y practicar las notificaciones que procedan.

- En el asesoramiento global a la comunidad, debe cumplimentar todas las obligaciones que incumben al inmueble, así como informar y cuando proceda tramitar la solicitud de ayudas o subvenciones a las que pueda tener derecho el edificio en los casos de rehabilitación o de obras de reparación protegidas.



Siguiendo las directrices del Consejo General, previa obtención del título profesional, por estar en posición de algunos de los títulos universitarios superiores previstos en el art. 5.1 del Decreto 693/1968, de 1 de Abril (Licenciado en Derecho, Ciencias Políticas, Económicas y Comerciales, Procuradores de los Tribunales, Ingeniero Agrónomo, de Montes, Veterinarios, Ingeniero Técnico Agrícola, Forestal, Perito Agrícola, Licenciado en Arquitectura, Ayudante de Montes, Diplomado en Empresariales o Dirección y Administración de Empresas, Arquitectura Técnica, Graduado Social o Relaciones Laborales, Ingeniero Técnico de Obras Públicas, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Licenciado en Ciencias Químicas) o haber superado el plan de estudios de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas, autorizado por el Ministerio de Fomento, cuya docencia imparten once Universidades españolas, mediante la creación de un título propio de cada una de ellas, con un mínimo de 180 créditos, y que se desarrolla en tres años.

Al margen de su preparación inicial, el Colegio mantiene la puesta al día de sus miembros, mediante circulares, charlas, cursos, y a través de la revista del Consejo General, del Consejo Andaluz y, en algunos casos, de las revistas editadas por los propios Colegios. Asimismo, el colegiado tiene el asesoramiento de los servicios del Colegio (Jurídico, Fiscal, Laboral, Arquitectónico...)

Participamos activamente en la publicación de la revista profesional *El Administrador* editada por el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas destinada a todo nuestro cuerpo social, empresas, particulares, Consejerías, Organismos Públicos, etc., en ella se insertan artículos referentes a Congresos, Cursos, Conferencias, Legislación y todo aquello que tiene cabida en nuestra Profesión, y que es de interés no sólo al Administrador de Fincas Colegiado sino todos los usuarios y particulares.

Entre las distintas obligaciones encomendadas a un Colegio Profesional cabe destacar una primordial, la formación de su Colectivo. Con este objeto, a largo del año, se viene realizando diferentes Cursos de Formación continua o reciclaje, Conferencias con técnicos y especialistas (Abogados, Arquitectos, Magistrados, Registradores, etc.), Jornadas de trabajo (Jornadas Andaluzas de AA.FF.), Presentaciones de todo tipo: programas informáticos, T.D.T., de instalaciones de telecomunicación en edificios, etc.



El campo de actuación comprende todo el sector inmobiliario, bien se trate de inmuebles rústicos o urbanos, en régimen de explotación directa, arrendamiento, propiedad horizontal o cualquier otro; así como la administración de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios para la construcción de sus vi-

viendas, centros comerciales, campos y puer-
tos deportivos, urbanizaciones con servicios,
instalaciones y anejos comunes; entidades
colaboradoras de la gestión urbanística y, en
general, cuantos cometidos guarden relación
con la administración de bienes inmuebles.



Independientemente de su formación, que en principio debería determinar una buena gestión, el Administrador de Fincas, a través de los diferentes Colegios Territoriales, tiene concertado un seguro de responsabilidad civil en la que pudiera haber incurrido por omisión o negligencia en su actuación profesional y,

en algunos Colegios, otro seguro de caución para responder de su gestión económica.

Al margen de estas garantías, los Colegios ejercen su actividad disciplinaria cuando la actuación de sus profesionales se aparta de las normas profesionales o deontológicas.

PARA MÁS INFORMACIÓN:



Mailo Silva Toledo
msilva@ibersponsor.com

Ibersponsor, Consultores de Comunicación
C/. Virgen del Valle, 91
41011 Sevilla
Teléfono 902 120 389
Fax 954 276 343
www.ibersponsor.com