



Colegio Territorial de Administradores de Cádiz

CARPETA DE PRENSA



ILUSTRE COLEGIO TERRITORIAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE CÁDIZ

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 Colegio Territorial de Cádiz nació en el año 1981.

En lo que se refiere a las funciones básicas de los Administradores de Fincas Colegiados éstas son recogidas en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 20, sin obviar que siempre se deberá velar por la ética profesional y el respeto a los derechos de los ciudadanos, en aras de seriedad y transparencia. A tal efecto, para garantizar un buen régimen a todos los aspectos, este Colegio tiene suscrito a sus miembros Ejercientes con Seguros de Responsabilidad Civil y de Fianza.

En cuanto a los últimos Presidentes que han encabezado este Colegio Profesional destacamos a. D. Rafael Trujillo Marlasca, el cual lleva ocupando ese cargo desde hace más de 20 años.



La Junta directiva del Colegio territorial de Administradores de Fincas de Cádiz está compuesta por:

Presidente: D. Rafael Trujillo Marlasca

Vicepresidente 1º: D. Sebastián Montaldo Puerto

Vicepresidente 2º: D. Francisco Gil Rojas

Vicepresidente 3º: D. Ramón Rodríguez de Trujillo Guijosa

Secretario: D. Carlos de Osma Rodríguez

Tesorero: D. Antonio Oliva Aliaño

Contador-Censor: D. Antonio Mera Marín

Asesor Jurídico: D. Luis Ruiz Giménez

Vocales: D. Emilio Trigueros Serrano

D. José Piñatel Ochoa

D. Enrique Soriano Palacios

D. Carlos Roca Jiménez

D. Juan Antonio Fernández Estudillo

D. Leticia Castilla Arocha

D. Eduardo Hernández Gutiérrez



El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cádiz desempeña principalmente las funciones previstas en el art. 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, con facultades para realizar cuantos actos de administración y gestión sean necesarios encaminados, entre otros, al mantenimiento de los edificios, la gestión y liquidación contable de presupuestos, y la buena convivencia entre los vecinos que los habitan; actuando ante la propia Junta de Propietarios, instituciones públicas y privadas, etc. tanto en zonas urbanas como rurales.

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.



SERVICIOS AL COLEGIADO

En cuanto a los servicios que este Colegio destina a sus Colegiados, pueden destacar, las asesorías de apoyo de ámbito jurídico, laboral, fiscal, de arquitectura, etc. Asimismo, la Secretaría ofrece a aquellos Colegiados 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 Colegiados, el Colegio 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 Provincia, y Convenios con diferentes entidades bancarias.

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 innominadas, que al amparo de la libre prestación de servicios ocultan la realidad de un servicio sin amparo.



FUNCIONES

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, actualización 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.



FORMACIÓN

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.

A continuación se desglosa algunos de los Cursos de Formación, Conferencias, Jornadas y Presentaciones que en los últimos años se han efectuado en este Colegio, con el beneficio directo de nuestros Colegiados:

*** Jornada sobre instalación y mantenimiento piscinas en las Comunidades de Propietarios**

*** Jornada sobre normativa de incendios**

*** Jornada sobre normativa e instalación TDT**

*** Curso Aspectos Prácticos de la Ley de Propiedad Horizontal**

*** Curso sobre Ley Orgánica Protección de Datos**

*** Curso de Servicios Motorizados en las Comunidades de Propietarios.**

*** Curso Código Técnico en la Edificación**

*** Jornadas Andaluzas**



CAMPO DE ACTUACIÓN

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 viviendas, centros comerciales, campos y puertos 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.



GARANTÍAS

Independientemente de su formación, que en principio debería determinar una buena gestión, el Administrador de Fincas, a través del Colegio Territorial de Cádiz, 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, el Colegio ejerce su actividad disciplinaria cuando la actuación de sus profesionales se aparta de las normas profesionales o deontológicas.



MÁS INFORMACIÓN



Mailo Silva Toledo
msilva@ibersponsor.com
Ibersponsor Consultores de Comunicación
C/ Virgen del Valle, 91
Telf.: 902 120 389 - Ext. 2
Fax: 954 276 343
www.ibersponsor.com