



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



MEMORIA ANUAL 2011



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



MEMORIA DE LA PRESIDENCIA



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



MEMORIA DE LA PRESIDENCIA

Después de la lectura del informe del Sr. Secretario, de todas y cada una de las actividades y tareas realizadas en el Colegio durante el pasado período, me corresponde a mí exponeros la Memoria de las actuaciones que con toda la Junta de Gobierno, se han estado desarrollando desde la celebración de la última Asamblea.

Hemos completado la primera anualidad desde que disteis la confianza a la Junta que tengo el honor y el orgullo de presidir. Ha sido un año intenso y también complicado. **Intenso** en reformas, lo reconozco, porque estamos abordando al mismo tiempo múltiples cambios a nivel interno, de comunicación y en la aplicación de innovaciones, utilizando nuevas herramientas tecnológicas. Entre otras destacaría las siguientes:

A nivel de relación con los colegiados

- **Circulares:** nuevos formatos y tipos
- **Registro de nuevos dominios:** cafbl (cat, es, org, mobi, tv) y borsalloguers (com, es, cat, org, net, eu...)
- Nuevo programa de gestión de los **contratos de arrendamiento**
- **Implantación TPV:** Hemos implantado una pasarela de pago (TPV) con Caixa Enginyers, la cual estamos incluyendo en todos aquellos procesos en los que el pago es requerido: inscripción a cursos, compra de licencias de contratos, inscripción a eventos (Fiesta Patronal) y alquiler de salas. Algunas de estas implantaciones ya están funcionando, y otras, como Fiesta patronal y alquiler de salas verá la luz muy pronto.
- **Presencia en las redes sociales: fase 1.** Objetivo: tener presencia en las redes sociales más comunes (facebook y twitter). Se publican los mismos contenidos en ambas.
- **Estudio y planificación de las Nuevas páginas web, institucional y de Bolsa de Alquileres, (cafbl.cat y borsadelloguers.com),** con la finalidad de:
 - Separar la web institucional de la Bolsa de Alquileres, con la finalidad de comunicar y potenciar los servicios al colegiado y la formación, y disponer de una página web escalable que permita incluir futuros servicios de una manera rápida y ágil.



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



- Potenciar la Bolsa de Alquileres dotándola de una imagen propia y trabajando un posicionamiento específico en los buscadores, creando una pasarela para publicar inmuebles de los programas de gestión comercial de los despachos. Disponer de una página web escalable que permita incluir futuros servicios de una manera rápida y ágil.

A nivel interno del equipo del Colegio

Implantación progresiva de Google Apps como herramienta de trabajo en el Colegio (compartir calendarios y documentos)

- Nuevas aplicaciones de gestión internas:
 - **Gestión de comisiones** (con recordatorios por SMS).
 - **Gestión de cursos y conferencias** (integración con la página web y Navision).
 - **Normalización de los puestos** de trabajo adaptándolos a las nuevas herramientas y procesos.

A nivel de imagen y comunicación exterior de Colegio y de la profesión

Estamos llevando a cabo desde la comisión de imagen y comunicación una nueva línea de participación con los medios de comunicación adoptando una actitud más próxima y pro-activa a fin de conseguir que el Colegio sea fuente de información y de opinión en los asuntos relacionados con la profesión. No obstante, de este tema y de otras iniciativas relacionadas se hará una exposición más detallada por parte de la Vicepresidenta Silvia Borrás.

Y también decía **complicado**. Complicado no sólo por la situación económica de nuestro país con todas las consecuencias que inevitablemente inciden en nuestros despachos y por supuesto en el colegio, sino porque han sido muchos los frentes legales y administrativos que estamos teniendo y a los que nos estamos decididamente enfrentando en interés de nuestra profesión y para facilitar la tarea que venimos desarrollando desde nuestros despachos:

Haré una breve referencia a algunos de éstos:

- La inminente reforma del Libro 5º. del Codi Civil de Catalunya. Como sabéis nuestro Colegio ha sido muy activo, y diría hasta impertinentemente beligerante en insistir en la necesidad de la



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



modificación de la Ley desde el mismo momento en que entró en vigor. El legislativo reconoció expresamente su error al no haber contado entonces con nuestra organización colegial. Por ello, desde que esta Junta se puso a trabajar, una de nuestras prioridades, tal como os informé iba a ser nuestro propósito en la anterior asamblea, ha sido mantener un estrecho seguimiento y participación en todas las actuaciones y trámites que desde el Departament de Justicia de la Generalitat se vienen realizando en relación con este asunto. No hace falta decir que en este sentido la celebración y el éxito de las conclusiones del I Forum de Administradores de Fincas y Jueces celebrado en Sitges el año pasado, ha estado y esta suponiendo un sólido espaldarazo a nuestras propuestas, que esperamos poder recoger en el texto del proyecto que en estos momentos la Comisión de Codificación está acabando de redactar y en cuyos trabajos fuimos invitados institucionalmente.

- Participación activa en el Clúster de la Eficiencia Energética, en el que está integrada la Generalitat a través del Institut Català de l'Energia. Desde este clúster hemos presentado una propuesta de reforma de la propiedad que regulara la instalación de infraestructuras de recarga de los vehículos eléctricos en los garajes privados respetando los derechos de la Comunidad; y se está redactando la "Guia d'instal·lació de punts de recàrrega en aparcaments privats" que confiamos resulte de utilidad para todos.
- Son continuas e intensas las colaboraciones con la Secretaria d'Habitatge en materia de la aplicación de las ITES y en otros ámbitos como para promover la reforma del actual Decret d'Habitabilitat. De todos son conocidas las múltiples complicaciones con las que nos estamos encontrando con el vigente Decret d'Habitabilitat de 2009 para obtener las cédulas de viviendas que siempre lo han sido o que pretenden serlo por cambios de destino y que a pesar de reunir perfectamente las condiciones de habitabilidad legalmente exigibles, ven rechazada la concesión por motivos de índole urbanística, administrativa, catastral o registral o simplemente por disparidad de criterios, con las graves consecuencias que ello supone para el futuro de la finca. Bien, tras las enmiendas que hemos estado formulando al nuevo proyecto, podemos informar que han sido prácticamente recogidas nuestras consideraciones redactadas por las asesorías jurídica y técnica del Colegio y muy próximamente se aprobará un nuevo Decret d'Habitabilitat, según el cual se desvincula definitivamente los requisitos de habitabilidad aplicables al inmueble, con su situación o condiciones urbanísticas del mismo. En otras palabras, la cédula sólo dependerá de la habitabilidad del inmueble, por lo que bastará con justificarla por medio del correspondiente informe de



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



Arquitecto. **Un aviso:** está próxima la exigencia de certificaciones de eficiencia energética a todos los inmuebles, de lo cual ya informaremos en su momento.

Y asimismo, hemos formulado alegaciones contra el **projecte de decret pel qual es regulen els fulls oficials de queixa, reclamació i denúncia en les relacions de consum entre persones consumidores i empresàries**, contra las **tasas judiciales** en el ámbito de la justicia que entrarán en vigor a partir del próximo 1 de mayo, en este último caso con la participación conjunta de los Colegios de Abogados y Procuradores; también hemos presentado enmiendas al Proyecto de Ley de Mediación en los Asuntos Civiles y Mercantiles en trámite en el Congreso de los Diputados.

Y continuamos estando en negociaciones a través del Consell con la Direcció General de Turisme en relación con la nueva "regulació dels habitatges d'us turistic" y los "al·lojament turistics".

Hemos tenido y tenemos otros frentes legales en la actualidad, pero me he referido a los que considero más trascendentales en este momento.

OBJETIVOS MÁS PROXIMOS A DESTACAR

- 1) TITULO DE GRADO: Obtención del reconocimiento del Título de Grado específico de nuestra actividad en el sector inmobiliario. Como ya se os ha venido informando, nuestro colegio ha venido promoviendo con la Universitat Abad Oliba-Ceu y las demás instituciones de Cataluña, con el visto bueno del Departament de Territori i Sostenibilitat estos estudios, que en la actualidad ya os puedo decir, tan solo están pendientes del Informe definitivo de la AQU y que según las autoridades académicas, será favorable a pesar de las dificultades para admitir nuevas titulaciones en este momento. Confiamos en que así sea por la importancia y el espaldarazo que supondría para nuestro reconocimiento y para la homologación de la capacitación legal necesaria exigible para el ejercicio de nuestra profesión.
- 2) LUCHA CONTRA EL INTRUSISMO: También es uno de nuestros objetivos profundizar en esta problemática. Y lo haremos en un doble sentido:

Primero: Establecer un clima de confianza y colaboración con las autoridades de consumo y las obligaciones de consumidores. Parece que finalmente se ha conseguido resolver el conflicto de competencias administrativas que en esta materia objetaba l'Agència Catalana de Consum por no actuar contra aquellos (sujetos) que intervienen en



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



nuestra actividad sin cumplir ni una sola de las exigencias legales contempladas en la Llei del Dret a l'Habitatge. Planteado el problema ante la Secretaria d'Habitatge, se ha acordado finalmente que: -se actuará administrativamente en ejercicio de la facultad sancionadora contra aquellos que desarrollen funciones propias de nuestra actividad sin cumplir los requisitos del art. 54 de la Llei, sin contar con ninguna garantía de solvencia y profesionalidad y en perjuicio de los inmuebles y de los consumidores en general; y – que el órgano competente para hacerlo es l'Agència Catalana de Consum, a quien se presentaran de nuevo desde este Colegio las reclamaciones de los casos que se detecten.

Segundo: Valorando nuestra solvencia económica como profesionales colegiados (hemos llegado a un acuerdo con la entidad "Crédito y Caución" para incrementar nuestra cobertura a 30.000 euros), nuestra titulación universitaria y la formación permanente y continuada que cada vez con más intensidad procuramos proporcionar desde el Col·legi.

- 3) Iniciar inmediatamente nuevos encuentros con los colegiados de las comarcas de Barcelona y Lleida.
- 4) La puesta en marcha de la nueva ampliación y acceso desde la calle a nuestra sede colegial, cuestión a la que hemos dedicado un punto especial del orden del día.

Por último quería recordaros que este año, los actos de honor a nuestro Patrón Santo Domingo de la Calzada se celebrarán los días 4 y 5 de mayo, que el Congreso de Nacional de Administradores de Fincas se celebrará en Valencia los próximos 31 de mayo y 1, 2 y 3 de junio y que nuestra fiesta Patronal está prevista el próximo 29 de junio en las instalaciones del Real Club de Polo de Barcelona. En todo caso, os invito a que os animéis a participar en estos actos, especialmente en la celebración de la Fiesta Patronal de nuestro Colegio.

No quiero extenderme más; tan solo me gustaría trasladaros la ilusión e implicación de nuestra Junta y de todo el personal, asesores y colaboradores del Colegio para continuar trabajando con la misma intensidad y dedicación por nuestra profesión y para los Colegiados.

Muchas gracias



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



INFORME DE SECRETARÍA



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



INFORME DE SECRETARÍA 2011 **SOBRE EL COLEGIO Y LA JUNTA DE GOBIERNO**

Ante todo, os quiero agradecer vuestra asistencia a esta Junta General Ordinaria de Colegiados, pues sabemos la dedicación profesional que nos exigen a todos nuestros despachos, sobre todo en estos tiempos tan difíciles tanto en el ámbito económico como en el social, y también os quiero agradecer la confianza que tenéis deposita en nosotros, en vuestra Junta. Yo soy de los que piensan que juntos saldremos de ésta, si evitamos la competencia desleal y si adecuamos nuestros despachos a las nuevas tecnologías para mejorar nuestra productividad.

De la manera más breve posible, os expondré las estadísticas del Colegio y las actuaciones más importantes de nuestra Junta, espero no hacerme el pesado:

1. REUNIONES Y COMISIONES

En total se han realizado 117 reuniones oficiales de las diferentes comisiones del Colegio.

La **Junta de Gobierno** se ha reunido **5** veces:

- o Barcelona, 13 / enero / 2011
- o Barcelona, 29 / marzo / 2011
- o Barcelona, 28 / junio / 2011
- o Barcelona, 27 / setiembre / 2011
- o Barcelona, 21 / diciembre / 2011

La **Comisión Permanente** se ha reunido **7** veces:

- o Barcelona, 3 / febrero / 2011
- o Barcelona, 3 / marzo / 2011
- o Barcelona, 26 / abril / 2011
- o Barcelona, 31 / mayo / 2011
- o Barcelona, 27 / julio / 2011
- o Barcelona, 25 / octubre / 2011
- o Barcelona, 30 / noviembre / 2011

La **Comisión Económica** se ha reunido **6** veces:

- o Barcelona, 20 / enero / 2011
- o Barcelona, 17 / febrero / 2011
- o Barcelona, 27 / marzo / 2011
- o Barcelona, 26 / mayo / 2011



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA

- Barcelona, 12 / julio / 2011
- Barcelona, 27 / setiembre / 2011

La **Comisión de Imagen y Comunicación** se ha reunido **15** veces:

- Barcelona, 10 / febrero / 2011
- Barcelona, 17 / febrero / 2011
- Barcelona, 22 / febrero / 2011
- Barcelona, 06 / abril / 2011
- Barcelona, 07 / abril / 2011
- Barcelona, 14 / abril / 2011
- Barcelona, 03 / mayo / 2011
- Barcelona, 01 / junio / 2011
- Barcelona, 28 / junio / 2011
- Barcelona, 14 / setiembre / 2011
- Barcelona, 26 / setiembre / 2011
- Barcelona, 28 / setiembre / 2011
- Barcelona, 05 / octubre / 2011
- Barcelona, 17 / octubre / 2011
- Barcelona, 09 / noviembre / 2011

La **Comisión de Ética e Intrusismo**, se ha reunido **9** veces:

- Barcelona, 25 / enero / 2011
- Barcelona, 29 / marzo / 2011
- Barcelona, 12 / abril / 2011
- Barcelona, 24 / mayo / 2011
- Barcelona, 27 / junio / 2011
- Barcelona, 21 / julio / 2011
- Barcelona, 26 / setiembre / 2011
- Barcelona, 20 / octubre / 2011
- Barcelona, 28 / noviembre / 2011

La **Comisión de publicidad**, se ha reunido **4** veces:

- Barcelona, 10 / mayo / 2011
- Barcelona, 24 / mayo / 2011
- Barcelona, 27 / junio / 2011
- Barcelona, 21 / julio / 2011
- Barcelona, 20 / octubre / 2011

La **Comisión de Admisión**, se ha reunido **10** veces:

- Barcelona, 24 / enero / 2011
- Barcelona, 24 / marzo / 2011
- Barcelona, 19 / abril / 2011
- Barcelona, 24 / mayo / 2011



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA

- Barcelona, 28 / junio / 2011
- Barcelona, 26 / julio / 2011
- Barcelona, 22 / setiembre / 2011
- Barcelona, 19 / octubre / 2011
- Barcelona, 24 / noviembre / 2011
- Barcelona, 20 / diciembre / 2011

La **Comisión de Morosos**, se ha reunido **10** veces:

- Barcelona, 24 / enero / 2011
- Barcelona, 24 / marzo / 2011
- Barcelona, 19 / abril / 2011
- Barcelona, 24 / mayo / 2011
- Barcelona, 28 / junio / 2011
- Barcelona, 26 / julio / 2011
- Barcelona, 22 / setiembre / 2011
- Barcelona, 19 / octubre / 2011
- Barcelona, 24 / noviembre / 2011
- Barcelona, 20 / diciembre / 2011

La **Comisión de Sociedades**, se ha reunido **10** veces:

- Barcelona, 24 / enero / 2011
- Barcelona, 24 / marzo / 2011
- Barcelona, 19 / abril / 2011
- Barcelona, 24 / mayo / 2011
- Barcelona, 28 / junio / 2011
- Barcelona, 26 / julio / 2011
- Barcelona, 22 / setiembre / 2011
- Barcelona, 19 / octubre / 2011
- Barcelona, 24 / noviembre / 2011
- Barcelona, 20 / diciembre / 2011

La **Comisión de la "Revista Consell"**, se ha reunido **12** veces:

- Barcelona, 08 / febrero / 2011
- Barcelona, 24 / febrero / 2011
- Barcelona, 17 / marzo / 2011
- Barcelona, 28 / marzo / 2011
- Barcelona, 05 / abril / 2011
- Barcelona, 12 / abril / 2011
- Barcelona, 04 / mayo / 2011
- Barcelona, 12 / mayo / 2011
- Barcelona, 08 / junio / 2011
- Barcelona, 12 / setiembre / 2011



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA

- Barcelona, 20 / octubre / 2011
- Barcelona, 17 / noviembre / 2011

La **Comisión de Formación** se ha reunido **7** veces:

- Barcelona, 10 / febrero / 2011
- Barcelona, 04 / abril / 2011
- Barcelona, 23 / mayo / 2011
- Barcelona, 22 / junio / 2011
- Barcelona, 13 / setiembre / 2011
- Barcelona, 30 / noviembre / 2011
- Barcelona, 15 / diciembre / 2011

La **Comisión Legislativa** se ha reunido **3** veces:

- Barcelona, 10 / febrero / 2011
- Barcelona, 22 / febrero / 2011
- Barcelona, 12 / abril / 2011

La **Comisión de Nuevas Tecnologías y WEB**, se ha reunido **6** veces.

- Barcelona, 24 / febrero / 2011
- Barcelona, 24 / marzo / 2011
- Barcelona, 16 / junio / 2011
- Barcelona, 29 / junio / 2011
- Barcelona, 14 / julio / 2011
- Barcelona, 20 / julio / 2011

La **Comisión Garantía Financiera y Sello de Calidad**, se ha reunido **2** veces:

- Barcelona, 24 / febrero / 2011
- Barcelona, 16 / marzo / 2011

La **Comisión de Instituciones y Empresas**, se ha reunido **4** veces:

- Barcelona, 10 / mayo / 2011
- Barcelona, 30 / junio / 2011
- Barcelona, 20 / julio / 2011
- Barcelona, 13 / octubre / 2011

La **Comisión de Comarcas** se reunió en Barcelona el 6 de julio de 2011.

La **Comisión de Defensa Colegial** se reunió en Barcelona el 20 de enero de 2011.

Además nuestros representantes en el **Consell de Colegios de Administradores de Fincas de Cataluña** y en el **Consejo General de Colegios**



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA

de **Administradores de Fincas de España**, han asistido a las siguientes reuniones de trabajo, proponiendo temas de estudio y formando parte de las distintas comisiones:

A la **Mesa del Consell** en **2** ocasiones:

- o Barcelona, 11 / enero / 2011
- o Barcelona, 19 / abril / 2011

Al **Ple del Consell** en **2** ocasiones:

- o Barcelona, 25 / enero / 2011
- o Barcelona, 12 / julio / 2011

A la **Junta de Gobierno del Consejo** en **4** ocasiones:

- o Madrid, 25 / marzo / 2011
- o Madrid, 20 / mayo / 2011
- o Madrid, 16 / setiembre / 2011
- o Jerez de la Frontera, 16 / diciembre / 2011

Al **Pleno del Consejo** en **2** ocasiones

- o Madrid, 25 / marzo / 2011
- o Jerez de la Frontera, 16 / diciembre / 2011

2. INFORMACIÓN Y ASESORIAS

Se han enviado **136 circulares** informativas, con un total de **186 páginas** sobre temas de interés para nuestros colegiados, y **11 comunicados**.

En la Junta General ordinaria de colegiados anterior, se ratificó el acuerdo de eliminar durante el año 2011 el envío de circulares en papel con el fin de reducir el gasto ordinario y potenciar el envío mediante el correo electrónico para garantizar la rapidez en la comunicación y en la información; por ello desde primeros de año se envían las circulares por correo electrónico y sólo se envían en papel a 181 colegiados, que debido a su edad no utilizan el ordenador. A la norma general le hemos aplicado el sentido común para no perjudicar a estos colegiados. También debo recordar que se ha facilitado un correo electrónico individual (con dominio ES o CAT) a los compañero que lo han solicitado.

En las asesorías presenciales se han atendido **782 visitas** de colegiados y además **484 consultas telefónicas** de colegiados con despacho fuera de Barcelona ciudad. En total se han resuelto **1.266 consultas**.



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA

Se han atendido **1.919 consultas on-line** de colegiados, sobre los siguientes temas:

- Asesoría de Arquitectura	58
- Asesoría de Ingeniería	59
- Asesoría Fiscal	190
- Asesoría Jurídica	1.528
- Asesoría Laboral	84

3. COLEGIADOS Y SOCIEDADES

3.1. Colegiados

Durante el año 2011 se han dado de **ALTA 75** nuevos colegiados, por las siguientes vías:

- Acceso directo	70
- Exámenes anteriores	2
- Por reingreso	3

De estos nuevos colegiados, **68** han quedado como ejercientes y **7** como no ejercientes.

Colegiaciones por titulaciones

ADE	Licenciado en Administración Dirección de Empresas	5
AT	Arquitecto Técnico	9
DCE	Diplomado en Ciencias Empresariales	10
EGI	Especialista Universitario en Gestión Inmobiliaria	3
ETA	Ingeniero Técnico Agrícola	1
ETT	Ingeniero Técnico en Telecomunicaciones	1
GEI	Graduado en Estudios Inmobiliarios y de la Construcción	7
GS	Graduado Social	9
LCE	Licenciado en Ciencias Económicas i Empresariales	2
LD	Licenciado en Derecho	20
LGH	Licenciado en Geografía e Historia	3
	Total	70



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



Relación de altas por titulación y mes:

Titulo	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Set	Oct	Nov	Dic	Total
ADE	1		1	1	1			1				5
AT	1	1	1		2	1	1		1	1		9
DCE	1		1		3	1	1	1	1	1		10
EGI	1		1				1					3
ETA					1							1
ETT										1		1
GEI		1							1	2	3	7
GS		2	2	1	1			2	1			9
LCE				1						1		2
LD	1	7	1	2	2	1		4	1	1		20
LGH				1		1					1	3
	5	11	7	6	10	4	3	8	5	7	4	70

Durante el mismo período se han dado de **BAJA 111** colegiados, por las siguientes vías:

- Por petición propia **65**
- Por defunción **11**
- Por jubilación **16**
- Por ética **1**
- Por enfermedad **4**
- Por falta de pago **14**

Se han reclamado todas las deudas que tenían los morosos con el Colegio y se han recaudado 361,56 euros.

A fecha de hoy, el número de Colegiados es de **2.302**, según las siguientes situaciones colegiales:

- En ejercicio **1.714**
- Sin ejercicio **588**
 - o Con derecho a información **105**
 - o Sin derecho a información **255**
 - o Jubilados **228**



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA

3.2. SOCIEDADES

En el Registro de Sociedades se han presentado y tramitado 21 solicitudes, de las cuales 18 se han aprobado; se han inscrito 20 y 3 no se han podido aprobar por no reunir los requisitos necesarios. Además se han dado de baja 7.

Se ha continuado con la renovación y revisión de las Sociedades inscritas en el Registro, de acuerdo con el Reglamento, por lo que 19 sociedades se han revisado y actualizado, de las cuales 2 han presentado modificaciones.

Sobre las Sociedades Profesionales, hemos tenido 1 alta y 2 bajas.

Actualmente en el Registro hay inscritas **253** Sociedades.

4. DEONTOLOGIA Y TRIBUNAL ARBITRAL INSTITUCIONAL

La Comisión de Ética e Intrusismo ha recibido **279 denuncias de ética**, de las cuales 75 se han desestimado como no procedentes y se han abierto 204 diligencias informativas previas; de éstas 107 se han archivado por falta de motivación, 30 están en trámite y 67 han producido la apertura de un expediente disciplinario; de éstos 40 se han archivado, se han expulsado por inhabilitación a **2** colegiados y los otros **26** restantes todavía están en trámite.

La Comisión también ha recibido **70 quejas por intrusismo**, de las cuales 6 se han desestimado como no procedentes y se han abierto 64 diligencias informativas previas; de éstas 12 se han archivado por falta de motivación, 17 todavía están en trámite y en 35 se ha abierto un expediente disciplinario; de éstos 1 se ha archivado, 1 se ha hecho cargo de la actividad un Administrador de Fincas, en otros **2** casos se han incorporado los denunciados al Colegio y los 29 expedientes restantes todavía están en trámite.

De las sanciones de ética interpuestas se han recaudado 4.401 euros.

El **Tribunal Arbitral** Institucional del Colegio ha recibido 4 solicitudes de arbitraje, y ha emitido 2 laudos.



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA

5. FIANZAS E IMPRESOS

El Registro de Contractos y Fianzas a través del Concierto entre el Institut Català del Sòl y nuestro Colegio, ha tramitado el registro y depósito de 4.484 fianzas por el importe de 5.010.602,23 euros y la devolución de 3.104 fianzas por el importe de 3.345.299,65 euros.

A fecha 31 de diciembre de 2011, se han depositado en nuestro Colegio **1.380** fianzas (deduciendo las devoluciones) por un importe de 1.665.302.58 euros.

De las fianzas depositadas mediante ingreso directo, se han tramitado **66** devoluciones.

Por la venta de impresos y otros, se han realizado 3.295 facturas por un importe total de 92.671,26 euros.

Se han confeccionado **697** libros de actas y se ha tramitado la legalización de **19**.

6. CURSOS, CONFERENCIAS Y ACTOS LÚDICOS

Se han realizado **12** cursos:

- Valoraciones Inmobiliarias (enero 3 días)
- La Calidad en la Gestión con el Cliente (febrero-marzo 5 días)
- La Ley de Arrendamientos Rústicos (25 de febrero)
- Mantenimiento y Rehabilitación (marzo-abril 2 días)
- Como Conducir Reuniones (abril 3 días)
- Imagen y Oratoria (mayo-junio 4 días)
- El Régimen de la PH en Cataluña (junio-julio 4 días)
- Impuesto Sucesiones y Donaciones en Catalunya (octubre 2 días)
- La Ley de Arrendamientos Urbanos (octubre-noviembre 7 días)
- Impuesto sobre el Valor Añadido IVA (octubre 2 días)
- Protección de Datos (Curso subvencionado (noviembre 3 días)
- Imagen, Comunicación y RRPP (noviembre 2 días)

Se han impartido **7** conferencias:

- Subvenciones para Actuaciones de Accesibilidad (4 de febrero)
- I Forum Jueces-Administradores de Fincas (11 y 12 de marzo)
- Los 24 Errores del Administrador de Fincas (31 de mayo)
- ITE de Viviendas (junio 2 días)
- ITE Mutua de Propietarios (6 de octubre)
- 5 Conferencias de Magistrados (octubre-noviembre 5 días)



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA

- o Trucos y Herramientas para Internet (noviembre-diciembre 3 días)

Se han organizado **3** actos lúdicos patrocinados íntegramente por empresas del sector:

- o Campeonato de Fútbol Sala
- o Torneo de Pádel
- o Campeonato de Golf

Todos ellos han tenido una buena asistencia, han sido seguidos con mucho interés por los participantes y han tenido muy buena valoración por parte de éstos.

7. BOLSA DE ALQUILERES Y REGISTRO DE MOROSOS

7.1. Bolsa de alquileres o Borsa de Lloguers

En la Bolsa, durante el año 2011 han entrado 5.154 bienes inmuebles nuevos, de los que se han alquilado 5.489, no todos gracias a la Bolsa pero seguro que ésta ha ayudado.

Actualmente hay 2.938 productos en la Bolsa.

7.2. Archivo de Morosos

A este Registro, que también funciona on-line, se han incorporado 93 morosos procedentes de 12 Colegiados. Los compañeros no utilizan mucho este servicio pero tengo constancia de que los que lo usan están muy contentos, ya que como el Colegio notifica al moroso que lo incluirá en el Registro y después le vuelve a comunicar que ya lo ha incluido, estas dos cartas actúan de forma muy disuasoria frente al moroso. En estos momentos de crisis económica y de incremento de la morosidad, es una herramienta ágil, eficaz y muy económica para ayudar en la gestión de los impagados.

Por el Colegio han pasado personalmente 1.096 personas pidiendo información básicamente sobre pisos de alquiler y la página web de la Bolsa ha tenido 186.140 visitas.

Desde hace unos meses, el Colegio está realizando unas conferencias para potenciar más el servicio de nuestra Bolsa y para que ésta sea un referente para los operadores inmobiliarios.



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



8. WEB Y REDES SOCIALES

En la web de nuestro Colegio ya se dispone de numerosos servicios on-line y además se está realizando una remodelación y una actualización en profundidad de la misma, como más tarde os demostraremos.

A través de la ventanilla única se han recibido y tramitado 275 consultas de consumidores o usuarios.

También ya esta nuestro Colegio en las redes sociales, tenemos cuenta tanto en **facebook** como en **twitter**.

9. FIESTA PATRONAL.

La Fiesta Patronal de 2011 se celebró el día 11 de noviembre en el Hotel JUAN CARLOS I, en Barcelona, y contó con una numerosa participación de compañeros. Se entregaron a los colegiados las placas de más de 25 o 50 años de ejercicio como Administrador de Fincas, como justo reconocimiento a su trayectoria profesional y humana.

Este año, de acuerdo con la información que puede consultarse en nuestra página web, la Fiesta Patronal está previsto que se celebre el próximo día 29 de junio en el **Club de Polo**. Os ruego que reservéis la fecha en vuestra agenda y que asistáis, pues debemos hacer piña en defensa de nuestra profesión.

10. SANTO DOMINGO DE LA CALZADA

Como cada año los Administradores de Fincas de toda España nos reunimos los pasados día 6 y 7 de mayo, para honrar a nuestro Patrón Santo Domingo de la Calzada. De nuestro Colegio asistió una importante representación y algunos colegiados se hicieron cofrades.

Este año, también consta en nuestra página web, el evento se realizará los próximos días 4 y 5 de mayo.

Antes de acabar mi intervención, quiero agradecer y reconocer a los componentes de nuestra Junta el trabajo que han realizado, dedicando parte de su tiempo personal y profesional al Colegio, en beneficio de todos. Gracias a sus ideas y proyectos el Colegio se va modernizando y haciendo más eficiente.



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



También quiero agradecer a los asesores del Colegio la ayuda y soporte que dan a nuestros colegiados, pues tanto sus circulares como sus consejos son de gran ayuda para todos nosotros, en estos tiempos tan complejos.

Y por último, quiero agradecer al personal del Colegio el buen trabajo que vienen realizando diariamente y cuyos nombres me permito recordaros: Isabel, Marta, Yolanda, Rosa, Núria, Silvia, Loli, Dolors, Montse, Maite, Enric, David, María y Ángel Rovira, nuestro gerente. Gracias a su esfuerzo toda ha sido más fácil.

Os agradezco de nuevo vuestra asistencia y paciencia, he tratado de ser lo más escueto posible.



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



INFORME DE TESORERÍA



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



DISCURSO DE TESORERÍA JUNTA ORDINARIA DE COLEGIADOS 2012

Vamos a presentar las cuentas del primer año de mandato de esta Junta de Gobierno con un resultado del que estamos muy satisfechos ya que a pesar de haber incorporado por primera vez una partida de amortización de la sede social – no prevista inicialmente- que desde el punto de vista contable ha supuesto incrementar el gasto en unos 8.300€, hemos conseguido cuadrar las cuentas ya que, como seguramente habéis visto, el resultado es un pequeño superávit de 3.409,31€.

En referencia a los ingresos su mejora está bastante distribuida si bien el peso del rendimiento de las imposiciones bancarias ha estado por encima de las previsiones puesto que se han conseguido mejorar las condiciones de mantenimiento de las imposiciones.

Dentro del resultado positivo del sexto apartado hay que destacar el éxito de los cursos de formación ya que el superávit de más de 5.000€ de esta subpartida tiene un significado que va más allá de las consideraciones económicas. La formación es fundamental en la calidad de nuestro trabajo como Administrador de Fincas y el hecho que este apartado supere las previsiones es siempre motivo de alegría. Dentro de esta partida también hay que destacar el incremento de los sponsors de la fiesta patronal.

También hay incidencias negativas y la que sobradamente es la más relevante es la que ha comentado el Secretario en su informe; por primera vez ha disminuido el número de colegiados en 36 administradores pues las 75 altas no han podido compensar las inusuales 111 bajas. Esto genera una caída de ingresos ordinarios que si bien porcentualmente es mínimo (0,66%), tiene transcendencia por su cuantía total que supera los 6.400€. Hay que especificar que el número de Colegiados en ejercicio se compensa con las nuevas incorporaciones puesto que muchas de estas bajas corresponden a colegiados sin ejercicio.

Otra señal negativa es el descenso de ingresos por mailings, casi 5.000€ menos, muy posiblemente derivado del menor interés de las empresas en hacer propaganda con envíos en soporte papel.

En conjunto los ingresos han superado lo presupuestado y hay que felicitarse por esta circunstancia.



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



Si nos adentramos en los gastos no podemos dejar de comentar la desviación de los gastos de la Fiesta Patronal que desde la perspectiva meramente económica se ha convertido en un ejemplo de “morir de éxito” ya que la elevadísima asistencia de 432 personas supuso un elevado dispendio compensado en parte, como ya se ha dicho, con la aportación de los sponsors y el resto con la contención de los gastos en imagen.

Bien, si volvemos al inicio vamos viendo poco a poco que el grupo 1 de gastos ha disminuido gracias al descenso de los gastos comunitarios.

El grupo 2 no hace falta comentarlo ya que ha clavado el presupuesto.

Las asesorías, grupo 3, también han respetado escrupulosamente el presupuesto, ya que la desviación que se presenta se deriva de las actuaciones hechas para clarificar la posible repercusión en nuestra actividad del nuevo artículo 286bis del Código Penal.

Los apartados 4, 4a y 5 que reflejan el coste del personal también han cumplido el presupuesto, circunstancia especialmente relevante pues los gastos de personal representan un tercio de los gastos totales del Colegio.

La contención en los gastos de imagen para compensar, ha sido necesaria para cuadrar el éxito de la fiesta patronal y con esto ya sólo nos queda reseñar la mejora de los gastos por la revista profesional que marcan un inicio de cambio en la gestión de esta partida y el incremento de la partida de amortizaciones como consecuencia de la amortización, por primera vez, de la sede social y la aplicación de la normativa de amortización de nuevos activos incorporados este ejercicio.

Finalmente, indicar que el resultado de Forum todavía está por cerrar de manera definitiva. Las cuentas presentan la situación actual con 6.600€ de gasto, que es como está contabilizado dentro del apartado 21, si bien el resultado final todavía puede ser positivo, lo que, en su caso, se reflejará en el próximo ejercicio.



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA

BALANCE 2011

Si nos ponemos con el balance veremos que las cantidades pendientes de pago son de alrededor de 1.728.000€ y por el contrario las disponibilidades de tesorería presentan un saldo de unos 2.613.000€ de activo corriente conformando una clara diferencia muy positiva que refleja la gran "salud" económica de la que se puede enorgullecer el Colegio.

Quizás de todas las partidas hay que destacar que por primera vez desde que se constituyó el convenio de fianzas se han devuelto más fianzas que las constituidas, esto supone que la liquidación a fecha de cierre de las cuentas en este apartado presenta un saldo de 110.000€ negativos (deberéis observar que hay un signo <-> negativo en esta partida punto C, subapartado 2ª).

Como ya hice el año pasado, no puedo finalizar la presentación de las cuentas anuales de 2011 sin agradecer al personal del Colegio su imprescindible colaboración, agradecimiento que de forma muy especial quiero hacer llegar a Sílvia Magrans por haber conseguido que éste que os habla haya sido capaz de seguir, comprender i entender cada una de las muchísimas partidas que configuran estas cuentas.

Se aprueban las cuentas del ejercicio 2011?



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



PRESUPUESTO 2012

En el momento de confeccionar el presupuesto, nuestra línea principal ha sido minimizar, en lo que ha sido coherente y posible, los costos que debe soportar el Colegio para compensar el impacto de las subidas inevitables como el IBI, la luz y sobretodo el seguro de caución que lo hace de manera muy importante por el aumento de los siniestros con insolvencia del administrador implicado.

Por esto, se continúa por quinto año consecutivo con la congelación de las retribuciones de Presidencia, Secretaría, Tesorería y Asesores. Con relación al Gerente también se mantiene la congelación del sueldo iniciada en el año 2011, lo que supone la congelación de una importante parte de los gastos del Colegio.

Por el contrario, se prevé que subirán de forma sensible los gastos de las comisiones, arrastrados por el importante incremento del coste de la comisión de ética provocado por el fortísimo incremento de las incidencias, quejas y denuncias.

También observaréis la subida de los gastos de comunidad y servicios como consecuencia de la subida del IBI y de los gastos de mantenimiento que supondrá el nuevo local de la planta baja que confiamos que se compensen con los ingresos que generará.

Con esta previsión de gastos y la que veis de ingresos, se propone simplificar la estructura de las cuotas colegiales eliminando el recargo por cuotas del Consejo Gral. de Colegios de Administradores de Fincas de España, la bonificación por correo electrónico y la disminución de la cuota ordinaria en cuatro euros anuales. Con esta modificación, la cuota colegial en si misma se mantiene casi invariable ya que en función de las bonificaciones y recargos que tenía, cada uno se moverá entre una disminución de -2,47€ y una subida de +0,53€ trimestrales.

A parte de la cuota colegial, está la repercusión del coste de los seguros de los que el correspondiente a la Responsabilidad civil se mantiene invariable y el correspondiente al seguro de Caución ha subido hasta 57€ anuales cuando se está facturando sólo a 38€.

En resumen y a pesar de la disminución la cuota colegial estricta, el recibo trimestral se incrementará en 162,41€, lo que equivale a aproximadamente



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA



un incremento total del 3% derivado del aumento del coste del seguro de caución.

Hay que indicar que desde ahora las variaciones del coste del seguro se repercutirán tan pronto es produzcan, sin esperar a que tenga lugar la Junta Ordinaria de Colegiados. La diferencia de coste del seguro se regularizará en la próxima cuota con efectos de primero de enero.

Muchas gracias por vuestra atención y ya no queda más que pedir os la aprobación del presupuesto.

Inversiones

Está previsto realizar una serie de importantes inversiones durante este año que se reseñan en la información que os han facilitado con la documentación entregada a la entrada¹.

Dado que las actuaciones que las generan se trataran específicamente dentro de los siguientes puntos del orden del día, no entraremos ahora mismo en el detalle, únicamente reseñar la importancia, tanto organizativa como económica, de las inversiones previstas.

¹ Se adjunta documentación reseñada



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES
DE BARCELONA-LLEIDA

PLAN DE INVERSIONES 2012

Base Presupuesto

Punto 6 del Orden del día

AMPLIACIÓN DE LA SEDE COLEGIAL EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO

• Local bajos obra civil: <i>escombros, accesos, cierre fachada, cerramientos y reformas interiores, pavimentos, revestimientos, armarios empotrados, instalación eléctrica, climatización.....</i>	154.865,62 €	
• Participación Mutua Propietarios	- 50.000,00 €	
• Permisos y tasas	5.500,00 €	
• Minuta arquitecto local	11.500,00 €	
• Mobiliario: <i>sillas, box, diversos....</i>	15.000,00 €	Estimación
• Mobiliario Mutua	- 5.000,00 €	
• Equipamiento: <i>Teléfonos, luces, ordenadores....</i>	4.000,00 €	Estimación
<hr/>		
Total:	135.865,62 €	

Punto 8 del Orden del día

APLICACIÓN DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS EN EL COLEGIO

• Gestión documental Informática <i>Plataforma software, licencias, Implementación y formación.</i>	45.917,00 €	
• Web Colegio 1a fase <i>Rediseño y creación de una web escalable Institucional y una web para la Bolsa</i>	5.370,00 €	
<hr/>		
Total:	51.287,00 €	