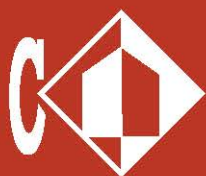
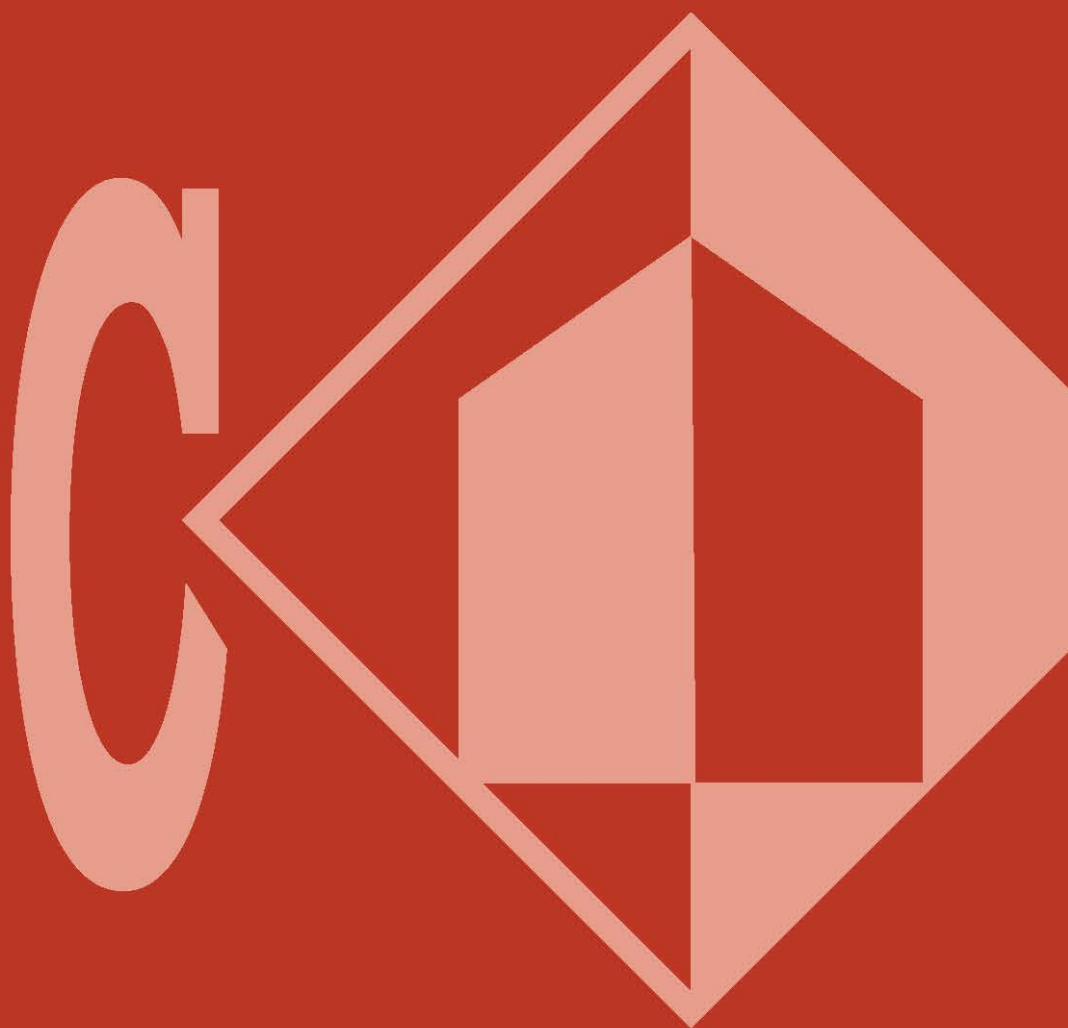


Memoria Anual 2013



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



MEMORIA DE PRESIDENCIA



MEMORIA 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 exponeros la Memoria de las actuaciones que se han venido desarrollando desde la última Asamblea.

Se hace difícil hacer una valoración en pocas palabras de lo que ha sido y está siendo este año, pero si el ejercicio pasado fue intenso y complejo, os aseguro que éste no lo ha sido menos. Muy al contrario. Pero no os preocupéis, trataré de ir al grano y de que no os tengáis que lamentar de haber venido y acompañarnos en nuestra Junta Ordinaria anual.

Estaremos de acuerdo si digo que estos últimos doce meses están siendo difíciles y agotadores para nuestros despachos. No solamente por el sobre esfuerzo que nuestra actividad profesional requiere como consecuencia de las continuas exigencias que se nos demandan, no siempre justificadas, muchas a causa de las dificultades económicas de los clientes y de los ciudadanos en general, sino también porque está siendo un ejercicio de exagerada inflación normativa en todo lo que afecta a nuestra profesión. Son muchas las regulaciones promulgadas o que están en fase de proyecto que inciden en la Administración, Conservación de los inmuebles del entorno urbano, por citar algunas, la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, la Ley 4/2013 de Fomento y Flexibilización del Mercado de Alquiler que ha reformado una vez más la LAU, el Real Decret 235/2013 sobre el Certificat d'Eficiència Energètica, la Ley 2/2014, de 27 de enero de Medidas Fiscales, Administrativas y Financieras que supuso prácticamente una ley ómnibus en materia de imposición de nuevas tasas o el incremento de otras que ya existían, la futura nueva reforma de las ITES, de la eterna pesadilla del anteproyecto de la Ley de Servicios y Colegios Profesionales promovido por el Ministerio de Economía que acontece una amenaza que cuelga no solamente contra las garantías de capacitación, deontológicas y económicas de nuestra actividad profesional colegiada, sino especialmente contra las garantías de los servicios que los ciudadanos merecen recibir y también de la habitabilidad, la eficiencia y la seguridad de los edificios; la reforma del Llibre Cinquè del Règim de Propietat Horitzontal de Catalunya, aún en fase parlamentaria, que esta si que confiamos y deseamos que no sea objeto de demoras en su tramitación, tenemos pendiente de señalamiento el día que deberá intervenir nuestro Colegio en la Comisión de Justicia. Al respecto de aquél anteproyecto, son muchas las iniciativas que estamos realizando y promoviendo a nivel de todo el Estado ante los Ministerios implicados y también en el Congreso y el Senado con la coordinación de nuestro Consejo General, la Unión Profesional y la Associació Intercol·legial de Catalunya, y deber reconocerse y agradecer públicamente que en este frente, como en el de la reforma del Llibre Cinquè, contamos y esperamos seguir contando hasta el final, con el apoyo de la Generalitat de Catalunya y de las Conselleries de Territori i Sostenibilitat, y de

Justicia como ya se puso de manifiesto en el último II Forum de Jueces y Administradores de Fincas que promovimos y que se celebró con notable éxito durante el último trimestre de 2013 en el WTC de Barcelona. Muy pronto recibiréis un número monográfico especial de la Revista Consell con todos los contenidos de todas las ponencias y conclusiones a las que llegamos en este II Forum y que, obviamente, también haremos llegar a nuestros políticos y representantes en el Parlament. Sin duda todo esto nos ha permitido, además, ofrecer una imagen pública de prestigio, modernidad, rigor e inquietud profesional, de relevancia y de implantación social de nuestro Colegio.

También durante este año la Junta de Gobierno que tengo el honor de presidir, hemos continuado trabajando para facilitar a los colegiados los nuevos contenidos del conocimiento, de la formación y del trabajo necesarios con nuevas herramientas para facilitar la labor desde los despachos, aprovechando la aplicación de las innovaciones tecnológicas y las ventajas de la nueva página Web, como la Biblioteca legal del Administrador de Fincas, los Cursos de Formación online, y el servicio de contratación de CEE y de Cédulas de Habitabilidad.

En esta línea os puedo adelantar de que inminentemente, como objetivo programático de nuestra Junta, se va a poner en marcha el nuevo servicio de **Registro de Notificaciones**, actualmente en fase de prueba y que sin duda será de mucha utilidad para todos los colegiados. Como ya se os explicará más adelante, en el punto correspondiente del Orden del Día, el Registro de Notificaciones se ha creado para el envío de cartas, convocatorias de juntas, actas, notificaciones de deudas y otros documentos que los Administradores de Fincas colegiados quieran remitir con garantías de autenticación de fecha y de contenido, con comodidad y a unos costes que serán excepcionalmente inferiores al equivalente servicio de comunicaciones por Burofax de Correos, inicialmente de forma presencial pero muy próximamente también de manera telemática.

Libros de Actas: Asimismo, las Áreas de Servicios Internos y de Servicios al Colegiado están trabajando para poner en marcha durante las próximas semanas un nuevo servicio online que permitirá a todos los colegiados solicitar a través de la página Web libros de actas en el Colegio. Este nuevo servicio online gestionará automáticamente todo el proceso, que ya incluye la legalización y el registro y evitará desplazamientos y pérdida de tiempo en la recogida de los mismos una vez inscritos en el Registro de la Propiedad, pues el servicio incluirá la entrega a través del servicio de Correos, tras el Convenio alcanzado con esa Institución que permitirá poner a disposición del Colegio unas herramientas online complementarias que permitirán al colegiado hacer un seguimiento de las entregas. El Área de imagen del Colegio, actualizará también el diseño de las portadas de los libros de actas, a fin de comunicar con más eficacia la marca "Colegio", y en extensión, nuestra profesión colegiada.

Servicio de liquidación del impuesto transmisiones patrimoniales: Desde el pasado 14 de abril, el Colegio y la Agencia Tributaria de Catalunya han alcanzado un acuerdo relacionado con la confección del modelo 600, y de la presentación del contrato de arrendamiento de forma telemática ante la Agència Tributària. No obstante, como esta operación comporta una gran intervención en la adecuación tecnológica de la plataforma Web de la ATCat. y las delegaciones territoriales, que puede retrasar su puesta en marcha hasta el mes de septiembre, el CAFBL esta preparándose para gestionar, entre tanto, que los colegiados puedan realizar la liquidación y presentación del modelo 600, así como la presentación del contrato de arrendamiento a través de este servicio, que abarcará todos los trámites y gestiones relacionadas con la liquidación del impuesto, la cumplimentación del formulario, su presentación, liquidación y entrega de la acreditación y verificación del trámite a través de envío por correo certificado; todo ello sin necesidad de desplazamiento a la Delegación Tributaria.

Este servicio se habilita también, con la posibilidad de complementar los trámites de legalización de los contratos de arrendamiento con el depósito de la fianza, que ya viene realizando el Colegio.

Estamos plenamente satisfechos del cumplimiento de uno de nuestros objetivos anunciados en la Asamblea anterior: la puesta en marcha del programa de formación y acreditación del **Oficial Habilitado**, cuyo Reglamento ya fue aprobado en la anterior Asamblea. El primer curso se celebró durante el último cuatrimestre del 2013 habiéndose hecho entrega en un acto protocolario celebrado el pasado mes de marzo de las primeras 65 acreditaciones a los que superaron las pruebas y se inscribieron en el correspondiente Registro de Oficiales Habilitados del CAFBL. Os animo a que aprovechéis las ventajas que reporta la utilización de este nuevo servicio para vuestros despachos.

Y asimismo, como propusimos en la última Asamblea, hemos aprobado la creación del **Centre de Mediació del CAFBL**, para cuya puesta en marcha estamos pendientes de la acreditación por parte de la Generalitat de Catalunya.

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

Como habréis podido comprobar, últimamente hemos intervenido en los medios de comunicación gracias a una actitud más próxima y una aportación permanente y proactiva en asuntos relacionados con la actividad profesional, como en los temas de la morosidad, las CEE, ITE's o la reciente campaña emprendida por el Ayuntamiento de Barcelona en relación con los mal llamados comercios "emblemáticos", que para nosotros supone una interferencia en la aplicación de la LAU 1994.

Este año se prevé desvincular el Facebook del Twitter para poder dar un trato más adecuado a los seguidores de cada red y explorar y valorar otros ámbitos en los que tal vez deberíamos estar presentes.

Así mismo, las circunstancias actuales - ALSCP -, los cambios de hábitos de los lectores de prensa y un análisis profundo de la estrategia de publicidad nos hacen dar un giro en el planteamiento de la clásica campaña anual. Este 2014 se deja de hacer la tradicional publicidad con los nombres de los colegiados tanto en Barcelona como en comarcas, se apostará por una campaña con más contenido y goteo insistente en el tiempo (3 meses). Para conseguir este objetivo, se invertirá en los medios de prensa digital y radio.

La Nueva Estrategia apuesta más que nunca, ante la previsible tramitación legislativa del proyecto de la LSCP, para apoyar y dar a conocer la figura del Administrador de Fincas colegiado, sus funciones, y las garantías que le proporciona al ciudadano la pertenencia al Colegio.

El objetivo es reposicionar la figura del Administrador de Fincas Colegiado, e influir, de paso, para que los legisladores y las Administraciones Públicas **cuestionen la oportunidad de la LSCP**.

Esta campaña se hará conjuntamente con los otros Colegios de Catalunya y se invertirá de forma extraordinaria más del 60% del presupuesto de publicidad 2014.

Debe decirse también, que a nivel estatal con el Consejo General estamos diseñando una marca profesional unificada que convivirá con nuestra imagen actual, ejerciendo como sello diferenciador y exclusivo de los Administradores de Fincas Colegiados.

Podéis estar seguros que todo ello, además de elevar el nivel social de reconocimiento de nuestra profesión y de nuestro Colegio, estamos recogiendo ya frutos tangibles y concretos.

OBJETIVOS INSTITUCIONALES MÁS PRÓXIMOS A DESTACAR:

- Prepararnos y hacer frente al **Proyecto de Ley de Servicios Profesionales** que pretende una reforma de la organización colegial de las profesiones en España, si bien las noticias más recientes, no confirmadas oficialmente, apuntan a cierta voluntad política de demorar su aprobación dada la envergadura de la oposición constatada al texto y en base a razones de oportunidad política.
- **Pero especialmente la aprobación de la reforma del Llibre 5è del Codi Civil de Catalunya**, que ahora ya se está convirtiendo en una necesidad acuciante, especialmente para combatir con más eficacia la morosidad en las Comunidades de Propietarios, así como para facilitar el procedimiento de convocatoria y adopción de los acuerdos. Como ya

sabéis nuestro CAFBL se ha mantenido pendiente de toda la tramitación y realizado las oportunas aportaciones y alegaciones, y este Presidente ha sido invitado a intervenir, como ya se ha dicho, en el trámite correspondiente ante la Comisión de Justicia del Parlament, en fecha aún pendiente de concretar, aprovechando las conclusiones recogidas en el II Forum, al que antes me he referido.

PREOCUPACIÓN INSTITUCIONAL DEL CAFBL: LA LUCHA CONTRA EL INTRUSISMO:

Somos conscientes de este problema y continua siendo una de nuestras mayores prioridades. Lamentablemente la existencia del Anteproyecto LSCP no está ayudando para que las autoridades de consumo de la Generalitat asuman el ejercicio de las competencias que tienen encomendadas a partir de la Llei del Dret a l'Habitatge. La colegiación debe presentarse como una ventaja, como una garantía para los consumidores, no como el interés corporativo de un gremio, tal y como nos lo están reconociendo los ciudadanos y las familias como resultó de la última encuesta de Sigma Dos, según la cual el 84% de los ciudadanos considera que la colegiación obligatoria de los Administradores de Fincas constituye la mejor garantía de los servicios que reciben; por ello también es tan importante la labor que viene desarrollando la Comisión Deontológica del CAFBL, lamentablemente cada vez con mayores incidencias por lo que hemos de insistir, y quiero llamar la atención, en la importancia de que mantengamos la calidad de los servicios que realizamos, no los precios, como eslogan y estandarte de nuestra competencia. Lo contrario conduce inexorablemente, antes o después, al fracaso de nuestra empresa personal y colectiva, tal y como la experiencia de otros países de la unión europea ha puesto de manifiesto.

ESTE AÑO 2013, también ha sido relevante por la renovación de dos personas que han sido trascendentales en la evolución y reconocimiento del CAFBL durante más de dos décadas. Me refiero al **Sr. Angel Rovira**, nuestro anterior Gerente y el **Sr. Albert Ribas**, el Director de la Revista Consell. Desde aquí quiero expresar mi más sincero agradecimiento y el de toda la Junta de Gobierno y del personal por su dedicación y los servicios prestados en interés del Colegio y de la profesión. Os pido para ellos, y para las personas que les han relevado con muchísima ilusión en estas tareas, el Sr. Llorenç Viñas y la Sra. Sílvia Borrás, un fuerte aplauso.

Por último quería recordaros que este año, los actos en honor a nuestro Patrón Santo Domingo de la Calzada se celebrarán el próximo viernes y sábado, días 3 y 4 de mayo, que nuestra fiesta Patronal está prevista para el próximo 29 de mayo y que el próximo Congreso Estatal de Administradores de Fincas se celebrará en Palma de Mallorca del 5 al 8 de junio. En todo caso, os invito a que os animéis a participar en estos actos, ya no solo para compartir y aprender experiencias y conocimiento, sino para profundizar en la amistad y en las relaciones con otros compañeros que son tanto o más importantes que las anteriores.

No quiero extenderme más; tan solo me gustaría trasladaros la ilusión e implicación de nuestra Junta, de los asesores y de todo el personal del Colegio, de quienes me siento muy orgulloso y satisfecho por el esfuerzo que están realizando.

Muchas gracias a todos.

INFORME DE SECRETARIA



INFORME DE SECRETARIA 2013 SOBRE EL COLEGIO Y LA JUNTA DE GOBIERNO

Antes de todo quiero agradeceros vuestra asistencia a esta Junta General Ordinaria de Colegiados, y que nos acompañéis en este acto tan importante para nuestro Colegio.

Continuamos aplicando las nuevas tecnologías a los servicios colegiales para que los podáis utilizar desde vuestros despachos sin tener que desplazarnos a esta sede. Y además, estamos implementando nuevos servicios como: el de notificaciones, el Punto de Información Catastral (PIC), formación "en línea", etc.

Muy brevemente, os daré los datos estadísticos del Colegio y de las actuaciones de las Comisiones y de nuestra Junta.

1. Composición de la Junta del Colegio

Tras la dimisión del Sr. Lorenzo Viñas como vocal de la Junta de Gobierno, ésta ha quedado constituida de la siguiente manera:

Presidente	Enrique Vendrell Santiveri
Vicepresidente	Andrés Espinós Pérez
Vicepresidente	Lluís Bou Salazar
Vicepresidente	Sílvia Borràs Gras
Secretario	Mariano Hervás Polo
Tesorero	Manuel Sancho Vendrell
Contador -Censor	Jesús Torrent Canal
Vocal	Albert Ribas Riera
	José M ^a Aguilá Bonfill
	Joan Sales Cortés
	Jaume Facerias Daura
	Ana Isabel Miró Panzano
	Guillermina Quer Modolell
	Lluís Margenat Escobairó
	Ariana Feriche Neddermann
	Enrique Messa Ferrer
	M ^a Pilar Gracia Franquet
	Javier Jordán Gómez
	Elisabet Barnadas
	Valentín Cura
Asesora Jurídica	Ana Isabel Miró Panzano
Colaboradores	Miquel Corberó
	Jordi Armadans

2. Comisiones Colegiales

01 COMISIÓN PERMANENTE secretaria@cafbl.cat (Maite)		
Enrique Vendrell	Mariano Hervás	
Lluís Bou	Andrés Espinós	Sílvia Borràs
Manolo Sancho	José M ^a Aguilá	
Anabel Miró		

ÁREA JURÍDICA : responsable LLUÍS BOU			
02 COMISIÓN LEGISLATIVA druiz@cafbl.cat (Loli)	03 COMISIÓN DEONTOLÓGICA etica@cafbl.cat (Loli)	04 COMISIÓN MEDIACIÓN centerdemediacio@cafbl.cat (Maite)	05 TRIBUNAL ARBITRAL tribunal@cafbl.cat (Loli)
Portavoz: Anabel Miró	Portavoz: Lluís Bou	Portavoz: Elisabet Barnadas	Portavoz: Lluís Bou

ÁREA PROFESIONAL: responsable MARIANO HERVÁS		
07 COMISIÓN DE FORMACIÓN formación@cafbl.cat (Yolanda)	08 COMISIÓN COMARCAS ndonadeu@cafbl.cat (Núria)	09 COMISIÓN ADMISIÓN, MOROSOS, SOCIEDADES admissio@cafbl.cat (Yolanda) societats@cafbl.cat (Maite) oficialhabilitat@cafbl.cat (Maite)
Portavoz: Lluís Bou	Portavoz: Lluís Margenat	Portavoz: Mariano Hervás

ÁREA DE COMUNICACIÓN: responsable SÍLVIA BORRÀS	
11 COMISIÓN EVENTOS durbano@cafbl.cat (Dolors)	12 COMISIÓN REVISTA CONSELL mvitales@cafbl.cat (Maite)
Portavoz: Sílvia Borràs	Portavoz: Sílvia Borràs

ÁREA RELACIONES EXTERNAS: responsable ANDRÉS ESPINÓS	
13 COMISIÓN DE EMPRESAS durbano@cafbl.cat (Dolors)	14 COMISIÓN RELACIONES INSTITUCIONALES durbano@cafbl.cat (Dolors)
Portavoz: Xavier Jordán	Portavoz: Andrés Espinós

ÁREA TÉCNICA Y ECONÓMICA: responsable MANUEL SANCHO

15 COMISIÓN ECONÓMICA
comptabilitat@cafbl.cat (Sílvia)

16 COMISIÓN TECNOLÓGICA
informatica@cafbl.cat (Enric)

Portavoz: Manolo Sancho

Portavoz: Jesús Torrent

ASESORIAS COLEGIALES

JURÍDICA	LABORAL	FISCAL	ARQUITECTURA	INGENIERÍA
José M ^a Aguilá Albert Ribas Josep Tió	Joan Sales	Gilbert Casanovas	Carlos T Pérez	Imma Barrau

CONSELL DE COL·LEGIS D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE CATALUNYA

Presidente y Asesor Jurídico	Enrique Vendrell
Secretario	Mariano Hervás.
Vicepresidente	Lluís Bou.
Tesorero	Manolo Sancho
Vocal	Jose M ^a Aguilá
Vocal	Jaume Facerias

CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA

Vicepresidente 1 ^o	Enrique Vendrell
Contador-censor	Mariano Hervás
Vocal Junta de Gobierno	Manolo Sancho
Vocal Junta de Gobierno	Andrés Espinós.

INTERCOL·LEGIAL

Enrique Vendrell	Miembro Junta de Gobierno. Representante Grup Estudio I Profesionales
Mariano Hervás	Grup Trabajo sobre peritajes judiciales y Mesa Técnica
Lorenzo Viñas	Taula Técnica
Maria Borràs	Taula Técnica
Annabel Miró	Taula Letrada

PACTE NACIONAL PER A L'HABITATGE	Enrique Vendrell
CONSELL DE L'HABITATGE SOCIAL	Mariano Hervás
CLÚSTER D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA	Annabel Miró
OBRA	Xavier Jordan
RIME	Carlos Pérez
Convenio con Ajuntament Badalona (Ocupes)	Victor Tapiol y David Martínez Caro
Convenio con Ajuntament Rubí (Naus Industrials)	Mª Pilar Gracia

3. REUNIONES Y COMISIONES

En total se han realizado **114** reuniones oficiales de las diferentes comisiones del Colegio. Prácticamente 1 cada dos días laborables.

La **Junta de Gobierno** se ha reunido **4** veces:

- o Barcelona, 19 / marzo / 2013
- o Barcelona, 25 / junio / 2013
- o Barcelona, 29 / octubre / 2013
- o Barcelona, 19 / diciembre / 2013

La **Comisión Permanente** se ha reunido **12** veces:

- o Barcelona, 29/ enero / 2013
- o Barcelona, 12 / febrero / 2013
- o Barcelona, 26 / febrero / 2013
- o Barcelona, 09 / abril / 2013
- o Barcelona, 23 / abril / 2013
- o Barcelona, 30 / abril / 2013
- o Barcelona, 07 / mayo / 2013
- o Barcelona, 28 / mayo / 2013
- o Barcelona, 04 / julio / 2013
- o Barcelona, 23 / julio / 2013
- o Barcelona, 02 / octubre / 2013
- o Barcelona, 26 / noviembre / 2013

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

- o Barcelona, 26 / febrero / 2013
- o Barcelona, 6 / marzo / 2013
- o Barcelona, 11 / junio / 2013
- o Barcelona, 11 / julio / 2013
- o Barcelona, 17 / setiembre / 2013
- o Barcelona, 20 / noviembre / 2013

La **Comisión de Imagen y Comunicación** se ha reunido **1** vez:

- o Barcelona, 27 / junio / 2013

La **Comisión de Eventos** se ha reunido **9** veces:

- o Barcelona, 8/enero /2013
- o Barcelona, 22/ febrero /2013
- o Barcelona, 12/ marzo /2013
- o Barcelona, 4/ abril /2013
- o Barcelona, 16/ abril /2013
- o Barcelona, 11/ junio /2013
- o Barcelona, 09/ julio /2013
- o Barcelona, 17/ setiembre /2013
- o Barcelona, 17/ octubre /2013

La **Comisión de Ética e Intrusismo**, se ha reunido **16** veces:

- Barcelona, 24 / enero / 2013
- Barcelona, 12 / febrero / 2013
- Barcelona, 21 / febrero / 2013
- Barcelona, 14 / marzo / 2013
- Barcelona, 9 / abril / 2013
- Barcelona, 23 / abril / 2013
- Barcelona, 2 / mayo / 2013
- Barcelona, 16 / mayo / 2013
- Barcelona, 20 / junio / 2013
- Barcelona, 4 / julio / 2013
- Barcelona, 18 / julio / 2013
- Barcelona, 19 / setiembre / 2013
- Barcelona, 24 / octubre / 2013
- Barcelona, 12 / noviembre / 2013
- Barcelona, 21 / noviembre / 2013
- Barcelona, 17 / diciembre / 2013

La **Comisión de Publicidad**, se ha reunido **8** veces:

- Barcelona, 24 / enero / 2013
- Barcelona, 21 / febrero / 2013
- Barcelona, 16 / mayo / 2013
- Barcelona, 20 / junio / 2013
- Barcelona, 18 / julio / 2013
- Barcelona, 24 / octubre / 2013
- Barcelona, 21 / noviembre / 2013
- Barcelona, 17 / diciembre / 2013

La **Comisión de Admisión**, se ha reunido **11** veces:

- Barcelona, 24 / enero / 2013
- Barcelona, 21 / febrero / 2013
- Barcelona, 14 / marzo / 2013
- Barcelona, 23 / abril / 2013
- Barcelona, 21 / mayo / 2013
- Barcelona, 20 / junio / 2013
- Barcelona, 18 / julio / 2013
- Barcelona, 19 / setiembre / 2013
- Barcelona, 24 / octubre / 2013
- Barcelona, 21 / noviembre / 2013
- Barcelona, 18 / diciembre / 2013

La **Comisión de Morosos**, se ha reunido **8** veces:

- Barcelona, 24 / enero / 2013
- Barcelona, 14 / marzo / 2013
- Barcelona, 23 / abril / 2013
- Barcelona, 20 / junio / 2013
- Barcelona, 19 / setiembre / 2013

- Barcelona, 24 / octubre / 2013
- Barcelona, 21 / noviembre / 2013
- Barcelona, 18 / diciembre / 2013

La **Comisión de Sociedades**, se ha reunido **11** veces:

- Barcelona, 24 / enero / 2013
- Barcelona, 21 / febrero / 2013
- Barcelona, 14 / marzo / 2013
- Barcelona, 23 / abril / 2013
- Barcelona, 21 / mayo / 2013
- Barcelona, 20 / junio / 2013
- Barcelona, 18 / julio / 2013
- Barcelona, 19 / setiembre / 2013
- Barcelona, 24 / octubre / 2013
- Barcelona, 21 / noviembre / 2013
- Barcelona, 18 / diciembre / 2013

La **Comisión de la "Revista Consell"**, se ha reunido **7** veces:

- Barcelona, 10 / enero / 2013
- Barcelona, 28 / febrero / 2013
- Barcelona, 09 / abril / 2013
- Barcelona, 23 / mayo / 2013
- Barcelona, 11 / julio / 2013
- Barcelona, 03 / octubre / 2013
- Barcelona, 07 / noviembre / 2013

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

- Barcelona, 12 / febrero / 2013
- Barcelona, 20 / marzo / 2013
- Barcelona, 08 / mayo / 2013
- Barcelona, 20 / junio / 2013
- Barcelona, 04 / julio / 2013
- Barcelona, 26 / setiembre / 2013
- Barcelona, 28 / noviembre / 2013

La **Comisión Legislativa** se ha reunido **0** veces

La **Comisión de Oficial Habilitado** se ha reunido **3** veces

- Barcelona, 21 / marzo / 2013
- Barcelona, 02 / julio / 2013
- Barcelona, 31 / octubre / 2013

La **Comisión de Nuevas Tecnologías y Contenido Web**, se ha reunido **1** vez:

- Barcelona, 07 / febrero / 2013

La **Comisión de Instituciones, Empresas, Garantía Financiera y Sello de Calidad**, no se ha reunido pero sus miembros han mantenido diversas reuniones con empresas e instituciones oficiales.

La **Comisión de Comarcas** se reunió **7** veces:

- o Barcelona, 7 / marzo / 2013
- o Barcelona, 23 / abril / 2013
- o Barcelona, 22 / mayo / 2013
- o Barcelona, 4 / julio / 2013
- o Barcelona, 18 / setiembre / 2013
- o Barcelona, 29 / octubre / 2013
- o Barcelona, 19 / diciembre / 2013

La **Comisión de Servicios Colegiales** se ha reunido **9** veces:

- o Barcelona, 20 / febrero / 2013
- o Barcelona, 13 / marzo / 2013
- o Barcelona, 03 / abril / 2013
- o Barcelona, 15 / mayo / 2013
- o Barcelona, 19 / junio / 2013
- o Barcelona, 17 / julio / 2013
- o Barcelona, 16 / setiembre / 2013
- o Barcelona, 16 / octubre / 2013
- o Barcelona, 13 / noviembre / 2013

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

Al **Ple del Consell** en **1** ocasión:

- o Barcelona, 11 / junio / 2013

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

- o Madrid, 08 / marzo / 2013
- o Madrid, 03 / mayo / 2013
- o Madrid, 27 / setiembre / 2013
- o Madrid, 13 / diciembre / 2013

Al **Pleno del Consejo** en **3** ocasiones

- o Madrid, 26 / abril / 2013
- o Madrid, 13 / setiembre / 2013
- o Madrid, 13 / diciembre / 2013

4. INFORMACIÓN Y ASESORIAS

Se han remitido **96 circulares** informativas a todos los colegiados, con un total de **112 páginas** sobre temas que hemos considerado de interés, y **36 comunicados**.

En la Junta General ordinaria de colegiados anterior, se ratificó el acuerdo de eliminar durante el año 2013 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 **128** colegiados, que debido a su edad no utilizan el ordenador ni tienen correo electrónico. A la norma general le hemos aplicado el sentido común para no perjudicar a estos colegiados. También debo recordar que se está facilitando un correo electrónico individual (con dominio ES o CAT) a los compañero que lo solicitan.

En las asesorías presenciales se han atendido **921 visitas** de colegiados y además **581 consultas telefónicas** de colegiados con despacho fuera de Barcelona ciudad. En total se han contestado **1.502 consultas**.

Se han respondido **2.092 consultas en línea** de colegiados, sobre los siguientes temas:

- Asesoría de Arquitectura	76
- Asesoría de Ingeniería	78
- Asesoría Fiscal	201
- Asesoría Jurídica	1.670
- Asesoría Laboral	67

5. COLEGIADOS Y SOCIEDADES

5.1 Colegiados

Durante el año 2013 se han dado de **ALTA 93** nuevos colegiados, por la vía de acceso directo.

De estos nuevos colegiados, **80** lo han sido como ejercientes y **13** como no ejercientes.

Colegiaciones por titulaciones

ADE	Licenciado Administración Dirección Empresas	8
AS	Arquitecto Superior	3
AT	Arquitecto Técnico	2
DCE	Diplomado Ciencias Empresariales	11
EGI	Especialista Universitario en Gestión Inmobiliaria	3
ETA	Ingeniero Técnico Agrícola	1
ETI	Ingeniero Técnico Industrial	1
GEI	Graduado Estudios Inmobiliarios y de la Construcción	4
GS	Graduado Social	7
LCE	Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales	5
LCF	Licenciado en Ciencias Físicas	1
LCQ	Licenciado en Ciencias Químicas	1
LD	Licenciado en Derecho	29
LH	Licenciado en Historia	1
DM	Diplomado en Magisterio	1
DRL	Diplomado en Relaciones Laborales	2
EPEI	Especialista Prof. en Estudios Inmobiliarios	1
ETIG	Ingeniero Técnico en Informática de Gestión	2
ETOP	Ingeniero Técnico en Obras Públicas	1
ETT	Ingeniero Técnico en Telecomunicaciones	1
EXI	Experto Inmobiliario	1
GAF	Graduado en Administración de Fincas	2
LCB	Licenciado en Ciencias Biológicas	1
LE	Licenciado en Economía	3
PSDGI AF	Prog. Sup. de Dirección y Gest. Inmob. y Adm. de Fincas	1
	Total	93

Relación de altas por titulación y mes:

Título	en e.	fe b.	mar zo	abr il	ma yo	jun io	ju l.	se t.	oc t.	no v.	di c.	tot al
ADE		3		1		2		1		1		8
AS								1		2		3
AT			1	1								2
DCE		1		2		1		1	3	1	2	11
DM									1			1
DRL								1				1
DRL		1										1
EGI	2								1			3
EPEI											1	1
ETA										1		1
ETI											1	1
ETIG								2				2
ETOP				1								1
ETT						1						1
EXI							1					1
GAF							1		1			2
GEI		1	2	1								4
GS		1	1	1	1			3				7
LCB											1	1
LCE		1		1		1			1	1		5
LCF											1	1
LCQ						1						1
LD	3	4	2	2	3	2	3		3	6	1	29
LE							1	1	1			3
LH											1	1
PSDGI AF								1				1
	5	12	6	10	4	8	6	11	11	12	8	93

Durante el mismo período se han dado de **BAJA 108** colegiados, por las siguientes vías:

- Por petición propia **53**
- Por defunción **15**
- Por jubilación **22**
- Por ética **5**
- Por enfermedad **1**
- Por falta de pago **12**

A fecha de hoy, el número de Colegiados es de 2.306, que están en las siguientes situaciones colegiales:

- En ejercicio **1.744**
- Sin ejercicio **562**
 - o Con derecho a información **90**
 - o Sin derecho a información **239**
 - o Jubilados **233**

Se han reclamado todas las deudas que algunos compañeros tenían con el Colegio, fueran sanciones o cuotas pendientes, y se han recuperado **2.676,54 euros**.

5.2 SOCIEDADES

En el Registro de Sociedades se han presentado y tramitado **18** solicitudes, de las cuales se han probado **11**; se han inscrito 10 y 7 no se han podido aprobar por no reunir los requisitos necesarios. Además ha habido **9 bajas**.

Se ha continuado con la renovación y revisión de las Sociedades inscritas en el Registro, de acuerdo con el Reglamento, por lo que 44 sociedades se han revisado y actualizado. Se han presentado **14 modificaciones de sociedades registradas de las cuales 12 eran correctas y 2 no**.

De las Sociedades Profesionales, hemos tenido **3 bajas**.

Actualmente en el Registro hay inscritas **259** sociedades, de las cuales **52** son Profesionales.

5.3 AGENTES INMOBILIARIOS

En el registro de Agentes Inmobiliarios de la Generalitat de Catalunya hay inscritos **282** Administradores de Fincas Colegiados Ejercientes. Durante el año 2013 se han dado de alta **15** y de baja **10**.

5.4 OFICIALES HABILITADOS

El pasado 29 de octubre se inició el primer curso de Oficial Habilitado de Administrador de Fincas Colegiado Ejerciente, en el que se inscribieron **56**

alumnos. Al examen del día 10 de diciembre se presentaron un total de 78 aspirantes y los resultados obtenidos fueron:

- Aprobados: 9
- Notables. 63
- Sobresalientes: 6

En la actualidad hay un total de 65 Oficiales Habilitados de Administrador de Fincas inscritos en el Registro.

6. DEONTOLOGIA Y TRIBUNAL ARBITRAL INSTITUCIONAL

La Comisión de Ética e Intrusismo ha recibido **507 denuncias de ética**:

- **198** se han desestimado como no procedentes.
- Se han abierto **309 diligencias informativas previas**, de las cuales:
 - o **90** se han archivado por falta de motivación.
 - o **54** están en trámite.
 - o **165** han provocado la apertura de expediente disciplinario:
 - Se han archivado los expedientes de **0** colegiados,
 - Se ha impuesto sanción a **0** colegiados por sus expedientes
 - Se han expulsado e inhabilitado a **6** colegiados
 - **45** expedientes están en trámite.

La Comisión también ha recibido **66 quejas por intrusismo**:

- Se han desestimado 19 como no procedentes.
- Se han abierto 47 diligencias informativas previas, de las que:
 - o 17 se han archivado.
 - o 20 todavía están en trámite.
 - o 10 se ha abierto un expediente disciplinario, de los que:
 - 0 se ha incorporado el denunciado al Colegio.
 - 10 expedientes restantes todavía están en trámite.

De las sanciones de ética interpuestas se han recaudado **0** euros.

El **Tribunal Arbitral** Institucional del Colegio ha recibido **1 solicitud de arbitraje**, y ha emitido **0** laudo arbitral.

7. FIANZAS E IMPRESOS

7.1 Concierto fianzas

El Registro de Contratos y depósito de Fianzas a través del Concierto entre el Institut Català del Sòl y nuestro Colegio ha tramitado el registro y depósito de **4.521 fianzas por el importe de 4.529.001,17 euros** y la devolución de **3.614 fianzas por el importe de 4.123.592,96 euros**.

A fecha 31 de diciembre de 2013, estaban depositadas **907** fianzas (deducidas las devoluciones) por un importe de **405.408,21 euros**.

De las fianzas depositadas mediante ingreso directo, se han tramitado **30** devoluciones.

7.2 Venta de Impresos y otras gestiones.

Por la venta de impresos y otras gestiones, se han realizado **3.129 facturas** por un importe total de **391.273,46 euros**.

Se han confeccionado **566** libros de actas y se ha tramitado la legalización de **48**.

8. CURSOS, CONFERENCIAS, FERIAS, ENCUENTROS, FÓRUM Y ACTOS LÚDICOS

8.1 Se han impartido 17 cursos de formación

- Valoraciones Inmobiliarias (febrero 3 días)
- La Ley de Arrendamientos Rústicos (22 de febrero)
- Contabilidad Básica (febrero/marzo 4 días)
- IVA (febrero/marzo 2 días)
- Curso subvencionado: Gestión y Reclamación de impagados (febrero 2 días)
- Como Conducir Eficazmente Reuniones de Propietarios (marzo/abril 3 días)
- Mantenimiento y Rehabilitación del inmueble (abril 4 días)
- Propiedad Horizontal (junio 4 días)
- Curso subvencionado: Reclamación de Impagados (junio 2 días)
- Curso subvencionado: Gestión del Tiempo Despachos Profesionales (junio 2 días)
- Curso subvencionado: Atención Telefónica i Recepción (setiembre 2 días)
- Curso subvencionado: Fidelización y Captación de Clientes (octubre 2 días)
- LAU (octubre, noviembre y diciembre 7 días)
- Oficial Habilitado (octubre/noviembre/diciembre 6 días)
- Curso subvencionado: Gestión y Reclamación de Impagados (octubre 2 días)
- Curso subvencionado: Gestión de Tiempo Despachos Profesionales (noviembre 2 días)
- Curso subvencionado: Como potenciar la competitividad (noviembre 2 días)

8.2 Se han impartido 7 conferencias:

- Notificación electrónica Actos Administrativos Tesorería SS (17 enero)
- La nueva reforma de los Arrendamientos Urbanos (5 abril)
- Eficiencia Energética de los edificios (15 mayo / 29 mayo / 19 junio)
- Trucos y Herramientas útiles en Internet (5 julio)

- Reforma LAU (3 y 18 julio)
- Presentación: aulacolegial.com Nueva Plataforma Cursos en línea (11 julio)
- Gas Natural Fenosa (30 octubre)

8.3. Se ha participado en 3 ferias:

- Feria de la Enseñanza
- Feria Mantenimiento Integral Comunidades de Propietarios y Edificios CLEAN&CARE
- Feria del Emprendedor BIZBARCELONA

8.4. Se han organizado 6 encuentros con Administradores:

- Encuentros Matinales: Mesa redonda APARTAMENTOS TURÍSTICOS
- Encuentro de Comarcas en Manresa
- Encuentro de Comarcas en Lleida
- Encuentro de Comarcas en Terrassa
- Encuentro de Comarcas en Sant Boi
- ADMINISTRUM. Comunidad de Propietarios – Sant Boi

8.5. Se han organizado 2 actos lúdicos (patrocinados íntegramente por empresas del sector):

- 4º Torneo de Pádel (10 de mayo)
- 14º Campeonato de Fútbol Sala (junio/julio)

8.6. Se ha organizado 1 Fórum

- Il Fórum de Jueces / Administradores de Fincas (15 i 16 de noviembre)

Todos han contado con una buena asistencia, sobre todo los deportivos, y los participantes los han valorado muy positivamente.

9. BOLSA DE ALQUILERES Y REGISTRO DE MOROSOS

9.1. Bolsa de alquileres o Borsa de Lloguers

En la Bolsa, durante el año 2013 han entrado 4.928 bienes inmuebles nuevos, y se han alquilado 5.767. Seguro que en nuestro portal habrá ayudado un poco.

Actualmente hay 2.262 productos en la Bolsa.

Por el Colegio han pasado personalmente 662 solicitantes de información sobre pisos de alquiler.

Se está desarrollando un nuevo portal para la bolsa de alquileres con el fin de que sea más dinámico e interactivo.

9.2. Archivo de Morosos

Este registro está plenamente automatizado y funciona también en línea. Durante 2013 se han dado de alta 144 morosos procedentes de 28 Colegiados. Debemos recordar de nuevo a todos los colegiados que utilicen más este servicio gratuito pues tenemos constancia de que los que lo usan están muy contentos, pues la doble notificación del Colegio al moroso mediante las cartas oficiales actúan de forma muy disuasoria frente al moroso.

10. WEB Y REDES SOCIALES

La web de nuestro Colegio dispone de bastantes servicios en línea y se ha modernizado exteriormente, pero durante este año se terminarán de adecuar y organizar todos los contenidos internos.

A través de la “Ventanilla Única” se han recibido y tramitado **322** consultas de consumidores o usuarios.

Nuestro Colegio ya está también en las redes sociales, tenemos cuenta tanto en facebook como en twitter y los seguidores van creciendo.

11. FIESTA PATRONAL.

La Fiesta Patronal de **2013** se celebró el día **28 de noviembre en el Hotel Avenida Palace en Barcelona**, y contó con una numerosa participación de compañeros y familiares. Se entregaron a los colegiados las placas de más de 25 o 50 años de ejercicio como Administrador de Fincas, en reconocimiento a su trayectoria profesional y humana.

La Fiesta Patronal de este año se celebrará el próximo **29 de mayo, en el Restaurant Esfèric en Montjuïc**. Ya os estamos informando del lugar para que os podáis reservar la fecha en vuestra agenda.

12. SANTO DOMINGO DE LA CALZADA

Como cada año, los Administradores de Fincas de toda España nos reunimos los días 3 y 4 de mayo, para honrar a nuestro Patrón Santo Domingo de la Calzada. De nuestro Colegio asistió una importante representación.

Este año se realizará los próximos días **2 y 3 de mayo**, según consta en nuestra página web.

Al finalizar mi intervención, quiero valorar y reconocer el trabajo que están realizando los miembros de la Junta, ya que con su labor y experiencia profesional benefician a los demás colegiados. Gracias a su esfuerzo y a sus

propuestas, se modernizan y hacen más eficientes los servicios de nuestro Colegio.

También quiero agradecer a los asesores del Colegio la ayuda que prestan a todos los colegiados pues a través de sus respuestas y de las circulares que periódicamente confeccionan, nos hacen más fácil nuestro trabajo.

También quiero agradecer al anterior Gerente, el Sr. Àngel Rovira el trabajo que ha venido realizando en el Colegio y la implicación que siempre ha tenido en todos los proyectos que se le han propuesto y ha llevado a cabo; y dar la bienvenida al nuevo Gerente, el Sr. Lorenzo Viñas con el que continuaremos con la modernización definitiva del Colegio.

Y por último, quiero agradecer a nuestro personal el trabajo que vienen realizando diariamente para que el Colegio dé los servicios que nuestros Colegiados solicitan, pues gracias a su paciencia y a su constancia todo funciona bien. Todos los conocéis pero os recuerdo sus nombres: Isabel, Rosa, Esther, Marta, Montse, David, Silvia, Núria, Enric, Yolanda, Loli, María, Dolors y Maite.

Os agradezco de nuevo vuestra presencia y paciencia, pues os aseguro que ha tratado de ser lo más conciso posible.

DISCURSO DE TESORERÍA



Discurso de Tesorería Asamblea 2014

Volvemos a estar aquí un año más para presentar las cuentas del ejercicio del año 2013 con un resultado que a primera vista ya se puede calificar de correcto ya que presenta un superávit, pero conviene ir más allá ya que son unas cuentas que contienen singularidades importantes que conviene comentar.

Desde que soy tesorero del CAFBL he comentado las cuentas grupo por grupo señalando los detalles de cada uno pero esta vez la dinámica de comentarios por grupos queda relevada a un breve segundo plano ya que hay cuestiones fundamentales que arrastran todo el resultado 2013 o el presupuesto 2014. Empezamos pues por el que es más importante.

La primera y estrella principal es, como ya han comentado el Presidente y el Secretario el cambio de Gerente del CAFBL. En este momento, después de casi 22 años Ángel Rovira ya no es nuestro gerente, cargo que ha asumido Llorenç Viñas, no nos queremos repetir, esto ya lo han comentado el Presidente y el Secretario hace un momento, pero su importancia económica es muy relevante. Seguro que ya habéis visto los 163.600€ de la partida 4a. "indemnizaciones" que es el coste del despido pactado del gerente, que se pagará en dos mitades, una ya pagada en 2014 y la otra se pagará en el 2015. Pero todo el gasto esta contabilizado al 100% en estas cuentas del 2013.

Es decir, no quedará ninguna "herencia económica" para el futuro con motivo de este despido.

Resulta obligado preguntarse: "¿Como ha sido posible asumir este gasto en 2013 y cerrar el ejercicio con un resultado positivo? Y la respuesta, como casi siempre sucede, es por una suma positiva de un buen número de singularidades.

La primera es un año con una enorme contención del gasto, especialmente del grupo 11 "publicidad" donde se ha generado un superávit de más de 43.000€ como podéis ver en las cuentas.

La segunda es el hecho que el año pasado se ganó el recurso que el CAFBL recurrió contra una demanda en contra y que finalmente hemos ganado. Esta sentencia positiva hace que la dotación efectuada en su momento se convierta en unos ingresos adicionales, incrementados por el hecho que el abogado que ha defendido este recurso – hoy Presidente del CAFBL- ha renunciado a su minuta.

Por otro lado, hay que añadir los beneficios de la venta de una plaza de parking, 17.102€, el buen resultado del primer curso de Oficial Habilitado de A.F. y la parte correspondiente al 2013 de la campaña de las placas “deja tu huella” que acaban generando una desviación positiva de ingresos de + 83.436 €.

Esta cantidad se reafirma con la contención de la mayor parte de las partidas de gasto que han permitido poder asumir el gasto excepcional del despido pactado del gerente, pero que generará como volveremos a mencionar en el presupuesto, una reducción del coste de este puesto de trabajo en el entorno de unos 40.000€ anuales. Un retorno importante para ejercicios futuros.

Como aspectos preocupantes hay que señalar que a pesar del esfuerzo por derivar las disponibilidades de tesorería a imposiciones a plazo, han caído en picado los ingresos financieros, caída que continuará en el 2014.

También hay que destacar que por primera vez el CAFBL no ha incrementado el número de Administradores Colegiados, razón por la cual los ingresos por cuotas ordinarias están por debajo de las previsiones, en un mísero 0,96€ pero que si se consolida como tendencia en 2014 significaría mucho más que su trascendencia económica.

BALANCE

El balance de este año viene marcado por las inversiones financieras a largo plazo, en el activo, que muestran el traslado de dinero de las cuentas corrientes no remuneradas a imposiciones a plazo, siempre de inmediata disposición, y en el pasivo se ve reflejada la indemnización al anterior gerente que está dividida entre el pasivo corriente, el 50% ya pagado en Enero de 2014 y el resto en el pasivo no corriente, ya que será pagado en el ejercicio 2015.

Como singularidad positiva hay que destacar los 34.800€ de ingresos diferidos que corresponden a los ingresos por la campaña de placas "deja tu huella", dado que tienen una duración de diez años, se ira incorporando a los ingresos de los próximos nueve años. ¡Un pequeño detalle para el futuro!

En resumen, hay que destacar que se ha tomado una decisión singular, el despido pactado del gerente, con un coste singular aprovechando un año singular y no dejar "herencias" negativas para el futuro. Hemos podido hacerlo sin tensiones de tesorería, manteniendo un resultado del ejercicio positivo + 8.434€ y disminuyendo los costes laborales de próximos años, circunstancia a la que hay que añadir los ingresos periodificados de la campaña de placas "deja tu huella".

¿Se aprueban las cuentas del ejercicio 2013?

PRESUPUESTO 2014

El presupuesto se ha confeccionado con una premisa inicial inamovible: las cuotas no pueden aumentar y no simplemente que no aumentaran, si no que el total a pagar que tendrá que asumir cada administrador disminuye un poco, ya que las gestiones realizadas coordinadamente con el CGCAF y Ferrer & Ojeda con las pólizas de RC y Caución a nivel de toda España, han conseguido disminuir el coste de manera que todos tendremos que pagar un poco menos este año.

Estamos convencidos que la caída de los ingresos financieros, que se desploman, la caída del número de administradores colegiados y los aumentos del gasto ordinario los podremos asumir gracias, a los ingresos excepcionales que se derivan del servicio de comunicaciones que está muy próximo a ponerse en funcionamiento, a la mejora de los ingresos por cursos que confiamos mejoren con el aula colegial y por otro lado la contención del gasto en salarios como consecuencia del cambio en la gerencia del CAFBL.

Con esta previsión de gastos y de ingresos haremos posible mantener las actuales cuotas ordinarias, es decir, que todos paguemos un poco menos ya que, como hemos dicho, las gestiones realizadas han ocasionado una rebaja en los costes de los seguros de RC y Caución.

INVERSIONES

Está previsto hacer una serie de inversiones destinadas básicamente a la mejora del funcionamiento de los recursos informáticos del Colegio, ya que el sistema principal Navision ha quedado obsoleto y condiciona el resto de medios ya que no es compatible con las nuevas versiones de otros programas informáticos de uso habitual, hecho que dificulta cada vez más la automatización de procesos en una época donde es fundamental.

Ahora ya no queda más que preguntaros: ¿ Se aprueba el presupuesto del 2014?.

Manuel Sancho
Tesorero.