



Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas

DECÁLOGO DEL ADMINISTRADOR/A DE FINCAS COLEGIADO/A



 Administradora
Fincas
Colegiada

 Administrador
Fincas
Colegiado

www.cafincas.org



La figura profesional imprescindible
para el buen funcionamiento de
nuestras comunidades de
propietarios.

CAF ALMERÍA

CAF CÁDIZ

CAF CÓRDOBA

CAF GRANADA

COAF HUELVA

CAF JAÉN

CAF MÁLAGA

CAF SEVILLA

1 Somos gestores integrales del día a día de las comunidades

Un Administrador/a de Fincas Colegiado/a es mucho más que alguien que lleva las cuentas. Asume la gestión total del edificio: desde el mantenimiento de zonas comunes, la contratación de servicios, la coordinación de proveedores, hasta la preparación de juntas y la ejecución de sus acuerdos.

Nos encargamos de que todo funcione, de que se resuelvan las incidencias con rapidez y eficacia, y de que cada vecino viva con tranquilidad en su entorno.

Nuestra visión es global y estratégica, pero también operativa: conocemos cada rincón del inmueble y actuamos como una dirección técnica y administrativa permanente.



2 Contamos con una formación multidisciplinar y especializada

Para ejercer con rigor, un administrador/a necesita formación en múltiples áreas: derecho de propiedad horizontal y civil, contabilidad, fiscalidad, recursos humanos, gestión de obras, contratación pública, sociología, psicología de la convivencia, habilidades de negociación, prevención de riesgos laborales, eficiencia energética y accesibilidad, entre otras.

A través de los Colegios Profesionales, garantizamos una actualización constante que nos permite aplicar las normativas vigentes con solvencia y seguridad jurídica. Estamos preparados para tomar decisiones complejas y actuar con criterio técnico y legal.



3 Utilizamos tecnología para una gestión más ágil y transparente

La digitalización ha revolucionado nuestra profesión. Un administrador/a modern/a trabaja con software especializado para la gestión contable, comunicación con propietarios y control documental. Implementamos plataformas donde los vecinos pueden consultar actas, cuentas, presupuestos o incidencias desde su móvil o desde casa, en tiempo real.

Usamos tecnología para facilitar la participación, reducir tiempos de respuesta, mejorar la trazabilidad de las decisiones y fomentar una transparencia total. La comunidad está mejor informada y los procesos se vuelven más eficaces.



4 Aseguramos el cumplimiento normativo y legal de la comunidad

Velamos porque la comunidad cumpla con toda la normativa aplicable: desde la L.P.H, normativa de protección de datos, accesibilidad, eficiencia energética, inspecciones técnicas (ITE), instalación de ascensores, hasta cuestiones urbanísticas o medioambientales. Evitar sanciones, proteger legalmente a la comunidad y anticiparse a los requerimientos de la Administración Pública es una parte esencial de nuestra labor. Y lo hacemos con criterio jurídico, técnico y práctico.



5 Optimizamos la economía comunitaria

Controlamos los ingresos, negociamos con proveedores para conseguir precios competitivos, elaboramos presupuestos ajustados, presentamos impuestos, gestionamos las cuentas bancarias y explicamos con total claridad el estado económico de la comunidad.

Nuestra labor también implica asesorar sobre subvenciones, rehabilitaciones energéticas, obras deducibles o ayudas públicas. El objetivo es hacer más con menos: garantizar la sostenibilidad económica del edificio sin perder calidad en los servicios.



6 Mediadores en conflictos vecinales

La convivencia en una comunidad no siempre es sencilla. Por eso, actuamos también como figura de mediación y resolución de conflictos. Escuchamos, comprendemos y buscamos soluciones que respeten la legalidad y mantengan el equilibrio entre todo los intereses. Gestionamos desacuerdos por ruidos, impagos, uso de zonas comunes, reformas en viviendas o problemas personales entre vecinos. Nuestra capacidad de comunicación, empatía y diplomacia es una herramienta tan poderosa como nuestra formación jurídica.



7 Estamos en formación continua

La legislación cambia, los edificios envejecen, las tecnologías avanzan y los modelos de convivencia evolucionan. La formación permanente es un compromiso irrenunciable para todo AA.FF Colegiado/a. A través del Colegio, accedemos a cursos especializados, jornadas técnicas, actualizaciones normativas y herramientas de innovación.

Esto nos permite anticipar problemas, asesorar con mayor profundidad y garantizar a los vecinos un servicio adaptado a su realidad y a los desafíos de presente y futuro.



8 Respondemos con rapidez ante emergencias y siniestros

Ante una inundación, un incendio, un fallo eléctrico, un desprendimiento o cualquier desastre natural, el Administrador o Administradora de Fincas Colegiado/a es el primer profesional que actúa.

Coordinamos con urgencia a los técnicos, avisamos a compañías aseguradoras, gestionamos los partes de siniestros y buscamos soluciones temporales para garantizar la seguridad de la comunidad.

No somos meros intermediarios: somos gestores activos de las emergencias, capaces de tomar decisiones en tiempo real, minimizar daños y actuar como nexo entre propietarios, seguros y empresas.



9 Apostamos por la transparencia y la buena gestión

La confianza es el pilar de nuestro trabajo. Por eso, informamos con claridad, rendimos cuentas con detalle, mantenemos al día la documentación y ponemos todos los medios tecnológicos a disposición de los vecinos.

Los propietarios tienen derecho a saber cómo se gestionan sus cuotas, en qué se gasta el dinero común, cómo se eligen a los proveedores y qué decisiones se toman en su nombre.

Ser transparente no es solo una obligación: es un valor que define a un buen Administrador o Administradora de Fincas Colegiada



10 La colegiación es garantía de calidad, ética y responsabilidad

Un Administrador/a de Fincas Colegiado/a es un profesional con respaldo institucional.

Cumple un código deontológico, dispone de seguro de responsabilidad civil, recibe formación continua y está sometido al control del Colegio Profesional.

La colegiación garantiza a los propietarios que están contratando a alguien cualificado, legalmente habilitado y sujeto a supervisión.

Frente al intrusismo o la improvisación, el administrador colegiado ofrece rigor, legalidad, seguridad y profesionalidad.

