

CAPÍTULO PRELIMINAR

REVISIÓN AUTOMÁTICA DE LOS HONORARIOS PROFESIONALES

Los honorarios profesionales periódicos de cualquier cuantía y naturaleza que los Administradores de Fincas Colegiados perciban por su actividad profesional, con independencia de que sean abonados por un propietario individual o por una Comunidad de Propietarios, serán revisados al alza o a la baja anualmente con fecha 1 de Enero en la cuantía que el IPC general al 31 de Diciembre anterior fije. Esta revisión tiene su justificación en adecuar el nivel adquisitivo de los profesionales a la realidad del entorno económico. También serán revisados y adecuados a los precios de mercado de manera permanente y no anualmente los importes de los gastos y suplidos a cargo de sus clientes que el Administrador tenga que hacer en el desempeño de su trabajo.

CAPÍTULO PRIMERO

FINCAS EN PROPIEDAD VERTICAL O EN RÉGIMEN DE PROPIETARIO ÚNICO, YA SEA PERSONA FÍSICA, JURÍDICA O DE VARIOS EN CONDOMINIO INDIVISO

Gestión y administración de pisos, oficinas, locales, garajes, naves, trasteros, etc.

- Facturación puesta al cobro, mediante domiciliación bancaria, del recibo mensual de renta y otros conceptos asimilados a ella, incluso liquidación mensual, bimestral, trimestral, semestral o anual al Propietario..... **22,00.-€mensuales**
- Si el recibo se cobra por gestión domiciliaria o pago en el despacho.. **5,00.-€mensuales**
- Gestión del alquiler del inmueble a administrar..... **3% de la renta anual**
- Redacción del contrato de alquiler incluso gestión del depósito de la fianza en la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía. **100,00.-€**
- Obtención de notas simples tanto si son gestionadas por vía telemática (Internet) o por presencia en el Registro de la Propiedad, por cada nota..... **6,00.-€**
- Gestión de la conservación del inmueble administrado ordenando la reparación de fontaneros, electricistas, albañiles, cerrajeros, etc..... **5,00.-€mensuales**
- Gestión del pago de impuestos (IBI, IVA, Seguros Sociales), por cada liquidación **24,00.-€**

- Por la administración integral de un edificio propiedad de una sola persona física o jurídica, compuesto de varios pisos, apartamentos u oficinas se percibirán los mismos honorarios pero aplicándole un coeficiente reductor de **0,20 %**
- La confección de la nómina y demás documentación laboral del empleado de la finca no es competencia ni responsabilidad del Administrador por lo que, caso de que la propiedad individual o colectiva le encargue esta función, subcontratará con una asesoría externa este trabajo. Si la propiedad paga la asesoría laboral no se percibirá nada por ello. En caso contrario el Administrador podrá facturar por este concepto la suma de **40,00.-€mensuales**

En las fincas en régimen de propiedad individual o vertical, el Administrador percibirá sus honorarios del Propietario de la misma, ya sea persona física ó jurídica, quien responderá de su abono por todo el período para el que hubiere sido designado, expresa o tácitamente, por el mismo, aplicando las normas que anteriormente se exponen en relación a la administración de los pisos, oficinas, locales, naves y garajes que compongan el encargo profesional.

CAPITULO SEGUNDO

FINCAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL O PROPIEDAD COLECTIVA (COMUNIDADES DE PROPIETARIOS)

El baremo de honorarios orientadores que se concreta en el presente capítulo se entiende calculado sobre la base de que el Administrador está obligado a realizar exclusivamente las gestiones que resulten de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. En las fincas en régimen de propiedad horizontal, el Administrador percibirá sus honorarios de la Comunidad de Propietarios, la que responderá de los mismos, y por todo el período para el que hubiere sido designada, expresa o tácitamente, por la Junta de Propietarios, aplicando las normas que a continuación se exponen, en relación a pisos, locales y garajes que componen la finca y los servicios de las mismas.

Constitución de Comunidades de Propietarios

Si el Administrador es contratado para constituir la Comunidad de Propietarios y continúa en el ejercicio de sus cargos de Secretario-Administrador, al menos durante un año, podrá percibir por esta gestión profesional el importe equivalente a una mensualidad de honorarios.

Caso de ser contratado exclusivamente para constituir la Comunidad y finalizar así su gestión profesional, podrá percibir por este trabajo..... **250,00.-€**

Edificios compuestos por una sola Comunidad de Propietarios

- Por cada piso, casa unifamiliar, oficina, local o nave..... **7,00.-€mensuales**
- Por cada plaza de aparcamiento o trastero..... **2,00.-€mensuales**

Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación

- Por cada piso, casa unifamiliar, oficina, local o nave..... **1,00.-€mensuales**
- Por cada plaza de aparcamiento o trastero..... **0,50.-€mensuales**

Intercomunidades o conjuntos inmobiliarios del artículo 24 de la L.P.H.

- Por cada piso, casa unifamiliar, oficina, local o nave..... **3,00.-€mensuales**
- Por cada plaza de aparcamiento o trastero..... **1,50.-€mensuales**

Polígonos o Parques Industriales

- Por cada parcela, oficina, local o nave..... **5,00.-€mensuales**

Administraciones Judiciales (Artículo 630 y siguientes de la Ley 1/2000 de 7 de Enero de Enjuiciamiento Civil)

- Participación en las cantidades liquidadas al Juzgado..... **10 %**

Fincas Rústicas

- Participación en los beneficios antes de impuestos..... **5 %**

Centros Comerciales

- Participación en los beneficios antes de impuestos..... **5 %**

Honorarios recomendados para cualquier gestión profesional

- Los honorarios a percibir por cualquier administración, se recomienda no sean inferiores a **65,00.-€ mensuales**

Juntas generales ordinaria y extraordinaria

- En los honorarios anteriores se encuentran incluidos los servicios de asistencia profesional a la junta general ordinaria anual de ley y a una junta extraordinaria. Se entiende por servicios profesionales la elaboración y envío de la citación, la atención personal del Administrador, y la redacción y envío del acta de la junta de que se trate. La convocatoria de más juntas extraordinarias tanto si es promovida por el Presidente o por más del 25 % de las cuotas de participación, con independencia del orden del día a tratar, dará derecho al Administrador a percibir honorarios de **42,00.-€ por hora o fracción de duración de la reunión**. En cualquier caso, los gastos y suplidos por envío de citaciones y acta, así como el alquiler del local donde se celebre la junta serán siempre a cargo de la Comunidad convocante.

Cobro de recibos en portería, consejería o despacho del Administrador

- Los recibos de cuotas comunales tanto si son ordinarias como extraordinarias de cualquier naturaleza e importe que por expreso deseo de cada interesado se domicilien de pago en la portería o consejería del inmueble devengarán a favor del Administrador unos honorarios de **0,50,-€** por gastos de desplazamiento, manipulación y transporte de fondos ajenos. Estos honorarios se percibirán por cada recibo y período de cobro y serán imputados a la Comunidad que podrá repercutirlos a cada interesado. En caso de atraco, pérdida o extravío de todo o parte de los fondos transportados desde el domicilio de la Comunidad al despacho o entidad bancaria donde deben ser depositados, el Administrador no responderá de los mismos, siendo a cargo de la Comunidad la suscripción de una póliza de seguros que cubra este evento. El pago de recibos en la caja del despacho del Administrador no devengará honorario alguno.

Cobro domiciliario

- Los servicios especiales de cobro de recibo en el domicilio del propietario correspondiente, supondrán unos honorarios de **5,00.-€ por cada gestión de cobro.**

Administración de Comunidades que autopromocionen su propio inmueble

- Por cada certificación de obra ejecutada se percibirá del importe bruto de la misma el **10 %.**

Quando en una administración existan servicios sueltos esporádicos, extraordinarios o de temporada que deban estar supervisados, controlados, intervenidos o gestionados por el Administrador de Fincas, aparte de los honorarios orientadores que anteceden, se tendrá derecho a percibir además los que siguen:

Lecturas de contadores de agua divisionarios por parte del despacho del Administrador

- Por cada lectura y por contador leído.....**1,00.-€**

Calefacción y agua caliente sanitaria centralizada (mientras dure el funcionamiento de la caldera)

- Por cada piso, oficina, local o nave..... **1,00.-€ mensual por mes o fracción**

Piscinas comunitarias y zonas recreativas

- Por cada piso, casa unifamiliar, oficina, local o nave....**1,00.-€ mensual por mes o fracción**

Gestión completa de la ITE del edificio

- Por la asistencia profesional a la tramitación completa a la ITE del edificio se podrá percibir..... **100,00.-€**

Inspección Técnica de Ascensores

- Por la asistencia profesional a la tramitación de la ENICRE, por cada ascensor a inspeccionar..... **25,00.-**

Gestión de notas simples en el Registro de la Propiedad

- Obtención de notas simples tanto si son gestionadas por vía telemática (Internet) o por presencia en el Registro de la Propiedad, por cada nota..... **6,00.-€**

Liquidaciones de impuestos estatales, autonómicos o locales

- Por cada autoliquidación de cualquier ámbito..... **24,00.-€**

Liquidaciones a la Seguridad Social y nómina del empleado de la finca

- La confección de la nómina y demás documentación laboral del empleado de la finca no es competencia ni responsabilidad del Administrador por lo que, caso de que la propiedad individual o colectiva le encargue esta función, subcontratará con una asesoría externa este trabajo. Sí la propiedad paga la asesoría laboral no se percibirá nada por ello. En caso contrario el Administrador podrá facturar por este concepto la suma de**40,00.-€ mensuales**

Evaluación anual de riesgos laborales

- Por cada evaluación de riesgos laborales se puede percibir la cantidad de **25,00.-€** aparte de la minuta del Prevencionista.

Arrendamiento de zonas y elementos de copropiedad general (antenas de telefonía móvil, anuncios luminosos y no luminosos, azoteas, terrazas, viviendas de portero, etc)

- En los casos de que encargue al Administrador la gestión completa de este tipo de servicio, total o parcialmente, se podrá participar en los rendimientos de los mismos con un 7 % anual periodificado en doce mensualidades.

Certificaciones de deudas con la Comunidad

- Por la confección y expedición de la certificación sobre el estado de deudas con la Comunidad a la que se refiere el artículo 9.1, apartado e), de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción dada en su Ley de Reforma aprobada el día 18 de Marzo de 1.999, que se transcribe a continuación literalmente:

“En el instrumento Público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local, el transmitente deberá declararse hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente.

La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de Secretario, con el visto bueno del Presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso de su emisión.”

El Administrador Colegiado percibirá en concepto de honorarios la cantidad de 20,00.-€a pagar por el interesado.

Comparecencia en Juzgados y Tribunales por mandato del cliente

- Los desplazamientos y actuaciones ante Juzgados y Tribunales en cualquier tipo de gestión o intervención a favor del cliente el Administrador Colegiado percibirá en concepto de honorarios la cantidad de **30,00.-€por cada actuación.**

Salida del despacho por cualquier motivo

- La salida del despacho por cualquier motivo en interés del cliente devengará unos honorarios de **20,00.-€ por cada salida.**

Tramitación de ayudas a la rehabilitación privada

- La tramitación de documentación relativa a gestionar ayudas económicas a la rehabilitación privada, devengará unos honorarios profesionales a cargo del interesado, no de la Comunidad, del **10 % de la cantidad solicitada.** Esta cantidad se percibirá en el momento de presentar la documentación en el registro de entrada con independencia del resultado final de la solicitud.

Placa de prohibición de aparcar para garajes

- Cuando se encargue al Administrador la gestión de la placa ante los servicios municipales, se podrá percibir por este concepto la suma de**150,00.-€**

Suplidos y gastos imputables al cliente

- ***El Administrador de Fincas tendrá derecho a que se le repongan los gastos y suplidos que su despacho haga a favor de sus clientes. Así podrá imputar a riguroso precio de costo las fotocopias, consumo telefónico fijo y móvil medido o tasado, consumibles informáticos, gastos de franqueo y/o mensajería, sobres, cartas, recibos, impresos, etc. Esta relación es meramente enunciativa y no exhaustiva, por lo que se estará al respecto a las necesidades y peticiones de cada cliente en cada momento.***

Redacción de Estatutos de Comunidad, Reglamentos o Normas de Régimen Interior o Estatutos de Entidad Colaboradora de Conservación.

- Los honorarios a percibir por este concepto no serán inferiores a 300,00.-€ Atendiendo a una especial dificultad, especialización técnica, o petición del cliente se estará a lo convenido en cada caso en materia de honorarios. El momento del devengo será contra

la entrega al cliente del texto solicitado, sin que el Administrador de Fincas tenga que esperar a su aprobación o trámite administrativo de escritura pública y registro.

Vigilancia y control de obras de reforma, conservación o mantenimiento

- Cuando se le encarguen al Administrador de Fincas la supervisión de obras y trabajos importantes de reforma, conservación o mantenimiento de los inmuebles que administre, tendrá derecho a percibir por esta función un **5 % del costo total de la obra**.

Servicios individualizados a prestar a Comunidades de Propietarios

Las Comunidades de Propietarios pueden solicitar del Administrador de Fincas Colegiado la prestación de servicios individualizados que no lleven implícita la responsabilidad que dimanen las misiones relacionadas en el artículo 20 de la L.P.H. En esta caso las funciones del Administrador solo alcanzan a las estrictamente pactadas y debe concretarse por escrito, el tiempo, los servicios y demás aspectos que se contratan, y sobre todo la exoneración de responsabilidad al Administrador porque no se administra, sino que se prestan exclusivamente servicios profesionales.

- Facturación y envío al banco o soporte papel de recibos periódicos de cuotas..... **1,00.-€ por recibo**
 - Llevanza de la contabilidad de la Comunidad.....**1,50.-€por comunero**
 - Convocatoria y acta de reuniones (no asistencia)..... **1,50.-€por comunero**
 - Solo conservación y gestión de reparaciones..... **1,50.-€por comunero**
 - Asistencia a Juntas de Propietarios, Ordinaria o Extraordinaria.... **40,00.-€ por cada hora fracción**
 - Evaluación de consultas en el Despacho Profesional del Administrador..... **25,00.-€**
 - Evaluación consultas fuera del Despacho Profesional..... **40,00.-€**
- En aparcamientos se aplicará un **coeficiente reductor del 0,20 %**

CAPÍTULO TERCERO

PERITACIÓN, TASACIÓN Y VALORACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS RÚSTICOS O DERECHOS INMOBILIARIOS DE CUALQUIER TIPO

El Administrador de Fincas podrá ejercitar pericia para, tasar y valorar bienes inmuebles y derechos inmobiliarios de cualquier tipo y referidos siempre a su valor de mercado o valor en venta.

Sobre el valor total de los bienes peritados y referidos a su valor en venta, los Honorarios a percibir por la nota de pericia del Profesional de la Administración de Fincas, serán valorados orientativamente según la escala siguiente:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Hasta 30.050,61.-€..... | 270,00.-€ |
| De 30.050,61.-€a 60.101,21.-€..... | 330,00.-€ |
| De 60.101,21.-€a 90.151,82.-€..... | 390,00.-€ |
| De 90.151,82.-€a 150.253,02.-€..... | 450,00.-€ |
| De 150.253,02.-€a 300.506,05.-€..... | 540,00.-€ |
| De 300.506,05.-€a 601.012,10.-€..... | 631,00.-€ |
| Más de 601.012,10.-€..... | 901,00.-€ |

A la cantidad resultante deberán aplicarse los siguientes índices correctores multiplicadores:

- Para viviendas, 1
- Para locales comerciales, 1.2
- Para inmuebles industriales, 1.3
- Para solares, zona urbana, 1.4
- Para fincas rústicas, montes y caza, forestales, etc., 1.5
- Para fincas de recreo, chalets, villas de lujo y hoteles, 1.6
- Para terrenos urbanizables o “reserva urbana” y, en general, los que no tengan la condición de rústicos, 2

Cuando las fincas, urbanas o rústicas a periciar, radiquen fuera del partido judicial donde el Administrador de Fincas tenga su despacho profesional, podrá aumentar sus

honorarios con los gastos de desplazamiento, dietas correspondientes y un 10 % de la cuantía que le corresponda.

La Junta de Gobierno podrá acordar escalas o baremos distintos cuando se trate de peritaciones especiales para entidades de crédito y ahorro o para sociedades privadas o públicas y que por su volumen o circunstancias concretas puedan suponer una mejora sustancial para el colectivo profesional de los Administradores de Fincas Colegiados.

Dictámenes Periciales e Informes sobre materias relacionadas con la Administración de Fincas, Propiedad Horizontal, establecimiento de cuotas y mantenimiento y conservación de bienes inmuebles y, en general, todo lo relativo a la actividad del Administrador de Fincas Colegiado.

- En estos supuestos, los Honorarios a percibir por el Administrador de Fincas Colegiado serán los pactados con el cliente y, a falta de tal pacto, se considera que la cantidad a percibir sea de..... **300,00.-€**

Desplazamientos y Pernoctaciones

- Cuando por razones de su cometido profesional el Administrador necesite desplazarse a localidad distinta de su residencia tendrá derecho a percibir una compensación económica de **0,40.-€ por Km.** Recorrido si es en su vehículo particular y si es en medio público de transporte ya sea avión, ferrocarril o autobús será mediante billete clase turista. Las pernoctaciones se hará en hoteles de cuatro estrellas y la pensión alimenticia será completa en restaurantes de tres tenedores.

Estos precios serán incrementados por el I.V.A. al tipo vigente en cada momento y retenidos con el I.R.P.F., que corresponda.

En Huelva, a 11 de JULIO de 2.007

