

Memoria corporativa

2025





Carta de la presidenta

Estimados/as compañeros/as,

Asumo la responsabilidad de dirigirme a vosotros/as en un momento especialmente relevante para nuestra profesión y para el futuro de nuestro Colegio Profesional de Administradores de Fincas.

Vivimos una etapa de transformación profunda. La sociedad cambia, las comunidades de propietarios evolucionan, la normativa se vuelve cada vez más exigente y los ciudadanos demandan profesionales más preparados, más cercanos y más capaces de ofrecer respuestas ágiles, rigurosas y eficaces. En este contexto, nuestro Colegio no puede limitarse a ser una institución representativa: debe ser un verdadero motor de avance, defensa, formación y prestigio profesional.

Nuestra visión de futuro debe asentarse sobre una idea clara: **fortalecer el papel del Administrador de Fincas como profesional imprescindible para la convivencia, la seguridad jurídica, la eficiencia económica y la buena gestión de los inmuebles.** Somos quienes acompañamos a las comunidades en sus decisiones cotidianas, quienes prevenimos conflictos, quienes garantizamos el cumplimiento normativo y quienes aportamos criterio profesional en un ámbito cada vez más complejo.

El Colegio debe avanzar hacia una institución más moderna, más visible y más útil para sus colegiados. Una institución que impulse la formación continua, la digitalización, la innovación en los servicios profesionales y la adaptación a los nuevos retos: rehabilitación energética, accesibilidad, sostenibilidad, morosidad, convivencia vecinal, gestión de ayudas públicas, protección de datos, responsabilidad profesional y nuevas formas de comunicación con los propietarios.

Pero también debemos trabajar con firmeza en algo esencial: **la defensa y dignificación de nuestra profesión.** Es necesario trasladar a la sociedad, a las administraciones públicas y a los propios ciudadanos el verdadero valor que aporta un Administrador de Fincas colegiado. No somos meros gestores administrativos; somos profesionales cualificados, sujetos a normas deontológicas, comprometidos con la legalidad, la transparencia y el buen funcionamiento de las comunidades.

El Colegio del futuro debe ser también una casa común: abierta, participativa y próxima. Un Colegio que escuche a sus colegiados, que atienda sus necesidades reales, que acompañe especialmente a quienes comienzan en la profesión y que refuerce el sentimiento de pertenencia de quienes llevan años ejerciéndola con responsabilidad y vocación.

Nuestra prioridad debe ser clara: construir un Colegio más fuerte para una profesión más reconocida. Para ello, debemos actuar con unidad, ambición y compromiso institucional. La formación, la comunicación, la colaboración con las administraciones, la presencia pública, la defensa colegial y la mejora constante de nuestros servicios deben formar parte de una misma hoja de ruta.



El futuro no debe esperarnos; debemos anticiparlo. Y debemos hacerlo desde la convicción de que nuestra profesión tiene mucho que aportar a la sociedad. Las comunidades de propietarios necesitan profesionales solventes. Los ciudadanos necesitan confianza. Las administraciones necesitan interlocutores cualificados. Y nuestro Colegio debe estar ahí, liderando ese espacio con rigor, independencia y visión.

Como presidenta, mi compromiso es trabajar para que nuestro Colegio sea una institución más fuerte, más influyente y más preparada para los retos que ya tenemos delante. Cuento con todos vosotros/as para avanzar en este camino común, desde la colaboración, la responsabilidad y el orgullo de pertenecer a una profesión esencial.

Recibid un cordial saludo,

Dña. Manuela Julia Martínez Torres

Presidenta de CAFMadrid



Índice

01



Memoria de Secretaría

1. Introducción Memoria de Secretaría

2. Actividades Institucionales de la presidenta del CAFMADRID

2.1 Secretaría de Estado de Energía

2.2 Ministerio de Hacienda (Secretaría de Estado de Hacienda)

Dirección general del Catastro (DGC)

2.3 Comunidad de Madrid

2.4 Ayuntamiento de Madrid

2.5 Consejo general CGCAFE

(Colegios de Administradores de Fincas de España)

2.6 UICM (Unión Interprofesional de Colegios de la Comunidad Madrid)

2.7 CEIM (Confederación empresarial de Madrid-CEOE)

2.8 Asociaciones

3. Relaciones Institucionales

3.1 Colegios territoriales de AAFF

3.2 Otros colegios

4. Junta de Gobierno

4.1 Congreso, jornadas, formación y cursos.

5. Actividades colegiales

[Pag. 8 - 21]

Índice

02



Participación

1. Actividad de los Órganos de Gobierno

Grupos de trabajo

1.2 Deontología sección Defensa

Deontología sección Disciplina

1.3 Seguros - RC y fianza

1.4 CMW

1.5 Unificación de criterios y formularios

1.6 Escritorio y web

1.7 Convenios

1.8 Entidades bancarias, acuerdos y convenios

1.9 Eventos colegiales

1.10 Eventos formativos

1.11 Nuevos colegiados

1.12 Planes y ayudas Ayuntamiento - Comunidad de Madrid

1.13 Formación en capital y Comunidad de Madrid

1.14 Salud Mental

1.15 Bolsa de trabajo

1.16 Comunicación

Información al Colegiado

[Pag. 22 - 48]



Índice

03

Memoria Tesorería

1. Informe de auditoría

[Pag. 49 - 56]



Principales Magnitudes 2025

- Más de 100 acciones institucionales.
- Más de 100 acciones formativas.
- Más de 5.000 asistentes a formación.
- Renovación ISO 9001 y Madrid Excelente.
- Más de 100 impactos en medios de comunicación.
- 7.013 seguidores en LinkedIn.
- Resultado positivo del ejercicio: 143.675 €.





Memoria de Secretaría





1. Introducción Memoria de Secretaría



De conformidad con lo establecido en los Estatutos, procedo a dar cuenta de la Memoria Corporativa del ejercicio 2025 (apartado de Secretaría), que se efectúa en el transcurso de marzo/abril de 2026, y que plasma, de una forma sintetizada, la actividad del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) durante el pasado ejercicio de 2025.



2. Actividades Institucionales de la presidenta del CAFMADRID



Durante el periodo 2025, la P. del CAFMadrid ha desarrollado una intensa agenda institucional, orientada a fortalecer la representatividad del Colegio, promover la formación y profesionalización, impulsar la colaboración interprofesional y consolidar la visibilidad institucional del CAFMadrid.

Las Relaciones Institucionales del CAFMadrid se han articulado fundamentalmente en el ámbito de las Administraciones Públicas (Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid) y de las instituciones representativas (CEIM, CGCAFE, asociaciones, entre otras). De conformidad con lo establecido, dichas funciones han sido asumidas por la presidenta, D^a Manuela Julia Martínez Torres.

Seguidamente, se recoge un resumen de las principales actuaciones desarrolladas en este ámbito durante el ejercicio 2025 por la presidenta, D^a. Manuela Julia Matínez Torres.

2.1 Secretaría de Estado de Energía

- Acto sobre el Sistema de Certificado de Ahorro Energético (CAEs) invitada desde la Secretaría de Estado de Energía, con la presencia de la vicepresidenta y ministra para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, D^a Sara Aagesen Muñoz, así como la del Secretario de Estado de Energía, D. Joan Groizard Payeras.



2.2 Ministerio de Hacienda (Secretaría de Estado de Hacienda) Dirección General del Catastro (DGC)

- Gerente Regional del Catastro de Madrid, D. José Alfonso Solórzano Martín.

2.3 Comunidad de Madrid:

- Acto de Presentación del VII Plan Director de Prevención de Riesgos Laborales de la Comunidad de Madrid 2025-2028.
- Comisión Técnica de Accesibilidad de Urbanismo y Edificación de la Comunidad de Madrid.
- Directora General de Vivienda y Rehabilitación de la CAM, Doña María José Piccio-Marchetti Prado.
- Gala de Premios de Madrid Excelente. El sello de calidad de la Comunidad de Madrid.



2.4 Ayuntamiento de Madrid:

- Se reunión con Excmo. Sr. Don José Luis Martínez-Almeida, Alcalde del Ayuntamiento de Madrid.
- Participaciones en reuniones con el delegado del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda, don Álvaro González López.
- Plan Regenera Madrid: Invitada desde el Área de Política de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, presidido por el Alcalde del Ayuntamiento de Madrid, don José Luis Martínez – Almeida.
- Sesiones del Observatorio de Vivienda y Rehabilitación de la ciudad de Madrid.
- Reunión con la directora general de Políticas de Vivienda y Rehabilitación, D^a Isabel Calzas Hernández y con D. Raúl Monte Hidalgo, Director General de Regeneración Urbana. Objeto de la reunión: se presentó el Plan Regenera Madrid y se vieron las sinergias y posibilidades de colaboración entre CAFMadrid y la Dirección General de Regeneración Urbana para temas de propiedad.
- SAVMadrid: Invitada por el delegado del A.G de Políticas de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, Don Álvaro González, asistió a la Segunda Jornada Informativa del SAVMadrid.
- Firma del “Protocolo General de Actuación entre el Ayuntamiento de Madrid y el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) para la colaboración en la Mejora de la difusión y acceso a los programas de Rehabilitación del Ayuntamiento de Madrid”.
- D. Ricardo Galeote Lago, Gerente de la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid. Asunto: VUT



- Reunión PROMEDIACION: María Jesús Fernández, Presidenta del Instituto Internacional ProMediación Mediadora.
- la Oficina de Mediación_ D.G Relaciones Institucionales y Proyectos Estratégicos del Ayuntamiento de Madrid D^a. Ana de Miguel Cabrera, y Eva Ma. García Camaño (Directora de la Oficina de Mediación).
- Presentación Plan Regenera Madrid, acompañada por el delegado del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda - D. Álvaro González López y el director general de Regeneración Urbana - D. Raúl Monte Hidalgo, quien presento el Plan Regenera.
- Presentación del Plan Adapta Madrid 2025, invitada por el delegado del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda, Álvaro González.
- Reunión con el Viceconsejero de Vivienda e Infraestructuras, D. José María García y el presidente de FAMMA, D. Javier Font García.
- “Madrid Salud” del Área de Gobierno de Vicealcaldía, Portavoz, Seguridad y Emergencias del Ayuntamiento de Madrid. ASISTE: consejera Técnica de la Subdirección General, D^a. Pilar de Frutos Castellanos y D^a. Ana Pérez Fuentes, subdirectora General de Salud Pública del Organismo Autónomo Madrid Salud del Ayuntamiento de Madrid.
- Invitada por el Alcalde de Madrid y la coordinadora general de la Alcaldía al Acto de Presentación de la Oficina de Mediación y la nueva sede de la Oficina de Mediación.
- En el Ayuntamiento de Madrid, junto con el delegado del Área de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, D. Borja Carabante, tuvo lugar el Acto de la Firma del Plan Conjunto entre la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid y el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid para la difusión de información en materia de viviendas de uso turístico.
- Reunión telemática para la puesta en marcha del plan conjunto entre la Agencia de Actividades y el CAFMadrid, por parte de la ADA asistió, D. Ricardo Galeote Lago, D. Tomás Casanova Ruano; D^a. Amaya Casado Echarren; D^a. Aroa Salazar Padilla; D. Carlos Serrano Martín de Vidales y D^a. Laura Seguí Torregrosa.
- Invitada por el Alcalde de Madrid y el Concejal Presidente del Distrito Chamberí (D. Jaime González Taboada) al Acto solemne de izado de la Bandera Nacional con motivo de la festividad de Ntra. Sra. Del Carmen.
- D.G. de Políticas de Vivienda y Rehabilitación. sobre el Plan Embellecimiento.
- Acto público de la firma del Convenio entre el Organismo Autónomo Madrid Salud y el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid con D. Antonio Prieto, Gerente de Madrid Salud.
- Invitación del Alcalde de Madrid, y en su nombre la Vicealcaldesa de Madrid, a la inauguración de las VI Jornadas de Accesibilidad Universal.
- Acto Solemne de Entrega de Distinciones Honoríficas San Isidro 2025, invitada por el alcalde de Madrid.
- Presentación de la Agenda Descarboniza Madrid 2050, invitada por el delegado del A.G. de Políticas de Vivienda, D. Álvaro González López
- Ayuntamiento de Madrid. Acto de firma del convenio sobre mediación con la coordinadora general de Alcaldía.
- Rehabilitación Energética y Eficiencia Energética: participación en jornadas formativas y mesas redondas en colaboración con el Ayuntamiento de Madrid
- Directora de la Agencia Tributaria, D^a Gema T. Pérez Ramón, sobre Tasas de Basura.



2.5 Consejo general CGCAFE (Colegios de Administradores de Fincas de España)

- Reuniones del Grupo de Trabajo “El futuro de la profesión”.
- Reuniones de la Junta Gobierno del CGCAFE.
- Reuniones del Pleno del CGCAFE.
- Reuniones de la Junta de Gobierno Extraordinaria del CGCAFE.
- Presentación del informe sobre rehabilitación energética. El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas (CGCAFE) presenta el informe “Definición del Marco Legal deseable para el adecuado impulso de los procesos de rehabilitación energética edificatoria en España”.
- Pleno Extraordinario CONECTA.
- En representación del CGCAFE participó en la AOTEC2025| mesa redonda «Reforzando la Conectividad del Edificio».
- Acto de Graduación de la 2ª promoción de este Grado Propio en Administración Inmobiliaria de la Universidad de Burgos, titulación impartida en colaboración con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.
- En representación del CGCAFE_ Estudio sobre accesibilidad y movilidad en entornos urbanos, con especial foco en ascensores, escaleras y pasillos mecánicos.
- Proyecto CAFPortal.

- Invitada por el Embajador de Italia en Madrid, D. Giuseppe Buccino Grimaldi, con el objetivo de fomentar un diálogo integral sobre la transición energética, la innovación y la sostenibilidad.





2.6 UICM (Unión Interprofesional de Colegios de la Comunidad de Madrid)

- Asamblea General de la UICM.
- Comisión del Sector Inmobiliario y Urbanismo
- Día de la Mujer 2025: Mesa Redonda: “Liderando el Cambio hacia la Igualdad: Mujeres que Inspiran”.
- En representación del CGCAFE, invitada por el presidente de Unión Profesional, Dr. D. Tomás Cobo, asiste al 45 aniversario de Unión Profesional.
- Jornada “El reto de la vivienda en España: diagnóstico y posibles soluciones” (participación en mesa sobre normativa: ocupación, arrendamientos, comunidades de propietarios, compra-venta).
- Día de las Profesiones 2025 – actos de inauguración y clausura.
- Jornadas de Accesibilidad Universal – VI edición.
- Cena de hermandad y confraternización entre Decanos/as y Presidentes/as.
- Presentación Estudio UICM: “Impacto Económico de la Actividad de los Profesionales en la Comunidad de Madrid”.

2.7 CEIM (Confederación empresarial de Madrid-CEOE)

- Junta Directiva de CEIM y Comité Ejecutivo.

- Comisión de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda de CEIM.
- Consejo de Turismo de CEIM.
- CEIM_ Asamblea General.
- Comisión de Asuntos Fiscales de CEIM El objetivo fue presentar, de manera preliminar, el Estudio comparado de la nueva tasa de gestión de residuos en los principales municipios de la Comunidad de Madrid, elaborado por CEIM con el soporte técnico de Equipo Económico.





2.8 Asociaciones

- Madrid Foro Empresarial. Mesa de Urbanismo.
- EMPIA, D. Raúl Villuela, Presidente, D. Sergio Aragonés, Vicepresidente.
- Clausura Asamblea de EMPIA.
- Presidente FAMMA, D. Javier Font García
- EUROFESA, D^a. Soledad Moro de Dios, Desarrollo de Negocio Eurofesa.
- Asprima (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid) D. Jorge Ginés, director general.
- Cena con el lema “Madrid is Ready” Invitada por la presidenta de ASPRIMA, D^a. Carolina Roca Castillo y el presidente de PLANNER, D. Antonio González-Noaín con motivo de la celebración de SIMA 2025.
- Fiesta Patronal AGREMIA.
- Desayuno de trabajo con Asociación de Empresas de Servicios Auxiliares (A.E.S.A) con Presidente de A.E.S.A., D. Juan Mateo, el Secretario General, D. Jorge Puente y D. Antonio Castellero, Gerente A.E.S.A.
- Asociación de Empresas de Servicios Auxiliares, con D. Antonio Castellero González, Gerente.
- ANERR Presentación de la Nueva Junta Directiva Nacional
- Asociación AFIPA, D. Lucio Ruiz, presidente; D^a. Liana Belloso, vicepresidenta.
- La Asociación de Fabricantes, Instaladores y Mantenedores de Puertas y Automatismos (AFIPA) en colaboración del CAFMadrid, organizó la jornada informativa “Seguridad, normativa y mantenimiento de puertas en comunidades de propietarios” con la participación de D. José Antonio Delgado-Echagüe Sell,

Jefe de Área de seguridad Industrial en la Subdirección General de Calidad y Seguridad Industrial del Ministerio de Industria y D. Álvaro González, Delegado del Área de Gobierno de Políticas de Vivienda en el Ayuntamiento de Madrid.





3. Relaciones Institucionales

3.1 Colegios territoriales de AAFF

- Cena Hermandad de CAF Valladolid.
- CAFBCN presentación notificaciones documentales y digitales.
- XLV Comida de Hermandad del Colegio de Administradores de Fincas de Valencia-Castellón
- XII Jornadas de Trabajo Administradores de Fincas de Castilla y León.
- Fiesta Colegial CAF Barcelona.
- Cena Anual CAF Sevilla 2025.
- Reuniones telemáticas con el presidente de Barcelona y el presidente de Málaga.
- Cena de Hermandad del Colegio de Administradores de Fincas de Gipuzkoa y Álava.
- Fiesta Colegial 2024 del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona.
- Acto de toma de posesión de la nueva Junta de Gobierno del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Málaga y Melilla.
- Asistencia a comida de Navidad del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Cádiz y Ceuta.
- Invitación a acto en el Palau de Pedralbes sobre Estudio de tendencias en el sector, por Don Lorenzo Viñas Pérez, Presidente CAFBL y Lleida.
- Comida Hermandad CAF Bilbao.

- Invitada por El Colegio de Administradores de Fincas de Santa Cruz de Tenerife, participó en el “Camino de Santiago en Tenerife”.

3.2 Otros colegios

- Asistió a la presentación del número 187 de la revista Economistas “UE 2024-2029: Un periodo clave en reformas económicas”, junto con el Presidente del Consejo General de Economistas, D. Valentín Pich y coordinado por Salvador Marín, con la participación del Excmo. Sr. D. Fernando Mariano Sampedro, Secretario de Estado para la UE.
- Reunión conjunta Junta de Gobierno CAFMadrid con la Junta de Gobierno del COAM (Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid).
- Jornada Rehabilitación de Edificios El Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Madrid (COIIM) y Caja Rural de Soria organizan esta jornada centrada en la rehabilitación de edificios como motor de transformación urbana y mejora de la eficiencia energética.
- COAM (Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid) Hacia La Descarbonización de los Edificios Tecnológicas.
- Entrega del sello Madrid Excelente al Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid. Invitada por D. Eugenio Ribón, Decano del Colegio de Abogacía de Madrid y D^a. Elena Mantilla, directora general de Madrid Excelente.
- Acto de celebración del a noche de la Psicología de Madrid 2025 “30^a Noche de la Psicología”.
- Invitada por la Junta Directiva del Ilustre Colegio Oficial de Médicos de Madrid, asistió al Concierto Góspel: SoulfulVoices. Un espectáculo vibrante de Góspel contemporáneo y clásico.



4. Junta de Gobierno



4.1 Congresos, jornadas, formación y cursos.

- Jornada Energía y Productividad Ana Curriel en Valladolid
- II Congreso RenovAcción Profunda. “Activación de demanda en la Renovación Profunda de Edificios en España. Claves, barreras y expectativas de futuro.”
- InnovaCAF2025.
- III Congreso Técnico Nacional de Protección Contra Incendios.
- Jornada conjunta Kick off Madrid2050 + Oficina del Nuevo Plan General de Ordenación. COAM
- II Jornadas de Mujeres Administradoras de Fincas de España en Valencia.
- Jornada en Guadalajara, rehabilitación energética a coste cero. Casos de éxito, organizada por REMICA en colaboración con el CAFMadrid.
- El diario elEconomista.es y TK Elevadores: encuentro Informativo bajo el título: Cómo romper la brecha de la Accesibilidad.
- Grupo Mutua de Propietario con la Colaboración de Europa Press. Bajo el título “Reflexiones ante las preocupaciones de los españoles en torno a la vivienda”. Participó en la Mesa Redonda: D^a Manuela Julia Martínez, Presidenta del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid. D.^a Ángela Baldellou, Directora Gerente del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM). Dr. Héctor Simón, director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgilí. D. César Crespo, subdirector General de Negocio Mediado de Grupo Mutua Propietarios.



- Jornadas de Eficiencia Energética ISTA. Con la colaboración del CAFMadrid, ISTA organizó la jornada formativa dirigida a administradores de fincas colegiados, en la que se presentó herramientas y estrategias para mejorar la eficiencia energética en los edificios.
- Invitada por el presidente de ANERR, D. Fernando Prieto Fernández asistió a REHABIFORUM MADRID REBUILD. Con el objeto de participar en la mesa redonda que celebraron dentro del Congreso Nacional de Arquitectura Avanzada y Construcción 4.0. En dicha Jornada, participó en la mesa la directora General de Vivienda, D^a. María José Piccio-Marchetti; la directora del Área de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento, D^a. Isabel Calzas; el vicepresidente del Colegio de Aparejadores de Madrid, D. Gregorio Díaz; y el CEO de EFFIC, D. Eduard Mendiluce.
- VII Edición de las Jornadas de Comunicación.
- Jornada UICM: “El reto de la vivienda en España: diagnóstico y posibles soluciones”. Participó en la mesa sobre “Aspectos relacionados con la normativa: ocupación, arrendamientos, comunidades de propietarios, compra-venta”. Participaron: D. Alberto Torres, presidente de la Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid (ICAM). D^a. Manuela Julia Martínez Torres, presidenta del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid. D. Jaime Cabrero García, presidente del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid.
- Mesa Redonda - CAEs como apoyo a la financiación de las obras de rehabilitación energética, dentro del marco del Evento RESURGE.
- Mesa Redonda: “Liderazgo femenino en la administración de fincas”.
- Jornada Gestión Eficiente de Urbanizaciones y polígonos Industriales “Retos del Administrador Del Futuro”
- Jornada Jurídica invitada por Alejandro Fuentes-Lojo.
- Jornada Novedades Legales sobre Propiedad Horizontal y Problemática Práctica, organizada por la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona.
- Encuentro Informativo Europa Press Jornada ‘Vehículo Eléctrico: Decálogo de Buenas Prácticas para Concesionarios Y Administradores De Fincas”.
- V jornada de Rehabilitación Verde y Sostenibilidad 2025
- II Foro Nacional de Home Staging y Mkt Inmobiliario.
- VII Curso De Formación y Perfeccionamiento de la Profesión “Paco Gil”.
- III Congreso de Descarbonización y Sostenibilidad ANESE.
- XII edición del Curso Francisco Brotons.
- XI Jornadas Pau Bonet, bajo el lema “Seguimos subiendo el nivel de nuestras jornadas de formación”.
- Curso Multidisciplinar. Las Comunidades de Propietarios Paso a Paso 2025.
- Evento 190 Aniversario Grupo Mutua Propietarios Madrid.
- Jornada Formativa sobre Rehabilitación Energética en Comunidades de Propietarios: Ayudas, Casos de Éxito y Visita a una instalación de aerotermia, en colaboración con REMICA y con la participación del Ayuntamiento de Madrid.



La Junta de Gobierno en su reunión extraordinaria del día 18 de junio de 2025, adoptó el acuerdo de convocar la XLIV Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, para el día 25 de junio de 2025, miércoles, a las 10:00 horas, en primera convocatoria y a las 10:30 horas, en segunda y definitiva, que tendrá lugar en el “Salón Francos Rodríguez de La Asociación de la Prensa de Madrid”, con entrada por la calle Claudio Coello número 98 de Madrid.

Con fecha 26 de junio de 2025, mediante circular (154/2025) se remitió al censo colegial los acuerdos adoptados en dicha reunión, con la asistencia de 25 colegiados de forma presencial y 16 representados, alcanzando un quórum total del 1,31 % del censo colegial.





4. Actividades colegiales

Formación

A continuación, damos cuenta del calendario formativo desarrollado por el CAFMadrid, a propuesta de su Grupo de Trabajo y de los Administradores de Fincas

CURSOS PRESENCIALES

1. REHABILITACIÓN ENERGÉTICA A COSTE CERO
2. PRESENTACIÓN DEL PLAN REGENERA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID
3. CHATGPT PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS-NIVEL BÁSICO
4. CHATGPT PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS COLEGIADOS-NIVEL AVANZADO
5. OPTIMIZACIÓN DE PROCESOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS CON MICROSOFT 365 + COPILOT 1ª sesión
6. OPTIMIZACIÓN DE PROCESOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS CON MICROSOFT 365 + COPILOT 2ª sesión
7. LA PARTITURA DEL CAMBIO: RENTABILIDAD, HÁBITOS Y TECNOLOGÍA EN LA VOZ DE TRES PROFESIONALES
8. JORNADA EN EL SANTIAGO BERNABEU. MEJORES SOLUCIONES PARA LA MODERNIZACIÓN DE ASCENSORES
9. TRANSFORMA TU DESPACHO DE LA MANO DE GRUPO LAE GRACIAS A LA INTELIGENCIA ARTIFICIAL

10. ¿TE GUSTÓ EL CURSO DE CHATGPT? DA EL SIGUIENTE PASO CON LA VERSIÓN AVANZADA. VITEC CAFMADRID
11. LOS VIERNES TECNOLÓGICOS DE CAF MADRID. CHATGPT, COPILOT Y HERRAMIENTAS DE IA PARA AUMENTAR LA PRODUCTIVIDAD DE TU DESPACHO
12. PRESENCIAL ¿... Y SI TUS ACTAS LAS ESCRIBIERA UN ASISTENTE QUE HABLA COMO TÚ?
13. REHABILITACIÓN ENERGÉTICA EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS: AYUDAS, CASOS DE ÉXITO Y VISITA A UNA INSTALACIÓN DE AEROTERMIA
14. IMPULSA LA EFICIENCIA DE TU DESPACHO. IMPLANTACIÓN DE LA CONTABILIDAD AUTOMÁTICA CON CMW Y FACTURAE IA 360
15. PRESENCIAL ¿...Y SI PUDIERAS CONVERSAR CON TUS PROPIOS DOCUMENTOS. LOS VIERNES TECNOLÓGICOS DE CAFMADRID
16. VIERNES TECNOLÓGICOS. EL ANTES, EL DURANTE Y EL DESPUÉS DE UNA JUNTA
17. TOP 5 DE CUESTIONES CLAVE EN LA GESTIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
18. IMPULSA LA EFICIENCIA DE TU DESPACHO. IMPLANTACIÓN DE LA CONTABILIDAD AUTOMÁTICA CON CMW Y FACTURAE IA 360

WEBINARS

1. LA FISCALIDAD ELECTRÓNICA. UNA REALIDAD CADA VEZ MÁS CERCANA PARA LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS
2. CÓMO LLEGAR A ACUERDOS Y GESTIONAR SITUACIONES COMPLEJAS EN LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS



3. OBRAS EN LA LPH Y TRANSFORMACIÓN DE LOCALES EN VIVIENDA
4. NORMATIVAS DE PUERTAS DE GARAJE PARA AFC
5. CÓMO GESTIONAR CORRECTAMENTE LAS REVOCAIONES Y ASEGURAR LA CONTINUIDAD DE LOS CERTIFICADOS EN C.P
6. COMUNICACIÓN EFECTIVA Y ASERTIVA PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS
7. LOGALNET. PLATAFORMA DE CERTIFICACIÓN DE COMUNICACIONES DE LOGALTY DISPONIBLE PARA COLEGIADOS
8. EL ADMINISTRADOR DE FINCAS ANTE UN PROPIETARIO FALLECIDO
9. GESTIÓN DE CONFLICTOS Y MEDIACIÓN EN EL TRABAJO PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS
10. SESIÓN INFORMATIVA PARA LAS AYUDAS ECONÓMICAS EN LA ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
11. MEDIACIÓN Y ADMINISTRADORES DE FINCAS: NOVEDADES EN LEGISLACIÓN, FORMACIÓN Y ESPECIALIZACIÓN
12. ACTUALIDAD LABORAL PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS
13. NO MÁS PROBLEMAS CON LOS CERTIFICADOS. APRENDE A OPTIMIZAR Y SOLUCIONAR INCIDENCIAS EN IVSIGN Y CAFIRMA
14. MARCA PERSONAL Y NETWORKING PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS. FORMACIÓN GRATUITA ONLINE
15. PROBLEMÁTICA PRÁCTICA SOBRE INSTALACIÓN DE ASCENSORES Y OBRAS PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
16. COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES. CAE ¿CÓMO AFECTA LA CAE A TUS COMUNIDADES?
17. EL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
18. FACTURA-E PASO A PASO: DE TU PDF A LA CONTABILIDAD EN SEGUNDOS
19. RECARGA SEGURA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
20. INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN ACCIÓN CON MICROSOFT COPILOT
21. ADMINISTRACIÓN DE FINCAS: CÓMO DELEGAR CON EFICACIA EN EQUIPOS Y COLABORADORES
22. CÓMO ADMINISTRAR UNA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN
23. TRANSFORMAR LOS TEJADOS EN UNA FUENTE DE AHORRO Y SOSTENIBILIDAD
24. UCI SOLUCIONES DE FINANCIACIÓN PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS
25. ONLINE ¿... Y SI TUS ACTAS LAS ESCRIBIERA UN ASISTENTE QUE HABLA COMO TÚ?
26. LA IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS COMUNITARIOS. CAUSAS DE IMPUGNACIÓN Y PROBLEMÁTICA PRÁCTICA
27. PREVENCIÓN Y CONTROL DE PLAGAS EN COMUNIDADES CLAVES PRÁCTICAS.
28. VERIFACTU EXPLICADO: LO QUE TODO ADMINISTRADOR DE FINCAS DEBE SABER
29. ONLINE ¿...Y SI PUDIERAS CONVERSAR CON TUS PROPIOS DOCUMENTOS. LOS VIERNES TECNOLÓGICOS DE CAFMADRID
30. PROGRAMA DEL SISTEMA DE LICENCIAS MUNICIPALES (SLIM) DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID. SOLICITUD DE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES.
31. CLAVES LABORALES: LO QUE TODO ADMINISTRADOR DE FINCAS DEBE CONOCER Y ANTICIPAR



CAMPUS VIRTUAL

1. QUÓRUMS PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS.
CURSO ONLINE – 15 HORAS
2. JUNTAS DE PROPIETARIOS – CURSO ONLINE 10 horas
3. EL EMPLEADO DE FINCA URBANA CURSO LABORAL
ONLINE (10 HORAS) ACTUALIZADO
4. EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. CURSO ONLINE
EDICIÓN ACTUALIZADA (10 HORAS)
5. PROTECCIÓN DE DATOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE
FINCAS. CURSO ONLINE EDICIÓN ACTUALIZADA (10
HORAS)
6. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES PARA
ADMINISTRADORES DE FINCAS - CURSO ONLINE 10
HORAS
7. JUNTAS DE PROPIETARIOS – CURSO ONLINE
8. PROCESO MONITORIO DE RECLAMACIÓN DE DEUDAS -
CURSO ONLINE
9. INSPECCIONES TÉCNICAS DE EDIFICIOS Y
MANTENIMIENTOS
10. ASERTIVIDAD
11. COACHING
12. CREATIVIDAD
13. ESCUCHA ACTIVA
14. FELICIDAD EN EL TRABAJO
15. GESTIÓN DEL CAMBIO
16. GESTIÓN DEL ESTRÉS
17. GESTIÓN EFICAZ DEL TIEMPO
18. HABILIDADES DE COMUNICACIÓN
19. INTELIGENCIA EMOCIONAL
20. INTERACCIÓN PERSONAL
21. LIDERAZGO
22. MARCA PERSONAL
23. MINDFULNESS
24. MOTIVACIÓN
25. ORGANIZACIÓN DE REUNIONES
26. NEGOCIACIÓN
27. PERSUASIÓN
28. PRESENTACIONES EN PÚBLICO
29. RESILENCIA
30. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS
31. RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS A TRAVÉS DEL
PENSAMIENTO
32. RESPONSABILIDAD SOCIAL
33. TRABAJO EN EQUIPO
34. TRANSFORMACIÓN DIGITAL
35. EXCEL NIVEL 1: BÁSICO
36. EXCEL NIVEL 2: AVANZADO
37. EXCEL NIVEL 3: EXPERTO
38. LEVEL A1: ENGLISH ELEMENTARY
39. LEVEL A2: ENGLISH PRE-INTERMEDIATE
40. LEVEL B1: ENGLISH INTERMEDIATE
41. LEVEL B2: ENGLISH UPPER-INTERMEDIATE
42. LEVEL C2: ENGLISH ADVANCED
43. WORD NIVEL 1: BÁSICO-INTERMEDIO
44. WORD NIVEL 2: INTERMEDIO - AVANZADO
45. POWERPOINT NIVEL 1: BÁSICO-INTERMEDIO
46. POWERPOINT NIVEL 2: INTERMEDIO-AVANZADO
47. PRL BÁSICO
48. PRL OFICINAS Y PVD
49. OFFICE 365 : TEAMS



Participación





1. Actividad de los Órganos de Gobierno

Durante el ejercicio 2025, la Junta de Gobierno celebró diez sesiones ordinarias (fijadas los terceros miércoles de cada mes) y una sesión extraordinaria.

Asimismo, se ha mantenido una comunicación interna constante y fluida con los miembros de la Junta de Gobierno de CAFMadrid, garantizando una coordinación ágil y eficaz de las acciones colegiales. Esta estrecha colaboración y toma de contacto permanente se ha hecho extensiva a la Junta de Gobierno del Consejo General de Administradores de Fincas de España a través de canales digitales directos.

Por otra parte, la Junta de Gobierno ha participado en los siguientes actos de representación nacional y autonómica:

- Pase de Cine Privado de la Obra de Teatro “UNA TERAPIA INTEGRAL” patrocinado por Remica.
- “PADDINGTON EN LA SELVA” PASE DE CINE PRIVADO PARA ADMINISTRADORES DE FINCAS Y SUS FAMILIAS.
- XVI Jornada de Formación “MANUEL ROBERTO”.
- 53ª Renovación de la Ofrenda al Santo Patrón, que se celebrará los días 4 y 5 de abril de 2025.
- Fiesta GTG Aniversario.
- ENAF 2025: Acto de recepción oficial del XIX Encuentro Nacional de Administradores de Fincas, presidido por el Excmo. Sr. Jesús Manuel Sánchez Cabrera, alcalde de Ávila.

- Presentación del Plan de Rehabilitación 2025, invitada por el delegado de Políticas de Vivienda, D. Álvaro González, en nombre de la vicealcaldesa de Madrid, Dña. Inmaculada Sanz.
- Jornada Técnica OTIS “Mejores soluciones para la Modernización de ascensores”.
- XLIV Junta General Ordinaria de Colegiados del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.
- II Encuentro Sectorial de Rehabilitación y Eficiencia Energética.
- Acto Solemne de Graduación de la Promoción 2022-2025 del Diploma de Formación Superior en Administración de Fincas de la Universidad de Alcalá.
- Acto Solemne de la entrega de las Menciones Honoríficas “A la Trayectoria Profesional”, “A los 40 años de ejercicio de la profesión”, “A los 25 años de ejercicio de la profesión”, “Colegiados de Honor”, y los Título de Administrador de Fincas, expedido por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España.
- Gala de entrega de los Premios QIA 2025 invitada por Madrid Excelente y la Asociación de Centros Promotores de la Excelencia (CEX).
- Acto conmemorativo del 35 Aniversario del Sabadell Professional Ciclo Foros “Profesión y Futuro”. Los retos de los autónomos: sostenibilidad, digitalización y futuro.
- Gala anual de Navidad Asociación de Empresarios de Ocio y Espectáculos de la Comunidad de Madrid (NOCHE MADRID).
- Cine Calordom 2025, pase privado de la película “Avatar: Fuego y Ceniza”.
- Actos del Día del Administrador en Málaga.



CAF MADRID RENUEVA SUS CERTIFICACIONES DE CALIDAD CON EL SELLO ISO 9001 POR AENOR Y MADRID EXCELENTE POR LA COMUNIDAD DE MADRID

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha renovado, un año más, sus certificaciones de calidad tras superar con éxito las auditorías externas realizadas por la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Gracias a ello, mantiene la certificación ISO 9001, reafirmando su compromiso con un Sistema de Gestión de la Calidad orientado a la mejora continua de sus servicios tanto para sus colegiados como para la ciudadanía.

Este reconocimiento, que CAFMadrid obtuvo por primera vez en 2019, certifica su consolidación como una entidad comprometida con la excelencia y la eficiencia en la gestión. Asimismo, el Colegio ha sido nuevamente distinguido con el sello MADRID EXCELENTE, un reconocimiento otorgado por la Comunidad de Madrid a organizaciones que destacan por su apuesta por la innovación, la sostenibilidad y la satisfacción del cliente.

Para obtener esta distinción, CAFMadrid ha demostrado una gestión ejemplar basada en estrategias innovadoras, iniciativas de responsabilidad social y un enfoque constante en la mejora de sus servicios a través de inversiones y optimización de recursos.

Con estas certificaciones, CAFMadrid reafirma su compromiso con la excelencia y la calidad en la gestión, garantizando un servicio cada vez más eficiente y orientado a las necesidades de sus colegiados y la sociedad.





DEONTOLOGÍA

A continuación, paso a dar una información, muy breve, de lo actuado por distintos Grupos de Trabajo del Colegio:

1.2 Deontología sección Defensa

Coordinador:

Jesús Santidrián del Álamo



Durante 2025, en el área de Deontología (Defensa-Disciplina) se ha continuado desarrollando su labor de supervisión ordinaria con normalidad, así como garantía de la disciplina colegial, consolidando los criterios interpretativos y prácticas existentes. Se ha avanzado en la revisión y actualización de procedimientos y organización interna de la Comisión y se ha puesto el foco en lo verdaderamente importante, el apoyo, acompañamiento y la defensa del colegiado”.

Durante este año 2025 en Deontología Defensa, se ha tramitado 301 expedientes, diez expedientes más que en el año 2024.

A continuación, se da cuenta de la estadística de Defensa del año 2025, que es la siguiente:





ESTADÍSTICA MEMORIA 2025 DEONTOLOGÍA DEFENSA

Expedientes en tramitación a fecha 1-1-2025:	124
Expedientes iniciados en el año 2025:	301

Expedientes 2025:

Tipo de denunciante:	
• Comunidades :	145
• Consumidores o usuarios :	124
• Colegiados/as :	29
• Organizaciones representativas consumidores :	3
• Otros :	0

Causas inicio expediente:	
• Actuación del Colegiado/a :	171
• Entrega de la documentación :	107
• Reclamación de cantidad a la Comunidad :	12
• Defensa jurídica:	11
• Otros :	0



Tramitación de dichos expedientes :	
• Total expedientes trasladados a Disciplina durante el año 2025 :	46
• Total expedientes trasladados a Asesoría Jurídica durante durante el año 2025 :	17
• Total expedientes archivados durante el año 2025 :	152
Motivos de Archivo :	
• Entregada documentación a la Comunidad :	41
• Colaboración del Colegiado/a y justificación de su actuación :	53
• Falta de documentación o información en la reclamación :	26
• Falta de ratificación del Presidente/a de la queja del propietario/a :	0
• Acuerdo entre las partes :	1
• Sub-índice :	5
• Otros :	26
Total expedientes relativos al año 2025 en tramitación a fecha 31-12-2025:	207
Total asuntos “Varios” recibidos en el año 2025 :	454
Total asuntos “Varios” contestados en el año 2025 :	167
Comparecencias celebradas en el CAF en el año 2025 :	152
Salida de correspondencia en el año 2025:	2.043



1.2 Deontología sección Disciplina

Coordinador:

Jesús Santidrián del Álamo

Durante 2025, en el área de Deontología (Defensa-Disciplina) se ha continuado desarrollando su labor de supervisión ordinaria con normalidad, así como garantía de la disciplina colegial, consolidando los criterios interpretativos y práctica

• Expedientes en tramitación existentes a 1/1/2025	86
• Reclamaciones recibidas en 2025	60
• De las reclamaciones recibidas, Expedientes trasladados en 2025 por la Comisión de Defensa	(46)
• Expedientes archivados en 2025	-89
• Expedientes existentes a 31/12/2025	57
Total asuntos “Varios” recibidos en el año	
• Instrucción Expedientes Disciplinarios Simples	29
• Instrucción Expedientes Disciplinarios Unificados	4
• Sobreseimiento de Expedientes Disciplinarios. Siendo el motivo del Sobreseimiento la resolución satisfactoria de la problemática que había originado la denuncia.	4



- Propuestas de Resolución de Sanción

Todas las sanciones vinieron motivadas por la comisión de Faltas Disciplinarias de Carácter Grave.

Las Faltas cometidas han sido, en un 73,68% de las ocasiones, la **falta de entrega por parte del administrador de la documentación** de la Comunidad una vez cesado; en un 89,47% de las ocasiones, el **retraso en la elaboración de la liquidación contable** y en un 26,3% de las ocasiones, el **incumplimiento de deberes u obligaciones profesionales**.

19

Debe tenerse en cuenta que en la imposición de una sanción suele concurrir la comisión de más de una falta

Otras actividades de la C. Deontológica - Sección Disciplina en 2025:

- Documentos de entrada
- Documentos de salida

806

876

1.3 Seguros - RC y Fianza

Coordinador:

Juan Sempere Luján



Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid seguimos en continua evolución ofreciendo nuevas coberturas a través de pólizas de seguros colectivas habiendo incorporado este año la póliza de Defensa Jurídica.

Seguimos insistiendo en la labor de prevención para evitar posibles siniestros; es muy importante que el Administrador disponga de la mayor información posible a través de





circulares, artículos, cursos y asistencia a jornadas formativas. Desde el Colegio se informa al colegiado de cómo actuar en los diferentes casos de siniestros.

Un año más tenemos que hacer especial mención al personal del colegio que integra el departamento de seguros por su impecable labor y su total compromiso con las funciones asignadas, siendo verdadero motor para el buen funcionamiento en la gestión de expedientes.

Como Coordinador del Grupo de Trabajo de Seguros quiero

resaltar la importancia de la función que desempeña en su labor de análisis y gestión de expedientes y asesoramiento al colegiado, agradeciendo a los compañeros que lo forman su implicación y compromiso con el trabajo que desempeñan de forma generosamente altruista y cuya aportación de conocimientos y experiencia derivan en una diligente gestión de los expedientes, y cuyo minucioso trabajo minimiza el número de siniestros que se trasladan a la compañía de seguros lo que redundará en un mayor control del coste de las pólizas anuales.

RESUMEN EXPEDIENTES SINIESTROS													
	CRÉDITO Y CAUCIÓN				MAPFRE								
	TOTAL ABIERTOS(-Caución+RC)	Abiertos Apropiación Indebida	CERRADOS CAUCIÓN	TOTAL "VIVOS" CAUCIÓN	Abiertos RC	Subvenciones	CANCELACIÓN pólizas	Seguros Sociales, nóminas, AEAT, ...	Obras, servicios, ...	Impuestos, IBI, vado, ...	Otros*	CERRADOS RC	TOTAL "VIVOS" RC
ENERO	5	0	0	0	5	0	0	2	3	0	0	2	3
FEBRERO	6	0	0	0	6	0	0	1	2	1	2	1	5
MARZO	10	0	0	0	10	0	0	4	4	2	0	6	4
ABRIL	14	2	0	2	12	0	2	1	3	0	6	5	7
MAYO	7	0	0	0	7	1	0	0	3	0	3	1	6
JUNIO	5	0	0	0	5	0	0	0	3	1	1	0	5
JULIO	4	0	0	0	4	0	0	0	4	0	0	0	4
AGOSTO	7	1	1	0	6	0	1	1	2	0	2	0	6
SEPTIEMBRE	5	0	0	0	5	0	0	0	2	1	2	0	5
OCTUBRE	3	0	0	0	3	0	1	0	2	0	0	0	3
NOVIEMBRE	7	0	0	0	7	0	3	0	3	1	0	0	7



RESUMEN EXPEDIENTES SINIESTROS													
		CRÉDITO Y CAUCIÓN			MAPFRE								
	TOTAL ABIERTOS(-Caución+RC)	Abiertos Apropiación Indevida	CERRADOS CAUCIÓN	TOTAL "VIVOS" CAUCIÓN	Abiertos RC	Subvenciones	CANCELACIÓN pólizas	Seguros Sociales, nóminas, AEAT, ...	Obras, servicios, ...	Impuestos, IBI, vado, ...	Otros*	CERRADOS RC	TOTAL "VIVOS" RC
DICIEMBRE	3 abiertos			0	3	0	0	1	1	0	1	0	3
2025	76	3	1	2	73	1	7	10	32	6	17	15	58
2024	69											45	24
2023	55											46	9
2022	74											71	3
2021	59											57	2
2020	51											48	3
2019	70											69	1
2018	73											72	1
TOTAL acumulado	527											423	103

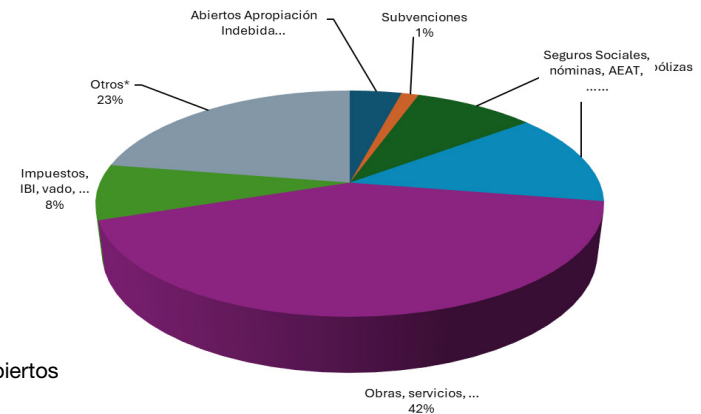
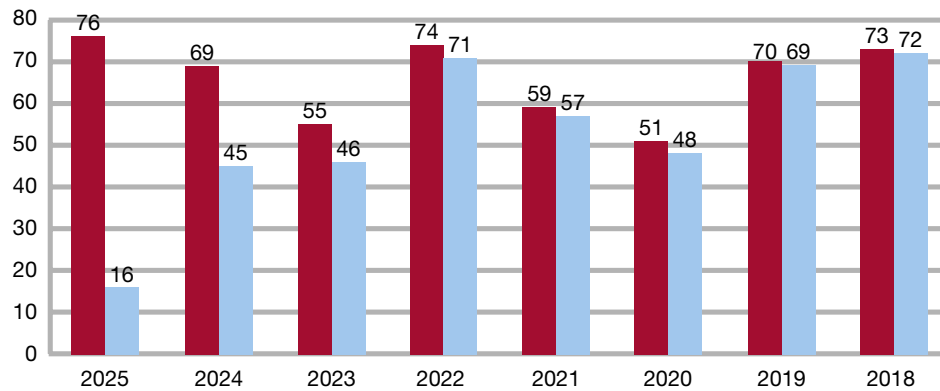
* Este informe ha sido modificado a partir del 01/01/25
Informe cerrado 26/12/25



*OTROS					
ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
	Gastos varios (1)		Infidelidad empleada (2)	Presunta estafa (1)	
	Entrega		Administración desleal (1)	Apropiación indebida (2)	
	documentación - NO RC (1)		Rehacer contabilidad (1)		
			Varios conceptos (1)		
			Delito informático (1)		

*OTROS					
JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
	Administración desleal (1)	Gastos varios (1)			Gastos varios (1)
	Notificación demanda (1)	Gastos judiciales (1)			

SEGUROS (RC + CAUCIÓN) EXPEDIENTES ACTIVOS (ANUAL)





1.4 CMW

Coordinador:
José Luis Monje Bautista



El año 2025 ha supuesto un ejercicio de avance y consolidación para CMW, centrado en la preparación normativa de la herramienta, el refuerzo de su base tecnológica y la mejora de procesos clave para el día a día de los despachos. A lo largo del año se publicaron y validaron 21 versiones beta, reflejo del ritmo de evolución, pruebas y verificación continua del producto.

VERI*FACTU: cumplimiento normativo y actualización fiscal
Se ha trabajado de forma continuada en la adaptación de CMW a VERI*FACTU, desarrollando las piezas necesarias para cumplir los requisitos técnicos y funcionales del sistema: generación de registros de facturación, estructura de salida (XML), preparación de la remisión a la AEAT y avances sobre el impreso de factura, incluyendo la incorporación del código QR y elementos asociados como la declaración responsable. Este trabajo ha supuesto un hito técnico y normativo para CMW, fruto de un esfuerzo intenso y coordinado que deja la solución completamente preparada para su activación cuando el calendario oficial lo requiera.

Se comunicó la activación prevista (10/12/2025) para iniciar la comunicación a la AEAT, pero no se ejecutó por el aplazamiento de un año anunciado ese mismo día. El proyecto quedó completado y listo para activarse en el nuevo plazo.

Procesos internos y modernización técnica.

Actualización de componentes y base tecnológica:

Se han ejecutado actuaciones de modernización tecnológica para asegurar compatibilidad, continuidad y capacidad de evolución. Entre los trabajos más relevantes figuran la actualización de componentes y herramientas internas, incluyendo la sustitución de soluciones de tratamiento documental y la actualización del motor de informes (DataFlex Reports), además de avances en la evolución de la base técnica y adecuaciones de componentes y licencias de terceros.

Renovación del instalador y despliegue:

Se ha mantenido una línea de trabajo constante sobre la renovación del instalador, con fases de testeo y consolidación durante el año. En la recta final se incorporaron mejoras orientadas a simplificar la implantación: Drag&Drop de licencias, carga automática de datos de la empresa administradora desde el archivo de licencia, distribución de SQL Server 2019 desde el instalador y un proceso de OnBoarding tras la instalación. Estas mejoras han permitido mejorar notablemente la facilidad de instalación, registro y puesta en marcha, reduciendo tiempos y fricción en los procesos de implantación.

Optimización de la facturación, contabilidad y automatización

Proyecto Flash 1:

Se consolidó el Proyecto Flash 1, orientado a reforzar la automatización y trazabilidad documental en facturación: obtención y generación del PDF de factura emitida, previsualización del documento y capacidad de asociar la documentación a procesos contables, fortaleciendo el circuito operativo y facilitando la gestión diaria.

**Mejoras operativas en facturación:**

Durante el segundo semestre se incorporaron mejoras orientadas a la usabilidad y al control, como nuevos criterios y filtros de selección en Facturas Recibidas, además de ajustes que facilitan el tratamiento de la información y el trabajo cotidiano. Asimismo, se han incorporado ajustes para mantener la compatibilidad con la normativa SEPA actualizada (versión 17.4), garantizando la validez de los ficheros generados.

Evolución del Agregador Financiero:

Uno de los hitos técnicos del año ha sido la evolución del Agregador Financiero, impulsando la migración del proveedor hacia Wealth Reader. Este cambio ha requerido adaptaciones funcionales y de integración para mantener la continuidad del servicio: entidades soportadas, productos, movimientos (incluyendo tiempo real y Norma 43), pantallas de configuración y consulta, así como casuísticas específicas (OTP, multi-contrato), documentación y mensajes al usuario.

Esta evolución consolida una base más robusta y escalable, preparada para seguir avanzando en escenarios de automatización financiera en ejercicios futuros.

Soporte, recursos internos y proyectos complementarios

A lo largo de 2025 se ha mantenido la actividad ordinaria del departamento (soporte, validación de versiones y atención operativa), a la vez que se completó la renovación planificada de equipos.

En paralelo, se han impulsado y acompañado varias iniciativas digitales del Colegio, desarrolladas como aplicaciones web y orientadas a ampliar el ecosistema de servicios vinculados a CMW:

- CMW Factura-e IA 360, solución web orientada a la transformación de facturas en PDF a XML con el PDF embebido, reforzando la automatización del circuito documental y contable.
- Carné digital, puesto en marcha en producción y con una acogida muy positiva por parte de los colegiados.
- FichaCAF (aplicación de fichaje / control horario), cuya fase de definición y desarrollo avanzó durante 2025 en un contexto normativo aún en borrador, generando desde su inicio una alta expectación e interés por parte de los AFC. Su puesta en producción quedó planificada para inicios de 2026.

Conclusión y mirada al futuro:

El 2025 ha reforzado la hoja de ruta de CMW en tres ejes: adaptación normativa, modernización técnica y mejora de procesos operativos. El proyecto VERI*FACTU ha supuesto un avance clave, quedando completamente preparado para su activación cuando se confirme el nuevo calendario oficial. Paralelamente, la renovación del instalador, la actualización de componentes, la evolución del Agregador Financiero y los avances en automatización documental consolidan una base sólida para afrontar los retos técnicos y normativos de los próximos ejercicios, manteniendo a CMW como una herramienta en continua evolución al servicio de los despachos profesionales.





1.5 Unificación de criterios y formularios

Coordinador:
Ramón Romero García



El objetivo primordial de este Grupo de Trabajo es ofrecer a los Administradores de Fincas Colegiados un marco de referencia claro, riguroso y homogéneo ante la creciente complejidad técnica y jurídica del sector. En un entorno marcado por la inseguridad jurídica y una legislación en constante cambio, el grupo busca proporcionar seguridad jurídica y respaldo profesional, garantizando una actuación coherente y alineada con las mejores prácticas.

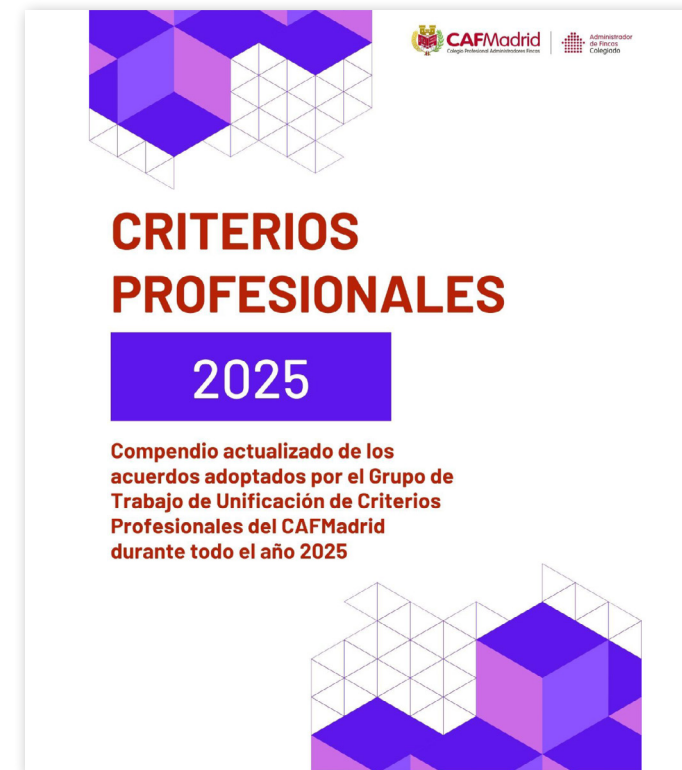
La labor del grupo se basa en la colaboración estrecha con la asesoría jurídica del Colegio, que identifica las consultas más frecuentes y las dudas interpretativas de las normativas de reciente aparición. El grupo cuenta actualmente con 21 miembros, se reúnen periódicamente con el fin de analizar y debatir cuestiones de relevancia práctica. Las conclusiones se reflejan en acuerdos que, una vez ratificados por la Junta de Gobierno, se publican mensualmente para todo el colectivo.

El año 2025 ha sido un periodo de intensa actividad y consolidación de objetivos: Se ha alcanzado un total de 52 criterios profesionales que abordan situaciones reales y habituales en las comunidades, tales como la individualización de servicios de calefacción, la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, la gestión de pisos turísticos y la aplicación de normativas de eficiencia energética.

Se ha trabajado activamente en la creación de nuevos

formularios y plantillas (contratos, certificados, acuerdos de junta), además de revisar los ya existentes para asegurar su actualización ante los cambios jurisprudenciales y normativos. Fieles al dinamismo de la profesión, se han sometido a revisión criterios previos para adaptarlos a la experiencia acumulada y a las nuevas realidades sociales y económicas.

Este cuerpo de conocimiento, accesible a través del 'Escritorio CAFMadrid', constituye hoy una herramienta de apoyo indispensable que refleja el compromiso del Colegio con la calidad y la defensa de una actuación profesional fundamentada.





1.6 Escritorio y Web

Coordinador:

Pablo Eugenio Ruiz Tamayo



Tras varios meses de trabajo técnico y de definición funcional, en enero de 2025 se puso en marcha la nueva Web y el nuevo Escritorio del CAFMadrid, desarrollados sobre arquitecturas tecnológicas más modernas, intuitivas y escalables, pensadas para su evolución continua.

La nueva plataforma ha supuesto un salto cualitativo en la experiencia digital de los Administradores de Fincas Colegiados, al integrar en un único entorno funcionalidades clave como un buscador avanzado, la gestión optimizada de consultas, formación y eventos, así como el acceso centralizado a CMW y otros servicios complementarios. También se han incorporado mejoras relevantes en la descarga de certificados y facturas, junto con una gestión más ágil y dinámica de los perfiles de usuario.

Del mismo modo, se ha reforzado la interoperabilidad con herramientas externas y redes sociales, todo ello bajo estrictos estándares de seguridad, privacidad y cumplimiento normativo. Este proyecto se concibe como una herramienta viva, orientada a la mejora continua, en la que se prevé la incorporación progresiva de soluciones basadas en inteligencia artificial, la optimización de los sistemas de información y el fortalecimiento permanente de la ciberseguridad.





1.7 Convenios

Coordinador:
Fernando Fernández Gómez



A lo largo del ejercicio se ha avanzado en la consolidación de nuevos convenios de colaboración, así como en la revisión y actualización de acuerdos ya existentes, explorando igualmente nuevas entidades con el fin de seguir ampliando la red de beneficios para los colegiados.

Estas actuaciones refuerzan la estrategia institucional orientada a generar valor añadido mediante alianzas estables, útiles y alineadas con las necesidades reales del colectivo profesional.

1.8 Entidades bancarias, acuerdos y convenios

Coordinador:
Santiago Vergara Martín



Durante el periodo se han revisado los acuerdos vigentes con Banco Sabadell e Ibercaja, además de analizarse nuevas alternativas financieras con el objetivo de mejorar las condiciones ofrecidas a los colegiados.

Asimismo, se ha trabajado en la mejora de la operativa asociada, prestando especial atención a la automatización de procesos, la actualización de procedimientos de firma y la resolución de incidencias, con el fin de facilitar y agilizar la relación con las entidades bancarias.





1.9 Eventos colegiales

Coordinador:

Jesús Santidrián del Álamo



El CAFMadrid ha desarrollado una intensa actividad institucional, formativa y social a lo largo del ejercicio. Entre los hitos más destacados figura la Entrega de Menciones Honoríficas y la Cena Anual, que alcanzó por primera vez los 500 asistentes, consolidándose como un evento de referencia para el colectivo.

De forma complementaria, se han impulsado diversas actividades culturales y de convivencia —cine, teatro y visitas guiadas— orientadas a reforzar los vínculos entre colegiados y fomentar el sentido de pertenencia institucional.

1.10 Eventos formativos

Coordinador:

Juan Carlos Rodríguez Pérez



El Grupo de Trabajo ha avanzado en la maduración de la idea de configurar un gran evento formativo de carácter anual, concebido no solo como una acción de formación técnica, sino también como un espacio de encuentro entre colegiados de distintos territorios del conjunto de España.

Este evento se plantea como un foro de intercambio de conocimiento, experiencias profesionales, buenas prácticas y tendencias del sector, incorporando además una dimensión relacional orientada al networking y al fortalecimiento de vínculos personales y profesionales entre los participantes.





1.11 Nuevos colegiados

Coordinador:
Gustavo García Martínez



Se han consolidado las sesiones mensuales de bienvenida dirigidas a los nuevos colegiados, en las que se presenta la estructura de la institución, sus principales servicios y los recursos de apoyo disponibles.

Asimismo, se han actualizado los materiales informativos con el objetivo de reforzar el acompañamiento en los primeros pasos de la actividad profesional, facilitando una incorporación más ágil y completa al entorno colegial.

1.12 Planes y ayudas Ayuntamiento - Comunidad de Madrid - IDAE - Financiación ICO

Coordinadora:
Mercedes Carabaña Pérez



A lo largo del ejercicio se han mantenido diversas reuniones de trabajo con el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad de Madrid, consolidando canales de colaboración estables y estratégicos.

Como resultado de estas gestiones, se han firmado acuerdos y reforzado mecanismos de cooperación orientados a facilitar el acceso a ayudas, líneas de financiación y programas europeos, autonómicos y estatales. En este contexto, el CAFMadrid se consolida como interlocutor institucional de referencia en el sector.

1.13 Formación en capital y Comunidad de Madrid

Coordinador:
Sergio García Menéndez



El Grupo de Trabajo de Formación ha centrado sus esfuerzos en acercar, de manera presencial, a algunos de los mejores profesionales y formadores de distintos ámbitos y puntos del país, con el objetivo de aportar conocimientos prácticos que contribuyan a mejorar el trabajo diario en las oficinas.

Todo ello sin dejar de lado otras cuestiones fundamentales para el colectivo, como la actualización en materia legislativa y normativa, así como la formación tecnológica y educativa, a través de webinars semanales que están contando con una gran aceptación y participación por parte de los colegiados.



1.14 Salud Mental

Coordinadora:
Marina Sánchez Jean



El Grupo de Trabajo ha centrado sus esfuerzos en abordar de forma estructurada el bienestar emocional y físico del colectivo de administradores de fincas, conscientes del alto nivel de responsabilidad, presión y exposición al conflicto que caracteriza la profesión.

El año comenzó con la elaboración y difusión de una encuesta diagnóstica, cuyo objetivo fue identificar las principales necesidades del colectivo en materia de salud mental. Los resultados evidenciaron niveles significativos de estrés, dificultades para la desconexión, hábitos de autocuidado mejorables y carencia de herramientas específicas para la gestión emocional de situaciones complejas.

A partir de este análisis se diseñó el programa “Ciclo de Autocuidado y Salud para Administradores de Fincas”, estructurado en cuatro talleres: alimentación consciente, cuidado de la salud física, manejo del estrés y gestión de situaciones difíciles. El primer taller se celebrará en el primer trimestre de 2026, consolidando así la continuidad del proyecto iniciado.

Asimismo, en 2025 se celebró una Jornada de Energía y Productividad, orientada a mejorar la organización, el rendimiento profesional y la gestión del tiempo desde una perspectiva de equilibrio personal.

1.15 Bolsa de Trabajo

Coordinadora:
Isabel Ocaña Sánchez



El Grupo de Trabajo de Bolsa de Trabajo Cualificada ha desarrollado diversas actuaciones orientadas a facilitar la incorporación de alumnado en prácticas a los despachos profesionales de los administradores de fincas.

En este periodo se ha contactado con distintos institutos y centros formativos con el objetivo de que los alumnos de los correspondientes grados puedan realizar sus prácticas en los despachos de los colegiados, iniciativa que ha tenido una buena acogida por parte de los administradores, mostrando interés y predisposición a participar en el programa.

Asimismo, con el fin de facilitar la información y promover nuevas colaboraciones, se ha procedido a publicar en el Tablón del Escritorio CAFMadrid la relación de centros educativos con los que algunos compañeros ya han suscrito acuerdos de colaboración, para la realización de prácticas por parte de los alumnos durante el curso 2025-2026.

Estas actuaciones contribuyen a reforzar la bolsa de trabajo cualificada, fomentar la formación práctica del alumnado y facilitar el contacto entre centros educativos y despachos profesionales.



1.16 Comunicación

Coordinadora:
Isabel Ocaña Sánchez



En 2025, por lo que respecta a las notas de prensa, se lanzaron a los medios de comunicación un total de 15, siendo el cómputo global de más de 100 impactos en medios impresos (agencias, papel y digital), radio y TV. En relación a las redes sociales, LinkedIn continuó posicionado en primer lugar de los colegios de administradores de fincas, con 7.013 seguidores; Facebook con 1.860 seguidores; X con 7.774 seguidores. Se abrió la cuenta de Instagram, que a fecha de diciembre contaba con 1.236 seguidores.

En cuanto a materiales divulgativos, se realizó la infografía sobre cómo evitar la ocupación y la guía sobre el presidente de comunidades de propietarios.

En el marco audiovisual se grabaron 5 podcasts y 2 videopodcast, un nuevo canal informativo del Colegio.

Por otra parte, la revista “Administración de Fincas”, una de las referentes en el sector, mantuvo su edición de cinco números anuales (198, 199, 200, 201 y 202), aumentando su paginación a partir del número 201, para generar contenidos heterogéneos de interés para el administrador de fincas colegiado (información técnica, entrevistas, tribuna legal, etc.) y nuevas secciones.

Una vez expuestos los informes por parte de los Coordinadores de Los Grupos de Trabajo, finalizo el informe de Secretaría

de esta Memoria Corporativa del ejercicio 2025 agradeciendo la ilusión, la dedicación, el esfuerzo y el trabajo realizados a todos y cada uno de los miembros de esta Junta de Gobierno, así como de todos y cada uno de los miembros de las diversas Comisiones de Trabajo. Buscábamos compañeros implicados en esta nueva andadura y hemos encontrado verdaderos tesoros, con lo que esperamos seguir contando, y esperamos encontrar más.

Quiero agradecer a todos los empleados que conforman la plantilla del Colegio su eficaz trabajo al frente de sus respectivos cometidos y su total colaboración, indispensable para la buena marcha del Colegio.

Madrid, 10 de mayo de 2026

EL SECRETARIO,
Benjamín Eceiza Rodríguez





Movimiento del censo colegial del año 2025

Concepto	Total
Administradores colegiados a 31-12-2024:	3159
Altas normales durante el año 2025:	92
Altas por reingreso producidas en el año 2025:	10
Altas por traslado en el año 2025:	2
Alta Simultanea en el año 2025:	1
Bajas normales producidas en el año 2025:	-148
Bajas por falta de pago en el año 2025:	-27
Baja por traslado en el año 2025:	0
TOTAL, CENSO DE COLEGIADOS A 31-12-2025:	3089

Desglose de las bajas Producidas durante el año 2025

Concepto	
Voluntarias:	83
Jubilación:	8
Fallecimiento:	8
Enfermedad	1
Pase a Colegiado de Honor:	47
Baja por Traslado	0
Baja por fin inhabilitación	0
Falta de Pago de las cuotas colegiales:	28
Total, Bajas:	175



ASESORÍAS CAFMADRID

18.233 CONSULTAS

Consultas escritorio	10.629
Consultas telefónicas	7.538
Consultas presenciales	66

Datos administrativos de la Asesoría Técnica-Jurídica del año 2025

(No se incluyen las consultas de contestaciones verbales telefónicas y colaboraciones con los diversos medios de comunicación que así se lo han requerido).

Circulares con número:	288/2025
Circulares emitidas s/n:	2



Desglose consultas presenciales y telefónicas: Asesoría jurídica y asesorías externas:

Asesoría	Telefónicas	Presenciales
Seguros	81	1
Fiscal	122	8
Arquitectura	417	4
Laboral	298	23
Gestión Empresarial		
Prevención de Riesgos Laborales	32	1
Industrial	153	8
Protección de Datos	38	0
Secretaría Jurídico Técnica	6.397	21

Documentos	Entrada Total	Salida Total
Certificados de Colegiación sin especificar destino	51	81
Oficios	13	14



Desglose de las Consultas de las Asesorías que han tenido entra y salida por el Escritorio Web:

Consultas	Entrada/Salida
Propiedad Horizontal	6620
Arrendamiento	173
Vivienda	3
Asesoría Fiscal	583
Asesoría Arquitectura	507
Asesoría Laboral	1163
Consultas Ley de Protección de Datos (LPD)	483
Prevención Riesgos Lab.	64
Industrial	796
Seguros	149
Contable	55
Escritorio/Web	12
CMW	21
Total:	10629



Responsabilidad Social Corporativa (RSC): compromiso con las comunidades

Uno de los pilares en los que se sustenta la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) es la protección de la salud de los empleados en una empresa, que en el caso de las organizaciones sin ánimo de lucro o instituciones reside, además, en los consumidores o usuarios finales.

Desde hace años, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) ha integrado la RSC en su estrategia institucional, promoviendo prácticas sostenibles y éticas en su ámbito de actuación: las comunidades de propietarios.

Su política de RSC se base en el cumplimiento legal, respeto al colectivo de empleados, relaciones laborales equitativas con la promoción de igualdad de oportunidad y la reducción del impacto en el medio ambiente en las actividades, fomentando la sostenibilidad social, económica y ambiental.

El CAFMadrid contribuye, a través de sus más de 3.200 profesionales colegiados, a que las más de 200.000 comunidades de propietarios madrileñas y, en consecuencia, los residentes en ellas, estén constantemente informados a través de circulares regulares y actualizadas.

Entre las acciones más destacadas, podemos citar la colaboración en situaciones de emergencias, durante eventos atmosféricos como la DANA, para ayudar a paliar, en coordinación con el Colegio de Valencia y Castellón, los efectos de esta catástrofe; la divulgación de campañas informativas de prevención de robos en viviendas, garajes y trasteros; o el apoyo en acciones para evitar la soledad no deseada de las personas mayores.

Asimismo, el CAFMadrid participa y divulga campañas subvencionables para mejorar la eficiencia energética o la accesibilidad en los edificios, para así contribuir a la erradicación de la pobreza energética y la supresión de barreras arquitectónicas.

Además, la institución está comprometida con entidades sociales y sin ánimo de lucro, como la Cruz Roja, en sus sorteos de Oro, el apoyo a la Fundación Aladina en la campaña de Reyes en beneficio de los más pequeños, y al comedor María Inmaculada.

Estas acciones reflejan el compromiso de CAFMadrid con la sociedad, promoviendo una gestión ética, sostenible y centrada en el bienestar de los residentes en las comunidades de propietarios.

El Colegio: cercanía con el colegiado

La encuesta de satisfacción 2026, en referencia al ejercicio de 2025, del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid (CAFMadrid) refleja una evolución muy positiva en la percepción global de los servicios prestados por la institución. Los resultados obtenidos permiten identificar con claridad las fortalezas del Colegio y consolidan una tendencia de mejora continua en la satisfacción de los colegiados, alcanzando el mejor dato histórico reciente con un 78,5% de valoraciones positivas.

Entre los aspectos mejor valorados destacan especialmente la información difundida mediante circulares, la atención personal y el servicio de asesorías, todos ellos considerados pilares fundamentales para el ejercicio profesional diario. Los colegiados reconocen la cercanía, disponibilidad y calidad técnica del equipo humano del Colegio, así como la utilidad de las comunicaciones y el apoyo especializado ofrecido.



Asimismo, la comunicación institucional mantiene una valoración sólida gracias al impulso de nuevos formatos y acciones informativas más dinámicas y cercanas.

En conjunto, los resultados evidencian la fortaleza institucional de CAFMadrid, la confianza mayoritaria de los colegiados y el compromiso permanente de la organización con la excelencia, la innovación y la mejora continua.





INFORMACIÓN AL COLEGIADO

Durante 2025, el Colegio ha mantenido un sistema de comunicación continua con la colegiación, consolidando un modelo informativo multicanal orientado a garantizar el acceso permanente a información relevante, normativa y de interés profesional.

En este contexto, a lo largo del ejercicio se han emitido

288 circulares informativas

lo que refleja un elevado nivel de actividad comunicativa y una actualización constante de contenidos dirigidos a los colegiados. Este volumen evidencia la intensidad del flujo informativo del Colegio y su compromiso con la transparencia y la inmediatez en la transmisión de información.

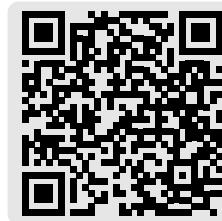
La comunicación institucional se articula a través de un ecosistema de canales complementarios que permiten adaptar los contenidos a diferentes formatos y necesidades:

- **Circulares informativas**, como principal canal de comunicación operativa, normativa y de avisos de interés general.
- **Revista colegial**, orientada a contenidos de análisis, actualidad profesional y valor añadido para la colegiación.
- **Podcast colegial**, como formato divulgativo que permite acercar entrevistas, debates y contenidos de interés de forma accesible y dinámica.
- **Página web corporativa**, que actúa como repositorio central de información, noticias y documentación relevante.

- **Publicaciones específicas**: que incluyen boletines temáticos, comunicaciones extraordinarias y materiales informativos dirigidos a materias concretas o ámbitos normativos específicos, permitiendo una comunicación más segmentada, ágil y especializada según las necesidades del colectivo.
- **Redes sociales institucionales**, que amplían el alcance de la información y favorecen la difusión ágil de contenidos.
- **Sesiones formativas y webinars**, que además de su función formativa actúan como espacios de comunicación directa con la colegiación.

Este modelo de comunicación permite al Colegio no solo informar de manera constante, sino también diversificar formatos, mejorar la accesibilidad a los contenidos y avanzar hacia un sistema más segmentado, participativo y adaptado a las necesidades reales de los colegiados.

Consultar listado de las
288 circulares informativas
en el código QR



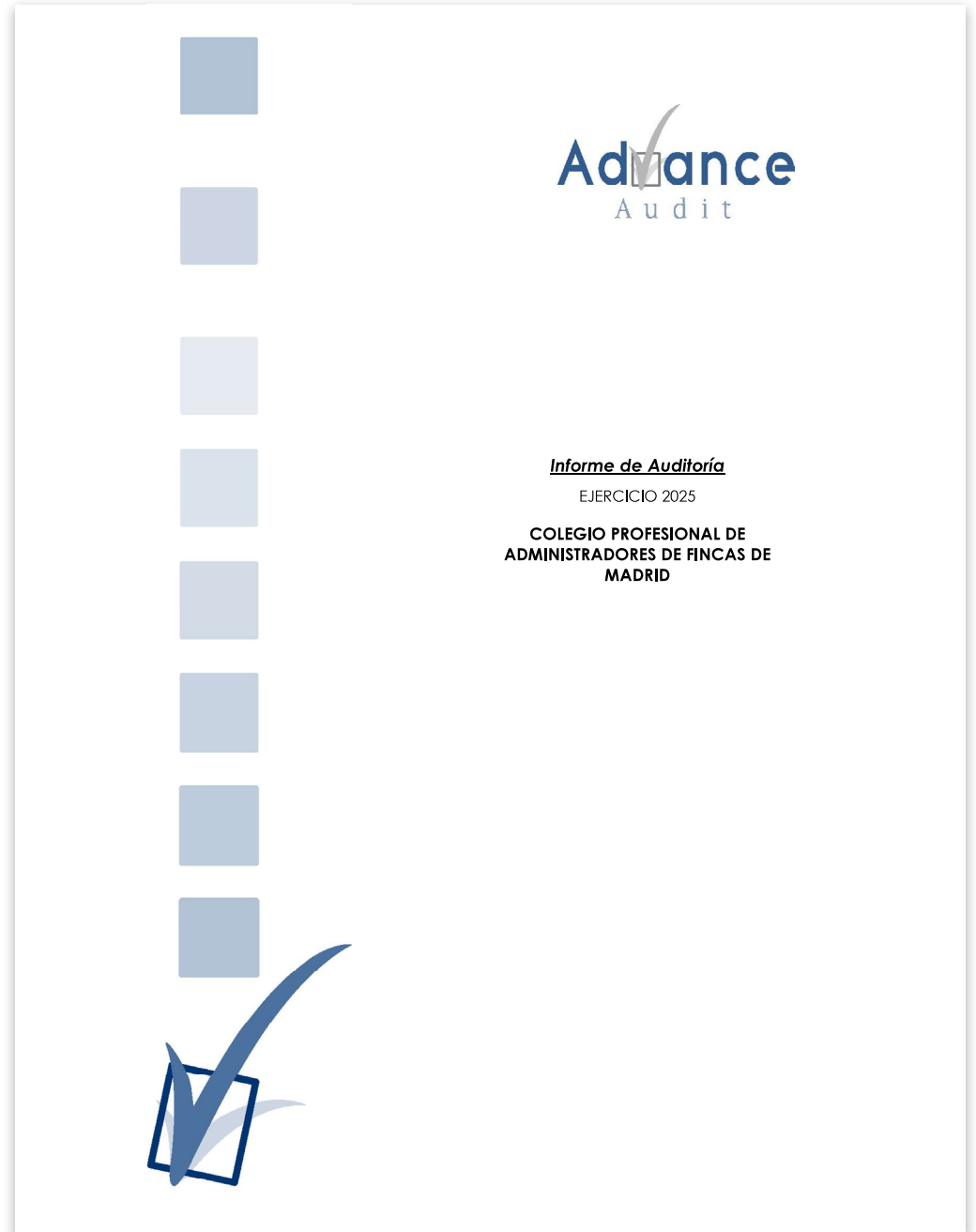


Memoria de Tesorería





1. INFORME DE AUDITORÍA





INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Gobierno de
COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la Entidad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Reconocimiento en integridad de los ingresos por cuotas colegiales y servicios

Descripción	Respuesta del auditor
<p>Los ingresos constituyen una de las partidas más significativas de la cuenta de pérdidas y ganancias del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, ascendiendo el importe neto de la cifra de negocios a 2.510 miles de euros en el ejercicio 2025.</p> <p>La principal fuente de ingresos del Colegio procede de cuotas colegiales y servicios prestados a los colegiados.</p> <p>Dado el elevado volumen de transacciones y la naturaleza recurrente de este tipo de ingresos, así como la necesidad de garantizar la integridad de los ingresos registrados y su adecuada imputación temporal, esta área ha sido considerada como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría en relación con esta área han incluido, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> la obtención de un entendimiento de los procedimientos de facturación y registro de las cuotas colegiales y otros ingresos; la realización de procedimientos analíticos sobre la evolución de los ingresos en comparación con ejercicios anteriores; la realización de pruebas de detalle sobre una muestra de ingresos registrados durante el ejercicio; la verificación de la adecuada imputación temporal de los ingresos; y la comprobación de la coherencia entre el número de colegiados y los ingresos por cuotas registradas. <p>Como resultado de los procedimientos realizados, no se han identificado incidencias significativas en relación con el reconocimiento de los ingresos.</p>





Otras cuestiones

La otra información comprende exclusivamente el control presupuestario de 2025, cuya formulación es responsabilidad de la Junta Rectora y no forma parte integrante de las Cuentas Anuales.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de las cuentas anuales, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y las cuentas anuales o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidad de la Junta Rectora de la Entidad en relación con las cuentas anuales

La Junta Rectora de la Entidad es la responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Entidad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, la Junta Rectora de la Entidad es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si existe intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.



En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en la página 5, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Madrid, 20 de marzo de 2026

ADVANCE AUDIT, S.L.



Ángeles Guerra Viniegra

ROAC nº 18.175

00815658D ANGELES GUERRA (R:
B83373621)





Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Junta Rectora.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por la Junta Rectora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



Nos comunicamos con la Junta Rectora de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la Junta Rectora de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.





Nota 1. Actividad de la empresa

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid es una corporación de derecho público, amparada por la Ley, con personalidad jurídica propia, y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

(Decreto 693/1968 de 1 de abril)

Son fines esenciales del Colegio, la ordenación del ejercicio de la profesión, la representación de la misma, la defensa de los intereses profesionales de los colegiados, y la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de sus colegiados.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, con número de identificación fiscal G-28840387, tiene su domicilio social en Madrid, en la calle García de Paredes N° 70.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid no forma parte de un grupo de Sociedades de los descritos en el artículo 42 del Código de Comercio. La moneda funcional en la que opera es el euro.





Nota 2.

Bases de presentación de las cuentas anuales

A) IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales del ejercicio 2025, han sido formuladas por la Junta de Gobierno del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, a partir de los registros contables del Colegio a fecha 31 de diciembre de 2025

Las cuentas anuales del ejercicio, que comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria, expresan en todos sus aspectos, la imagen fiel del patrimonio, situación financiera y resultados de la corporación; y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión, adecuadas de conformidad a los principios y normas establecidas en el código de comercio, *Real Decreto 1514/2007*, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y demás legislación mercantil.

No existen razones por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales adjuntas, que han sido aprobadas por la junta de gobierno, en su reunión de 18 de marzo de dos mil veintiséis (acta 527), se someterán a la aprobación por la Junta General de Colegiados estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la XLIV Junta General Ordinaria de Colegiados, celebrada el 25 de junio de 2025

B) PRINCIPIOS CONTABLES

La contabilidad del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, el registro y la valoración de los elementos de las cuentas anuales, se desarrollan aplicando los principios contables siguientes: empresa en funcionamiento, devengo, uniformidad, prudencia, no compensación e importancia relativa.

C) ASPECTOS CRÍTICOS DE VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE.

El Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento, no existiendo riesgo para la continuidad de su actividad.

D) COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

No se han efectuado modificaciones substanciales, ni en la estructura del balance, ni de la cuenta de pérdidas y ganancias respecto al anterior ejercicio de 2024, lo que permite una comparación de las cuentas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, con las cuentas del año anterior. El Real Decreto 1514/2007, marco normativo de información financiera aplicable al Colegio, por el que se aprueba el Plan General Contable establece el requerimiento de incluir también en la memoria de las cuentas anuales, información cuantitativa del ejercicio anterior.

E) ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

No existen elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del balance.

**F) CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES**

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

G) CORRECCIÓN DE ERRORES

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

H) IMPORTANCIA RELATIVA

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros y otros asuntos, el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2025.

Nota 3.

Aplicación de resultados

La Junta de Gobierno, propone a la Asamblea General de Colegiados, la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el siguiente esquema:

Base de reparto y aplicación

Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2025	143.675,34	
A Fondo Colegial		143.675,34
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2024	11.463,34	
A Fondo Colegial		11.463,04

Dada la naturaleza y objeto social del Colegio de Administradores de Fincas de Madrid no procede distribución de dividendos en ningún caso.

Consultar memoria completa de Tesorería en el código QR





CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado