



ABOGADOS

TUS PREOCUPACIONES SON LAS NUESTRAS



828 127 786
636 345 714
664 493 629

info@alyabogados.es
www.alyabogados.es



ABOGADOS

TUS PREOCUPACIONES SON LAS NUESTRAS



828 127 786
636 345 714
664 493 629

info@alyabogados.es
www.alyabogados.es



ABOGADOS

TUS PREOCUPACIONES SON LAS NUESTRAS

INDICE

1- Introducción	3
2- Quiénes somos.....	4
3- Administración personalizada según el tipo de comunidad.....	4
Comunidad estándar:.....	5
4- Funciones del administrador.....	5
5- Ventajas de tener un administrador de fincas en tu comunidad.....	6



828 127 786
636 345 714
664 493 629

info@alyabogados.es
www.alyabogados.es



1- Introducción

La profesión de Administrador de Fincas constituye una actividad compleja por la gran cantidad de materias que dicho profesional debe abarcar, por lo que en el ejercicio de dicha profesión el Administrador debe tener conocimientos jurídicos, laborales, fiscales, contables, técnicos como los relacionados con el estado del edificio o la nuevas inspecciones técnicas de los edificios (ITE), en materia de protección de datos, entre otros muchos.

Nuestro equipo esta formado tanto por abogados como por economistas para poder darle una visión más concreta de cada una de las áreas de su comunidad además de colaborar con arquitectos que nos darán un dictamen técnico del estado de su inmueble, en caso de que fuese necesario.

El nuevo sistema con el que nosotros trabajamos está basado en:

Transparencia: Todo lo relacionado con la comunidad estará accesible a través de nuestra web: facturas, cuentas actualizadas, contratos, visitas de mantenimiento, actas, etc.

Informatización: cualquier gestión queda registrada, ya sea la consulta de un propietario o una incidencia.

Acuerdos preferenciales: Los acuerdos con proveedores es uno de los puntos en los que intentamos trabajar más efectivamente. Garantizando siempre la mejor calidad/precio.

Contacto directo y atención personalizada: para la gestión de incidencias las 24horas.

Valor añadido: Uno de los objetivos de nuestra empresa es siempre alcanzar; presupuestos realistas, estándar de calidad, baja morosidad y proyectos de mejora. Además proyectos de ahorro energético así como otros de ayuda social tanto para personas discapacitadas como ancianos.

2- Quiénes somos

AL ABOGADOS tiene como objetivo transmitir a todos nuestros asociados nuestro conocimiento y forma de trabajar, calidad y gestión.

Gestionamos todo tipo de comunidades, Nuestro sistema se basa en la aplicación de estándares de alta gestión empresarial a las Comunidades de propietarios independientemente del tamaño o nivel de servicios que necesite.

Con nuestro sistema, el administrador pasa a adoptar una actitud proactiva, abandonando el despacho para estar más presentes en las comunidades, pudiendo ver todos los problemas in-situ.

Por otra parte cumplimos con todos los requisitos de protección de datos, seguridad de datos (certificados de seguridad SSL) y diferentes tipos de acceso según jerarquías.

Contamos con un Sistema de gestión informática avanzada. Podrá acceder desde su ipad, tablet o Teléfono Móvil a todos los datos de las comunidades incluso mientras visita los complejos.



Todas las comunidades podrán tener su portal en internet en el que podrán consultar gran cantidad de información (convocatorias, actas, circulares, contratos, cuentas, soportes contables, material multimedia etc.), hacer reclamaciones y expresar sus opiniones.

Cada propietario dispondrá de un acceso Web con el que podrá consultar sus cuotas, recibos pendientes, documentación etc. El presidente tendrá acceso a toda la información de la comunidad de propietarios

Al contar con profesionales del sector puede tener una amplia gama de servicios ya que un administrador Licenciado en Derecho y Diplomado en Ciencias Empresariales puede hacer múltiples funciones en beneficio de la comunidad que pueden llegar hasta reducir el índice de morosidad.

Tenga en cuenta que gracias a nuestras herramientas y método de trabajo Vd. va a ofrecer:

- Mayor Calidad Mejores precios
- Servicios innovadores que hasta ahora la comunidad no tenía.
- Plataforma web de consulta, transparencia en contabilidad y pagos



3- Administración personalizada según el tipo de comunidad

Comunidad Estándar

La administración de la comunidad la asume el administrador que se encargará de realizar todas las tareas marcadas por la ley referente a las obligaciones del administrador. También nos encargamos de llevar a cabo todas las decisiones tomadas en la Junta de Propietarios.

---No haga nada. Nosotros haremos todo por su comunidad.

Servicios incluidos:

Recoger y archivar toda la documentación referente al edificio.

Informe sobre el estado de la comunidad en el momento

Pedido de contadores de agua y electricidad en nombre de la comunidad

Contratación de los proveedores de servicios a la comunidad

Control de los servicios contratados



ABOGADOS

TUS PREOCUPACIONES SON LAS NUESTRAS

Control de las obras y trabajos de mantenimiento

Asesoría fiscal y laboral de la comunidad

Servicios administrativos

Elaboración de las convocatorias a las Juntas

Puesta en práctica de las deliberaciones aprobadas en la Junta de Propietarios

Redacción de actas

Elaboración de modelos de boletines de representación en Juntas de Propietarios

Presencia en la Junta de Propietarios Ordinarias y Extraordinarias

Confirmación de la existencia del seguro de incendios o multirriesgo por parte de los comuneros

Asesoramiento a la comunidad frente a las autoridades administrativas y judiciales.

Financieros y contables

Obtención del N.I.F. en nombre de la Comunidad.

Apertura de cuentas bancarias en nombre de la Comunidad

Elaboración del presupuesto Anual de la Comunidad

Control del Presupuesto

Control de los Gastos

Gestión de cobros y pagos de la comunidad

Presentación de un plan de reducción de costes referente al seguro de la comunidad

Emisión de recibos para el cobro de las cuotas

Cobro de morosos y deudores

Elaboración de balances

Elaboración de cuadros con cuotas emitidas y pendientes de cobro

Control de Ingresos y Gastos

Presentación de informes mensuales de Ingresos y Gastos de la Comunidad

Cobro a Morosos

Cobro a morosos por la vía judicial mediante proceso monitorio

Control de la morosidad

Apertura de expedientes

Requerimiento de pago y negociación previa con los propietarios

Presentación de la reclamación y seguimiento del proceso en los Juzgados

Informáticos

Entrega de una contraseña a los comuneros de modo a que puedan acceder a toda la información financiera y contable de su comunidad, vía Internet. Presentación de los Ingresos y Gastos de la Comunidad vía on-line

Posibilidad de comunicar por e-mail la existencia de averías o peticiones de información

Consulta de la lista de trabajos en curso o pendientes de realizar

Seguridad



828 127 786

636 345 714

664 493 629

info@alyabogados.es

www.alyabogados.es



ABOGADOS

TUS PREOCUPACIONES SON LAS NUESTRAS

Inspección mensual a las instalaciones de la comunidad
Celo por el cumplimiento de las medidas de seguridad
Verificación de los plazos de inspección de los ascensores por la entidad competente
Celo por el cumplimiento de los plazos de inspección en las instalaciones de gas

Asesoramiento Jurídico

Asesorar a la Comunidad en cuestiones legales que se les presente.

Visitas

Visitas periódicas a la Comunidad
Visitas para resolver dudas y recibir sugerencias de los comuneros mínimo hora y media al mes
Reuniones con la Junta de Gobierno

Apoyo gratuito

Esclarecimiento de dudas sobre la administración de las partes comunes.
Mediación de conflictos referentes a las partes comunes.

Ofrecemos un horario de atención a los propietarios de lunes a viernes:

Mañanas de 10:00 am a 14:00 pm

Y de tarde de 17:00 pm a 20:00 pm

Elaboración de un plan de mantenimiento preventivo

Se realizará un examen inicial de las instalaciones de la Comunidad *AL Abogados realizará dicho examen junto al Presidente*

Proponer un plan de mantenimiento de las mismas
Con empresas adecuadas que serán elegidas por la propia Comunidad

Seguimiento de las incidencias que se produzcan *Para prever posibles problemas futuros*

Analizar los gastos de cada instalación
Para saber cuándo es mejor cambiar que reparar

Resolución de las incidencias



828 127 786
636 345 714
664 493 629

info@alyabogados.es
www.alyabogados.es



Es como se percibe y evalúa el trabajo del administrador, por ello es nuestra principal dedicación. Las soluciones rápidas y eficaces se basan en:

1. Facilidad de comunicación de los propietarios con la Administración de la Comunidad *A través de contacto telefónico y online*

2. Colaboración con profesionales y proveedores de servicios *AL Abogados colabora con empresas independientes que cubren todas las necesidades*

No obstante, si la Comunidad ya dispusiera de sus proveedores de confianza, se trabajará con éstos.

3. Anticipación en la aparición de necesidades técnicas en la Comunidad

4- Funciones del administrador

GESTOR: De patrimonios inmobiliarios rentabilizándolos en beneficio de la propiedad, con criterios acordes a la Ley. Manteniéndolos para su correcta conservación y adecuación a las normas en interés de sus moradores.

GERENTE: Seguimiento y control de proveedores, averías, seguros, bancos, Seguridad Social, Hacienda, pactando las mejores condiciones de servicio y económicas para la comunidad.

ASESOR: Asesoramiento en temas: Inmobiliarios, alquileres, compra-venta de inmuebles, IBI, viviendas de Protección Oficial, Rehabilitación de Inmuebles, etc. Jurídicos, acuerdos de junta, cobro de morosos. Fiscales, obligaciones con la Hacienda pública en todos los aspectos relacionados con la propiedad, IVA,. Laborales, Riesgos Laborales, Contratos, Seguridad Social. Técnicos, en aquellos aspectos tanto arquitectónicos e industriales que afectan al buen funcionamiento de los servicios y mantenimiento de la propiedad. Económicos, criterios de presupuestos, repercusión de gastos, liquidaciones, saldos individualizados,

MEDIADOR: Entre comunidad y el propietario, entre los mismos propietarios, entre la comunidad y las Administraciones Públicas,

SECRETARIO: Custodiando la documentación de la comunidad, dando fe de los acuerdos, con criterios profesionales de forma ágil y eficaz. Expidiendo certificados de deuda o corriente de pago para una correcta reclamación judicial o transacción inmobiliaria.

CONTABLE: Con criterios contables e información clara y precisa, realiza las liquidaciones para su aprobación, actualiza las rentas, repercute las obras, se ocupa de los cobros de los recibos a inquilinos o propietarios, repercutiendo los consumos





ABOGADOS

TUS PREOCUPACIONES SON LAS NUESTRAS

individuales susceptibles de individualización, de morosos, deudores. De los pagos a los proveedores, nominas, acreedores, etc.



5- VENTAJAS DE TENER UN ADMINISTRADOR DE FINCAS EN TU COMUNIDAD:

1. Para el presidente

-Ser nombrado presidente es una carga para cualquier propietario. Un administrador te ayudará a ejercer tu función de una manera más fácil:

-Te ahorra tiempo en la redacción o revisión de todos los documentos que necesite la comunidad.

-Te asesora legalmente, antes de tomar ninguna decisión relacionada con la Ley de Propiedad Horizontal,

-Te ayuda a conseguir resultados para que tu presidencia sea considerada eficaz.

2. Para el propietario

-La mayoría de los propietarios percibe la comunidad como algo complejo y problemático. Un administrador contribuirá a hacerte la vida más fácil en esta parcela:

-Te ayuda a sacarle el máximo partido a los presupuestos de tu comunidad

-Te mantiene informado de lo que está ocurriendo en tu comunidad

-Te permite contar con un profesional que actúa de intermediario imparcial en cualquier problema o conflicto entre vecinos, entre la comunidad y un vecino o viceversa.



828 127 786
636 345 714
664 493 629

info@alyabogados.es
www.alyabogados.es



ABOGADOS

TUS PREOCUPACIONES SON LAS NUESTRAS



828 127 786
636 345 714
664 493 629

info@alyabogados.es
www.alyabogados.es



ABOGADOS

TUS PREOCUPACIONES SON LAS NUESTRAS



828 127 786
636 345 714
664 493 629

info@alyabogados.es
www.alyabogados.es