

Administraciones Valles |

Una nueva forma de entender la gestión de comunidades de propietarios
A new king of understanding the management of a property community
Une nouvelle façon d'entendre la gestion d'une communauté de propriétaires

RAFAEL VALLE TRUJILLO
Plaza Río Mesa 10 - Entreplanta Local 8
Teléfono y Fax: 951 33 22 07
<http://administracionesvallesol.es>
comunidades@administracionesvallesol.es

PRESUPUESTO ADMINISTRACIÓN DE SU COMUNIDAD

Sr. Presidente/a
Sres Propietarios

En Torremolinos a 23 de enero de 2014

Muy Sres. Mío:

Me dirijo a Vds. para poner de manifiesto mi disposición como Administrador de la Propiedad Inmobiliaria y Gestor de Fincas dada mi experiencia en el sector, siendo consciente de que en éstos tiempos además de un buen servicio hay que ajustar nuestros honorarios a la realidad actual, por lo que les ofrezco para éste año 2014 la posibilidad de acogerse a una de éstas dos ofertas:

- 1) Una reducción del 20% sobre sus honorarios actuales, o bien
- 2) 3 Meses gratuitos sin compromiso de permanencia.

Los servicios de Administración de fincas comprenden, además de todo lo ordenado en el artículo 20 de la Ley PH, los siguientes:

1. Administración de la Comunidad de Propietarios.
2. Contabilidad.
3. Cobro de Recibos (Domiciliación Bancaria y en el despacho).
4. **Seguimiento y Gestión de los impagados. En nuestro despacho disponemos de un departamento jurídico que se encarga de la interposición y seguimiento de reclamaciones judiciales.**
5. Gestión con organismos públicos y empresas privadas que sean necesarios para el buen funcionamiento de la Comunidad.

Administraciones Valles

6. Asesoramiento directo a la comunidad que abarca las siguientes materias:
- a) **Fiscal:** Confección del modelo anual 347 (operaciones mayores de 3.000 € con proveedores) para cumplir la nueva ley de declaración obligatoria para el año 2014
 - b) **Propiedad Horizontal:** interpretación legal, redacciones de estatutos, normas de la comunidad y normas de convivencia, tomando como referencia la actualización de la ley del 27/6/2013.
 - c) **Técnica:** contacto con profesionales cualificados (electricistas homologados, fontaneros, antenistas, albañiles, etc), implementación de la **ADSL-COMUNITARIA** y la supresión de barreras arquitectónicas.
 - d) **Informática:** Adaptación/Personalización de la plataforma web para responder a las necesidades de la comunidad.
 - e) **Arrendamientos:** Registro de inquilinos para asesorar a los propietarios sobre la solvencia, credenciales y comportamientos de éstos.
 - f) **Laboral:** Colaboración con despacho profesional en ésta materia para emisión de nóminas, redacción de contratos, confección de seguros sociales, etc. con precios exclusivos.
 - g) **Seguros:** Análisis comparativo de proyectos de seguros multi-riesgo y/o de responsabilidad civil para las comunidades

7. **Plataforma Web de confección propia, 24 horas al día/365 días al año** con acceso a todos los datos de la comunidad: Actas, contabilidad, contratos, presupuestos, facturas en pdf, ficha particular (con acceso a sus extractos, recibos pagados, recibos pendientes, pudiendo modificar todos sus datos, incluido sus datos bancarios), balances mensuales y anuales con comprobación de descuadres, foro/blog interno, y un largo etc).

(Contabilizamos directamente on-line, con lo cual la base de datos siempre está actualizada)

- 8. Traducción automática de la plataforma web a más de 20 idiomas utilizando la tecnología de google incrustada en la página.
- 9. Aviso inmediato en caso de devolución bancaria de recibo mediante e-mail
- 10. Aviso inmediato de haber recibido el cobro en cuenta bancaria vía e-mail

Administraciones Valles

11. Balance Mensual de Gastos e Ingresos a todos los propietarios con e-mail, y en el tablón de anuncios de la comunidad.
12. Promoción de su comunidad en Internet (página Web gratis) como apoyo a las ventas o alquileres.(ejemplo: <http://administracionesvallesol.es/Vistasol>)
13. Descuento en certificaciones energéticas (Obligatorios para vender y alquilar).
14. Presentación de los Impuestos Anuales y Trimestrales
15. Reorganización de los servicios, incluido el bancario para reducir en lo posible los costes de la comunidad.
16. Certificaciones de deuda para las ventas de las viviendas, gratuito.
17. **Atención a los propietarios en Español, Inglés y Francés.**

Además al Presidente/a:

18. Control absoluto de la plataforma web (zona privada) con acceso a ficha de cada propietario, sus datos de contacto: teléfonos, emails, direcciones, datos bancarios, extractos, recibos pendientes, etc..
19. Atención directa con el Administrador por teléfono móvil las 24 horas del día/365 días al año.

Y lógicamente todo lo ordenado en el artículo 20 de la L.P.H. (Revisado el 27/6/2013):

20. Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
21. Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

Administraciones Valles I

22. Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
23. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
24. Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
25. Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

A los miembros de la Asociación Europea de Gestores y Asesores inmobiliarios (AEGAI) se nos exige una formación multi-docente abarcando las siguientes ramas:

- Derecho Inmobiliario, Hipotecario y Registral
- Contabilidad (Todos los sectores)
- Fiscal
- Laboral
- Informática

Quedo a su disposición para ampliarles toda la información que precisen y atender cualquier sugerencia por su parte.

En espera de sus gratas noticias, aprovecho la ocasión para saludarles muy atentamente,

Fdo: Rafael Valle Trujillo

GARANTÍAS

Esta administración tiene concertada 2 pólizas de responsabilidad civil dentro de la actuación profesional, una a través de la Asociación Europea de Gestores y Administradores Inmobiliarios (AEGAI) y otra a nivel particular. (<http://www.aegai.com>)



Además está registrada en la agencia de protección de datos a través de Begalvi (<http://www.begalvi.com/>)



Ésta administración tiene concertado un acuerdo comercial con la entidad Bancaria Sabadell por la cual no se cobran gastos de remesa, transferencias, etc a las comunidades de propietarios administradas por Administraciones Vallesol.



No obstante, consideramos que la mejor garantía que podemos ofrecer a nuestros clientes es una trayectoria profesional de 6 años de eficacia y honestidad, administrando más de 3000 propiedades en el término municipal de Torremolinos.



La AEGAI, la Asociación Europea de Gestores y Administradores Inmobiliarios, es una asociación independiente constituida con la finalidad de respaldar y amparar las inquietudes y derechos profesionales de sus asociados.

Profesiones antaño cerradas a un círculo muy concreto, como por ejemplo la de Administración de Fincas, ha pasado a ser con la apertura a la competencia, una marca registrada que ofrece el mismo servicio que los gestores de fincas. Es decir, un Administrador Inmobiliario. Ahora, con la anulación de la obligatoriedad de colegialización, las asociaciones de los Administradores Inmobiliarios son las que pueden dar respuestas a los Profesionales que quieran mantener sus conocimientos actualizados.

La AEGAI pretende actuar como núcleo de cohesión de las profesiones inmobiliarias, con la intención de que dicho sector encuentre un foro a través del cual se defiendan sus intereses sectoriales.

Igualmente, la AEGAI se preocupa por mantener debidamente informados y asesorados a todos sus miembros, así como de procurarles la necesaria formación continua, entendiendo ésta como la mejor manera de velar por su integridad profesional y favorecer el progreso de los asociados.

El 24 de septiembre de 1997, la Secretaría General Técnica del Ministerio del Interior autorizó a la AEGAI, según la delegación ministerial concedida por orden de 6-6-96 (BOE de 7-6-96), la cual otorgó a nuestra asociación el número nacional 162.711.