



***GESTION***  
***INTEGRAL***  
***DE***  
***COMUNIDADES***



## **UN NUEVO CONCEPTO DE ADMINISTRACION DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

*Hasta ahora, la gestión de la comunidad de propietarios se ha distinguido por su carácter estrictamente contable, carente de una visión integradora.*

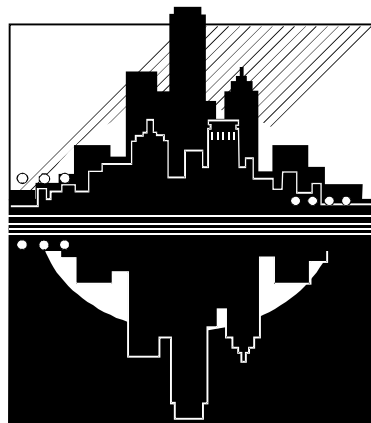
*Tradicionalmente, el administrador ha atendido a la gestión económica administrativa pero sin responsabilizarse del mantenimiento del inmueble.*

*Por otro lado las empresas que se ocupan del mantenimiento, lógicamente no lo hacen de la gestión económica administrativa de la comunidad.*

*El problema se agrava cuando en el mantenimiento intervienen diversas compañías especializadas, sin que exista un único interlocutor válido con la comunidad.*

*A su vez se atiende a las reparaciones urgentes y necesarias sin aplicar ninguna medida de actuación preventiva.*

***J.GUTIERREZ**, como empresa líder del sector inmobiliario en Alicante y como respuesta a un problema latente desde hace años, le ofrece la gestión integral de su comunidad.*





## **LA GESTIÓN INTEGRAL DE COMUNIDADES**

*La Gestión Integral de Comunidades transforma la administración pasiva, basándose en tres elementos:*

### **El Ahorro**

*A través de actuaciones preventivas que se traducen en importantes ahorros en las intervenciones tanto administrativas como técnicas (reparaciones, consumos energéticos...).*

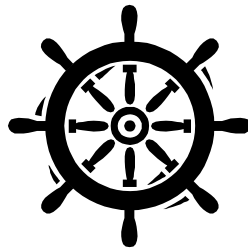
*Las revisiones periódicas posibilitan pequeñas reparaciones antes de llegar a importantes deterioros.*

### **La Seguridad**

*Ocupándose de obtener información del estado actual de las instalaciones y los elementos estructurales y comunes del inmueble para conocer su grado de desgaste, y prever posibles intervenciones y gastos.*

### **La Revalorización.**

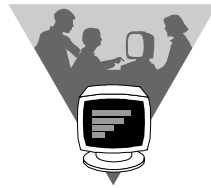
*Evitando la degradación de los elementos comunes (vestíbulo, escalera, sala de calderas, cubierta, puertas de acceso, fachada, ascensores...) para mantener el inmueble en perfecto estado y, en consecuencia, revalorizar constantemente las propiedades.*



## **GESTIÓN INTEGRAL DE COMUNIDADES:**

### **Mantenimiento preventivo:**

*En base a inspecciones técnicas periódicas efectuadas personalmente por el arquitecto técnico especializado, con importantes ahorros en las mismas de estos profesionales, tanto en sus estudios y proyectos como en la dirección de la obra cuando sea requerido, que tiene en cuenta:*



- *Elementos constructivos.*
- *Instalaciones.*
- *Servicios.*

### **Supervisión y control del mantenimiento de servicios:**

• *Vigilar la permanente puesta a punto de las instalaciones y servicios generales:*

*Operarios cualificados de J. GUTIERREZ, inspeccionan visualmente las anomalías existentes en las instalaciones, controlan los servicios y revisan el estado de conservación de los elementos decorativos y de uso.*

• *Verificar y comprobar in situ el cumplimiento de los términos acordados con las distintas empresas de mantenimiento contratadas:*



## Gestión económica-administrativa del edificio

- **Asignación de un oficial de J.GUTIERREZ a la finca: Gestión personal.**

- **Confección del programa de actuaciones del ejercicio.**

*De acuerdo con los informes de mantenimiento preventivo y de supervisión y control de los servicios e instalaciones de la finca, se elabora un plan de actuación técnica y administrativa.*

- **Buzón directo con J.GUTIERREZ.**

*Donde podrá depositar correspondencia dirigida al oficial encargado de la comunidad o al administrador.*

*Igualmente, podrá efectuar estas comunicaciones vía fax o a través del ordenador, así como por correo electrónico( E-MAIL)..*

- **Confección y seguimiento del presupuesto económico.**

*Presupuesto de gastos e ingresos adaptado al plan. Tramitación y cobro de recibos, sin costo alguno para la comunidad. Rapport trimestral del estado del presupuesto y sus desviaciones. Estado de cuentas.*

- **Balance global anual de las actuaciones y propuesta argumentada para el ejercicio siguiente.**

*Presentación de la liquidación anual y comparación con el presupuesto del ejercicio finalizado: cobros, pagos, saldo y relación de impagados.*

*La liquidación se efectúa aplicando los ESTATUTOS de la comunidad y repartiendo los gastos por los distintos grupos o formas de reparto, según corresponda(edificio, viviendas, locales, garajes...).*



- ***Contabilidad a tiempo real.***

*Información inmediata del estado de cuentas de la finca.*

- ***Asambleas generales de comunidad.***

*Convocatoria, conducción y levantamiento de actas de las reuniones ordinarias y extraordinarias.*

*Disposición en el propio despacho de sala de juntas para reuniones con juntas directivas o comunidades hasta 40 vecinos.*



- ***Archivos.***

*Archivo de documentación de ejercicios anteriores, así como custodia de libro de actas, contratos y demás documentación comunitaria.*



- ***Ejecución y cumplimiento de los acuerdos de las asambleas.***

*Con información puntual al presidente del estado de las acciones iniciadas.*

- ***Contadores.***



*Contamos con personal propio para realizar las lecturas de los contadores de calefacción, gas, agua caliente, agua fría, etc., para aquellas fincas que no tengan empleado.*

- **Visitas a la finca.**

*Desplazamiento periódico a la finca de un empleado de J.GUTIERREZ.*



- **Control de morosidad.**

*Información trimestral al presidente del seguimiento y control de los deudores a la comunidad.*

- **Asesoría jurídica.**

*Asesoramiento jurídico en todo lo relativo con la Ley de Propiedad Horizontal, impagados, defectos de construcción, acuerdos de Junta y reclamación entre vecinos.*

*Reclamación amistosa de morosos e incluso judicial en actos de conciliación y todo tipo de reclamaciones amistosas en el resto de los procedimientos.*



- **Garantía.**

*Nuestro despacho tiene suscrita pólizas de responsabilidad civil garantizando en todo momento nuestra actuación profesional, tanto*



*personalmente el administrador como todo el personal del despacho de J.GUTIERREZ.*

• **Laboral.**

*Confección mensual de nóminas y seguros sociales TC-1 y TC-2.*

*Confección y tramitación de contratos, altas, bajas e impuestos (Mod. 110 y Mod. 190).*

*Pago de salarios y estudio y tramitación de subvenciones en los casos que proceda.*

*Estudio y comparación de costos entre distintas categorías profesionales, empresas de servicios y empresas de trabajo temporal.*

• **Seguro de la finca.**

*Análisis exhaustivo y actualización constante de los capitales y riesgo asegurados en la póliza y del coste competitivo de la misma. Tramitación y seguimiento de los partes de siniestros de la finca.*

• **Obras de reparación.**

*Coordinación de los presupuestos solicitados. Comparación de la relación calidad/precio.*

*Comprobación de referencias de los industriales.*

*Tramitación, si procede, del parte de siniestro a la compañía aseguradora.*

*Coordinación de profesionales para todo tipo de obras o servicios.*

• **Servicio 24 horas.**

*Con nuestro teléfono 902-151615 y como socio del grupo Megafincas, le prestamos un servicio completo de profesionales durante las 24 horas, los 365 días del año.*



- **Suministros.**

*Para las comunidades con Piscinas , negociación y tramitación del suministro del productos con obtención importante de descuentos.*

- **Organismos oficiales.**

*Confección y tramitación de instancias y gestiones ante los organismos oficiales.*

*Tramitación de subvenciones, estatales, autonómicas o locales, para reparación de cubiertas, fachadas, ahorro energético, etc....*

*Tramitación de denuncias y reclamaciones.*

- **Gestión tributaria y fiscal.**

*Pago de impuestos, tasas y arbitrios.*

*Elaboración y tramitación de recursos al Ayuntamiento o Centro de Gestión Catastral.*

- **Constitución de nuevas comunidades.**

*Para las fincas de nueva construcción o provenientes de propiedad vertical (Legalización del libro de actas, NIF, ...).*



- **Estatutos de comunidad.**

*Estudio y confección de los estatutos de comunidad con la legalización preceptiva, acorde con las necesidades propias y específicas de la comunidad.*



- **Grupo Megafincas.**

**J.GUTIERREZ** es socio de MEGAFINCAS, sociedad constituida por un grupo de Administradores d Fincas a nivel nacional, cuya finalidad es reducción de los costes de los proveedores mediante contrataciones conjuntas y mejora cualitativa de los servicios a sus administrados.



## Servicio de Agencia

*Gestión de alquiler del piso de la Comunidad en los casos que se requiera.*

*A través de Megafincas, S. L. le ampliamos nuestra oferta, vía internet para alquilar inmuebles en cualquier punto del territorio nacional, previa exposición de fotografías.*

## Honorarios

*J.GUTIERREZ en todo momento se compromete a la aplicación de los honorarios mínimos aplicables en base a nuestros servicios y según las necesidades de cada Comunidad de Propietarios*