

SERRANO & TORRES

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

AVDA. CONSTITUCION, 34-3º DCHA

18014 GRANADA

TLF: 958.28.38.29

Fax: 958.28.21.14

Correo electrónico: serranoytorres@hotmail.com

Página Web: www.serranoytorres.com

GESTIÓN Y ADMINISTRACION DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

PRESUPUESTO

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
MONTEOIZ NÚMERO 1-2
SIERRA NEVADA
(GRANADA)

ADMINISTRACIÓN:
SERRANO & TORRES

GRANADA A 25 DE ENERO DE 2010



La finalidad del Administrador es la de **gestionar la comunidad de propietarios**, y todo ello con el ánimo de evadir de cargas, responsabilidades y conflictos a los integrantes de la misma.

Serrano & Torres se encargaría de la gestión de la comunidad de propietarios en su más amplia significación.

Así pues, en primer lugar existe el compromiso de **constituir la comunidad de propietarios** con sus libros de actas pertinentes, en el caso de que no existieran en la actualidad.

Incluiría la **contabilidad** tanto de los ingresos como de los gastos que la comunidad genere, para lo cual se abrirían la/s pertinentes cuentas corrientes en la entidad bancaria que se decida, y todo ello con el ánimo de clarificar en todo momento el estado de cuentas comunitarias, así como los morosos de la comunidad.

Así mismo se incluiría todo el tema relacionado con nominas, seguros sociales, y en general toda la **gestión laboral y fiscal** de la Comunidad de Propietarios.-

En cuanto al cobro de los recibos mensuales existen varias posibilidades. La primera sería que los distintos copropietarios realizaran los ingresos en la cuenta corriente de la Comunidad. Existe otra posibilidad que consistiría en facilitar al Administrador las cuentas corrientes de los propietarios, y de esta forma, el Administrador pasaría un cargo mensualmente, lo cual supondría que los propietarios no tendrían que molestarse en desplazarse a la entidad bancaria. En cualquier caso, esta decisión correspondería a la Comunidad de Propietarios.



ILUSTRE COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE GRANADA

Este certificado es expedido bajo la exclusiva responsabilidad del Administrador de Fincas colegiado que firma el documento.

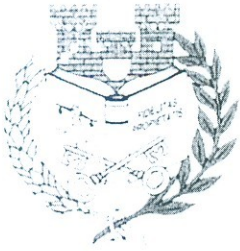
Es regla habitual por esta parte la apertura de **cuentas bancarias de forma mancomunada**, es decir, que para emitir un cheque se precise la firma de dos personas (normalmente la firma del presidente o secretario y la firma del administrador). Todo ello para evitar suspicacias, ya que en caso contrario, tendría el administrador un poder absoluto sobre la cuenta bancaria, lo cual no se pretende bajo ningún concepto.

Los **presupuestos**, reuniones o estudios de cualquier reparación a realizar será tarea del administrador, el cual deberá exponer a los propietarios las particularidades del mismo, así como las ventajas o desventajas de cada uno de ellos. Este hecho no significa que los vecinos no puedan intervenir en la búsqueda de presupuestos, quedando a disposición de los mismos para escuchar cualquier tipo de oferta que repercuta en beneficio de la comunidad.

El siempre complicado tema del **seguro del edificio** no sería tan importante, al encontrarnos en contacto con varias agencias de seguros dedicadas casi en exclusiva al aseguramiento de comunidades de propietarios, siendo los precios de estas normalmente inferiores a los que existen en el mercado.

Será el Administrador el que convoque la **Junta General Ordinaria**, (Anualmente), así como las diversas Juntas Extraordinarias que pudieran surgir por algún motivo excepcional- las cuales se minutarán aparte del precio estipulado-, acudiendo a cada una de ellas, y levantándose acta de las mismas. Será en estas reuniones donde se expondrá el estado de cuentas, balances, pagos, aprobación de presupuestos, etc.

La expedición del presente certificado está sujeta al cobro por dicho concepto contemplado en el Baremo orientativo de honorarios profesionales recomendado por el Colegio. Dicho pago se hará efectivo al Administrador de Fincas colegiado que lo extiende y firma



Cabe recordar, que para el caso de venta de cualquier inmueble integrante de la Comunidad, debe acompañarse a la Escritura de compraventa un **Certificado de Cargas** donde se acredite que el inmueble se encuentra libre de cargas –en cuanto a los pagos comunitarios se refiere-, certificado que obviamente confeccionará el Administrador y que deberá ser rubricado por el presidente/a de la misma, sin coste alguno para el propietario.

No pasa inadvertido el compromiso de **asesoramiento** legal sobre todo tipo de materias relacionadas y que afecten a la comunidad de propietarios, solicitud de subvenciones, etc.

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal pretende establecer una lucha contra los morosos de la comunidad, lo cual, en el caso de que dicha circunstancia fuera necesaria, también podría ser llevada a cabo por **SERRANO & TORRES**, ya que además de **Administración de Fincas**, cuenta con el servicio de defensa jurídica al disponer de **Abogado** para el caso en que fuera preciso interponer acciones judiciales contra cualquier vecino que no cumpla con sus obligaciones comunitarias. (Se incluye exclusivamente el Juicio monitorio)

En cualquier caso se podrían interponer cuantas demandas judiciales fueran necesarias para poner al día a la Comunidad en cuestión de cobros y acabar con el fastidioso tema de los **MOROSOS** comunitarios.

HONORARIOS DE GESTION:

El presupuesto por la Administración de la Comunidad de propietarios asciende a la cantidad de 750 Euros mensuales (SETECIENTOS CINCUENTA EUROS) más IVA.

En Granada a veinticinco de Enero de dos mil diez.