



PROPUESTA DE ADMINISTRACIÓN

CP SEVERO OCHOA 7 (40 Viviendas)





Huelva, a 16 de Noviembre de 2023

Estimado propietario,

En primer lugar, saludarle y agradecerle que hayan confiado en SUMA Gestión y Administración para ofertar la administración de su comunidad. Queremos indicarle que somos una Administración de Fincas colegiada, profesional, transparente y cercana.

Nuestro lema es “Administrar y Gestionar las comunidades de propietarios como si fueran nuestra casa, con criterios de Transparencia, Eficacia, Comunicación, Disponibilidad y Calidad”.

- **Transparencia:** Facilitar el acceso a la documentación de la comunidad, a las cuentas y a las operaciones realizadas; y hacerlo desde cualquier lugar y en cualquier momento.
- **Eficacia:** Responder de forma rápida y ágil a los requerimientos de los propietarios; además, es fundamental que éstos vean el estado de su reclamación.
- **Comunicación:** Participar en las conversaciones, comentar las actuaciones, enviar avisos y comunicados de forma eficiente y sin costes añadidos.
- **Disponibilidad:** Transmitir la idea del Administrador 24/7 a disposición del propietario.
- **Calidad:** Poner en valor todas y cada una de las actuaciones de la Administración.

En SUMA somos especialistas en la gestión de incidencias, nos encargamos de la gestión integral de la comunidad, contando siempre con la autorización de la junta directiva.

Consideramos el cargo de administrador como un cargo de confianza, por ello no fijamos periodos mínimos de permanencia.

No trabajamos con dinero en caja, es decir, todos los pagos se realizan, previa autorización del presidente, por banco para que exista la máxima transparencia. Recomendamos la firma mancomunada en la cuenta bancaria.

Ofrecemos una atención personalizada de calidad, asignamos desde SUMA un responsable que visitará periódicamente la comunidad para comprobar que todo esté correcto y les atenderá en todo lo que se necesite, ayudará a resolver cualquier incidencia rápidamente, así como la atención directa al propietario que lo solicite. Es nuestro compromiso, al contrario que otras administraciones, estar a su disposición los 365 días del año.

Contamos con una aplicación web donde el propietario puede consultar toda la documentación de su comunidad.

No cobramos por certificados, asistencia a juntas, asesoramiento o fotocopias, ni por las reclamaciones judiciales a morosos (salvo procurador si fuera necesario).

Alejandro Melo Domínguez



1. OBJETO.

Conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, las directrices a seguir principalmente son las de velar por el buen funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, llevando a cabo un correcto seguimiento que abarque más allá de las normales de administración, tales como control de cobro de morosos, atención personalizada a los vecinos, prestando asesoramiento jurídico y ejecutando, de la forma más eficaz y rápida posible, las medidas a tomar.

Para ello se prestará una atención personalizada mediante visitas periódicas de la finca y un contacto permanente con el presidente, la Junta Directiva o cualquier propietario que lo desee, contando con los medios necesarios como correo electrónico, teléfono, whatsapp, nuestro servicio de oficina 24h, etc...





2. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR

Principalmente a destacar serían las siguientes:

1. Aplicación del artículo 20 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y sus reformas y actualizaciones hasta la Ley 8/2013, de 26 de junio.
 - a. 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.
 - b. 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.
 - c. 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.
 - d. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
 - e. Actuar, en su caso, como Secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad (libros de actas, convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes).
 - f. Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.
2. La Junta puede facultar al Administrador a realizar otras funciones, tales como gestionar y actualizar las rentas, sus cobros y pagos, hacer las liquidaciones correspondientes y el seguimiento de impagados y morosos.
3. Relación directa y personalizada con las empresas que prestan servicios de limpieza, conserjería, jardinería, mantenimiento de piscinas, etc. directamente con éstas o con el personal contratado por las mismas.
4. Representación de la Comunidad ante Administraciones Públicas, actuando como Mediador.
5. Controlar el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Comunidad.
6. Remitir información detallada periódicamente del estado de cuentas de la Comunidad.
7. Elaboración de estatutos según los criterios de la Junta Directiva y conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.
8. Ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta Directiva de la Comunidad, siguiendo las instrucciones marcadas por ésta, de forma eficaz y rápida, aplicando los recursos de la mejor forma posible.
9. Asesoramiento en asuntos de:



- Calefacción, agua caliente y aire acondicionado, reglamento e instrucciones técnicas de instalación y ordenanza reguladora sobre Protección de Medio Ambiente.
- Ascensores: Reglamento sobre aparatos, obligaciones de uso, conservación y OCA.
- Canalizaciones de agua, electricidad, gas, telefonía, porteros: Reglamento de Baja Tensión, adecuación del gasto, reglamento sobre instalaciones de gas, etc...
- Antenas de televisión, radioaficionados, uso y utilización de antenas colectivas parabólicas o de canales de pago por visión.
- Prevención de Incendios. Pólizas de Seguro. Obligación de instalación de extintores, pararrayos, etc...
- Garajes. Normativa y uso.
- Regulación sobre tenencia de animales domésticos.

10. Conocimientos de las distintas leyes con influencia en la finca, en especial sobre:

- Ley de Arrendamientos Urbanos.
- Ley de Propiedad Horizontal.
- Viviendas de Protección Oficial.
- Rehabilitación de viviendas
- Impuestos sobre Bienes Inmuebles
- Gestiones de Impuestos como I.R.P.F. e I.V.A.

Asignación de un coordinador de Suma Gestión y Administración a la comunidad para ofrecer una gestión más personalizada. Esta persona es la interlocutora con los responsables de la comunidad, asiste a las juntas de propietarios y hace un seguimiento continuo y personal de la actividad cotidiana de la finca.

Teléfono de atención permanente y el servicio 24h de la web para averías imprevistas y urgentes que puedan originarse en la finca.



3. HONORARIOS.

Los honorarios de administración irán acompañados al presupuesto ordinario, junto con todos los gastos de la comunidad de propietarios.

Para el cálculo se tendrá en cuenta el número de horas mensuales de dedicación mínima, en función del número de viviendas, apartamentos, pisos o locales que componen la comunidad y los servicios de esta, ello sin perjuicio de la distribución de que tales honorarios se hagan entre los propietarios según los acuerdos adoptados por la comunidad.

La **CP Severo Ochoa 7** según los datos catastrales, está formada por 40 viviendas. Fijamos unos honorarios de administración de 200€/mes más IVA.

Los Recibos de Honorarios Profesionales deberán llevar obligatoriamente cargado el IVA correspondiente según la legislación vigente (21%).





4. OTROS ASPECTOS DE INTERES.

Entendemos que el cargo de secretario-administrador es un cargo de confianza, por ello no fijamos ningún periodo mínimo de permanencia. Cualquiera de las partes puede rescindir el servicio avisando a la parte contraria con un mes de antelación.

Las reclamaciones a morosos no tendrán coste alguno para la comunidad. Nuestro servicio jurídico realizará todos los trámites necesarios y cobrarán sus honorarios a resultado, es decir, con sentencia firme y condena en costas, en caso de no existir condena en costas, nuestros juristas no cobrarán nada de la comunidad.

Además, se prestará un servicio particular al comunero o propietario que lo necesite, de manera totalmente gratuita, consistiendo dichos servicios en:

- Expedición de todo tipo de certificaciones (comunitarias particulares, para organismos oficiales, juzgados, notarías, etc....) incluso la certificación de deudas comunitarias en el caso de compra-venta.
- Servicios de asesoría jurídica en materia relacionada con las Leyes descritas en el punto nº.9 del apartado "Funciones del Administrador".

No cobramos por llamadas telefónicas, fotocopias, ni ningún gasto de gestión y/o información de la administración hacia sus comuneros.

Revisamos la documentación de los ejercicios anteriores para comprobar las tendencias de gastos y ver si es posible implementar mejoras para que estos se reduzcan en beneficio de la comunidad.

Supervisaremos las labores de mantenimiento de la comunidad para detectar todas las incidencias y acometer las acciones correctoras necesarias.

Somos administradores de finca colegiados, con el número de colegiado Nacional 40.959 lo que se traduce en garantía de calidad. Contamos con el respaldo del Colegio de Administradores de Finca y con un seguro de Responsabilidad Civil con la aseguradora Lloyd's Insurance Company S.A.



5. DATOS CATASTRALES.

PARCELA CATASTRAL 2680304PB8228S

Croquis

Fotografía fachada

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)
CL SEVERO OCHOA 7
HUELVA (HUELVA)
420 m²

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO
2680304PB8228S0001IG	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:00 Pt:A	Residencial
2680304PB8228S0002OH	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:00 Pt:B	Residencial
2680304PB8228S0003PJ	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:00 Pt:C	Residencial
2680304PB8228S0004AK	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:00 Pt:D	Residencial
2680304PB8228S0005SL	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:01 Pt:A	Residencial
2680304PB8228S0006DB	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:01 Pt:B	Residencial
2680304PB8228S0007FZ	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:01 Pt:C	Residencial
2680304PB8228S0008GX	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:01 Pt:D	Residencial
2680304PB8228S0009HM	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:02 Pt:A	Residencial
2680304PB8228S0010FZ	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:02 Pt:B	Residencial
2680304PB8228S0011GX	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:02 Pt:C	Residencial
2680304PB8228S0012HM	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:02 Pt:D	Residencial
2680304PB8228S0013JQ	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:03 Pt:A	Residencial
2680304PB8228S0014KW	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:03 Pt:B	Residencial
2680304PB8228S0015LE	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:03 Pt:C	Residencial
2680304PB8228S0016BR	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:03 Pt:D	Residencial
2680304PB8228S0017ZT	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:04 Pt:A	Residencial
2680304PB8228S0018XY	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:04 Pt:B	Residencial
2680304PB8228S0019MU	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:04 Pt:C	Residencial
2680304PB8228S0020ZT	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:04 Pt:D	Residencial
2680304PB8228S0021XY	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:05 Pt:A	Residencial
2680304PB8228S0022MU	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:05 Pt:B	Residencial
2680304PB8228S0023QI	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:05 Pt:C	Residencial
2680304PB8228S0024WO	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:05 Pt:D	Residencial
2680304PB8228S0025EP	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:06 Pt:A	Residencial
2680304PB8228S0026RA	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:06 Pt:B	Residencial
2680304PB8228S0027TS	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:06 Pt:C	Residencial
2680304PB8228S0028YD	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:06 Pt:D	Residencial
2680304PB8228S0029UF	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:07 Pt:A	Residencial
2680304PB8228S0030TS	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:07 Pt:B	Residencial
2680304PB8228S0031YD	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:07 Pt:C	Residencial
2680304PB8228S0032UF	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:07 Pt:D	Residencial
2680304PB8228S0033IG	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:08 Pt:A	Residencial
2680304PB8228S0034OH	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:08 Pt:B	Residencial
2680304PB8228S0035PJ	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:08 Pt:C	Residencial
2680304PB8228S0036AK	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:08 Pt:D	Residencial
2680304PB8228S0037SL	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:09 Pt:A	Residencial
2680304PB8228S0038DB	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:09 Pt:B	Residencial
2680304PB8228S0039FZ	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:09 Pt:C	Residencial
2680304PB8228S0040SL	CL SEVERO OCHOA 7 Es:1 Pl:09 Pt:D	Residencial