



ADMINISTRADORES DE FINCAS

A) SERVICIOS GENERALES Y ÁREA ADMINISTRATIVA:

- Preparar el plan de previsión de ingresos y gastos, sometiéndolo a la aprobación de la Junta.
- Celebración de las Juntas anuales (Ordinarias y Extraordinarias), convocándolas en las fechas señaladas y dirigiendo presencialmente las mismas.
- Buscar los presupuestos más adecuados para someterlos a aprobación de la Junta.
- Elaboración de las Actas de los acuerdos tomados en las Juntas en el libro correspondiente, y comunicación de las mismas a todos los vecinos, incluidos los no asistentes.
- Ejecutar y gestionar los acuerdos adoptados en las Juntas tratando con proveedores, coordinando y supervisando los gremios que presten servicio a la Comunidad, tales como limpieza, ascensores, seguros, etc.
- Llevanza de la contabilidad con la periodicidad acordada.
- Elaboración de presupuestos de gastos previsibles.
- Proposición de medios para hacer frente a los gastos.
- Expedición de certificados de deuda de interés general y particular.
- Protegemos el saldo de las cuentas bancarias comunitarias: la Administración de Fincas BILANA en caso de ser contratada, no tendrá firma en ninguna de las cuentas bancarias de la Comunidad, siendo la única persona que puede sacar fondos el Presidente, bajo la supervisión del Administrador.
- Inmediatamente tras la aceptación del presupuesto, tendrán los vecinos una Junta informativa para aclarar cualquier duda sobre los servicios contratados.



B) SERVICIOS ESPECIALES Y ÁREA JURÍDICA:

- Garantizamos Comunidades sin morosidad gestionando el cobro judicial o extrajudicial de las deudas contraídas por los propietarios
- Instamos el cese inmediato de las actividades de los propietarios que sean molestas o nocivas para el resto de los vecinos, a fin de preservar la buena convivencia entre todos los vecinos de la Comunidad.
- Reclamación extrajudicial gratuita de deudas a la Comunidad. Tenemos por norma el continuo seguimiento de las deudas pendientes en cada Comunidad. En cada convocatoria de Junta se envía al deudor información detallado de sus saldos con la Comunidad. Así mismo, una vez celebrada la Junta se procede a la oportuna certificación de deuda en el Acta.
- Se incluye asesoría jurídica gratuita y consultas a cargo de Abogado para la Comunidad de Propietarios en las oficinas de la Administración de Fincas durante la vigencia del contrato, así como consulta gratuita a cada propietario en el ámbito particular siempre que no exista conflicto de intereses con la Comunidad. El interesado simplemente contactará con nosotros y reservará su cita con uno de nuestros Abogados.
- Se informará inmediata y personalmente al Presidente de todo cuanto afecte a la Comunidad, en defensa de los intereses de la misma, pero también de forma personalizada e individual al resto de los propietarios, si estos lo requirieren, adoptando soluciones con rapidez y sin molestias.
- Elaboración de informes.
- Organización y constitución de comunidades.
- Preparación y elaboración de estatutos y reglamentos.



C) SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y ÁREA DE OBRAS Y REPARACIONES:

- Experiencia en ayudas y subvenciones, tramitando la obtención de las mismas ante Gobierno Vasco y Ayuntamiento.
- Gestión administrativa de Obras en el inmueble: tejados, fachadas, patios, ascensores, eliminación de barreras arquitectónicas etc.
- Obtención de presupuestos de obras comunitarias para su aprobación en Junta.
- Tramitación de Proyectos e Informes Técnicos.
- Solicitud de licencias y tasas municipales.
- Peritajes de daños y causas.
- Cálculo y control del pago de las derramas establecidas para obras.
- Atender a la conservación y mantenimiento de la finca, dando parte a los profesionales oportunos.
- Disponer reparaciones necesarias y urgentes en la comunidad, informando al presidente al respecto.
- Inspección técnica de edificios.
- Velar por el buen régimen de la finca, sus instalaciones y servicios, adoptando las medidas necesarias urgentes para tal fin, haciendo seguimiento y supervisión de las obras que se tengan que realizar en la Comunidad y dotándola de los instrumentos necesarios para el buen funcionamiento y convivencia (estatutos y reglamentos de régimen interno).