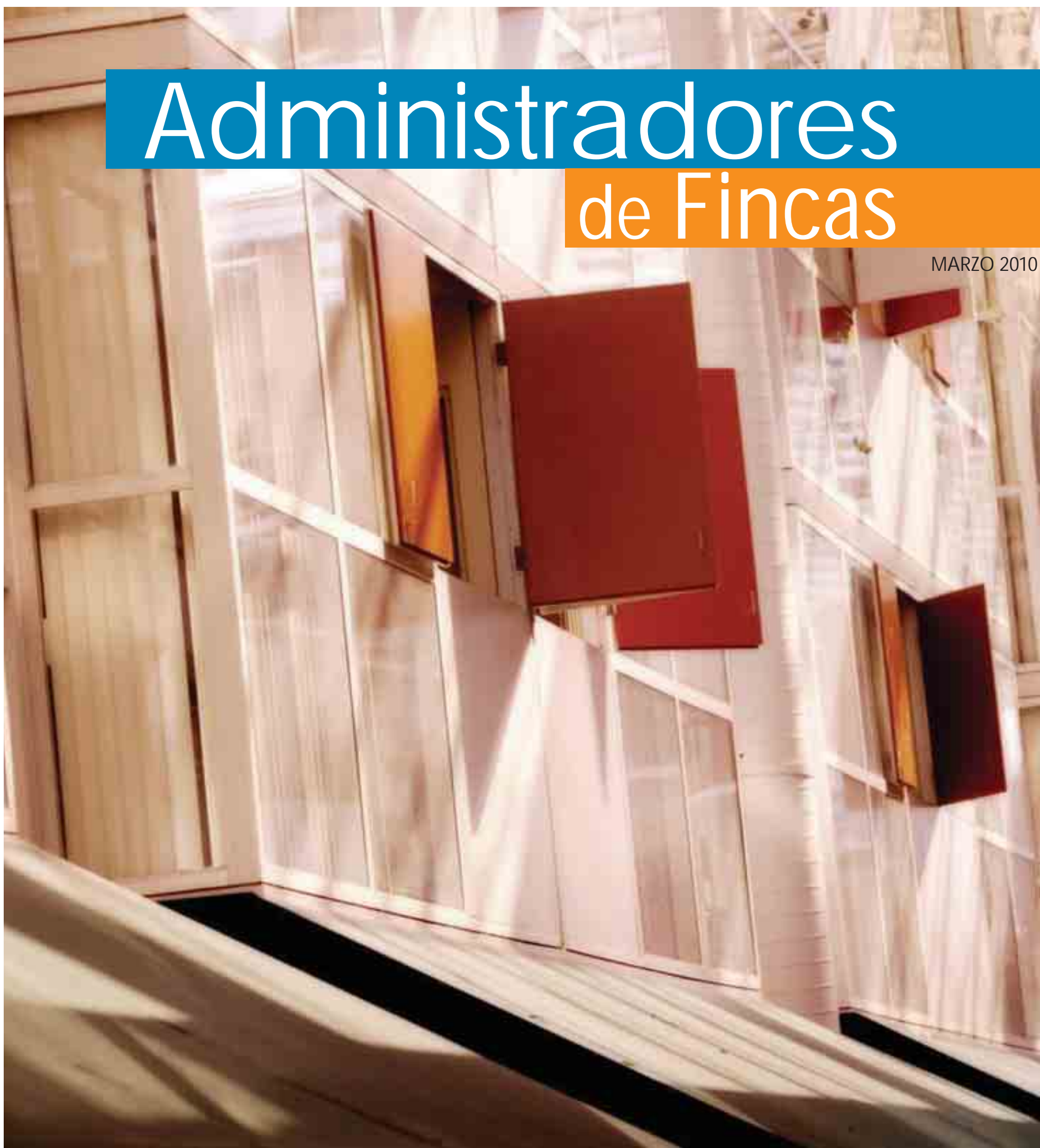


Administradores de Fincas

MARZO 2010



Nuestros clientes,
lo más importante

 **BLANCO**

Gestión
Integral
Inmobiliaria
desde 1992

902 26 16 16

www.fincasblanco.com

Reportaje en página 19

Administradores de Fincas

ENTREVISTA AL SR. JOSEP M. GUAL BANÚS, PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE BARCELONA Y LLEIDA

Los Colegios son instituciones de Derecho Público cuya primera función es velar por que los profesionales adscritos actúen correctamente en cumplimiento del código deontológico aplicable en cada profesión



¿Cuál es, básicamente, la función del administrador de fincas?

El administrador de fincas es un profesional que conoce los requisitos necesarios para obtener un buen rendimiento de los inmuebles, tanto en cuanto a la gestión de los edificios habitados por los propietarios, como en el caso de la explotación de los edificios, viviendas o locales en arrendamiento.

Se trata pues, de administrar correctamente las fincas de propiedad horizontal, evitando problemas a los propietarios que las habitan y, asimismo, procurar un buen rendimiento a los locales, pisos o edificios en arrendamiento.

¿Comunidades de propietarios?

Exactamente. En el caso de las comunidades de propietarios, nuestro trabajo consiste en gestionar la finca correctamente, en cuanto a mantenimiento, gestión de gastos, impuestos, cumplimiento de la legalidad vigente... siempre procurando el acuerdo –no siempre fácil, por cierto– de los vecinos. Se trata de procurar que los vecinos vivan lo más confortablemente posible, sin problemas... aunque eso muchas veces implica que el administrador de fincas se vea obligado a mediar en meros conflictos de convivencia que, en realidad, no nos atañen... De hecho, a veces son temas que pueden corresponder a las autoridades gubernativas, en los que nosotros no tenemos ninguna competencia y en los que frecuentemente inter-



venimos como mediadores para evitar conflictos mayores.

¿Y en cuanto a los arrendamientos?

Es la otra vertiente del trabajo de los administradores de fincas. Aquí nuestra función es garantizar un buen rendimiento económico de las propiedades, procurando, especialmente, evitar cualquier tipo de problema al propietario, tanto de gestión, como de cobro, conservación y mantenimiento,

¿Hablamos ahora de la función del Colegio de Administradores de Fincas, que usted preside? ¿En qué consiste su trabajo?

Los Colegios son instituciones de Derecho Público cuya primera función es velar por que los profesionales adscritos actúen correctamente en cumplimiento del código deontológico aplicable en cada profesión. Ello es especialmente relevante ahora, con la aprobación de la Ley Omnibus, en aplicación de una directiva

europea que deja muy claro que, en definitiva, que quienes deben responsabilizarse del cumplimiento de los códigos deontológicos profesionales son los Colegios profesionales. Esta es la parte de nuestro trabajo que incide directamente de forma positiva en la sociedad, puesto que el beneficiado directo por este control del buen hacer de la profesión es el consumidor final, el ciudadano.

¿Y en beneficio de los profesionales del sector? ¿Cuál es su tarea?

A ellos debemos ayudarles en el ejercicio de su profesión. No solo, evidentemente, en las cuestiones relativas al ya mencionado código de buenas prácticas, sino también, en el aspecto de facilitarles al máximo al acceso a la información, potenciando la formación continuada, el reciclaje. Es decir, se trata de proporcionarles todas las herramientas necesarias para que puedan ejercer en las mejores condiciones posibles. Por ejemplo, en nuestro sector aparece nueva normativa con mucha frecuencia, y el Colegio se ocupa de que llegue a nuestros asociados lo más pronto posible, con el máximo de información al respecto... facilitar la realización de nuevos trámites, o la aplicación y explicación a los usuarios finales de las nuevas normas... es una tarea compleja que el Colegio efectúa con rigor y celeridad.

En definitiva... facilitamos la ejecución de la parte rutinaria del trabajo de los administradores de fincas. El resto, la parte que podríamos llamar de aplicación de la “ciencia de la profesión” queda, por supuesto, en sus manos!

Diría que en este sector ha habido siempre bastante intrusismo... ¿cierto?

Cierto. Y más en un país como el nuestro, en donde históricamente no se da demasiada importancia al intrusismo profesional, siempre y cuando éste no afecte al mundo de la salud o al mundo judicial.

Sin embargo... el intrusismo suele acabar dañando la imagen de una profesión... sea la que sea...

Absolutamente. Es un problema evidente que la mala gestión, el abuso de confianza, etc. propio, en muchos casos, de ese intrusismo, de esos mal llamados profesionales, que ejercen sin titulación, produce una desconfianza justificada en el usuario. No solo en nuestro sector.

Y no quisiera dar la impresión de que el Colegio lucha contra este fenómeno por mero corporativismo. Muy al contrario. Nuestra entidad debe defender la buena práctica de la profesión, el buen servicio. Y, evidentemente, desde el Colegio no podemos influenciar en las buenas prácticas de empresas que no disponen de profesionales titulados ni colegiados...

Acabar con el intrusismo en este sector es vital: no olvidemos que para la mayor parte de los ciudadanos, su mayor capital es su vivienda y que una mala gestión de la misma puede perjudicarle de forma difícil de solventar.

Proteger al propietario es nuestro principal objetivo.

He oído que van a haber algunas novedades legislativas...

Supongo que se refiere usted al “pacte de l’habitatge” que, efectivamente, contiene diversas novedades como, por ejemplo, la preparación de la norma para la inspección técnica de edificios, que afectará a los construidos desde los años 60... nuevas complicaciones que hay que seguir bien, sin dormirse... para conseguir llevar a cabo una gestión eficaz de las fincas. Es un trabajo difícil que debe conducir a lo que llamamos la “medicina preventiva de los edificios” ... es decir, no se trata de tapar goteras cuando ya el agua nos llega por los tobillos, sino impedir que éstas se formen, por ejemplo, manteniendo en condiciones óptimas los terrados... lo mismo reza para los circuitos eléctricos, el gas, fachadas, elementos comunes, ascensores...

¿Cómo planea el futuro, desde el Colegio, con esta perspectiva?

Creo que todo pasa, como he mencionado antes, por una formación continuada de nuestros colegiados. Pasa por un trabajo minucioso y por una información puesta al día constante. Y pasa, como no, por un cambio radical en la cultura del mantenimiento por parte de nuestros clientes. Esos son nuestros objetivos y en ello trabajamos.

INFO

Mallorca, 214, entr. 5ª
Tel.: 93 451 02 02
Fax: 93 451 37 35
08008 Barcelona
cole@coleadministradors.cat
www.coleadministradors.cat

**PUBLI
PRESS
MEDIA**
grupoGóddi

Redacción y Publicidad: Professional Letters

Tel.: 93 415 61 20

www.professional-letters.com

PL

PROFESSIONAL
LETTERS

Agencia de Marketing y Comunicación

Administradores de Fincas

ENTREVISTA A LOS SRES. HOSTA DE HOSTA FINQUES

Independencia, antigüedad, tradición y trato personal

hosta
finques

Fundada en 1883, Fincas Hosta es la empresa de Administración de Fincas con más tradición de Cataluña y España, con 126 años de historia.

El documento que acredita dicha antigüedad son unos poderes para gestionar patrimonio, de fecha trece de diciembre de ese año, a favor de D. Esteban Anglés Palmer, fundador de la empresa y bisabuelo y tatarabuelo de los hoy titulares de HOSTA ADVOCATS ASSOCIATS.

Cinco generaciones dedicadas a la administración de inmuebles y gestión de patrimonio han conseguido convertir Fincas Hosta en una de las más reconocidas en su sector.

Los orígenes de Fincas Hosta se remontan al S. XIX. ¿Cuáles son los orígenes de la empresa?

HOSTA nació en el Pas-seig de Sant Joan de Barcelona, posiblemente antes del 13/12/1883. Tras 60 años trasladó su sede a la Vía Laietana, permaneciendo 62 años más. En la actualidad lleva cuatro años en la Vía Augusta/Comte Salvatierra en unos despachos totalmente nuevos y adecuados a las necesidades del S. XXI.

La historia empieza con D. Esteban Anglés Palmer, fundador y suegro de D. Joan Hosta Bellpuig, Gestor administrativo y Agente de la propiedad, quien continuó el negocio consolidándolo en el sector de la Administración profesional de fincas.

Esteban Hosta Anglés, hijo de D. Joan Hosta, Abogado, Administrador de Fincas y Agente de la Propiedad Inmobiliaria, da un gran empuje al despacho y lo hace crecer hasta convertirlo en uno de los más representativos del sector.

Posteriormente, dos de los hijos de D. Esteban, Lluís Hosta Soldevila y Jordi Hosta Sol-



devila, Abogados y Administradores de fincas, se encargan de dirigir, adaptar y desarrollar el despacho, además de mantener y potenciar otros ámbitos de actuación como las Comunidades de Propietarios o las empresas Patrimoniales.

Hoy, Xavier Hosta Angusto, Licenciado en Derecho y Administrador de Fincas e hijo de Lluís, y quinta generación familiar dedicada al sector inmobiliario, es quien se encarga de adaptar las nuevas tecnologías a un sector cada vez más competitivo, además de colaborar en la dirección y desarrollo del despacho

¿Cómo han evolucionado vuestros servicios desde entonces?

De la misma manera que la sociedad, adaptándose a los nuevos tiempos para seguir estando en la vanguardia de los administradores de fincas y gestores patrimoniales.

En otras palabras, todo se ha complicado: si miramos atrás en el tiempo, ni la gestión era tan complicada ni los periodos de ejecución tan exigentes. Es tan fácil como, por ejemplo, pensar en las comunicaciones,

antes por carta y ahora por e-mail. Actualmente, el grado de exigencia mutua (cliente-administrador, administrador-inquilino o administrador-industrial) es muchísimo más elevado.

Además, hoy en día deben tenerse conocimientos legales más desarrollados que años atrás pues la normativa es más amplia y diversa que en décadas pasadas.

¿Qué rasgos os distinguen de otras empresas dedicadas a la Administración de Fincas?

Como rasgos distintivos, además de confianza, seriedad, trabajo y honradez, rasgos por otro lado comunes a la inmensa mayoría de los colegas que se dedican a esta profesión, destacaríamos como elementos únicos la INDEPENDENCIA, ANTIGÜEDAD, TRADICIÓN Y TRATO PERSONAL.

Independencia, no sólo por ser los administradores de fincas más antiguos, si no por el hecho de no haber recibido nunca ninguna injerencia externa, ya sea a modo de capital o fusión, manteniendo como elemento único y diferencia-

dor el apellido que da nombre a nuestra empresa.

La tradición la da el hecho de llevar cinco generaciones ininterrumpidas como administradores de fincas dedicándonos a la gestión del patrimonio de familias barcelonesas y que, gracias a la confianza depositada en nosotros, llevamos muchos años compartiendo una relación profesional que, en muchos casos, se ha convertido casi en familiar.

Por último, el trato personal es fundamental para conocer las necesidades de la clientela y salvaguardar el "plus" de la relación entre el profesional y aquella.

¿Cuál de vuestros servicios representa la parte más importante de vuestro negocio?

Creemos que todos los servicios que se prestan tiene su importancia, con independencia de una mayor o menor complejidad y de una remuneración más elevada o no.

¿En qué consiste la gestión de patrimonios?

Consiste en estar en todo el proceso de la rentabilidad de un patrimonio.

Desde la captación de inquilinos a la redacción de los contratos, pasando por la negociación de incidencias, renuncias y renovaciones contractuales, control de obras y rehabilitaciones, generación de recibos y control de morosos, o asesoramiento a nuestros clientes. La gestión de patrimonio está orientada a conseguir el mayor rendimiento de un inmueble, sea edificio, piso, despacho, local o nave industrial, preocupándonos de los intereses de nuestros clientes e inquilinos y tratando que, por muy difícil que parezca, ambas partes queden satisfechas.

¿Cómo ha afectado a Fincas Hosta el actual contexto económico y la caída del mercado inmobiliario? ¿Cuáles son vuestras previsiones de cara a los próximos años?

El actual contexto económico afecta en tanto en cuanto estamos en un mundo globalizado. A modo de ejemplo, si un inquilino pierde su lugar de trabajo está claro que antes dejará de pagar el alquiler que de comer o tener gas o agua. En el último año y medio la morosidad ha aumentado en más del 100% en el mercado de alquiler.

Igual cabe considerar la actual situación en cuanto a las Comunidades de Propietarios se refiere, en la que los profesionales que ejercen su administración, en algunas ocasiones, se convierten en financieras o banqueras de las mismas.

Está claro que, mientras no se cree empleo neto, las entidades bancarias faciliten crédito y financiación, la normativa actual sea más ágil y las instancias judiciales sean más diligentes, los mercados de alquiler y compraventa seguirán con su actual atonía.

INFO

Comte Salvatierra, 5
Desp. 514 - 515 - 516
08006 Barcelona
Tel.: 93 310 31 00
Fax: 93 319 01 32
hosta@hosta.cat
www.hosta.cat

Administradores de Fincas

FOIX CARBÓ & ASSOCIATS: GABINET JURÍDIC, FISCAL I INMOBILIARI - BADALONA

Combinamos un servicio profesional eficaz con el trato directo y personal a nuestros clientes

Foix Carbó & associats
GABINET JURÍDIC, FISCAL I INMOBILIARI
BADALONA

INTRODUCCIÓN

El bufete jurídico "Foix Carbó & associats" empezó sus actividades profesionales el año 1964, por iniciativa de su socio fundador Ferran Foix Carbó, abogado, aportando una tradición jurídica familiar de tres generaciones de jueces, letrados y académicos. Posteriormente, se incorporó al bufete como socio Víctor Tapiol Miralles, administrador de fincas, sumando al bufete su arraigada tradición familiar de tipo empresarial y una gran experiencia en el mundo inmobiliario

Se juntaron así las dos corrientes -legal y empresarial- que configuran el bufete actual, cuyas actividades son el asesoramiento jurídico, inmobiliario y empresarial.

Desde sus comienzos, la filosofía de "Foix Carbó & associats" ha consistido en combinar un servicio profesional eficaz con el trato directo y personal de sus clientes, con el objeto de crear un despacho moderno que ofrece un servicio de excelencia sin renunciar a la calidad humana del despacho tradicional.

LOCALIZACIÓN

El bufete se encuentra ubicado en una de las zonas comerciales de Badalona, calle Güell y Ferrer, 77, en la Plaza Pep Ventura, junto a la parada del Metro. Para la mejor atención de los clientes se ampliaron y modernizaron las instalaciones, tanto a nivel estructural y de distribución como tecnológico, para adaptar la información a los nuevos tiempos y así tener un acceso fluido a los expedientes y poder mantener constantemente informados a los clientes de la evolución de sus asuntos.

ORGANIZACIÓN

El bufete se estructura en dos grandes áreas: la jurídica



y la inmobiliaria, integrando toda la preparación académica avalada por las titulaciones necesarias para realizar los cometidos propios de cada una. Por tanto existen dos grandes departamentos: el jurídico, integrado por tres Letrados, un Administrador Concursal y un Gestor, y el inmobiliario, por dos Administradores de Fincas y un Agente de la Propiedad Inmobiliaria, todos ellos colegiados por sus respectivos colegios profesionales.

El departamento jurídico asume temas de Derecho Civil, Mercantil, Concursal, Procesal, Matrimonial Canónico, Administrativo y Fiscal.

El departamento Inmobiliario se subdivide en:

a) Gestión Inmobiliaria: compraventa, alquiler, fianzas, gestión publicitaria y comercial.

b) Administración de Fincas:

1 Propiedad Vertical :

- contratos de alquiler,
- declaraciones trimestrales de I.V.A.
- gestión de cobros de alquileres,

- control y pago de suministros, mantenimiento e impuestos del inmueble,
- conservación de fincas,
- subvenciones para la rehabilitación de inmuebles

2 Propiedad Horizontal:

- Constitución y legalización de Comunidades de Propietarios
- Convocatoria y asistencia a las reuniones con soporte jurídico y contable
- Gestión y conservación de la finca: obras, seguros y subvenciones.
- Control y pago de suministros, mantenimiento, impuestos
- Seguimiento de impagados
- Reclamaciones judiciales

FORMACIÓN Y ACTIVIDADES

Conscientes de lo importante que es estar al día de todas las innovaciones legislativas, tecnológicas, de gestión de despachos, etc, el personal del bufete está en continua actualización, dedicando por lo menos un 5% de su tiempo al estudio y a la formación. Al mismo tiempo los miembros del bufete están comprometidos con los respectivos Co-

legios Profesionales, participando en conferencias, grupos de trabajo, grupos de mejora continua y formando parte, en el caso de Víctor Tapiol, de la Junta de Gobierno del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona.

Por otro lado, "Foix Carbó & associats", atendiendo a las necesidades sociales del momento, colabora, y algunos de sus miembros integran las Juntas de Gobierno, con distintas asociaciones benéficas y de ayuda al tercer mundo aportando conocimientos jurídicos y tiempo de dedicación.

Los profesionales del despacho participan también en distintos foros de comunicación como la radio y televisión de forma gratuita, interviniendo en tertulias culturales y en programas donde se les pueden realizar consultas de tipo profesional, así actualmente se colabora con Radio Ciutat de Badalona para resolver dudas de tipo inmobiliario.

GESTIÓN

Haciendo un balance de la gestión, "Foix Carbó & associats" ha logrado una alta satisfacción de los clientes

consiguiendo a nivel de administración de fincas en lo referente a la cartera de pisos y locales para alquilar un 95% de salida en el 2009; de los cobros de alquiler y de las cuotas de las Comunidades de Propietarios, la morosidad se ha visto reducida a un 5% ya que se cuenta con una profesional dedicada en exclusiva a la reclamación de impagados.

En cuanto al trato personal que se brinda a los clientes, afirman algunos de ellos:

"Destacaría la calidad humana de las personas que integran el despacho, tanto en la atención personal como en la profesionalidad. Te hacen sentir muy cómodo y nada extraño, son muy cercanos.

Como profesionales no escatiman esfuerzos, profundizan en los asuntos hasta encontrar la solución, pero sin hacerte perder el tiempo: si hay posibilidades van a por todas, si no, te lo dicen con toda claridad.

En todo momento nos mantienen informados de la evolución de nuestros asuntos, esto da una gran seguridad y confianza.

La Familia Cornejo estamos muy agradecidos porque hemos tenido una serie de problemas que se han solucionado por la buena gestión de "Foix Carbó & associats. Les confiaríamos cualquier problema que se nos planteara."

Esto es lo que a "Foix Carbó & associats" le impulsa seguir adelante: el servicio a la profesión, buscando la total satisfacción de los clientes a través del trato humano y la justa aplicación del Derecho.

INFO

Güell i Ferrer, 77 bjos.
08912 Badalona
Tel.: 93 387 29 98
Fax: 93 387 47 53
tapiol@foixcarbo.es
www.foixcarbo.es

Administradores de Fincas

ENTREVISTA AL SR. TORRENT DE TORRENT FINQUES

Máxima calidad en la gestión del patrimonio

torrent finques



Torrent Finques es una empresa familiar que recoge la experiencia de más de 40 años de trabajo ininterrumpido en el sector inmobiliario. Administradores de Fincas y APIS Colegiados ofrecen una de las mayores garantías de calidad en la gestión inmobiliaria, incorporando además a su equipo, los mejores especialistas en su departamento jurídico, fiscal y laboral, que les permite completar la gama de servicios que el mercado está demandando.

Hemos entrevistado a uno de los máximos responsables de la compañía D. Jesús Torrent Canal.

Sr. Torrent, ¿cómo nace Torrent Finques?

Mi padre, como legal representante y apoderado de uno de los mayores grupos de inversión inmobiliaria de la época, crea su propia marca y aprovechando el incremento de ventas de vehículos de entonces, se especializa plenamente en la compraventa y administración de plazas de apar-

camiento, codeándose en poco tiempo con los máximos responsables de las mayores empresas de compra y gestión de plazas de la ciudad de Barcelona.

Aprovechando la expansión de los aparcamientos y la venta y alquiler de plazas a particulares y empresas, consigue a corto plazo un éxito sin precedentes hasta aquel momento que le sitúa en una cómoda posición en el mercado.

¿En qué momento decide Torrent Finques ampliar sus servicios inmobiliarios?

A raíz del éxito de las plazas de aparcamiento y con el despacho ya consolidado, ampliamos la oferta de servicios a la compraventa y alquiler de

pisos, y posteriormente de todo tipo de inmuebles ya sean locales, edificios o naves industriales. Con mi incorporación en el despacho a partir del año 1990 y mi

formación económica, complementamos nuestra oferta con la gestión de patrimonios, administración de fincas, promoción inmobiliaria y correduría de seguros.

¿Cuál es su estructura actual?

En la actualidad hemos completado nuestro equipo con profesionales de reconocido prestigio de la ciudad debido a la importancia que día a día ha ido ganando en el mercado inmobiliario la fiscalidad, la contabilidad y el análisis de inversiones, así como un completo asesoramiento jurídico y de soluciones técnicas. Para ello gozamos de la colaboración de expertos en cada campo.

¿En qué cree Ud. que radica su éxito?

En la atención totalmente personalizada y profesional colegiada, preocupación máxima sobre la necesidad y de manda del cliente y ratios muy satisfactorios de resolución de sus necesidades versus tiempo. Procuramos avanzarnos a las tendencias del mercado lo que nos permite conseguir los ratios comentados.

Nuestro modelo de oferta de servicios es el modelo anglosajón. Nuestros clientes son los que nos proporcionan mayores satisfacciones y nos hacen crecer profesionalmente día a día. A cambio le ofrecemos dedicación exclusiva y única dentro de la máxima seriedad y confidencialidad.

¿En que fase de expansión se encuentran actualmente?

Donde estamos dedicando nuestro mayor esfuerzo en estos momentos es en la gestión de patrimonios inmobiliarios, cartera que queremos incrementar exponencialmente, debido a nuestro éxito y resultados en todas las zonas de Barcelona, especialmente en l'Eixample Esquerra, Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts,

Sagrada Familia, Gracia y zona centro. Para la seguridad del propietario actualmente ya existen diversas fórmulas tanto en el campo de los seguros, como de las administraciones, que convierten el alquiler en un negocio seguro y rentable.

¿Hasta dónde llegan sus servicios?

Básicamente estamos centrados en la ciudad de Barcelona y conurbación, aunque también nos hacemos cargo de inmuebles de poblaciones de todas las provincias catalanas e incluso en algunos casos, estamos trabajando con clientes y productos del extranjero, concretamente en Francia e Inglaterra. La adaptación constante a las nuevas tecnologías en nuestra empresa nos permite llegar cada vez más lejos y alcanzar objetivos que no habíamos contemplado.

INFO

Còrsega, 95, 3ª Planta
08029 Barcelona
Tel.: 93 419 3531
info@torrentfinques.com
www.torrentfinques.com

ENTREVISTA AL SR. JOSE M. MONACO ROSICH: MONACO I ROSICH, GESTIÓ DE PATRIMONIS, S.L.

La administración de fincas es una profesión altamente especializada y que cuenta con profesionales de gran categoría en Barcelona

MÓNACO I ROSICH
Gestió de Patrimonis, S.L.

“MÓNACO I ROSICH GESTIÓ DE PATRIMONIS, S.L.” es la consecuencia de más de 30 años de experiencia, práctica profesional y conocimientos adquiridos por su director, José M. Mónaco Rosich en el sector inmobiliario en general y, en particular, de la aplicación práctica de todo ello en la Administración de Fincas y Patrimonios Inmobiliarios, así como en la gestión de Comunidades de Propietarios.

Sr. Mónaco, usted lleva más de 30 años ejerciendo como administrador de fincas. ¿Cómo fueron sus inicios?

En 1981 fui socio fundador del que actualmente es uno de los despachos profesionales de servicios inmobiliarios más importantes de Catalunya, lo que equivale a decir de España y durante 28 años su director general. En estas casi tres décadas he vivido en primera persona y en la primera línea profesional, los cambios so-



ciales, económicos y jurídicos del sector, adaptando el ejercicio de mi profesión a ellos, con acierto en la mayoría de los casos. Hace un año no me resistí a la ilusión de independizarme formando mi propio despacho profesional.

¿Nos podría resumir brevemente cómo se ha desarrollado su trayectoria profesional?

Básicamente en el servicio de la administración de fincas, con un alto grado de especia-

lización en patrimonios inmobiliarios afectos a la propiedad vertical y, en consecuencia, a los arrendamientos urbanos, pero también en la propiedad por departamentos o Propiedad Horizontal, con un ópti-

mo conocimiento de la conducción, gestión y administración de las Comunidades de Propietarios.

Desde su punto de vista, y dada su experiencia ¿Cómo describiría el mercado de la Administración de Fincas en la actualidad? ¿Qué requisitos debería cumplir un buen Administrador de Fincas?

La administración de fincas es una profesión altamente espe-

cializada y que cuenta con profesionales de gran categoría en Barcelona.

Un administrador de fincas debe de cumplir en general con los requisitos de cualquier profesión libre, según cada actividad y, en particular, vocación de servicio hacia sus clientes, dedicación, personalización y, sobre todo, no basta con el conocimiento estricto de la profesión, sino que hay que tener una visión general del entorno social y económico en el que nos estamos desarrollando cada día.

¿Qué tipo de servicios se ofrecen en “Mónaco i Rosich Gestió de Patrimonis, S.L.”? ¿Cuál es el perfil de vuestros clientes?

Los propios de nuestro sector: Administración de arrendamientos, de Comunidades de Propietarios, valoraciones, mediación en compra-venta y alquileres, correduría de seguros, etc... si bien con un enorme compromiso de gestión y atención muy personalizada.

Nuestros clientes son un reflejo del mercado, es decir que no tenemos vocación selectiva al respecto ya que ello nos daría una visión restringida de la realidad, aparte de cerrarnos opciones profesionales.

Por último, ¿Qué futuro augura al sector de la Administración de Fincas en general?

Inmejorable. El alto grado de complejidad de las relaciones entre inquilinos y propietarios, de una parte y de comuneros entre ellos mismos, de otra, más la amplitud del marco jurídico que las ampara, hace imprescindible la intervención del administrador de fincas como experto que sea capaz de conducirlos evitando los conflictos.

INFO

Rambla de Catalunya, 108, 1er. 1ª
08008 Barcelona
Tel.: 93 487 00 30
Fax: 93 487 58 55
www.monacoirosich.com

Administradores de Fincas

DESPATX OLIVARES

“Reivindicamos la excelencia en el servicio...”



Despatx Olivares es una empresa especializada en la administración de fincas, tanto en régimen de propiedad vertical como horizontal, con casi cien años de historia.

Desde su fundación en 1920 como despacho profesional individual, se ha desarrollado como pequeña empresa familiar hasta constituirse ya a partir de 1989 en Sociedad prestadora de servicios de administración de fincas, con actividad especialmente centrada en la ciudad de Barcelona, de tamaño medio si se compara con otros despachos del sector en nuestra Ciudad, y que puede explicar con orgullo que **en la actualidad presta servicios de administración de fincas a más de 10.000 clientes, 150 inmuebles explotados en arrendamiento y más de 200 Comunidades de Propietarios.**

1) La profesión ha cambiado

La administración de fincas en propiedad horizontal ha cambiado sustancialmente, tanto en lo que se refiere a las necesidades de los clientes, como en los servicios que las administraciones de fincas prestan para dar satisfacción a dichas necesidades, y las estructuras organizativas y dimensión que deben tener los despachos.

Los clientes no esperan del administrador que limite sus funciones al papel que el Codi Civil Català confiere al Secretario-Administrador de una Comunidad: que se limite a llevarles las cuentas, les cobre los recibos de provisión de fondos para atender gastos comunes, pague a proveedores y convoque por mandato del Presidente las Juntas y redacte las respectivas actas.

Hoy en día, el cliente de administración, tanto en propiedad horizontal como vertical requiere del administrador asesoramiento jurídico en materias tan diversas como el derecho de propiedad horizontal, de arrendamientos, el derecho administrativo, fiscal, de relaciones laborales; asesoramiento técnico, financiero, gestión con proveedores, rela-



ciones con las administraciones públicas, disciplina urbanística, gestión de obras, ejecución de reparaciones, servicios de control de empleados y de servicios que se prestan en la finca, y nos han llegado a reivindicar actuaciones propias del control del orden público y de las relaciones de vecindad.

Para poder dar una respuesta correcta a todo este sin fin de necesidades que los clientes plantean, las estructuras y dimensión de los despachos también han tenido que modificarse, **y hoy en día es imposible que un administrador, desde un despacho unipersonal, pueda prestar un servicio correcto a sus clientes:** Se necesitan estructuras abiertas, con multidisciplinariedad, especialización en las diversas materias que se tratan, colaboración con profesionales y técnicos externos, interlocución con las administraciones, y que todo ello sea ofrecido con eficacia y celeridad.

El administrador de fincas se ha convertido en un agente económico y social imprescindible en el desarrollo de las relaciones vecinales internas, en la resolución de conflictos, y en las de la Comunidad o el propietario que arrienda su inmueble, frente a terceros, bien sean arrendatarios, empleados, proveedores o administraciones públicas, así como se le pide una intervención propia de los gestores de asuntos ajenos, con asunción de riesgo

económico y de responsabilidades jurídicas.

2) Servicios complementarios

Para poder mejorar el servicio de atención a sus clientes y a las necesidades que se derivan del desarrollo normativo en el mercado inmobiliario, así como a las disposiciones reguladoras dictadas por las Administraciones, **Despatx Olivares** dispone de una organización capaz de prestar servicios jurídicos, de asesoramiento

fiscal y de gestión de patrimonios inmobiliarios, compuesta por profesionales expertos en cada una de las materias requeridas.



Vicente Luis, Vicenc, Alberto y Daniel Olivares, retratados por el pintor Francesc Artigau, amigo y cliente.

Asimismo, y para hacer frente a la creciente complejidad que se deriva de la atención al correcto mantenimiento de las fincas y la gestión de sus incidencias, desde 1995 **Despatx Olivares** constituyó la sociedad **Olnet, dedicada al mantenimiento integral de edificios,** que ha alcanzado la experiencia necesaria para hacer frente, con rapidez y competencia, a cualquier situación que se presente y requiera de su intervención.

3) Dignificar la profesión

Simultáneamente, el escenario en que opera el administrador, en interés de sus clientes, no reconoce adecuadamente sus funciones.

De todos es sabido que, en contraste con la relevancia de las funciones que tiene encomendadas, la administración de fincas es una profesión que no goza del prestigio y del reconocimiento social que tienen otras profesiones liberales, y que incluso, en algunos foros, ha sido objeto de críticas y comentarios muy desafortunados, lo que ha llevado a que la imagen que los clientes tienen de la profesión de administrador de fincas no es la que se corresponde a la de una persona o empresa que presta un servicio fundado en la confianza y seriedad.

El desarrollo del mercado inmobiliario y la liberalización en el ejercicio de profesiones liberales, con escasas excepciones (Abogados, Arquitectos, Ingenieros y Médicos), ha llevado a que haya personas que ofrezcan la prestación de servicios de administrador de fincas sin ostentar la titulación, ni la formación o preparación necesaria, así como no disponer de la estructura empresarial adecuada, pretendiendo la atracción de los clientes con la percepción de honorarios de pre-

como las empresas suministradoras, bancos y cajas de ahorro u otras instituciones confieren al administrador un papel y unas responsabilidades derivadas de las fincas que gestionan, que ellas mismas tampoco reconocen después, dificultando la realización de gestiones ordinarias, produciendo dilaciones indebidas y repercutiendo elevados costes, fruto de dicha falta de reconocimiento institucional y de empatía con los administradores de inmuebles.

Consideramos imprescindible que, además del notable esfuerzo que el Colegio de Administradores de Fincas está realizando, la profesión de administrador de fincas tenga el reconocimiento, prestigio e imagen que se corresponden a las funciones y responsabilidades que tiene encomendadas, tanto social como institucionalmente, y que los consumidores también sepan ver en su administrador a aquella persona que les presta un servicio, de calidad, fundado en la confianza y en la buena gestión de sus inmuebles, y no a un mero intermediario de sus cobros y pagos.

4) A modo de conclusión

Reivindicamos:

- la excelencia en el servicio.
- la adecuación de las estructuras de las administraciones de fincas a las necesidades de nuestros clientes.
- pagado todo ello a un precio justo.
- la dignificación de la profesión y su imagen, el reconocimiento y colaboración de las instituciones, administraciones públicas y empresas que en alguna forma tienen relación con la propiedad inmobiliaria, y
- la persecución de los intrusos que denostan la profesión y la desprestigian.

INFO

Despatx Olivares
Aragó, 314, 1º 2ª
08009 Barcelona
Tel.: 93 487 22 16
Fax: 93 487 40 91
www.despatxolivares.com

Olnet
Bruc, 96-98, baixos
08009 Barcelona
Tel.: 93 454 42 65
Fax: 93 487 86 37
www.olnet.es

En este mismo sentido, tanto las administraciones públicas

Administradores de Fincas

La gestió patrimonial de qualitat, al seu abast.



Més de 25 anys aportant qualitat en tota la nostra gestió.



comprarcasa servicios inmobiliarios s.a. empresa registrada



Administració de Finques

Lloguers

Comunitats

Compravenda

Valoracions

Assessories Jurídica i Fiscal

Ollé Bertrán serveis immobiliaris neix en 1981 de la iniciativa professional de Joan Ollé Bertrán. Els nostres gairebé 30 anys d'experiència al mercat de serveis immobiliaris ens han convertit en l'empresa de referència a Catalunya en l'assessorament immobiliari, l'administració de finques i la venda i lloguer de pisos, oficines i locals.

Disposem d'un equip de professionals multidisciplinari format per Administradors de Finques, Agents de la Propietat Immobiliària, Advocats, Economistes i Comptables que donen una resposta personalitzada a les seves necessitats reals.

Volem facilitar-li i assessorar-lo en qualsevol procés de transacció o gestió immobiliària i per a això innovem dia a dia per oferir-li un millor servei.

www.ollebertran.com

La millor manera per vendre, llogar i administrar el seu immoble

Oficina Principal
Rambla Catalunya, 92
Tel. 93 488 00 90
08008 - BARCELONA

Delegació Eixample
Aribau 15, baixos
Tel. 93 452 15 15
08011 - BARCELONA

Grup OB Sarrià
Santa Amèlia 22
Tel. 93 203 07 66
08034 - BARCELONA

Cubelles
Plaça del Mar s/n
Tel. 93 895 06 47
08880 - CUBELLES



Administradores de Fincas

NADAL • AMORÓS • VENTOSA: ADMINISTRADORS DE FINQUES

Especialistas en la administración de Comunidades de Propietarios

NADAL • AMORÓS • VENTOSA
ADMINISTRADORS DE FINQUES

En la sociedad actual, cada día más exigente, la figura del secretario-administrador es imprescindible para el buen funcionamiento de las Comunidades de vecinos, evitando enfrentamientos entre los copropietarios, informando de los derechos y obligaciones legales de cada partícipe y eximiendo de responsabilidades a quien ejerce las funciones de la presidencia.

“Creamos nuestro despacho desde la convicción de que la administración de fincas debe ser una labor realizada con rigor, discreción y orden”.

Nadal•Amorós•Ventosa Administradors Associats SCP, es una empresa, creada por profesionales con más de 30 años de experiencia individual en el



sector de la Administración de Fincas.

Nuestro despacho profesional, ubica su oficina en una zona tan emblemática y bien comunicada como es la Rambla de Catalunya de Barcelona (muy próxima a la Avenida Diagonal) y cuenta con un equipo altamente cualificado, que encabezan los tres socios fundadores: Xavier Nadal

y Francesc Amorós, miembros del Col·legi d'Administradors de Fincas de Barcelona i Lleida desde 1986, y Joan Ramón Ventosa, miembro de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios y Perito Judicial Inmobiliario.

Lejos de pretender ser una gran corporación anónima y como reflejo de su voluntad de trans-

parencia, proximidad y compromiso personal, han dado a su empresa una identidad que no es otra que la de sus componentes.

Todo ello, unido al trato personal y una gestión transparente, profesional y seria, está encaminado a dar el mejor servicio posible a aquellos que, más allá del encargo profesional de gestión de sus propiedades, deciden hacerles depositarios de su confianza e inquietudes.

“En numerosas ocasiones, la proximidad de nuestra gestión convierte el trato con el cliente, en una relación de amistad y confianza personal”.

En los dos ámbitos principales en los que se desarrolla la Administración de Fincas –Propiedad Horizontal (gestión de Comunidades de Propietarios) y Propiedad Vertical (gestión de patrimonios y asesoramiento)– el objetivo de

Nadal•Amorós•Ventosa Administradors es ofrecer a sus clientes la respuesta especializada que puedan necesitar en cada momento, en relación a sus propiedades.

“Fieles al ideal de que ningún cliente será anónimo en nuestra organización”, ya desde el inicio de la relación, un único interlocutor gestionará todos los temas derivados de la propiedad, asesorado en todo momento por el profesional especializado (interno o externo, ya que colaboramos con importantes firmas en todos los ámbitos) más idóneo en cada caso.

INFO

Rambla de Catalunya, 94, pral. 1a
08008 Barcelona
Tels.: 93 272 56 96 / 272 56 99
Fax: 93 272 56 82
administracio@nav-administradors.com
www.nav-administradors.com

FINQUES LAPIEDRA

Serveis immobiliaris des de 1993



Des de 1993 Finques Lapidra ofereix els seus serveis immobiliaris a empreses i particulars amb la finalitat d'aportar tota la seva experiència contrastada i la professionalitat que mereixen els nostres clients.

Finques Lapidra està constituïda per un equip humà que treballa orientat en un mateix objectiu. El nostre personal està format per persones altament qualificades, tant humana com professionalment, que engloba tots els serveis de la gestió immobiliària: la administració de comunitats de propietaris, valoració de propietats, transaccions de compra, venda o lloguer, finançaments, tràmits de tipus fiscals i jurídic, etc. Així es cobreixen els serveis i necessitats immobiliàries que el client pugui necessitar mitjançant un eficient i eficaç servei, disposa de diverses sales de Junes des de 6 fins a 70 persones



Avui més que mai, es fa necessari una major atenció i rigor en la gestió dels seus actius immobiliaris i s'espera dels professionals un ventall de serveis que els permetin optimitzar els seus patrimonis i assegurar la seva continuïtat i rendibilitat.

La web pretén ser una eina d'ajuda en la seva gestió o propores inversions per lo que, contínuament es va actualitzant el seu contingut que esperem sigui del seu interès.

Finques Lapidra forma part de diversos col·lectius de l'àmbit immobiliari com son Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida, Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona, Associació d'experts Immobiliaris de Catalunya, Associació de Perits Immobiliaris de Catalunya, Asociación de Expertos Inmobiliarios de España i membre de la FIACI (Federació internacional de professionals Immobiliaris).

Direcció i Gerència:

Responsable:

> **Jordi Lapidra Valero**
jordilapidra@lapiedra.cat

Area Econòmica:

Responsable:

> **María Chacón Herrera**
mariachacon@lapiedra.cat

Departament Comunitats:

Responsable:

> **Josep Martínez Maya**
josepmartinez@lapiedra.cat

Departament Lloguer/Vendes:

Responsable:

> **Gemma Cardona Lanuza**
gemma-cardona@lapiedra.cat

Emisió / Tramitació / Reclamació de Rebuts:

Responsable:

> **Oana Cocea**
oana@lapiedra.cat

Reclamacions Judicials:

Responsable:

> **Montserrat Nuñez de Gracia**
montsenunez@lapiedra.cat

Aquestes son las principals àrees de negoci que oferim als nostres clients

COMUNITATS	LLOGUER/VENDA
TRÀMITS	ASSEGURANCES

INFO

Oficines i acces a sales de Junes 1-2-3 y 4
C/ Arquimedes, 44 baixos
08224 Terrassa (Barcelona)

Sales de Junes 5 y 6
C/ Infant Martí, 10 baixos
08224 Terrassa (Barcelona)

Tels.: 93 733 02 55 / 902 330 255

Fax: 93 733 03 17
info@lapiedra.cat
www.lapidra.cat

Administradores de Fincas

BUFETE ANDRES ESPINOS: ADMINISTRADORES DE FINCAS

Conocemos el mundo de las Comunidades, con su problemática específica, y estamos preparados para dar respuesta y solución a la misma



El Bufete ANDRES ESPINOS, es una Administración de Fincas, especializada en la gestión de Patrimonios inmobiliarios, tanto en su vertiente de Propiedad Vertical como Horizontal.

Fue creado, hace ya más de 50 años, por Andres Espinos Tayá, Abogado y Administrador de Fincas, el cual ha participado de forma activa en la Sociedad Civil Barcelonesa, tanto en la vertiente profesional como vocal del Il. Colegio de Abogados, como en la deportiva, habiendo sido miembro del Comité Olímpico Español y Vocal Fundador del Salón Náutico Internacional de Barcelona.

El Despacho se fue ampliando con la incorporación de 4 de sus hijos, Andres, Rita, Anna Isabel y Juan Félix Espinos Perez, los cuales, junto con el también Abogado Agustín Hernandez Almirall, forman el núcleo de socios del mismo.

Actualmente, más de 25 profesionales colaboran en la Administración, que cuenta con un total de 10 abogados especializados en Derecho Inmobiliario, además de expertos en materia contable, administrativa, seguros y laboral.

El Despacho forma parte, como Asociado exclusivo en Catalunya, del Grupo Megafincas, compuesto por los principales Despachos de Administración de Fincas del resto de España.

Nuestras oficinas están ubicadas en el Ensanche derecho de Barcelona, y en ellas contamos con todas las herramientas necesarias para poder dar una completa atención y servicio a nuestros clientes, cubriendo todos los ámbitos del mundo de la Gestión Inmobiliaria: atención telefónica, con el tratamiento de incidencias (incluyendo un teléfono de emergencias 24horas), conta-



bilización de ingresos y pagos, negociación de presupuestos y redacción de contratos de obras, ect.

Conocemos el mundo de las Comunidades, con su problemática específica, y estamos preparados para dar respuesta y solución a la misma y nuestros clientes, muchos desde la construcción del edificio están concentrados principalmente en Barcelona ciudad, Sitges, Sant Cugat del Vallès y Caldes d'Estrach.

Los programas y desarrollos informáticos nos permiten administrar Complejos Inmobiliarios, con el específico control del personal laboral de las Comunidades (elaboración de nominas, liquidación de seguros sociales, ect) y la correspondiente Prevención de Riesgos Laborales. También disponemos de Secciones especializadas en la tramitación de Subvenciones ante los Organismos Públicos y en la gestión de las Pólizas de Seguros de los Edificios. Otro aspecto que no olvidamos es el de verificar la correcta aplicación de las repercusiones catastrales que el Centro de Gestión Catastral aplica a nuestras Fincas, por la enorme trascenden-

cia que ello tiene, no solo en el pago periódico de Impuestos (IBI) sino en posibles futuras transmisiones.

Uno de nuestros Departamentos más activos es el que corresponde a la Gestión de Patrimonios en Propiedad Vertical, integrado por siete profesionales que se preocupan de rentabilizar al máximo el patrimonio que nos confían nuestros clientes, con la búsqueda de inquilinos que reúnan las mejores condiciones de seriedad y solvencia, negociación y redacción de contratos, seguimiento de obras y reparaciones, y liquidación de alquileres de forma puntual. Disponemos de una página Web donde es posible consultar la cartera de pisos y locales en alquiler, con todos los datos precisos para dar una rápida salida comercial.

Por último, y como no podía ser de otra forma, el Departamento Jurídico se encarga de hacer un seguimiento y dar solución a los problemas que se produzcan en las Fincas administradas, ya sea en relación al cobro de cuotas o recibos impagados, ó en dar respuesta a las dudas que tengan

los clientes, tanto de temas del ámbito de la Ley de Propiedad Horizontal, como las referidas a la Ley de Arrendamientos Urbanos. También esta preparado para asesorar a nuestros clientes en cuestiones relativas a Sucesiones, planificación patrimonial y en las inversiones o des-inversiones inmobiliarias que quieran ejecutar, vigilando todos los aspectos jurídico-fiscales que ello comporta.

En este sentido, el Despacho hace especial hincapié en la formación de los colaboradores, organizando junto con otros prestigiosos Despachos de Barcelona, cursos, conferencias y seminarios que mejoren los conocimientos para dar un buen servicio a nuestros administrados. Ya en el año 1994, Andres Espinos Perez publico el libro "Comunidades de Propietarios. Problemas y soluciones" dentro de la colección Biblioteca Jurídica Planeta, (llegando a las cuatro ediciones) con la intención de dar una respuesta práctica a los problemas de convivencia diaria en las Comunidades.

Posteriormente, y con motivo de la aprobación del Llibre

Cinqué del Codi Civil Catala, en cuyo artículo 553 se regula el nuevo régimen de la Propiedad Horizontal en Catalunya, se publicó una edición comentada, resaltando las novedades que se introducían con la nueva normativa. También cabe resaltar que uno de los socios del Despacho, el Letrado Agustín Hernandez Almirall participa como ponente en los cursos sobre Propiedad Horizontal que organiza la Comisión de Derecho Civil del Il. Col.legi d'Advocats de Barcelona.

En definitiva, es un Despacho que mantiene el espíritu familiar, con un trato personalizado a cada uno de nuestros clientes, adaptado a sus necesidades específicas, pero que a la vez esta dotado de todas las herramientas necesarias para poder dar un servicio de calidad, intentando mejorarlo cada día.

INFO

Bruc, 71 5º 1ª
08009 Barcelona
Tel.: 93 488 26 82
Fax: 93 488 19 12
espinos@megafincas.com
www.aespinos.com

Administradores de Fincas

BUFET SERRA: GESTIÓ IMMOBILIÀRIA - ADMINISTRACIÓ DE FINQUES - ASSESSORIA JURÍDICA

El valor de la confiança i el rigor en la gestió immobiliària

Oferim solvència i garantim la nostra responsabilitat professional



El despatx de ADMINISTRACIÓ SERRA/BUFET SERRA amb una trajectòria consolidada al llarg de més de 60 anys i tres generacions de professionals, és avui en dia un equip dinàmic dedicat a l'assessorament tant jurídic com tècnic i a la gestió integral del patrimoni dels seus clients. Especialistes en la prestació de serveis immobiliaris a les Comunitats de Propietaris i en l'administració de lloguers d'habitatges, locals comercials i rendibilització d'edificis destinats al lloguer i tot tipus de patrimonis immobiliaris.

Combinant experiència, tradició, agilitat i eficàcia amb una complerta i rigorosa formació el seu equip esta format per **Miquel Serra Ribas**, Advocat, Administrador de Finques col·legiat i A.P.I.; **Joan Serra Ribas**, Advocat i Administrador de Finques col·legiat; **Elena Juano Bardonces**, Administradora de Finques col·legiada; **Miquel Serra Camús**, Advocat; **Oriol Serra Camús**, Administrador de Finques Col·legiat; **Teresa Serra Camús**, Advocada i **Lluís Carrillo Patiño**, Graduat en Estudis Immobiliaris.

En el nostre país el concepte i la realitat de la propietat està tan arrelat que forma part de la nostra filosofia personal i col·lectiva. Tant és així que l'adquisició de l'habitatge o de qualsevol altre bé immoble es converteix en la decisió i en la inversió econòmica més important de la vida d'una persona i també de l'activitat econòmica del país. Garantir el bon funcionament, l'actualització del valor de la inversió realitzada i la rendibilitat de la mateixa ha de ser la meta dels propietaris i és el principal objectiu del gabinet de Finques Serra.



Equip professional del Bufet Serra/Administradors de finques

Gestionar patrimonis immobiliaris requereix un bon i sòlid equip professional amb infraestructura suficient per poder atendre les nombroses necessitats dels immobles i dels seus usuaris propietaris o arrendataris.

L'administració de finques és una tasca complexa que requereix una acurada i ràpida resposta en la solució dels problemes tècnics dels immobles, avaries i reparacions urgents i la gestió programada del manteniment ordinari i extraordinari per a garantir la perdurabilitat dels edificis existents amb criteris d'eficiència, ja que es més

sostenible el manteniment i la rehabilitació que la nova construcció.

Garantir el bon funcionament i el bon ús dels immobles és la millor forma de mantenir la gran inversió efectuada i es tradueix de manera immediata en millor qualitat de vida pels seus usuaris, en font de riquesa per al país i genera un entorn més amable i cuidat en la nostra ciutat.

L'administració de finques requereix una sòlida i actualitzada formació sobre la nombrosa legislació que afecta al camp immobiliari. La gran quantitat de reglamentacions i

disposicions jurídiques, tècniques i fiscals dictades per les diferents administracions públiques, municipal, autonòmica i estatal que afecten al món immobiliari fa imprescindible encarregar la gestió patrimonial a professionals ben formats i preparats i que puguin assumir la responsabilitat de la seva actuació professional.

Comptar amb els professionals adients és una decisió important on cal valorar amb criteris objectius l'equip de treball del professional i la seva capacitat de resposta. I especialment, cal valorar el grau de confiança, solidesa i solvència econòmica i jurídica

dels professionals contractats.

El gabinet de ADMINISTRACIÓ SERRA/BUFET SERRA té una llarga trajectòria, una consolidada experiència i una contrastada solvència avalada i reconeguda pels seus nombrosos clients, oferint un servei de qualitat i personalitzat amb el màxim rigor i eficàcia professional.

INFO

Ronda St. Pere, 38, Pral. 2ª.
08010 Barcelona
Tel.: 93 319 03 95
Fax: 93 319 03 35
info@adserra.com

Administradores de Fincas

GRUP SISQUELLA

Innovamos con soluciones eficientes de consumo y de respeto con el Medio Ambiente

70 años de Experiencia en Administración de Fincas



La Gestora fue fundada en 1939 por Manuel Enjuanes y Enrique Mongay y, durante la década de los 40 su principal labor fue la de administrar las fincas de los veraneantes que venían a Cerdanyola. La ciudad pasaba de 2.000 a 5.000 habitantes en el periodo estival.

En los años 60 "La Gestora", consecuente con el gran crecimiento urbanístico de Cerdanyola del Vallés, comienza a gestionar comunidades de propietarios. Hasta el día de hoy hemos consolidado una larga experiencia, atendiendo necesidades en la gestión de fincas urbanas y rústicas, con soluciones prácticas y eficaces consiguiendo un alto grado de buena convivencia entre vecinos.

Nuestro compromiso con el medio ambiente y el afán por innovar



Luís Sisquella Enjuanes, Consejero Delegado de Sisquella Grup, es la tercera generación de este consolidado grupo de servicios de gestión.

en la eficiencia de nuestra gestión nos permiten reducir significativamente los costes de las partidas

del presupuesto comunitario (ascensores, limpieza, jardinería, piscina, etcétera), todo ello gracias a nuestra proactividad hacia las inquietudes del cliente que se concreta en:

Estudio y optimización de los consumos energéticos en espacios comunes y aparcamientos alcanzando ahorros del 30 al 50%.

Administración y control del consumo del aire acondicionado y la calefacción de edificios de obra nueva con sistemas centralizados de gestión.

Previsión de inversiones con valoración de la vida útil de los diferentes elementos de la finca, programando su reparación

o sustitución, o bien, invirtiendo en nuevos componentes generados por la incorporación de nuevas tecnologías energéticas o de comunicaciones.

Con todo ello y gracias a un servicio muy personalizado a cada comunidad y a las expectativas de cada uno de sus vecinos, gestionamos cualquier aspecto de la finca para garantizar la mayor calidad de vida posible contemplando, mediante los fondos constituidos con asequibles cuotas mensuales, el desembolso de las inversiones necesarias.

Nuestro programa de servicios, por ilustrar con un ejemplo, atiende desde las necesidades de limpieza de los espacios colectivos como el estudio de la conveniencia de instalar equipos basados en placas solares.

Destaco dos aspectos muy importantes en nuestro servicio

de gestión de comunidades: la transparencia de los costes y la elaboración y seguimiento del presupuesto de ingresos y gastos que llevados con el mayor rigor y efectividad consiguen la tranquilidad y buena convivencia de los vecinos.

Tengo el orgullo de dirigir a un acreditado equipo de profesionales que han participado activamente en el progreso del Vallés, entendiendo el valor y la conservación de los patrimonios personales de nuestros clientes, y nuestra proximidad con ellos, esencia de los servicios de "La Gestora" del Grup Sisquella.

INFO

Avd. Catalunya, 24
Cerdanyola del Valles
08290 Barcelona
Tel. 902 44 19 19
www.grupsisquella.com

ENTREVISTA A MONTSE SALA: FINCAS MAPA

Servicios profesionales de Administración de fincas y naves industriales



Fincas Mapa se dedica preferentemente a la administración de fincas de propiedad vertical y horizontal, así como a la gestión de naves industriales en Barcelona y sus alrededores.

Su titular, Montse Sala, con más de veinte años de experiencia, responde en sus nuevas instalaciones de la calle Balmes a las preguntas que le hacemos.

¿Cómo están notando la crisis?

El primer síntoma es la morosidad, que afecta tanto a particulares como a empresas. También nos encontramos con una mayor desocupación de pisos, oficinas y locales. El propietario se muestra más inquieto por la seguridad y continuidad de sus rentas.

¿Y cómo actúan ustedes para evitar esta inquietud?

Fincas Mapa ha extremado la cautela para que el propietario pueda confiar en que sus in-



Montse Sala nº. colegiada 4580

muebles seguirán siendo rentables. Nosotros procuramos tener un buen conocimiento de los arrendatarios y ofrecemos a la propiedad, además de la administración del inmueble, todos aquellos servicios de gestión y mantenimiento que se precisen.

Pero no todos los propietarios tienen las mismas necesidades.

Todos los propietarios quieren

rentabilizar su patrimonio. Nosotros trabajamos para propietarios individuales, para empresas de gestión inmobiliaria y para sociedades patrimoniales. En cada caso nos ajustamos a sus necesidades y les aconsejamos lo que creemos más conveniente para la ocasión. Nuestro único objetivo es resolver los temas de la forma más beneficiosa para la propiedad.

¿Los problemas afectan a todo tipo de inmuebles?

De manera distinta. Por una parte están los propietarios de edificios, pisos y locales, con rentas que provienen de particulares y despachos, cuyo mayor problema es la morosidad. En segundo lugar están las naves, ocupadas por medianas y pequeñas empresas que se mueven en un entorno fi-

nanciero complicado. Algunas reducen su espacio de actividad y en otros casos buscan renegociar la renta.

Debe ser complicado atender estos problemas preservando los intereses del propietario.

Nosotros representamos a la propiedad y nos ponemos en su lugar. Comentamos los casos con ella y le ofrecemos las soluciones que entendemos más convenientes. El propietario sabe que Fincas Mapa está a su servicio y que le propone la mejor opción para él. Su confianza es nuestra mayor satisfacción.

¿Cómo opera Fincas Mapa con las comunidades de propietarios?

La propia vivienda es nuestro bien más importante y debe procurarnos comodidad y seguridad. Por ello buscamos ser una administración ágil, que resuelva eficazmente los problemas y que facilite la buena convivencia entre la comunidad.

¿Algún último comentario?

Sí. La inversión en el arrendamiento necesita de una atención continua, pero se ha demostrado muy productiva y estable, como se evidenciará cuando las dificultades económicas remitan y la actividad se normalice.

INFO

Balmes, 54, Pral. 2ª
08007 Barcelona
Tel.: 93 318 15 16
Fax: 93 318 65 57
montsesala@fincasmapa.com
www.fincasmapa.com



Administradores de Fincas

FINURBA: ADMINISTRACIÓN DE FINCAS Y AGENCIA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

80 años al servicio del cliente



FINCAS FINURBA, S.L., Agencia de la Propiedad Inmobiliaria y Administración de Fincas, fué fundada en 1930 por el entonces Procurador de los Tribunales José M. Modolell Barba, bajo el nombre de Fincas Modolell, y desde 1960, con la incorporación de su hija Guillermina Modolell Trías con la colaboración jurídica del abogado Juan Amat Cortés, denominándose desde entonces Finurba. Posteriormente en 1990 se incorporó la siguiente generación, Ana Amat Par y Guillermina Quer Modolell, que actualmente complementan la dirección de la empresa, como Abogadas, Administradoras y Agentes de la Propiedad.

Trasladaron sus oficinas ya hace unos años al centro neurálgico y de negocios de Barcelona, en Avenida Diagonal 453 Bis, donde ampliaron sus instalaciones con el fin de ofrecer un mejor y más amplio servicio a sus clientes. Todo ello con la ayuda de un amplio equipo de profesionales especialistas en las diversas materias relacionadas con la gestión del patrimonio inmobiliario, así como otros colaboradores externos tales como: arquitectos, aparejadores, gestores, agentes de seguros, abogados, detectives privados, etc....

FINCAS FINURBA, S.L. cumple este año su 80 aniversario, siendo ya tres generaciones las que han participado en el continuo y constante crecimiento de la empresa, con el objetivo de mejorar la rentabilidad de los patrimonios de nuestros clientes. Todo ello según palabras de Ana Amat "no siempre ha sido fácil, puesto que las propiedades también han ido cambiando de generaciones, además de ir segregándose, de forma que antes hablabas con el padre, y ahora con sus tres o cuatro hijos y cada uno de ellos con una perspectiva y forma de hacer diferente. Lo que pretendemos es que las siguientes generaciones sigan confiando en nosotros, pero para ello debes empezar de cero, y



demostrarles que, a pesar de llevar tantos años ejerciendo de administradores, nosotros como tercera generación hemos ido avanzando con los tiempos, modernizándonos cuando ha sido preciso y adecuando tanto nuestras instalaciones como nuestros servicios, los cuales se han ido ampliando en la medida que lo requerían las solicitudes o nuevas inquietudes de los clientes, y a pesar de tener ahora un equipo más numeroso, no perder nunca el trato personal, honesto y eficaz con el cliente."

La empresa estructura sus servicios en dos grandes divisiones: Administración de Fincas y Agencia de la Propiedad Inmobiliaria. Como Administradores de Fincas: ofrecen servicios tanto a las Comunidades de Propietarios como a fincas verticales y pisos sueltos, llevando la gestión y conservación integral de las mismas, realizando inspecciones periódicas de las fincas administradas a fin de comprobar su estado así como sus necesidades. Según comenta Guillermina Quer, "las visitas presenciales a las fincas

y comunidades de propietarios, son del todo necesarias para cerciorarse del buen funcionamiento de las mismas, en cuanto al estado de las obras, el estado de conservación de las mismas y sus posibles carencias, y sobre todo es muy importante mantener el contacto constante con los porteros o conserjes, pues muchas veces nos enteramos a través de éstos, de posibles irregularidades en los contratos de arrendamiento, posibles problemas entre inquilinos o propietarios, obras irregulares, limpieza o mal estado de la finca, etc..."

Asimismo, la empresa empieza a ver reactivado el departamento de Agencia de la Propiedad, en cuanto a las ventas de departamentos, sean pisos, locales, despachos o fincas enteras. Según comentan tanto Guillermina como Ana, las ventas vuelven a activarse, parece que el sector bancario empieza a aflojar un poco, y ello se refleja en más movimiento en cuanto a compras y ventas, sobre todo en los productos que se han adecuado, en cuanto al precio, a la

SERVICIOS GESTIÓN INMOBILIARIA

- > Agencia de la propiedad inmobiliaria: compraventa y alquiler.
- > Viviendas y estudios.
- > Apartamentos amueblados.
- > Despachos y oficinas.
- > Locales comerciales y almacenes.
- > Garajes, Plazas de parking.
- > Naves industriales.
- > Locales y pisos para inversión.
- > Venta de fincas enteras y permutas.
- > Solicitud de informes económicos de arrendatarios.
- > Estudio de rentabilidades.
- > Gestión publicitaria
- > Bolsa de productos propios.
- > Formalización y registro de contratos.
- > Depósito de fianzas.
- > Gestión de cobro de alquileres.

ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Propiedad vertical

- > Gestión personal e individualizada.
- > Contratos de alquiler y las correspondientes revaloraciones, con asesoramiento legal y tributario.
- > Aplicación puntual de la normativa vigente en cada momento: LAU, LPH...
- > Investigación de posibles infracciones de los arrendatarios. Procedimientos judiciales.
- > Declaración trimestral del IVA.
- > Gestión de cobros de alquileres.
- > Control y pago de suministros, mantenimiento e impuestos del inmueble.
- > Aplicación de aumentos y repercusiones.
- > Atención de incidencias.
- > Renovación de contratos y denegación de prórrogas.
- > Conservación de fincas: obras y seguros.
- > Subvenciones para la rehabilitación de inmuebles.

Propiedad horizontal: comunidades.

- > Legalización del libro de actas y constitución de la comunidad de propietarios.
- > Redacción de estatutos o reglamento de régimen interior.
- > Convocatoria y asistencia a las reuniones con soporte jurídico y contable.
- > Redacción de actas de reuniones y ejecución de los acuerdos de las juntas.
- > Previsión de gastos anuales: emisión y cobro de provisiones de fondos y anticipos.
- > Seguimiento y control de impagados.
- > Control y pago de suministros, mantenimiento, impuestos, nóminas y cotizaciones de empleados de la comunidad.
- > Gestión y conservación de la finca: obras y seguros.

problemática del mercado actual, puesto que todavía tenemos mucho producto caro, pues nos cuesta mucho convencer a los propietarios que no tienen prisa en vender, que los precios actuales están por debajo de los de hace unos años.

INFO

Av. Diagonal, 453 Bis, 5ºB
08036 Barcelona (España)
Tel.: 93 3638600
Fax: 93 3638607
finurba@fincasfinurba.es
www.fincasfinurba.es

Administradores de Fincas

Administramos su tranquilidad



Administración de fincas y alquileres

Queremos merecer su confianza

SOLFINC fue fundada en marzo de 1977 por el Administrador de Fincas y Agente de la Propiedad Inmobiliaria Joan Soler Torrents. Durante 33 años de total dedicación a nuestro trabajo, hemos ido ampliando los equipos de profesionales hasta poder dar un servicio total a los clientes y amigos.

En SOLFINC cubrimos todos los aspectos necesarios para la administración de fincas. Nos ocupamos desde la constitución de comunidades a la legalización de los libros de actas.

Mantenemos a nuestros clientes totalmente informados en los aspectos económicos. Presentamos presupuesto y liquidación anual, notificamos el saldo de la finca disponible en todo momento y proporcionamos el control de pagos con facturas aprobadas por el presidente. Nos ocupamos también del cobro de los recibos y la reclamación de cuotas pendientes.

En las tareas de conservación y mantenimiento de la finca, ofrecemos el asesoramiento, la ejecución y la supervisión técnica de las obras mediante profesionales especializados, así como tramitar subvenciones ante organismos oficiales.

Y, por supuesto, podrán celebrar sus reuniones con comodidad en las salas de juntas de la sede de SOLFINC y contar siempre con nuestra participación.

En el caso de administrar sus alquileres, nos ocupamos de todo el sistema de cobro, de gestionar sus repercusiones fiscales, así como del control de la titularidad de los inquilinos y de las prórrogas forzosas o finalización de las subrogaciones.

www.solfinc.com



Asesorías

Resuelva todas sus dudas cómodamente



En asesoría jurídica disponemos de los servicios de reconocidos bufettes como Agustí Mallol y Mallart, Valls & García Roqueta Asociados.

En asesoría fiscal contamos con los servicios de Santiveri Gestió i Assessorament.

Y para acondicionar su espacio o vivienda puede contar con la experiencia de MM Interiorisme.

Si surge cualquier otra necesidad, hemos reunido para su comodidad a los mejores profesionales en diferentes especialidades para asesorarles. Por este motivo, contamos con departamento jurídico, fiscal, seguros y de arquitectura.



mm interiorisme

Santiveri
Gestió i assessorament

Venta y Alquiler

No pierda tiempo ni valor



Si no quiere perder tiempo, confíe en nosotros. Valoramos gratuitamente su propiedad y la vendemos gracias a nuestra red COMPRARCASA, con más de 1.000 puntos de información. Y si le preocupa perder valor, le ayudamos a alquilar su inmueble mediante nuestra tienda a pie de calle y su presentación en los portales de internet más importantes.

fincas

Administración de Comunidades
Sicília 253 Ático 1ª i 2ª
08025 Barcelona
Tel. 93 458 83 05
Fax 93 459 39 48
fincas@solfinc.com

alquileres

Administración de alquileres
Sicília 253 Ático 4ª
08025 Barcelona
Tel. 93 208 16 74
Fax 93 459 39 48
lloguers@solfinc.com

pisos

Comercial Venta y Alquiler
Plaza Sagrada Familia 7
08013 Barcelona
Tel. Ventas 93 476 62 50
Tel. Alquileres 93 476 62 52
pisos@solfinc.com

asesorías

Fiscal, Jurídico y Seguros
Plaza Sagrada Familia 6
08013 Barcelona
Tel. Fiscal 93 208 15 81
Tel. Jurídico 93 458 16 53
Tel. Seguros 93 476 54 44

interiorismo

Pasaje Forasté 12 local 8
08022 Barcelona
Tel. 93 418 63 38
Fax. 93 418 63 38
info@mminteriorisme.com
www.mminteriorisme.com

Administradores de Fincas

FINCAS LA CLAU

Especialistas en la administración de Comunidades de Propietarios



Fincas La Clau inicia su actividad como Administrador de fincas (colegiado nº 4615), Agente de la Propiedad Inmobiliaria (colegiado nº 2400) y Agente de Seguros, en 1982. Nuestro personal está formado por un equipo de profesionales, con mentalidad y filosofía moderna con integración en las nuevas tecnologías y servicio al cliente.

Como novedad en nuestro servicio, ofrecemos a nuestros clientes la **Oficina virtual 24 horas**. A través de Internet y por medio de una clave personal, los propietarios pueden **consultar información de su Comunidad y realizar gestiones** varias: Estatutos, póliza de seguro, contratos de mantenimiento, tablón de anuncios, solicitud de certificados, información económica, cambio domiciliación de recibos.

Así mismo en nuestra Web, podrá encontrar las mejores

ofertas de compra-venta y alquiler de inmuebles.

Al requerir nuestros servicios, usted está contratando a un equipo de profesionales con la formación adecuada para el desempeño de sus funciones y sujeto a la ley de la Propiedad Horizontal de Cataluña y a la Normativa vigente. Nuestro equipo le ofrece la posibilidad de solucionar rápidamente los problemas de su comunidad, liberarse de ellos y disfrutar del tiempo que los propietarios dedican a las gestiones comunitarias.

¿Qué servicios prestamos?

- Administración de Comunidades en régimen de Propiedad Horizontal (Viviendas,

Garajes, Urbanizaciones etc.)

- Administración de Fincas en régimen de Propiedad Vertical (alquileres de viviendas, locales, garajes, etc.)
- Compra-venta de inmuebles.
- Permutas
- Peritajes
- Tasaciones inmobiliarias.
- Seguros

Nuestro trabajo

1.- Como Administradores de Fincas

a) Comunidades

- Gestión económico-administrativa. Elaboramos la contabilidad en tiempo real. Presupuesto de gastos e ingresos. Tramitación y cobro de recibos.
- Control de morosidad. Seguimiento y control continuo de los morosos, con reclamación vía judicial sin coste para la comunidad (procedimiento monitorio).
- Reuniones juntas de propietarios. Convocatorias, conducción y levantamiento de actas de las juntas ordinarias y extraordinarias. Ejecución

y cumplimiento de todos los acuerdos adoptados. Distribución de las actas a los propietarios de la finca.

- Obtención de presupuestos para las distintas obras y reparaciones. Solicitamos diversos presupuestos, contratamos las mejores opciones. Seguimiento y control de los servicios contratados. Verificación del cumplimiento de los términos acordados con las distintas empresas de mantenimiento contratadas.
- Siniestros y reparaciones. Todo problema detectado, se procesa mediante una moderna aplicación informática que crea una incidencia y le asigna un número de referencia durante todo el seguimiento.

b) Alquileres

- Gestión publicitaria de los inmuebles a través de nuestras oficinas, web y canales publicitarios.
- Formalización de los contratos, registro y depósito de la fianza.
- Seguro de garantía de cobro

- Asesoramiento Jurídico y Fiscal
- Información contable para presentaciones Tributarias.

2.- Como Agente Inmobiliario

- Gestión publicitaria de los inmuebles a través de nuestras oficinas, web y canales publicitarios.
- Asesoramiento financiero.
- Estado de titularidad, cargas y gravámenes de los inmuebles.
- Valoraciones a precio real de las propiedades.
- Formalización de contratos privados y escrituras públicas.
- Asesoramiento Jurídico y Fiscal.

INFO

Santiago Rusiñol, 17
Tel.: 938110104
Fax: 938110608
admin@fincaslaclau.com

Sant Francesc, 1
Tel.: 938944904
Fax: 938146051
fincaslaclau@fincaslaclau.com
08870 Sitges
www.fincaslaclau.com

ASSESSORS LEGALS DE FINQUES

Nuestro despacho y nuestro equipo, cubre tanto la gestión ordinaria propia de los administradores de fincas, como el asesoramiento jurídico a comunidades de propietarios y arrendadores de pisos y locales de negocio



COMUNIDADES DE PROPIETARIOS:

Nuestro despacho cuenta con un personal con más de veinte años de experiencia en la administración de comunidades. Administramos comunidades de propietarios, conjuntos inmobiliarios y urbanizaciones. Nos encargamos de la búsqueda de presupuestos para cualquier reparación en elementos comunes. Ofrecemos a las comunidades de propietarios asesoramiento técnico para cualquier obra que se efectúe en la finca. Damos cumplimiento a sus obligaciones fiscales.

El contacto permanente con el departamento jurídico ofrece una garantía a nuestros clientes en la legalidad y fundamento de los acuerdos que se adopten y ejecuten. Intervenimos en juicio en



defensa de los acuerdos adoptados y en su ejecución.

Para esta actuación la responsable es **M^a Angeles Bengoa**, Directora del Departamento de Comunidades.

ALQUILERES:

No nos limitamos a gestionar el recibo de alquiler. Prevenimos la morosidad y nos preocupamos por la repercusión íntegra de los incrementos legales. Encargamos las reparaciones que se precisen en el piso o local arrendado. Seleccionamos a los inquilinos,

negociamos los contratos de alquiler y gestionamos el seguro para la cobertura de los impagos. Damos cumplimiento a las obligaciones fiscales de los arrendadores.

El contacto permanente con el departamento jurídico es la mejor garantía para la relación contractual entre el propietario y el inquilino. Si es necesario, intervenimos en juicio en defensa de los intereses del propietario.

Para esta actuación la responsable es **Sonia Segrelles**, Directora del Departamento de alquileres.

DEPARTAMENTO JURIDICO:

El titular del despacho, **Joaquim Martí Martí** es Abogado en ejercicio y cuenta con más de veinte años de experiencia en el

ámbito procesal. Interviene en juicio en los asuntos del despacho que precisan el procedimiento judicial y en el asesoramiento jurídico a los clientes.

Su experiencia y especialidad en la Ley de Propiedad Horizontal y Ley de Arrendamientos Urbanos le ha permitido ser autor de un gran número de artículos referidos a arrendamientos urbanos y a propiedad horizontal estatal y catalana y que se han publicado en el "Diario La Ley", en la Revista que edita el Consejo General de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas, y en la editorial SEPIN, entre otras publicaciones.

Es autor de varios libros: "La nueva regulación de la Propiedad Horizontal en Catalunya" Ed. Bosch 2006; "Extinción de los arrendamientos con prórroga forzosa". Ed Sepin 2008; y "La propiedad Inmobiliaria" Ed. La Ley 2009; dedicados a la propiedad horizontal y a arrendamientos urbanos.

Asesora además a otros profesionales y despachos que se encargan de la gestión ordinaria de la propiedad horizontal y de los arrendamientos urbanos.

NUESTRA PREOCUPACIÓN:

La pretensión de ASSESSORS LEGALS DE FINQUES es la de un servicio global y completo a las comunidades de propietarios y a los arrendadores. Es la máxima de nuestro despacho y equipo, con la consigna de que cualquier encargo tiene el mismo valor, ya sea en los asuntos y gestiones diarias como en las extraordinarias en la vida de una comunidad de propietarios o de un propietario de un piso o local.

INFO

ASSESSORS LEGALS DE FINQUES
Av. Diagonal 586, 5^a 1^a
08021 Barcelona
Tel.: 93 439 26 79
Fax: 93 430 30 87
info@bufetediagonal.com

Administradores de Fincas

ALONSO PIEDRA & ASOCIADOS

¿Es el desahucio exprés una realidad?

Alonso&Piedra

Recientemente hemos podido leer en algún medio de comunicación que con la tan esperada reforma del procedimiento de desahucio, el ya bautizado "desahucio exprés" (reforma, por cierto, mucho menos profunda de lo esperado), se "permitirá echar al inquilino moroso en 15 días", lo que parece más un slogan político que una realidad.

Efectivamente, con la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil realizada a finales del año pasado, parece que el Gobierno anima a los propietarios de pisos vacíos para que los arrienden, y lo ha hecho modificando el proceso de desahucio, procurando agilizar el proceso judicial (que, en el mejor de los casos, hasta ahora tardaba no menos de 6-8 meses) y, con ello, incrementar su seguridad jurídica.

Sí, la intención es buena y en la línea esperada, aunque insuficiente. Entre las modificaciones que consideramos más impor-



tantes, se reducen algunos plazos (tanto para la interposición de la demanda como de determinadas actuaciones procesales); se eliminan ciertas actuaciones que hasta la fecha eran necesarias y que sólo dilataban el proceso (bastando con la Sentencia para la práctica automática del lanzamiento) y se agilizan otros trámites, como las notificación a los demandados.

Pero ¿de qué sirve preveer tanta celeridad si luego el Juzgado no tiene medios suficientes para cumplir los plazos previstos -p.e., para emitir el auto de admisión o señalar la celebración de la vista- dada la saturación que existe? ¿Quién garantiza que el señalamiento del lanzamiento sea dentro de las fechas previstas o que se pueda llevar a

cabo sin los acostumbrados retrasos? Otro tema que no ha quedado bien resuelto, una vez más, es el uso abusivo de muchos demandados del derecho de asistencia jurídica gratuita, que en la práctica supone la suspensión del proceso por períodos de entre 2 y 6 meses.

Podemos concluir, por tanto, que de poco sirve agilizar los trámites iniciales -interposición de la demanda, notificaciones, etc.- y el trámite final -lo que es el desahucio (o lanzamiento del inquilino, propiamente dicho)-, si no se evita que entre ambas fases del proceso la causa se amontone, por una u otra causa, con los expedientes pendientes en los juzgados. Por ello, es imprescindible dotar a los juzga-

dos de más medios materiales y humanos, necesarios para evitar el colapso en los mismos y que sean así, verdaderos garantes de nuestros derechos ya que, mientras la administración de justicia no disponga de los mismos, seguiremos estando ante meros parches del legislador que no corrigen el problema de raíz.

Desde Alonso Piedra y asociados, empresa familiar con más de 20 años de experiencia profesional en el campo de la administración de fincas y gestión de patrimonios, trataremos de suplir, con nuestra experiencia y trabajo, aquellas carencias del sistema. Sólo queda esperar cómo responderá la administración de justicia.

INFO

Rambla de Catalunya, 85, 1º 2ª
08008 Barcelona
Tel.: 93 487 09 02
Fax: 93 216 01 38
info@alonsopiedra.com
www.alonsopiedra.com

ENTREVISTA AL SR. JOSEP M^a BARBAL DE FINQUES EL PALLARS

Nuestros clientes son nuestro mejor activo, desde el pequeño propietario a las empresas patrimoniales, del inquilino al comprador



Finques El Pallars, cuenta con más de 28 años de experiencia dedicados a la administración de fincas en Propiedad Vertical, disponiendo también de un departamento específico de alquiler y venta de viviendas y locales.

¿Cuál es vuestro sello de identidad? ¿Cómo han ido evolucionando vuestros servicios hasta la actualidad?

Finques el Pallars es una empresa familiar que nació en Les Corts, con vocación de asesoramiento y gestión en materia inmobiliaria. Nos caracterizamos por un trato próximo y personalizado a nuestros clientes, ofreciendo seriedad, transparencia y máxima calidad de servicio.

Desde nuestros inicios nos hemos dedicado a la administración de fincas y especializado en la intermediación en la compra-venta y alquiler de inmuebles. Por este motivo podemos pres-



tar un servicio integral a nuestros clientes.

Supongo que debido a la constante evolución del mercado inmobiliario actual, es importante contar con un equipo de profesionales cualificado y competente. ¿Cómo se prestan los servicios desde Finques El Pallars?

El equipo de profesionales que formamos Finques el Pallars cuenta con una amplia experiencia y formación en las tareas que desarrolla. Para ofrecer un mejor servicio estamos organiza-

dos en diversos departamentos especializados (administración, comercialización, departamento jurídico y servicios).

Un buen asesoramiento en temas inmobiliarios resulta imprescindible. ¿Qué elementos deben intervenir para ofrecer un buen asesoramiento en este ámbito?

Nuestros clientes son nuestro mejor activo, desde el pequeño propietario a las empresas patrimoniales, del inquilino al comprador. El trato próximo con ellos nos permite conocer

sus circunstancias particulares y asesorar en función de las necesidades de cada uno.

Conocer el mercado es clave, así como la profesionalidad, la formación y el continuo reciclaje, siendo de gran importancia la condición de colegiado y contar con el respaldo de los Colegios profesionales.

Y del mercado de alquiler y compra-venta... ¿Qué me puede comentar en estos momentos de crisis económica?

A pesar de la complejidad de la situación económica, vemos el futuro con optimismo. En los últimos meses, en el mercado de compra-venta se ha notado un cambio de actitud en la demanda, que ha pasado de estar expectante, a considerar que algunos pisos por la bajada de precios ya resultan interesantes, lo que ha comportado una mayor generación de visitas y lo que es más importante, cierre de operaciones.

Respecto al alquiler, sigue existiendo una notable demanda, sobre todo de gente joven,

que da preferencia al arrendamiento respecto a la compra, y que ha mejorado su posicionamiento en el mercado, por el incremento de la oferta de producto, con la incorporación de obra nueva y viviendas que los propietarios, ante la dificultad de venta, han optado por alquilar, produciendo un ajuste de precios.

Por último ¿Qué objetivos se plantea Finques El Pallars para los próximos años?

Siempre pensando en el interés de nuestros clientes, creemos que el futuro pasa por la colaboración con otros despachos para la mayor proyección de los productos comercializados, para ello ya formamos parte de una de las mayores redes inmobiliarias del mercado.

INFO

Avenida de Madrid, 165, Bajos
08028 Barcelona
Tel.: +34 93 339 40 62
Fax: +34 93 490 41 27
info@finqueselpallars.com
www.finqueselpallars.com

Administradores de Fincas

CLERIES ADMINISTRACIÓ DE FINQUES

El cliente, eje vertebrador de nuestra actividad



Los orígenes de Cleries Administració de Finques se remontan a 1957, año en que el Sr. Jordi Cleries Pérez inició su carrera como Administrador de Fincas. En la actualidad, es Ignasi Cleries Nerín, administrador de fincas desde 1987 i API desde 2006, quien ha continuado la trayectoria profesional de su predecesor y ostenta la Dirección de Cleries Administració de Finques.

Con más de 50 años de experiencia en el sector y un equipo formado por 25 profesionales entre administradores de fincas, agentes de la propiedad inmobiliaria, mediadores de seguros, abogados, economistas y graduados sociales, Cleries Administració de Finques se ha ganado la confianza de sus clientes y ha adquirido un gran prestigio en su sector.



satisfacer las demandas de los clientes más exigentes y que ha sido clave en la prestación de sus servicios.

Aunque en sus inicios la administración de fincas constituía la actividad principal de

ro, transparente y de confianza absoluta en nuestros clientes. La satisfacción de poder contar con clientes que continúan depositándonos su confianza desde hace más de cincuenta años nos avala. *Nuestra máxima publicidad y orgullo es la recomendación de nuestros propios clientes.*

Cleries Administració de Finques dispone de unas amplias y modernas oficinas de 600 m2. donde se hallan tres salas de juntas destinadas a reuniones de vecinos, con capacidad para 60 personas. Se encuentran fuertemente implantados en la zona del Eixample Dret / Fort Pienc, desde donde abarcan todos los distritos de Barcelona. Sus

servicios contemplan la gestión de comunidades, administración de alquileres, compraventa, gestión de grandes patrimonios y seguros.

Sabedor que el cliente necesita poder concentrar la administración de todo su patrimonio inmobiliario independientemente que se encuentre en Barcelona u otras zonas del territorio nacional, Cleries Administració de Finques está asociada a las redes COMPRAR CASA y CEIGRUP INMOBILIARIAS desde donde

Cleries, en la actualidad se ha producido un desarrollo en la orientación del negocio que ha desembocado en el concepto de gestión inmobiliaria integral en el que se incluyen, no sólo los servicios de administración de Comunidades y Alquiler, sino también la Compraventa, Inversiones Inmobiliarias, Gestión de grandes Patrimonios y Seguros. No obstante, aunque se haya optado por potenciar estos nuevos servicios inmobiliarios integrales, Cleries continúa fiel a sus orígenes en cuanto al trato directo, since-



Según Ignasi Cleries, todo ello ha sido posible gracias a la cuidada relación que mantenemos con el cliente, basada en la transparencia, confianza, y gracias también a la profesionalidad, implicación y trabajo en equipo de todos nuestros colaboradores que nos permite alcanzar un alto grado de calidad y eficiencia. La permanente innovación y voluntad de mejorar en un entorno altamente competitivo, ha conducido a la empresa a ampliar sus servicios con un área comercial que pretende

GESTIÓN DE COMUNIDADES

- > Servicio de mantenimientos preventivos.
- > Servicio exclusivo de Atención de Urgencias las 24 horas al día, los 365 días del año.
- > Administración on-line donde podrá consultar allí donde esté, y a cualquier hora, los aspectos más importantes relacionados con su comunidad.
- > Amplias y modernas salas de juntas en nuestras instalaciones.

GESTIÓN DE ALQUILERES

- > Revisión y puesta a punto de las fincas para su comercialización.
- > Verificación previa de la solvencia de los futuros arrendatarios.
- > Asesoramiento jurídico y redacción de contratos de arrendamiento.
- > Estudio y actualizaciones de renta.

COMPRAVENTA INMOBILIARIA

- > API: Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.
- > Asociados a la red Comprar Casa y Ceigrup: Esto nos permite entre otras cuestiones poder dar mayores opciones de comercializar inmuebles para satisfacer las demandas del comprador y de mayor número de demandantes para el alquiler y la venta de su inmueble.
- > Servicio de tasación actualizada de su patrimonio inmobiliario.
- > Servicio postventa de las operaciones inmobiliarias gestionadas.

CONTRATACIÓN DE SEGUROS

- > Seguros Integrales para la Comunidad de Propietarios.
- > Seguros del Hogar: contenido, continente y responsabilidad civil.
- > Seguros de Impago de alquileres.
- > Seguros de Defensa jurídica para nuestros clientes.

GESTIÓN DE PATRIMONIOS

- > Análisis y estudios de inversiones, rendimientos y rentabilidades.
- > Aseguramiento de patrimonios y rentas.
- > Análisis de tendencias de valores de mercado.

le permite poder comercializar los productos de nuestros clientes desde más de 500 oficinas en toda España y compartir numerosos proyectos y recursos, entre ellos programas informáticos y una escuela de formación inmobiliaria.

INFO

Casp 118-120
Tel. Administración: 93 270 00 55
Tel. Comercial: 93 270 00 57
Fax: 93 244 83 58
finques@cleries.com
www.cleries.com

Administradores de Fincas

FINCAS PINTO: ADMINISTRACIÓN DE FINCAS, AGENCIA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, GESTIÓN DE PATRIMONIOS Y ASESORÍA JURÍDICA

Atendemos con la máxima eficacia y buen servicio a los numerosos clientes que a lo largo de más 84 años han merecido nuestra confianza, consejo y asesoramiento



FINCAS PINTO, Administración de inmuebles fue fundada en el año 1925 por Don Francisco Pinto Ferrer, bajo su propio nombre y la denominación comercial "OTSAI" instalando sus oficinas desde su fundación en la Barcelonesa calle de Fontanel·la nº 6, con una Delegación en el número 10 de la propia calle.

A partir de 1945, el fundador se incorporó al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, siendo miembro de la Junta de Gobierno de los fundadores.

A partir de 1948 se incorporó a la Administración de inmuebles su hijo Don Francisco Pinto Grau, a la sazón y desde 1948 Abogado en ejercicio colegiado en el Colegio de Abogados de Barcelona. También se incorpora al Colegio de Administradores de Fincas y al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

A partir de 1977 se incorporó a la Administración de fincas la nieta del fundador D^a María



Asunción Pinto Bertrán, Abogada en ejercicio e incorporada al Colegio de Abogados de Barcelona. El núcleo familiar que gestiona el negocio de Administración de Fincas se incrementa con la incorporación de la ya citada M^a Asunción Pinto Bertrán, Doña Josefina LLinares Harster y Don Jaime Manrique Fontlladosa, este último además como Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

La ampliación del negocio familiar por la incorporación de todos los miembros citados obliga a un cambio de domicilio, para poder atender a las nuevas y múltiples actividades de sus componentes.

A tal fin se instala un nuevo despacho en Vía Augusta 14, entresuelo, en donde se atiende con la máxima eficacia y buen servicio a los numerosos clientes que a lo largo de más 84 años han merecido su confianza, consejo y asesoramiento en cualquiera de las especialidades de Administración de fincas, Agencia Inmobiliaria y Asesoría Jurídica.

INFO

Vía Augusta, 14, Etlo.
08006 Barcelona
Tel.: 93 415 03 01
fincaspinto@fincaspinto.com



ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Propiedad Vertical

- > Atención personal al cliente
- > Aplicación puntual de la normativa vigente en cada momento
- > Contratos de alquiler
- > Aplicación de incrementos y revalorizaciones
- > Asesoramiento legal y tributario para el propietario
- > Investigación posibles incumplimientos de los inquilinos
- > Procedimientos judiciales de desahucio y de reclamación de cantidad.
- > Declaración trimestral de IVA
- > Declaración trimestral retenciones IRPF
- > Gestión de cobro de los alquileres
- > Control y pago de suministros, mantenimiento e impuestos del inmueble
- > Renovaciones de contratos y denegaciones de prórroga
- > Conservación de fincas, seguros, y seguimiento de los obras de conservación.
- > Gestión Cédulas habitabilidad
- > Contratación y despido de porteros y conserjes
- > Seguimiento riesgos laborales

Propiedad Horizontal. Comunidades de Propietarios

- > División Fincas en Régimen de Propiedad Horizontal.
- > Legalización libros de Actas y constitución de las nuevas Comunidades.
- > Redacción de Estatutos o Reglamentos de Régimen interior.
- > Convocatoria y asistencia a las reuniones de copropietarios y redacción Actas.
- > Redacción de presupuestos y determinación de las cuotas de gasto
- > Seguimiento y cobro de impagados. Juicios monitorios
- > Control y pago de servicios, suministros, impuestos y seguros
- > Obtención de presupuestos para la realización de obras.
- > Seguimiento realización de obras

Agencia Propiedad Inmobiliaria

- > Compraventa de fincas, pisos y locales
- > División de inmuebles en pisos y locales independientes
- > Asesoramiento fiscal
- > Liquidaciones de impuestos y Plus Valías.

Asesoría Jurídica

- > Testamentos
- > Declaraciones de herederos
- > Tramitación de herencias
- > Asesoría civil en general

Administradores de Fincas

FINQUES MONTANÉ 1943

La responsabilitat d'entendre el client

Finques Montané dona un servei diferenciador a través de valors com el tracte just, el saber escoltar i el posar-se sempre en el lloc del client



La mala imatge que ha sofert el sector immobiliari en els últims temps no es reflecteix en la feina que ha desenvolupat l'empresa Finques Montané a Vilanova i la Geltrú i a la comarca del Garraf. Administrar una finca no és només trobar un llogater, fer un contracte i cobrar els honoraris. Finques Montané ho entén com una feina complexa i de gran responsabilitat que comença amb l'assessorament al propietari pel que fa a l'estat del pis o del local, el preu de mercat, el cost dels impostos que haurà de pagar, trobar el llogater adient i facilitar-li les tasques, atendre les dues parts quan hi ha conflictes, avisar i controlar els industrials quan hi ha reparacions, mediar entre les parts quan es produeixen impagats, estar al dia pel que fa als canvis de normatives de l'administració, preparar els rebuts, actualitzar preus i un llarg etcètera ple de matisos.



Finques Montané és una empresa familiar amb més de seixanta-cinc anys d'existència. Aquest factor és important per entendre el seu funcionament i objectius. En primer lloc, sis familiars directes dels fundadors treballen a l'empresa que compta amb un total de més de trenta treballadors. En segon lloc, actualment una tercera generació, néts dels fundadors, s'està incorporant en llocs de responsabilitat, treballant conjuntament amb la segona generació, amb la finalitat de substituir-los en els llocs de direcció. I, finalment, Finques Montané porta molts anys treballant els valors que creu imprescindibles perquè tot funcioni: professionalitat, honestat, preparació conti-

nua, sentit de la justícia, saber escoltar i posar-se sempre en el lloc dels altres. Valors, tots ells, que els han permès arribar a dia d'avui amb una cartera de clients important i fidel, fins i tot alguns d'ells també de tercera generació.

Des de l'inici, l'Administració de Finques (propietat vertical) ha estat el punt fort de Finques Montané que s'ha recolzat també amb la Propietat Horitzontal, un altre dels seus puntals. En aquest sentit ofereixen serveis com la constitució de la Comunitat, gestió de les reunions anuals i extraordinàries, elaboració de les actes, el pressupost, el seguiment de cobrament de quotes, el control de feines i pagaments als industrials i la mediació entre veïns. Tot això es complementa amb un assessorament i presentació de papers per obtenir ajuts econòmics per reformes, aranjament de façanes i instal·lació d'ascensors, entre d'altres.

Per a donar un millor servei i més complert, Finques Montané ofereix un ventall de prestacions perquè el client tingui el màxim de facilitats. L'edifici de la Plaça de la Vila de Vilanova i la Geltrú disposa d'altres departaments que col·laboren en la tasca d'administració de finques. El client també pot recórrer a Finques Montané en casos com la compra-venda, les herències i per temes laborals, fiscals, jurídics i d'assegurances. Això permet donar un servei global a cada un dels clients i avalat pels més de seixanta-cinc anys d'experiència.

INFO

Plaça de la Vila, 3
08800 Vilanova i la Geltrú
Tel.: 93 811 52 11
Fax: 93 893 20 58
finques@finquesmontane.cat
www.finquesmontane.cat



Líder en Administración de Comunidades



PIDANOS PRESUPUESTO HOY MISMO:

LDC BARCELONA-LES CORTS 934 950 534
c/Numancia n° 92
08029 Barcelona

LDC BARCELONA-ZONA ALTA 932 095 753
C/Sant Elies n° 14
08006 Barcelona

LDC GAVÀ 931 857 197
Ctra. Santa Creu de Calafell n° 79
08850 Gavà

NO SE PREOCUPE DE NADA, NOSOTROS LO HACEMOS TODO POR SU COMUNIDAD.

- Asesoramiento jurídico para cambio de Administrador.
- Gestión eficaz y transparente, pudiendo ver por Internet como administramos.
- Reducimos considerablemente los gastos de su comunidad.
- Consulte por Internet o en persona las cuentas de la Comunidad actualizadas.
- Asesoría jurídica gratis, ilimitadas consultas.
- Más de 100 oficinas a su disposición.

BIENVENIDO A SU CASA
902 102 101

INFO@LDC.ES

LDC SELECCIONA FRANQUICIADOS EN TODA CATALUÑA

Administradores de Fincas

FINCAS BLANCO: GESTIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA DESDE 1992

Nuestros clientes, lo más importante



En estos 18 años de experiencia han conseguido posicionarse en el mercado inmobiliario como una empresa consolidada y altamente competitiva en sus áreas de actuación. Con sus oficinas inmobiliarias que ofrecen servicio en las zonas de Barcelona, L'Hospitalet de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Esplugues, Sant Joan Despí, Sant Feliu de Llobregat, El Prat de Llobregat, Viladecans, Sant Andreu de la Barca, Piera y Capellades, a Fincas Blanco le permite dar un servicio integral de calidad en todo el proceso de compra, venta y alquiler de inmuebles, con un equipo de expertos profesionales que garantizan a sus clientes una atención personalizada y un asesoramiento continuo basado en la confianza.

Los dos pilares básicos de Fincas Blanco son, por un lado su equipo cualificado y por otro



una Política de Valores que tiene como meta ofrecer un servicio de máxima calidad, basado en la profesionalidad, proactividad, armonía, entusiasmo, calidad de equipo y constancia.

La administración de fincas, es uno de los servicios que ofrece FINCAS BLANCO desde su fundación, tramitando la gestión integral de patrimonios y

la gestión de comunidades de propietarios.

INFO

Avenida Madrid, 64-66
08028 Barcelona.
Tels.: 902 26 16 16 / 93 409 20 30
Fax: 93 339 69 08
administracion@fincasblanco.com
www.fincasblanco.com

Gestión de Compra y alquiler de inmuebles: Si quiere comprar o alquilar, disponemos de una extensa cartera de inmuebles para ayudarle a encontrar su hogar.

Gestión de venta de Inmuebles: Nuestro equipo profesional le garantizará una gestión de máxima calidad y transparencia.

Gestión Hipotecaria: Ofrecemos las mejores condiciones del mercado en préstamos hipotecarios.

Bufete de Abogados: Confíe sus problemas a nuestros abogados. Tendrá su tranquilidad garantizada.

Sea cual sea su problema, en nuestro bufete encontrará el apoyo humano y profesional que necesita, a través de un equipo de profesionales que le ofrecerán el asesoramiento legal y jurídico más adecuado, encontrando la solución más eficaz a su problema.

Seguros: Ofrecemos el seguro que mejor se adapte a sus necesidades: **para su tranquilidad y por su seguridad. Hogar, vida, automóviles, empresa.**

Administración de Fincas HORIZONTAL: Transparencia y Eficacia ¿Le toca ser presidente de su Comunidad de Propietarios? Si quiere disfrutar de la mayor TRANSPARENCIA Y EFICACIA, confíe la gestión a Fincas Blanco. Nos encargamos de darle todo el servicio que cada Comunidad de Propietarios precisa.

Administración de Fincas VERTICAL: Gestión integral de patrimonios. Máxima Garantía. No deje que el cobro de su alquiler le quite el sueño. Llámenos al 93 409 21 43

webs desde 300 euros

diseño

PROFESSIONAL LETTERS

www.professional-letters.com
Tel.: 93 415 61 20

info@professional-letters.com

PL

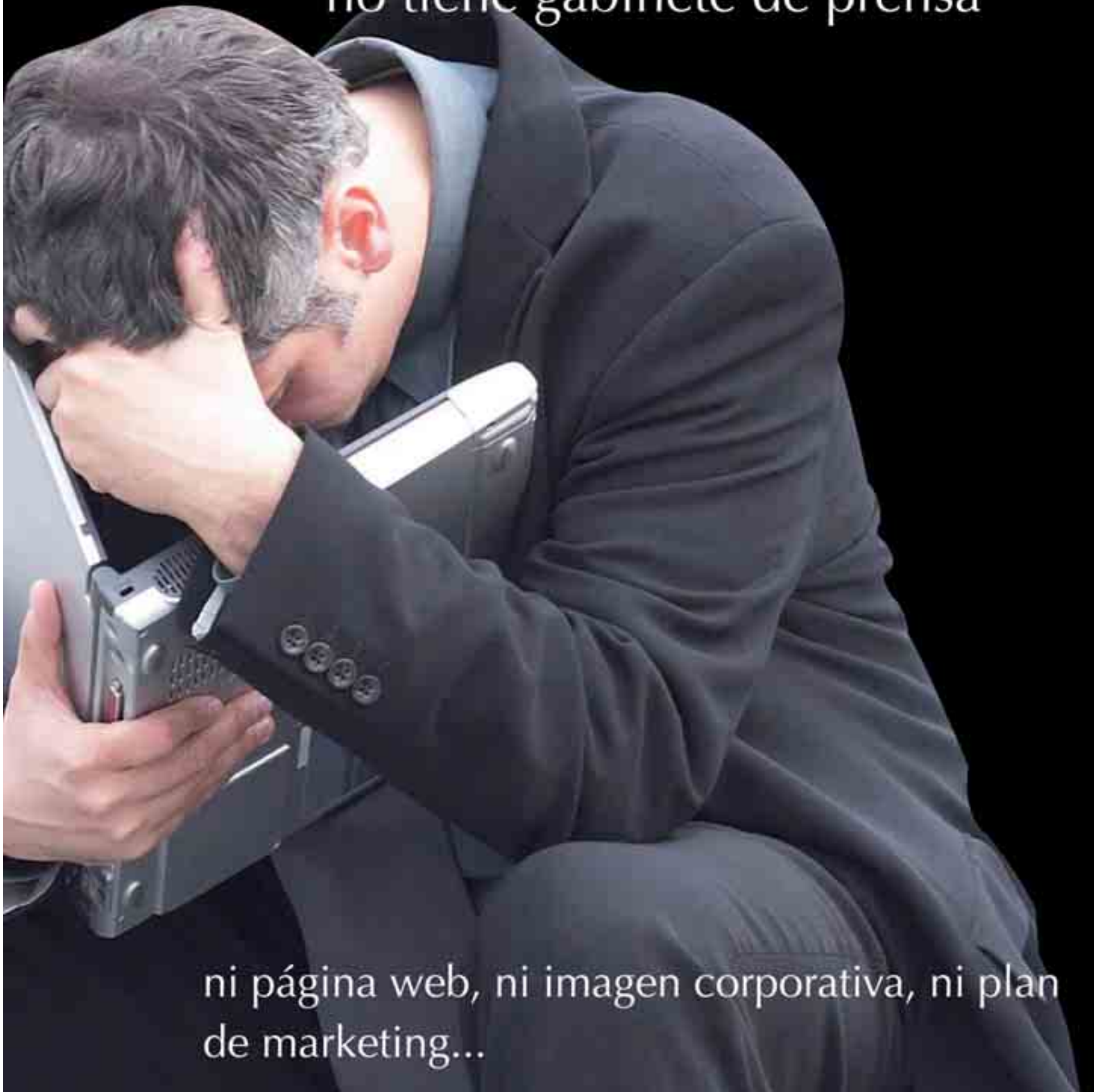
PROFESSIONAL
LETTERS

Agencia de Marketing y Comunicación

Barcelona
Tel.: 93 415 61 20
Madrid
Tel.: 902 11 03 08

info@professional-letters.com
www.professional-letters.com

no tiene gabinete de prensa



ni página web, ni imagen corporativa, ni plan
de marketing...