

## SOLUCIONES

## > Fincas más modernas

La tarifa plana, la gestión 'online' y la convocatoria a través de mensajes al móvil llegan a las comunidades de propietarios

S. L. L.

La administración de fincas se moderniza. La llegada de la tarifa plana, la gestión online de las comunidades de propietarios y el sistema de franquicias están abriendo un nuevo horizonte en un sector en el que ocho de cada diez comunidades están administradas por una única persona. El objetivo es simplificar y agilizar la administración de las fincas, cada vez más complejas y con más servicios y propietarios. "Y también borrar la mala imagen que tiene el administrador de fincas", señala Francisco Grafforio, director general de Communitas.es, compañía española que gestiona 1.300 vecinos desde el año pasado, tanto en edificios de viviendas como de apartamentos turísticos.

La forma de hacerlo es de lo más novedosa. "A través de una web, los vecinos tienen acceso directo a toda la documentación del inmueble, ya sean convocatorias, actas o gestiones realizadas". Los propietarios reciben cualquier novedad a través de mensajes al móvil y correos electrónicos, "algo que gusta mucho a los vecinos más jóvenes y menos a los de mayor edad".

Menos quebraderos de cabeza para los vecinos, que al tiempo cuentan con asistencia jurídica telefónica que resuelve las consultas en un plazo de 48 horas y servicios de administración y gestión. "Estos servicios quitan mucho trabajo a los presidentes de comunidades de vecinos, que pueden delegar todas sus funciones y las dudas de los vecinos en la empresa", señalan en Communitas.es.

Pero el principal cliente son

El vecino paga una cuota mensual fija que varía según el número de servicios o instalaciones de que disponga

las promotoras. "El 60% de los clientes son promotores, que encargan la constitución de la comunidad y el servicio posventa y una vez acabada la obra seguimos con la gestión de la finca".

Desde el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid se insiste en que "el futuro de la profesión pasa por un trato personalizado y el apoyo en las nue-

vas tecnologías como instrumentos de ayuda, pero no como solución a los problemas que surgen a diario".

El vecino paga una cuota mensual fija que varía según el número de servicios o instalaciones que tenga la comunidad (limpieza, ascensor, piscina, jardinería...). Así, la tarifa mínima es de siete euros al mes por vecino para las comunidades con tres o menos servicios. La tarifa estándar es de 10 euros al mes para entre cuatro y ocho servicios e instalaciones comunes. Para nueve o más servicios, el coste es de 12 euros. Estos precios incluyen la asistencia sin límites a las juntas de propietarios, sin coste extra.

La red de franquicias es otro síntoma de que algo está cambiando en el sector. La Tienda del Propietario es una franquicia de origen portugués especializada en la administración de fincas urbanas, "que ha surgido para solucionar los problemas de los comuneros, facilitándoles la vida". Su plan de expansión pasa por abrir tiendas en Madrid, Barcelona y Valencia. Entre otros servicios permite el pago automático de las cuotas de la comunidad, así como la resolución de cualquier asunto en la tienda más cercana.

## ESTIMACIÓN DE VALOR DE INMUEBLES

## Cuánto vale su casa

Propiedades, además de estimar el valor de su piso, calcula el precio de las reformas y la revalorización de local o vivienda tras realizarlas.

Me interesa el valor de un local con una planta superior de 30 metros independiente de un semisótano con 56 metros en la calle del Reloj. Ha pasado la ITE.—A. H.

★En torno a los 180.000-205.000 euros.

★Unos 365.000-395.000 euros.

Tengo un piso en la calle de María de Molina, esquina a las calles de Pinar y Serrano de Madrid. Tiene 115 metros, cinco habitaciones, salón, cocina y dos baños. Me interesa el precio.—J. M. C.

★Estaría en 750.000-810.000 euros.



¿Cuál es el valor de una vivienda en la avenida de Manzanares de Madrid de 100 metros y exterior? Está en la planta sexta de un total de siete tiene 40 años y ha sido totalmente reformada. Cuenta con salón, cuatro dormitorios dobles, baño completo y aseo, cocina y terraza acristalada.— J. F. M.

Propiedades pone a su disposición un consultorio atendido por Tasaciones Hipotecarias y GESINAR Servicios Inmobiliarios para realizar estimaciones del valor de inmuebles (salvo suelos) y resolver dudas sobre la ITE y la Inspección Técnica del Hogar (valor de las reformas y revalorización del inmueble tras realizarlas). Dirija sus consultas a Miguel Yuste, 40. 28037 Madrid o a [propiedadesvalora@elpais.es](mailto:propiedadesvalora@elpais.es).

## El mejor espacio en Vallecas para tu nueva vida.



### Tiendas Inmobiliarias

C/ Golfo de Salónica, 64  
(Zona Pinar de Chamartín) 28033 Madrid  
91 304 57 89

Avda. Real de Arganda s/n.  
Recinto Comercial PAU Ensanche de Vallecas,  
parcela nº12. Madrid  
91 335 42 62



## VALLECAS RESIDENCIAL

- 93 viviendas de 1 y 2 dormitorios y estudios.
- Piscina y zonas comunes ajardinadas.
- Plazas de garaje y trasteros.
- Junto al Metro.
- Amplio plan de personalización de vivienda.

### FORMA DE PAGO DE LANZAMIENTO DESDE:

- 3.000€ a la reserva.
- 3.000€ a la firma del contrato.
- 500€/mes hasta entrega de llaves (Dic.2009).
- IVA no incluido.
- Condiciones válidas hasta el 15/04/2007.

Y tú, ¿cómo quieres vivir?

**LUBASA**  
INMOBILIARIA