

# Adminmuebles



**Adminmuebles**, Nace como respuesta a la inquietud de personas preocupadas por obtener un servicio real, personalizado y profesional en la Administración de Inmuebles que les permita conservar su patrimonio en perfectas condiciones, mejorar la convivencia con sus vecinos y transparentar todo tipo de operaciones del condominio.

## Planeación Estratégica

### Misión

Brindar los servicios integrales y profesionales de administración de inmuebles, satisfaciendo las necesidades de todos los condóminos que habiten en los edificios o propiedades administradas, asegurando el mantenimiento de todas las instalaciones y promoviendo mejoras en la vida diaria.

### Visión

Ser una de las empresas líderes en la administración de inmuebles en la zona, creciendo a través de un sistema celular por zonas e integrándonos verticalmente, para ofrecer diferentes servicios que le brinden valor agregado a nuestros clientes.

### Valores

- Compromiso
- Honestidad
- Servicio
- Responsabilidad
- Excelencia
- Trabajo de equipo

### Proceso Simplificado

Conocer sus necesidades	1
Revisión de documentos	2
Definición de metas	3
Administración y mejora continua	4

Servicios Integrales en  
Administración de Inmuebles



# 2015



## Administración de Condominios

Dado que no existen 2 condominios que tengan exactamente las mismas necesidades, le ofrecemos un servicio personal y específico para cada inmueble. Al inicio de la relación se revisa el estado que guarda el inmueble en la actualidad, se preparan los planes y proyectos de corto, mediano, largo plazo y en base a ellos, se preparará un programa de trabajo. Cuidando que en todas las actividades que se realizan se salvaguarde la paz y la armonía entre los vecinos fomentando actividades que mejoren su convivencia. Mediante este plan de trabajo se realizará un presupuesto que considera los ingresos y egresos que el

condominio requiere para generar el buen mantenimiento y el incremento de la plusvalía del desarrollo, con una revisión periódica de la aplicación de los fondos, las inversiones y las mejoras proyectadas.

El compromiso de nuestro equipo es que existan cambios estratégicos en el desarrollo y control del inmueble, en comunión con el comité de vigilancia.

## Servicios

Dentro de los servicios que ofrecemos nos encargamos de:

### 1. Área Administrativa

- Emisión de recibos de pago confiables.
- Gestión de la cobranza y reporte de morosos.
- Recepción de pagos.
- Elaboración y administración de presupuestos.
- Elaboración de estados de cuenta mensuales.
- Aplicación del reglamento general de condóminos.
- Evaluación y selección de proveedores.
- Control del personal del condominio.
- Control de actas de asamblea.
- Actualización de reglamento interno.
- Control de compras.
- Asesoría en aplicación de pólizas de seguros.
- Aplicación de multas y sanciones
- Pago de servicios y gestión con CFE, Oapas, Municipio, etc.
- Asesoría al comité para la toma de decisiones.
- Conciliación de intereses entre condóminos.

### 2. Conservación y Mantenimiento

- Recorridos periódicos a las instalaciones del edificio para la detección de fallas y oportunidades de mejora.
- Elaboración de programa de mantenimiento preventivo y correctivo.
- Atención oportuna a las solicitudes de los condóminos.
- Supervisión especializada en los trabajos de mantenimiento, conservación y nuevos proyectos.
- Limpieza especializada
- Consejería
- Jardinería

[www.adminmuebles.com.mx](http://www.adminmuebles.com.mx)

## Nuestro Compromiso

Lograr que el desarrollo funcione, bajo un nuevo esquema que permita ajustar su operación y administración para obtener óptimos resultados.

# Plan de Trabajo

- Primera Fase del mes 1 al mes 3.
- Segunda Fase del mes 3 al mes 5.
- Tercera Fase del mes 6 en adelante.
- Juntas periódicas con el comité de vigilancia.

## Primera Fase

1

- Recepción admón. anterior
- Análisis de necesidades
- Revisión de documentos
- Revisión de procedimientos
- Revisión Ingresos - Egresos

2

- Avisos de cobro
- Supervisión permanente
- Conciliación bancaria
- Cuentas por cobrar y pagar
- Manto. prevent. y correctivo

3

- Reporte de cobranza
- Reporte Ingresos - Egresos
- Reporte de morosidad
- Pago de servicios
- Revisión reglamentos

## Segunda Fase

4

- Regularización contable
- Regularización administrativa
- Declaraciones de impuestos
- Revisión casos particulares

5

- Revisión de consignas de seguridad
- Revisión de consignas de mantenimiento
- Diagnóstico de gastos

6

- Revisión del programa de protección civil y simulacros
- Propuestas para optimizar el gasto
- Programa de inversiones

## Tercera Fase

7

- Comunicación efectiva
- Proyectos de ahorro
- Supervisión y asesoría en los rubros de mantenimiento y conservación

8

- Catálogos de conceptos
- Igualdad en las cotizaciones
- Comparativos de calidad
- Programa de mejora continua

9

- Generación de presupuesto anual
- Inversiones proyectadas
- Incremento de plusvalía

## Consejo Importante

Es indispensable contar con fondos de reserva que debe establecer el reglamento, mismos que se sugiere se cobren desde la firma del contrato de compra-venta, entrega del inmueble o escrituración, con el objeto de contar con los recursos que permitan la oportuna atención del inmueble, con la finalidad de evitar su deterioro, posibles contingencias, gastos no catalogados, equipamiento, mejoras, mantenimiento mayor, etc.



## Objetivo Principal.

Nuestro compromiso es que el desarrollo funcione bajo un nuevo esquema que permita ajustar su operación y administración para obtener óptimos resultados.

# RIESGOS Y MEDIDAS DE PREVENCIÓN

- Contamos con amplia experiencia en el tema de pólizas de seguro para inmuebles en condominio (materia altamente especializada en virtud de las complicaciones legales que el esquema condominal trae “per-se”), buscando como objetivos fundamentales la adecuada protección del inmueble.
- Es muy importante destacar que la contratación de una póliza de seguro general de inmuebles contemple cobertura de responsabilidad civil intercondominal con exclusión del derecho de subrogación para la aseguradora, con cargo a los fondos comunes del condominio, beneficia a todos los ocupantes y propietarios del conjunto en virtud, de que pueda considerarse que “equis” Inquilino está correctamente asegurado (en beneficio del arrendador o propietario), debería contratar y mantener vigente una póliza de seguro cuya suma asegurada en Responsabilidad Civil sea igual al daño potencial que un siniestro originado en su localidad pueda ocasionar a los demás, ejemplo: en un caso catastrófico, si la unidad privativa que se arrendase o posea, se ubica en la planta baja del inmueble con vecinos a los lados y hacia arriba, el daño potencial podría llegar a ser el valor total del condominio y sus contenidos, de tal forma que la prima del seguro se vuelve impagable, motivo por lo que comúnmente se aseguran incorrectamente, hecho que repercutiría en contra del referido propietario o arrendador y de los demás condóminos.

