

# SOLICITUD DE PROPUESTAS: ADMINISTRADOR DE FINCAS PARA NUESTRO EDIFICIO

Emitida por los propietarios o por la junta de gobierno. Pida a un abogado o a un notario que la lea antes de enviarla.

Comunidad y edificio:

Dirección:

Número de viviendas y locales:

Administrador actual (si lo hay):

Contacto para preguntas y ofertas:

Plazo para presentar ofertas:

Fecha de emisión:

## Cómo presentar su oferta

1. Responda a todas las preguntas. Escriba «no se ofrece» en lugar de dejar una línea en blanco.
2. Envíe su oferta al contacto indicado arriba dentro del plazo. Las ofertas recibidas fuera de plazo podrán no tenerse en cuenta.
3. Adjunte un modelo de contrato, su certificado de seguro y la licencia o el certificado que le corresponda.
4. Comparamos las ofertas con los criterios y los pesos que figuran más abajo. El precio más bajo no gana por sí solo.
5. Recogemos al menos tres ofertas y las compartimos solo con quienes deciden por los propietarios.

## Condiciones del contrato que le pedimos que indique

1. La duración del contrato, el plazo de preaviso de cada parte y cualquier importe o condición por ponerle fin de forma anticipada.
2. Qué obligaciones impone la ley del país al administrador, cuáles de ellas cumple usted por nosotros y cómo nos demostrará que las cumple.
3. Qué entregará a un administrador sucesor al terminar el contrato, en qué forma y en qué plazo.

## Credenciales y cumplimiento (15 %)

| Pregunta                                                                                                                                                                          | Respuesta del licitador | Puntuación (propietarios) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ¿Tienen usted y la persona que llevará nuestro edificio la licencia o el certificado que corresponda en el lugar donde está nuestro edificio (si procede), y nos dirán el número? |                         |                           |
| ¿Cuenta con un seguro de responsabilidad civil profesional y un seguro de fidelidad (frente al fraude o la apropiación indebida), y nos enseñará el certificado?                  |                         |                           |

| Pregunta                                                                                            | Respuesta del licitador | Puntuación (propietarios) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ¿Pertenece a una asociación profesional con un código de conducta que los propietarios puedan leer? |                         |                           |

### Gestión del dinero (20 %)

| Pregunta                                                                                                                                       | Respuesta del licitador | Puntuación (propietarios) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ¿El dinero de nuestro edificio estará en una cuenta aparte a nombre de la comunidad, sin mezclarse nunca con sus fondos propios?               |                         |                           |
| ¿Podrán los propietarios ver en línea, en cualquier momento, el extracto bancario y quién debe qué? (digital, opcional, ponderación: la mitad) |                         |                           |
| ¿Facilitará a los propietarios cada mes, dentro de un plazo fijo de días, un estado de ingresos y gastos?                                      |                         |                           |
| ¿Revisará las cuentas una vez al año alguien independiente de usted?                                                                           |                         |                           |

### Informes y gobierno de la comunidad (15 %)

| Pregunta                                                                                                                                                                                                                     | Respuesta del licitador | Puntuación (propietarios) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ¿Entregará a tiempo el presupuesto y las cuentas anuales, en un formato que un propietario pueda entender?                                                                                                                   |                         |                           |
| ¿Mantendrá un archivo completo de actas y acuerdos que cualquier propietario pueda consultar?                                                                                                                                |                         |                           |
| ¿Los documentos, las actas y los contratos estarán en un portal para los propietarios y la junta de gobierno, en lugar de enviarse como archivos adjuntos por correo electrónico? (digital, opcional, ponderación: la mitad) |                         |                           |
| ¿Admite el voto en línea o la participación a distancia en las juntas, cuando la ley lo permite? (digital, opcional, ponderación: la mitad)                                                                                  |                         |                           |

## Servicio y respuesta (15 %)

| Pregunta                                                                                                                                                      | Respuesta del licitador | Puntuación (propietarios) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ¿Asignará a nuestro edificio un administrador con nombre y apellidos, y cuántos edificios o viviendas lleva esa persona?                                      |                         |                           |
| ¿Dispone de una persona de refuerzo y de una vía de contacto fuera del horario habitual para avisar de tuberías rotas, averías de ascensores y cortes de luz? |                         |                           |
| ¿Las solicitudes se registrarán con un número de referencia y podrá el vecino ver su estado? (digital, opcional, ponderación: la mitad)                       |                         |                           |
| ¿Informará cada mes a la junta de gobierno de los tiempos de respuesta y de resolución?                                                                       |                         |                           |

## Preparación para la entrega (10 %)

| Pregunta                                                                                                                                         | Respuesta del licitador | Puntuación (propietarios) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ¿Recibirá del promotor o del administrador anterior las zonas comunes, las llaves y los documentos técnicos mediante un acta de entrega firmada? |                         |                           |
| ¿Hará seguimiento de los defectos y de las reclamaciones de garantía con sus plazos, y los reclamará a la constructora?                          |                         |                           |
| ¿Reunirá y conservará los planos finales de obra y el expediente técnico de nuestro edificio?                                                    |                         |                           |
| ¿Podrán los propietarios ver los defectos que se están resolviendo, con su estado? (digital, opcional, ponderación: la mitad)                    |                         |                           |

## Independencia (10 %)

| Pregunta                                                                                                                                                                                      | Respuesta del licitador | Puntuación (propietarios) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ¿Declara por escrito cualquier vínculo de propiedad, financiero o familiar con el promotor, con los vendedores de las viviendas o con quienes toman decisiones en nombre de los propietarios? |                         |                           |

| Pregunta                                                                                                                               | Respuesta del licitador | Puntuación (propietarios) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ¿La duración del contrato se ajusta a lo que permite la ley, y pueden los propietarios ponerle fin con un preaviso y sin penalización? |                         |                           |
| ¿Informará cuando encargue trabajos a empresas que sean suyas o del promotor?                                                          |                         |                           |

## Transparencia de precios (10 %)

| Pregunta                                                                                                                                                                           | Respuesta del licitador | Puntuación (propietarios) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ¿Sus honorarios están desglosados, con lo que incluyen por escrito?                                                                                                                |                         |                           |
| ¿Los cargos adicionales y cualquier porcentaje que se cobre por las obras importantes se indican desde el principio, sin cargos de importe indeterminado?                          |                         |                           |
| ¿La subida anual está ligada a un índice o a un tope concretos, y nos mostrará la carga de trabajo real del año pasado para poder comparar las ofertas en igualdad de condiciones? |                         |                           |

## Pruebas (5 %)

| Pregunta                                                                                                                                     | Respuesta del licitador | Puntuación (propietarios) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ¿Puede dar referencias de edificios de tamaño y antigüedad parecidos, e indicar cuántos años lleva ejerciendo?                               |                         |                           |
| ¿Nos mostrará una demostración en directo de lo que ven realmente los propietarios y los vecinos? (digital, opcional, ponderación: la mitad) |                         |                           |
| ¿Sabe, y nos dirá, cuántos propietarios usan realmente el pago en línea y la aplicación? (digital, opcional, ponderación: la mitad)          |                         |                           |

## Honorarios

| Concepto                               | Importe | Observaciones |
|----------------------------------------|---------|---------------|
| Honorarios mensuales de administración |         |               |
| Contabilidad y cuentas anuales         |         |               |

| Concepto                                                | Importe | Observaciones |
|---------------------------------------------------------|---------|---------------|
| Servicios adicionales (tarifa por hora)                 |         |               |
| Porcentaje que se cobra por las obras importantes       |         |               |
| Puesta en marcha y relevo con el administrador anterior |         |               |
| Subida anual e índice aplicado                          |         |               |
| Importe por la terminación anticipada del contrato      |         |               |

### Cómo se puntuarán las ofertas

1. Credenciales y cumplimiento: 15 %
2. Gestión del dinero: 20 %
3. Informes y gobierno de la comunidad: 15 %
4. Servicio y respuesta: 15 %
5. Preparación para la entrega: 10 %
6. Independencia: 10 %
7. Transparencia de precios: 10 %
8. Pruebas: 5 %

### Declaración de independencia

- ☐ El licitador no tiene ningún vínculo de propiedad, financiero ni familiar con el promotor, con los vendedores de las viviendas ni con quienes deciden por los propietarios, salvo los que se indican a continuación.
- ☐ El licitador comunicará por escrito cualquier contratista al que encargue trabajos y en el que él o el promotor tengan una participación.
- ☐ Vínculos que debe comunicar (escriba «ninguno» si no hay):

### Referencias

| Edificio o cliente | Viviendas y años de administración | Contacto |
|--------------------|------------------------------------|----------|
| 1                  |                                    |          |
| 2                  |                                    |          |
| 3                  |                                    |          |

**Por los propietarios (nombre, cargo, fecha)**

**Por el licitador (nombre, cargo, fecha)**

---

Firma

---

Firma

---

Esta plantilla es información general, no asesoramiento jurídico. No describe la ley de ningún país. Pida a un abogado o a un notario que la revise con los documentos que rigen su comunidad antes de enviarla.