

**¿QUÉ ASPECTOS DEBEMOS TENER EN CUENTA A LA HORA DE CONTRATAR UN NUEVO ADMINISTRADOR DE FINCAS PARA NUESTRA COMUNIDAD?**

A modo de guía, se relacionan a continuación diferentes aspectos que pueden considerarse de mayor o menor relevancia, a la hora de decidir con quién contratar la administración de la comunidad.

Pueden añadirse o modificarse todos aquellos aspectos que se consideren oportunos o relevantes para la elección del profesional.

Si disponemos de varios candidatos, y para ayudarnos en la toma de decisiones, sería buena idea puntuar cada uno de los aspectos que comentamos a continuación. Habrá aspectos que valoraremos en mayor grado que otros. Así podemos establecer, por ejemplo, varios grupos en función de la influencia o peso que queramos darle en nuestra toma de decisiones:

Grupo 1: Aspectos más valorados (los valoro con un peso sobre mi decisión del 60%, por ejemplo).

Grupo 2: Aspectos con un peso específico en mi decisión del 30%.

Grupo 3: Aquellos con un peso del 10%.

Puntuamos cada aspecto del 1 al 5. El administrador que reciba mayor puntuación sería el elegido.

Veamos el siguiente ejemplo en la tabla que se muestra a continuación:

GRUPO	ASPECTOS	ADMINISTRADOR		
		A	B	C
60%	¿Está colegiado el administrador?	5	5	5
	Compromiso de frecuencia de visitas a la comunidad	4	3	1
	Los años de experiencia profesional.	3	4	4
	El software de que dispone para gestionar la comunidad.	5	2	3
	Experiencia profesional demostrable.	3	4	4
	Gestión de la morosidad. Procedimientos para su seguimiento y control.	3	5	1
	Impresión o comentarios del presidente de aquellas comunidades de las que ha sido administrador con anterioridad o lo es actualmente.	2	5	4
	Comunidades próximas administradas o de similares características.	3	4	3
	Honorarios a cobrar anualmente.	4	4	3
	Modelo de contrato de administración o de arrendamiento o prestación de servicios profesionales, y repasar cláusula de resolución del contrato.	2	4	3
	Suma Grupo 1	23	23	18
30%	Si existen gastos adicionales de material de oficina, horas extras por reuniones, desplazamientos, gestoría laboral, fotocopias, correos, etc.	4	3	3
	Si dispone de seguro de responsabilidad civil, y qué cobertura tiene.	3	4	3
	Si se dedica en exclusiva a la administración de fincas o realiza simultáneamente otras actividades económicas.	5	1	1
	Frecuencia de las comunicaciones a los vecinos y a través de qué canales.	3	5	5
	Tipos de informes a la Junta y frecuencia.	3	4	4
	Suma Grupo 2	18	17	16
10%	Si dispone de oficina al público o no.	4	4	4
	La apariencia general de su oficina.	3	1	2
	La actitud de los empleados.	4	4	5
	El equipamiento e instalaciones de la oficina.	2	4	3
	Si tiene contactos en organismos oficiales, como ayuntamientos, etc.	3	1	2
	Su filosofía en la administración de fincas.	3	3	3
	Si acude a programas, conferencias, o cursos de actualización o perfeccionamiento profesional.	3	2	4
	Número de comunidades administradas.	4	4	3
	Si posee los conocimientos técnicos necesarios (piscinas, ascensores, etc.).	3	3	4
	Si tiene contratado algún sistema de actualización de la legislación o normativas.	3	3	3
	Suma Grupo 3	32	29	33

RESUMEN	ADMINISTRADOR		
	A	B	C
Suma Grupo 1 - Peso específico del 60%	13.8	13.8	10.8
Suma Grupo 2 - Peso específico del 30%	5.4	5.1	4.8
Suma Grupo 3 - Peso específico del 10%	3.2	2.9	3.3
Suma total	22.4	21.8	18.9

Por tanto, en nuestro ejemplo, nos decidiríamos por contratar los servicios del administrador denominado "A".