

ADMINISTRACION “BUENOS VIENTOS”

El objeto del servicio que ofrecemos a los copropietarios de Edificios de Propiedad Horizontal abarca todo lo relacionado con el buen funcionamiento de los Edificios. Nos caracterizamos por brindar un servicio de absoluta responsabilidad, compromiso, conocimiento avalado por nuestra trayectoria, realizamos la administración de propiedades de acuerdo a lo dispuesto por la legislación vigente, reglamento de copropiedad, y las resoluciones adoptadas en las asambleas de copropietarios y/o por la comisión de administración.

Efectuamos las inscripciones en todos los organismos públicos y privados y nos actualizamos permanentemente en sus variantes.

Con absoluta responsabilidad y ajustados a la normativa legal, nos encargamos de los contratos de trabajo, y todo lo que hace a la normativa laboral en la materia, sueldos y jornales conforme a los laudos de la categoría laboral y realizamos los aportes al B.P.S. por los funcionarios de los Edificios.

Para todo tipo de trabajos que requiera el edificio, se solicitan 3 presupuestos para ser sometidos a la consideración y aprobación de la Comisión Administradora, siempre en acuerdo a lo que resuelva la Asamblea de Copropietarios. Las contrataciones se realizan de acuerdo a los presupuestos debidamente aprobados por la Comisión del Edificio, y también los pagos, una vez obtenido el aval de la misma; trabajamos en conjunto con la Comisión del Edificio, y en consecuencia ejecutamos las decisiones de la comisión.

En relación al mantenimiento y conservación de los Edificios, se establecen pautas claras y se realiza un seguimiento con visitas periódicas, se indica al personal todo lo referente a reparaciones y mejoras de los bienes comunes, todo en coordinación con los señores Copropietarios.

Todo lo que refiere a funcionamiento y reparaciones necesarias son resueltas por ésta administración, y las locativas son resueltas por la asamblea de copropietarios o la comisión administradora, según corresponda.

Los Preventivos de Gastos Comunes, se efectúan cada 3 meses, enviando la información del movimiento de fondos del trimestre anterior y el preventivo de gastos para el próximo, con el prorrateo de las cuotas correspondientes a cada unidad.

Cuidamos los gastos, en tal sentido, no efectuamos contrataciones ni gastos sin la previa autorización de la comisión de administración o la asamblea de copropietarios según lo que se establezca.

En lo que se refiere a trabajadores y dependientes, se elabora un reglamento interno para los funcionarios y se determinará en base a la categoría laboral de cada funcionario las tareas que debe desarrollar. Se acuerdan contratos de trabajo que den garantías a todas las partes.

Estamos en permanente contacto con el Edificio para controlar aspectos como limpieza, funcionamiento y comportamiento del personal, estando a cargo todas las sanciones que correspondan, con la excepción de la sanción mayor como lo es el despido (sea directo o indirecto), el cual se resolverá siempre por resolución de asamblea ordinaria o extraordinaria según el caso, o por la comisión administradora y bajo la única responsabilidad de la copropiedad. Trabajamos para que la relación entre los funcionarios y los copropietarios sea cordial y de respeto mutuo.

En tanto los únicos responsables en materia de reclamos laborales y responsabilidades civiles, o denuncias son los copropietarios de los Edificios de Propiedad Horizontal, es que trabajamos éste punto conforme lo establece la legislación vigente.

Brindamos el servicio de comparecer en los eventuales procesos judiciales en calidad de Administrador, en un todo al amparo del Reglamento de Copropiedad.

En relación a los seguros obligatorios, nos encargamos de la contratación de los seguros contra incendio y de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales.

En cuanto a la liquidación y cobranza de expensas comunes ya sean las ordinarias y las extraordinarias, al finalizar cada trimestre, según lo indique el Reglamento de Copropiedad, se efectuará un liquidación de los Gastos Comunes determinándose la cuota a pagar por cada unidad de acuerdo al coeficiente establecido en el reglamento de copropiedad, u otra forma de liquidación que prevea el mismo.

Brindamos el servicio de la recepción de los pagos por los medios bancarios correspondientes, con la correspondiente verificación de los saldos de los Señores Copropietarios y la realización de las conciliaciones bancarias.

En cuanto a la realización de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, las mismas serán de acuerdo a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, el Reglamento de Copropiedad, Reglamentos Internos y decisiones adoptadas en Asambleas, no generándose honorarios por parte de la Administración por la concurrencia a las mismas, ni establecemos un límite anual a las mismas.

En relación a deudas por gastos comunes, nos encargamos de realizar las gestiones extrajudiciales de cobro, incluyendo el envío de telegrama colacionado con acuse de recibo, a efectos de noticiar al deudor de los gastos comunes. Se convoca a asamblea a fin de aprobar en asamblea la deuda por gastos comunes, la que constituirá el título de ejecución, y se derivará la ejecución hipotecaria o el juicio ejecutivo al Estudio Jurídico que se resuelva contratar por los Sres. copropietarios, compareciendo por el Edificio en nuestra calidad de Administrador. Así también, se plantea la opción de poder acceder a los servicios de los profesionales que trabajan para nuestra firma, Abogados, Escribanos y Contadores con trayectoria y seriedad profesional.

En cuanto a los fondos del edificio, se trabaja con una Cuenta Corriente o Caja de Ahorros a nombre del Edificio, donde se depositaran los fondos del Condominio y los propietarios podrán depositar las expensas en la mencionada cuenta y se mantendrá informada a la Comisión Administradora sobre los

movimientos de la misma.

Nuestro compromiso es optimizar los gastos del Edificio, teniendo en cuenta los recursos necesarios para su correcto funcionamiento.

Consulte sin compromiso el costo de nuestro servicio, el que con mucho gusto cotizamos para su Edificio conforme a la propuesta de Administración que ofrecemos.

SERVICIOS PARTICULARES A IMPORTANTES PROPIEDADES:

También ofrecemos nuestros servicios de pagos de servicios, impuestos, asesoramiento a propietarios de importantes propiedades en Punta del Este, con los aranceles establecidos y un costo mínimo en el pago de Impuestos.

Atendemos en nuestra oficina de Punta del Este, en la zona de los colegios, de lunes a viernes en el horario de 9 a 12 hs. y de 13.30 a 17 hs.

**Dirección: AVENIDA VICTOR HUGO ESQUINA LOPE DE VEGA.
PUNTA DEL ESTE-URUGUAY**

ADMINISTRACION BUENOS VIENTOS

Alejandro Bologna

+598 99 524273

+598 42229684