



DOSSIER
DE SERVICIOS
Y TARIFAS

www.satekactivos.com

1

Contratos de
gestión por
cuenta ajena

2

Operaciones de arrendamiento
para explotaciones en
subarrendamiento

Gestión
integral
de activos inmobiliarios.

Contratos de gestión por cuenta ajena

Se trata de la oferta de servicios de gestión inmobiliaria por cuenta ajena destinados especialmente a la puesta en valor de activos problemáticos, cuya titularidad está en manos de promotoras inmobiliarias, fondos de inversión, sociedades gestoras de activos bancarios y los propios bancos.

Experiencia y trabajo

Estos servicios abarcan:

- *Estudio previo*

Análisis previo sobre la situación física y legal de los inmuebles (due dilligence).

- *Plan de actuación*

Elaboración de un plan de actuaciones relativo a las reparaciones y trabajos administrativos necesarios, así como la recomendación de las rentas a valor de mercado y otras condiciones contractuales.

- *Acciones necesarias*

Ejecución por cuenta ajena de todas las acciones necesarias para que los activos estén en perfectas condiciones de ofrecerse en el mercado.

- *Comercialización*

Comercialización de los activos, es decir, alquiler efectivo de los mismos.

- *Cobros e incidencias*

Gestión de cobros, recobros, incidencias, mantenimiento, etc...



Siempre que sea posible, los servicios se extenderán al mandato de venta futura, es decir, a la transformación del arrendatario en comprador final. A estos efectos, el plan de actuaciones debería contemplar un precio orientativo o vinculante.

Entre nuestros servicios también se encuentra la intermediación entre tenedores de NPLs (derechos de crédito) y deudores, hipotecarios (promotores) para la búsqueda de soluciones pactadas (ejecuciones concertadas; daciones en pago parciales; etc.) haciendo valer también los servicios genéricos antes citados.

En supuestos extraordinarios, los servicios podrían incluir activos sujetos a situaciones extremadamente complejas (ocupaciones ilegales; vandalismo; usurpación de titularidad; edificaciones pendientes de legalización; etc.).

El servicio integral prestado por SATEK incide favorablemente en la reducción de los quebrantos que están causando los abandonos de obras, en los sobrecostos futuros que provocarán, en la posibilidad de pagar en parte los gastos/impuestos derivados del estatus de propietario y en el objetivo no descartable de conseguir finalmente la venta a clientes finales.

Alcance detallado de los servicios

Comercialización en régimen de alquiler de los activos

- Comercialización adaptada a las características concretas y tipología de cada activo de la cartera, incluidas carteras de activos dispersos.
- Red comercial propia formada específicamente para la gestión de activos en régimen de alquiler. Visitas con clientes, filtrado de los mismos mediante la comprobación de los criterios establecidos para cada activo, formalizar las reservas y los contratos, y seguimiento permanente del activo y de las necesidades del inquilino.

Administración y gestión de los activos

- Administración y gestión de los contratos de arrendamiento.
- Gestión de cobros y pagos de recibos. Emisión de remesas de pagos con cargo a la cuenta designada del cliente, o incorporación mediante la norma AEB NT43 de los ingresos de clientes recibidos por transferencia bancaria.
- Conciliación bancaria.
- Validación y seguimiento de contratos (cumplimiento de condiciones contractuales, actualización de información de contratos, liquidaciones, extinciones, renovaciones y rescisiones de contratos, etc..)
- Seguimiento y gestión de fianzas y otros depósitos ante organismos públicos.
- Gestión de seguros de hogar y de impago de rentas.
- Análisis del seguimiento de incidencias.

Administración y gestión ante comunidades de propietarios y organismos públicos.

- Gestión de la comunidad de propietarios.
- Gestión de pagos de facturas tales como impuestos, gastos de comunidad, suministros....
- Gestión y seguimiento de reuniones de comunidades de propietarios en representación de la propiedad. suministros....
- Gestiones con organismos públicos en referencia a los activos en cartera, así como con proveedores de servicios y entidades aseguradoras.

Gestión técnica, documental y económica de los activos

- Alta y legalización de suministros sobre cuenta bancaria del cliente y cambios de titularidad.
- Gestión, análisis, seguimiento y reporte de incidencias técnicas y averías en inmuebles.
- Visitas de inspección al inmueble.
- Gestión de garantías técnicas generales del inmueble.
- Propuesta y supervisión de la realización de las medidas correctoras que procedan.
- Gestión de proveedores y servicios, incluida la coordinación de los equipos externos que se precisen para legalizaciones de los inmuebles, inversiones y reformas.
- Incorporación al sistema de toda la información relativa al activo (ubicación, información registral, características generales técnicas del inmueble, tasaciones, etc.)
- Recopilación y gestión documental electrónica de información contractual del inmueble alquilado (contratos, escrituras, documentación relativa al inquilino, información relativa a
- Elaboración de presupuesto anual de gastos e ingresos del inmueble, regularización y liquidación de gastos, contabilización de cuentas acreedoras y deudoras, conciliación de cuentas de gastos e ingresos, etc. impuestos, etc.)

Gestión de impagos

- EXTRAJUDICIAL
 - Gestiones con el arrendatario orientadas al recobro o el compromiso de pago diferido mediante gestiones amistosas. Incluye la notificación escrita, notificación electrónica, contactos telefónicos permanentes, visita presencial a la vivienda por nuestros gestores especializados en gestión de impagos para tratar personalmente con el inquilino el pago de la deuda, negociación documentada si procede de aplazamientos de pago (descuentos y escalonamiento de renta), etc.
 - Visitas permanentes de seguimiento a los inmuebles por parte de los equipos de gestión con el fin de mantener una relación viva con los inquilinos al objeto de prevenir el impago de las rentas.

Gestión de impagos

- JUDICIAL (Procedimientos por deshaucio)
 - Interposición de demandas desde el mismo momento en que la fase extrajudicial quede concluida.
 - Gestión de reclamación, en segunda instancia, en caso de que la propiedad desee recurrir un caso o que sea preciso defender una apelación de un inquilino.
 - Notificaciones judiciales o notariales a los arrendatarios.
 - Gestión de reclamación de daños al inmueble.
 - Gestión de recuperaciones de inmuebles en tomas de posesión.

Intervención en problemas sociales y de convivencia

- APERCIBIMIENTOS ANTE INCUMPLIMIENTOS LEVES
 - Problemática por tenencia de animales molestos.
 - Uso inadecuado de espacios comunes.
 - Instalación de servicios individuales de telefonía o TV sin autorización.
 - Subarriendos.
 - Cesiones no consentidas.
 - Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
 - Cualquier tipo de conducta prohibida en viviendas, garajes o trasteros.
- INTERVENCIÓN EN CASOS REITERADOS
 - Actas policiales, denuncias, etc., así como evaluación y tramitación si procede.
- ACTUACIÓN EN CASOS GRAVES
 - Demandas y tramitaciones procesales mal uso de la vivienda y/o espacios comunes.
 - Amenazas/agresiones.
 - Ruidos.
 - Ilícitos penales.
 - Trasiego de personas ajenas a la vivienda.
 - Suciedad, salubridad, etc.

• ACTUACIÓN DE INTERVENCIÓN SOCIAL

- Atención, información, valoración, coordinación y orientación a aquellas personas que requieran una atención especializada dado su perfil social, médico, técnico, económico o mental tales como: Violencia de Género; Toxicomanías; Salud Mental; Minusvalías; Minorías étnicas, etc
- Soporte Social en situaciones de emergencia que afectan a la ocupación normal de la vivienda: incendios, agresiones, fallecimientos...
- Reagrupación familiar.

Relación con los clientes

Debido al compromiso que tiene SATEK con las personas, buscamos establecer una relación lo más cómoda y cercana posible con nuestros usuarios y para ello, utilizamos los siguientes medios:

- Servicio de atención telefónica a través del Call Center mediante un número 900 gratuito.
- Servicio de atención presencial con Gestores en cada área de trabajo.
- Página Web y correos corporativos. Este servicio nos ayuda a canalizar el elevado número de consultas, peticiones o reclamaciones que recibimos en SATEK, de esta manera las personas de la organización las gestionamos de una forma más ágil y eficiente.
- Comunicaciones mediante otros sistemas como los mensajes de móvil o el whatsapp.

Informes

- Informes mensuales de altas, bajas y renovaciones en la cartera de alquiler.
- Informes financieros.
- Informes de gestión de impagados y morosidad.
- Informes comerciales.
- Informes de rentabilidad.
- Cualquier otro tipo de informe personalizado que se requiera.

Tarifas

- *ACTIVOS (viviendas)*
- *Rentas hasta 250€/mes*
- *Rentas desde 251 a 400€/mes*
- *Rentas más de 401€/mes*

1 a 300	60€ /mes	65€ /mes	75€ /mes
301 a 600	55€ /mes	60€ /mes	70€ /mes
601 a 900	50€ /mes	55€ /mes	65€ /mes
901 a 1200	45€ /mes	50€ /mes	60€ /mes
1201 a 1500	42€ /mes	47€ /mes	57€ /mes
1501 a 2000	40€ /mes	45€ /mes	55€ /mes
Más de 2000	*€ /mes	*€ /mes	*€ /mes

En volúmenes superiores a 2.000 activos se aplicaran tarifas a medida.

Información extra

- Las tarifas solo se aplicaran a activos que estén alquilados y sobre rentas cobradas.
- Estas tarifas se aplican para una gestión integral del servicio. En el caso de que se preste solamente una parte del mismo estas se reducirán y se adaptaran al servicio solicitado.
- Están incluidos en las tarifas los costes de gestión de recobro de rentas tanto por la vía extrajudicial como judicial (desahucios).
- I.V.A. no incluido



Operaciones de arrendamiento para explotaciones en subarrendamiento

Operaciones de arrendamiento de cualquier tipo de activo inmobiliario destinados a la explotación con clientes finales a través de subarrendamientos.



En contraste con los servicios genéricos, se trata de operaciones de gestión inmobiliaria por cuenta propia, es decir, SATEK asume el riesgo del negocio.

Los elementos que desde SATEK proponemos para el desarrollo de este tipo de operaciones son:

- *SPC específicos*

La constitución de una SPC o vehículo de inversión específico para cada operación.

- *Subarrendamientos*

La selección de Activos (cartera o activos complejos) que puedan explotarse mediante el subarrendamiento a terceros durante plazos largos.

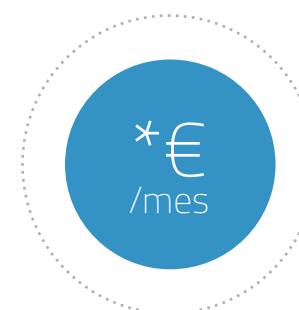
- *Renta garantizada*

La aportación por parte de SATEK de una renta garantizada durante un período de tiempo.



Igualmente se pueden incorporar compromisos de venta futura sobre los activos a favor de SATEK o de los terceros subarrendatarios mediante derechos de tanteo o incluso opciones de compra y/o venta.

Por otra parte, estas operaciones pueden presentar la variante de la reventa posterior de la SPC a terceros inversores interesados en activos en rentabilidad.



TARIFAS

La presentación de ofertas por parte de SATEK se realizará una vez estudiada la cartera de activos objeto de la explotación.



Muchas gracias



MADRID

C/ Marqués de Urquijo, 1, 3º D
MADRID - 28008
SPAIN

MÁLAGA

Plaza de España, s/n
Fuengirola. Málaga
SPAIN

ALMERÍA

Carretera de Málaga, 110,
5ª planta
Almería - 04002
SPAIN

DELEGACIONES

Granada
Murcia
Cantabria
Badajoz