



Sistema de Gestión de Gastos Comunes y Administración de Propiedades

El sistema UNIDAD cubre las necesidades de Administraciones de Propiedades Inmuebles, Administraciones de Propiedades Horizontales e Inmobiliarias. Cuenta con módulos para la liquidación de gastos comunes, administración de alquileres, venta, facturación y gestión de caja. El sistema está en constante evolución desde hace más de 15 años, adaptándose a las nuevas necesidades de los usuarios.

Módulo GASTOS COMUNES

- Resuelve la gestión de Mantenimiento, Cierre y Liquidación de Gastos Comunes de Edificios (presupuesto anual fijo o en base a los gastos realizados en el mes a liquidar).
- Prorrateo automático de gastos a pagar por unidad, en base a las milésimas y gastos en que participa.
- Automatiza el ingreso de cobranza de unidades al sistema, logrando flexibilidad y rapidez en esta tarea.
- Consulta y emisión de cuentas corrientes por Edificio y Unidad.
- Consulta y emisión de Saldos para cada Edificio, en moneda nacional y dólares, divididos por Fondos (Gastos Comunes, Reserva, Obras, Combustible)
- Emisión de Recibos de Gastos Comunes en formato propio de la Administración, en formato bancario y con código de barras para red de cobranzas Abitab o Redpagos.
- Genera y lee archivos de redes de cobranza tanto para Abitab Online como Redpagos.
- Informe de Liquidación mensual para las unidades en moneda nacional y dólares, en diferentes opciones de formatos. Dicho informe puede ser exportado a un PDF para enviar por mail o a una Planilla Excel, lo que permite al usuario adaptarlo con planillas prediseñadas.
- Permite el envío de mails personalizados a cada unidad de un edificio con la liquidación y la posibilidad de incluir un link para imprimir un recibo con código de barras.
- Maneja una base de datos del Personal de cada Edificio, proveedores, servicios y aspirantes a ocupar cargos.
- Cuenta con una amplia variedad de informes que permiten analizar los gastos de los edificios para fijar el presupuesto.

Módulo ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES

- Resuelve eficazmente toda la gestión de Administración de Propiedades, manejando Bases de Datos de Fincas, Propietarios e Inquilinos, relacionadas entre sí a través de Contratos.
- Permite definir Tipos de Pagadores para Inquilinos (Mensual, Garantía Bancaria o Estatal, etc.), pudiendo ingresar en forma sencilla cobranzas globales y obtener informes por cada tipo de pagador definido.
- Permite la parametrización de comisiones por finca, propietario y tipo de débito.
- Envía automáticamente por mail al inquilino un detalle con los alquileres, gastos pendientes, así como la fecha de vencimiento y otros datos para el pago.
- Permite la emisión de recibos previo al cobro o en el momento del mismo.



- En el pago de recibos individuales, detalla en pantalla al momento del cobro, la deuda del inquilino hasta la fecha por todo concepto: alquileres, agua, impuestos, etcétera.
- Genera automáticamente el Reajuste de Alquileres.
- Emite informes de Cuentas Corrientes, Estados de Cuenta y Saldos de Propietarios e Inquilinos, Vencimientos de Contratos, Inquilinos Deudores y en Jurídica, Liquidación de Propietarios con detalle de débitos y créditos en un período.
- Facturación de Honorarios de la Administración a la totalidad de los Propietarios en un único proceso, con su correspondiente emisión.
- Realiza las retenciones de IRPF, imprime resguardos y genera automáticamente la declaración de impuestos para importar en el sistema BETA de DGI.

Módulo INMOBILIARIA

- Administra bases de datos de Fincas en Cartera (Casa Habitación, Apartamento, Locales Comerciales) y sus correspondientes destinos (Venta, Alquiler o Permuta)
- Asimismo, maneja una base de datos de Solicitudes las cuales se pueden cruzar con fincas existentes o nuevas.
- Realiza el control y seguimiento de la evolución del negocio, con las gestiones realizadas hasta el cierre de la transacción.
- Permite el ingreso, visualización y clasificación de fotos de una finca. Existe una foto llamada “principal” que es la primera en las búsquedas y permite identificar la finca rápidamente, el resto de las fotos se pueden clasificar por habitación o ambiente, para luego agruparlas en la visualización.
- Cada habitación, ambiente o lugar de la finca se ingresa con su descripción, observaciones y metros cuadrados, se codifican independientemente para cada finca y luego pueden vincularse al inventario y a las fotos del inmueble.
- Permite ingresar el inventario de una finca para imprimirlo al momento del contrato o modificarlo en siguientes alquileres.
- Permite crear grupos de zonas, los cuales luego pueden ser utilizados en búsquedas de fincas. Por ejemplo, se crea un grupo que incluya Buceo, Malvín y Punta Gorda, luego al seleccionar este grupo en la búsqueda, se obtienen en un solo paso fincas en los tres barrios.
- Provee una Búsqueda Interactiva de Fincas: esta opción permite buscar fincas interactivamente eligiendo las características de la misma (zona, precio, cantidad de dormitorios, baños, garaje, barbacoa, etc.). Esta interfaz está diseñada para atención telefónica o contra público, dado que se pueden ver las fotos de la finca. Asimismo, desde esta opción se pueden registrar los datos del solicitante y agregar la reserva o registrar las solicitudes para luego, cuando aparezcan nuevas firmas, contactar al interesado.
- El registro de solicitudes de fincas maneja dos objetivos, tener estadísticas de qué es lo que piden los clientes y cuando ingresan nuevas fincas ver cuáles de éstas se corresponden con solicitudes almacenadas, para lo cual provee un cruzamiento de fincas con solicitudes.
- Permite crear una lista de interesados a efectos de manejar una prioridad en las reservas, de suma utilidad cuando existe más de un interesado en una finca o cuando se buscan fincas corroborar si hay algún interesado con prioridad.



Módulo GESTIÓN DE OFICINA

- Su función es manejar aquellos movimientos económicos de la oficina que involucran directamente a la Caja, en forma integrada y consolidados en un Cierre de Caja Diario en Moneda Nacional y Dólares.
- En dicho cierre se detallan los movimientos realizados por cada concepto (Cobranza de Gastos Comunes, Pago de Inquilinos, Retiros de Propietarios, Pago a Proveedores, Pago a Personal, Retiros y Aportes de Socios, Entradas y Salidas de Caja por otros conceptos)
- Se discriminan importes de ingresos y egresos en Efectivo, Cheques y otras formas de pago definidas por el usuario (Tarjetas de Créditos, Bonos, etc.)
- Permite emitir o consultar estados de situación de Saldos Bancarios al momento del cierre.
- Emite Diarios de Movimientos e informes completos por conceptos entre fechas.
- Permite, además, la facturación de Honorarios de la oficina por distintos conceptos definidos por el usuario, impresión de facturas y diarios de facturación realizada..

Apoyo y Capacitación:

Incluye capacitación y apoyo en las definiciones iniciales con el objetivo de supervisar la correcta puesta en marcha del sistema.

Especificaciones técnicas:

Ambiente gráfico sobre *Windows XP/Vista/7*, funcionamiento monousuario o red de PC's. Almacenamiento de datos en Archivos o Microsoft SQL Server (Standard o Express Edition).

Comercialización:

El producto se comercializa mediante la compra de licencias de uso o el arrendamiento con opción a compra. La inversión en el sistema varía según los módulos adquiridos y la cantidad de usuarios simultáneos.

Servicio de Mantenimiento, Soporte y Atención al Cliente:

Vencido el plazo de garantía ofrecemos dicho servicio que incluye soporte, instalaciones y nuevas versiones que se liberen del sistema. Todas las modificaciones solicitadas por los clientes son evaluadas e incorporadas en la medida de lo posible, enriqueciendo día a día el producto.