

SERADEF CIA. LTDA

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
INMUEBLES.



SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES.

Tenemos el agrado de presentar a ustedes nuestra propuesta para la Administración y mantenimiento de Edificios, Condominios y Conjuntos Habitacionales detallado adjunto el proceso y los compromisos que forman parte del servicio propuesto.

SERADEF Cía. Ltda. Se encuentra dentro del mercado más de 12 años al servicio de la ciudadanía con una extensa experiencia en el campo administrativo, nos especializamos en: entrega de proyectos Inmobiliarios del promotor, constitución legal de Condominios, edificios, así como administración y mantenimiento de bienes Inmuebles.



Nuestro departamento administrativo, operacional y contable se ocupa del control, supervisión y seguimiento de todos los aspectos relacionados al desarrollo del servicio; sugerencias y posibles propuestas para una mejor asistencia enfocado en las necesidades y requerimientos de nuestros clientes. SERADEF Cía. Ltda., se caracteriza por una atención oportuna y un seguimiento adecuado de manera personalizada, llevando como respaldo para nuestros usuarios un HCD (Hoja de control diario) por parte del asistente administrativo.

Para agilizar los procesos de calidad, canalizar adecuadamente los requerimientos de forma inmediata, y la interacción entre la administradora y los usuarios ponemos a su disposición nuestra página web además de nuestra aplicación personalizada para web y celulares donde los propietarios podrán

SERADEF CIA. LTDA

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
INMUEBLES.



conocer inmediatamente todos los movimientos que se realizan dentro del condominio urbanización u oficina además de correos electrónicos, chats personalizados y respaldos de cobros. Se asignará para el proyecto un/a supervisor de planta o tiempo parcial, que cubra los requerimientos para la correcta coordinación y atención al cliente y los proveedores de servicios.

Como gestión preliminar a la implementación del servicio se realizará una inspección técnica para establecer el presupuesto mensual requerido para el perfecto funcionamiento y mantenimiento, el cual es puesto a su consideración para su aprobación y posterior aplicación.

Los copropietarios, reciben al inicio del servicio una carpeta de bienvenida que incluye:

- Reglamento Interno (en base a la Ley de propiedad horizontal)
- Manual de uso de las áreas: Normas y procedimientos
- Presupuesto establecido anual /mensual
- Cuadro de alícuotas del edificio
- Carta de bienvenida de la administración
- ***El proceso para la contratación de la administración y mantenimiento, inicia con la firma de un contrato de servicios.***

SERADEF Cía. Ltda. Ofrece sus servicios a conjuntos habitacionales, urbanizaciones privadas, edificios residenciales y de oficinas.

Contamos con ventajas competitivas, que estamos en condiciones de poner a su servicio.

- Administración general.
- Mantenimiento preventivo de equipos y maquinaria.
- Trabajos de mantenimiento correctivo con garantía.
 - Jardinería de áreas verde.
 - Seguridad física y electrónica.

SERADEF CIA. LTDA

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
INMUEBLES.



ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS HABITACIONALES.

La Administración de Edificios y de urbanizaciones debe ser una actividad, profesional y responsable, ya que de ello depende en gran medida que su inmueble gane valor y plusvalía en el mercado a nivel de venta, arriendo y el propio uso.

Por ello es necesario enfrentar el tema de la administración en forma inteligente e innovadora, utilizando las herramientas tecnológicas a nuestra disposición, para lograr optimizar el uso de los recursos y alcanzar resultados óptimos.



Somos la solución para empresas constructoras, servimos de enlace en el proceso de entrega de la obra terminada a los nuevos propietarios, agilizamos la gestión, los trámites legales y brindamos tranquilidad en esta transición. El servicio en esta área tiene como fin principal lograr la armonía ideal entre condóminos, resaltando las ventajas de vivir en una urbanización de alto prestigio, minimizando los inconvenientes, problemas y limitaciones que se pueden suscitar en este tipo de complejos habitacionales.

Nuestras funciones son las siguientes:

SUPERVISIÓN Y ASESORÍA TÉCNICA

- Designación de un supervisor para realizar visitas de acuerdo a un horario establecido.
- Supervisión a conserjes: limpieza, registros, horarios, consignas.
- Comunicación permanente a través de radios fijos y móviles
- Compra de suministros y materiales de limpieza.

AREA ADMINISTRATIVA

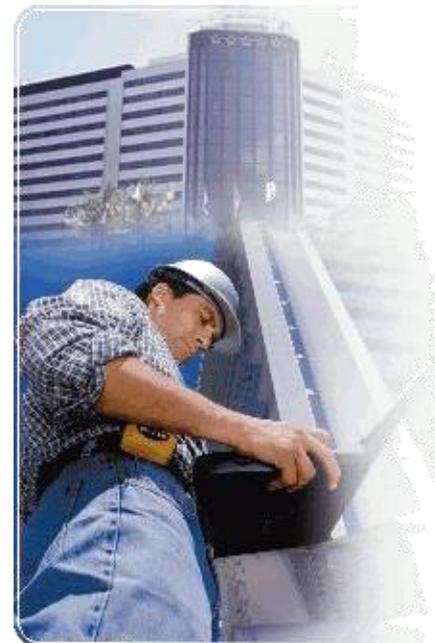
- Obtención y/o renovación del RUC, declaraciones fiscales al SRI, Patronal IESS.
- Reportes mensuales contables.
- Contratación y supervisión de los servicios de: guardianía, jardinería, limpieza. Realización de un estudio de las necesidades de seguridad física y eléctrica de las áreas generales.
- Recepción y transferencia de garantías del constructor en equipos Instalados.
- Apertura de cuenta bancaria de firmas conjuntas
- Pago de servicios básicos: Agua potable, luz eléctrica, teléfono,

SERADEF CIA. LTDA

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
INMUEBLES.



- guardianía, etc.
- Fijación y cálculo de los valores de las alícuotas requeridas para la satisfacción de las demandas del condominio
- Gestión de recaudación y cobro de las alícuotas en el edificio o condominio.
- Participación en asambleas del condominio, de un representante del administrador.
- Elaboración de libros de actas del directorio y de asambleas generales.
- Protocolización de nombramientos de Administración y Directivas



La empresa cuenta con personal técnico altamente calificado en las diferentes áreas requeridas como por ejemplo: Sistemas hidroneumáticos, eléctricos, electrónicos, sistemas contra incendios, electromecánicos, piscina, Obra civil, sistemas hidráulicos sanitario, entre otros.

SERVICIOS QUE NOS DISTINGUEN DE OTRAS EMPRESAS:

SUPERVISION CONSTANTE DE LA EMPRESA: La urbanización tendrá asignado su administrador, gerencia de operaciones estará constantemente supervisando el trabajo.

TRAMITES PARA CONSTRUCTORAS: Servimos como enlace entre constructores y nuevos propietarios; agilitando la gestión, trámites legales y minimizando posibles inconvenientes y problemas entre ambos.

CENTRAL DE AUXILIO: La urbanización y los copropietarios tendrán un número de emergencia al cual podrán llamar los 365 días del año las 24 horas del día con una respuesta inmediata de nuestra empresa de seguridad aliada GRUNSEG.

EMPRESA ALIADA DE SEGURIDAD: Contamos con nuestra empresa aliada GRUNSEG brindando seguridad física y electrónica para los inmuebles y sus propietarios, dando un precio conveniente o paquetes conjuntos.

APLICACIÓN PERSONALIZADA SERADEF: Los copropietarios tendrán acceso a una aplicación donde se podrá optimizar recursos y además podrán conocer: movimientos bancarios, pago de expensas, reservaciones de áreas comunales, ingresos y egresos del edificio, sugerencias y mensajería, seguridad entro otros.

SERADEF CIA. LTDA

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
INMUEBLES.



INFORMES MENSUALES DE GESTIÓN: Mensualmente hasta el 5 de cada mes, se entrega a la directiva informes de la gestión administrativa y contable de la urbanización. Dentro de estos informes se describen los trabajos realizados y por realizar del siguiente mes basados en una planificación y en un cronograma de mantenimientos. En el área contable se describe también la gestión de cobranza de la cartera vencida del inmueble.

NUESTRA EXPERIENCIA LABORAL

Como respaldo a todo lo que hemos planteado anteriormente y para brindarle mayor confiabilidad y seguridad en el momento de su decisión, a continuación, puede encontrar un listado de nuestros clientes con los cuales algún momento trabajamos, a quienes usted puede dirigirse con libertad para pedir referencias de nuestras actividades y desempeño.

Edificio Panorama.
Edificio Mutualista Pichincha.
Edificio Torres 21.
Urbanización Jardines del Este. Edificios
Urbanización Altos de Nayón.
Urbanización Tangara.
Edif. Combira.
Edif. Florencia Uno.
Edif. Cumbres de Ponceano.



NUESTROS CLIENTES ACTUALES.

- Urb. Bosques del San Pedro.
Sector la primavera. Tumbaco

- Edif. Bosmediano 2.
Av. Bosmediano y González Suarez

- Edif. Fontana.
Av. República del Salvador.

- Edif. Alfil.
Av. La Coruña.
 - Conjunto el Remanso.
Sector Cumbaya

- Edif. Río Amazonas
Av. Amazonas y Robles

SERADEF CIA. LTDA

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
INMUEBLES.



REFERENCIAS

| | | |
|-------------------------|----------------------------|------------|
| Dr. Marcelo Dueñas | Edif. Río Amazonas | 0999468630 |
| Ing. Cindy Narvaez | Edif. Cumbres de Ponceano | 0999745397 |
| Arq. Gabriela Arias | Edif. Essence | 0998130217 |
| Ing. Alex Beltrán | Urb. Bosques del San Pedro | 0993472620 |
| Sra. Patricia Guarderas | Conjunto el Remanso | 0997230324 |
| Sra. Silvia Córdova | Edificio Fontana | 0984425545 |
| Sr. Patricio Vinueza | Edificio Asimov | 0998954541 |
| Dra. Karin Jaramillo | Edificio Bosmediano 2 | 0958959974 |
| Ing. Verónica Guerrero | Edificio Alfil | 0984266726 |

***Nuestra empresa no se limita a ciertos días
para la administración, todo dependerá de las
necesidades y los acuerdos que lleguemos.***

*Cualquier aclaración adicional estamos gustosos de
atender. Saludos cordiales.*

SERADEF CIA. LTDA

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE
INMUEBLES.



Atentamente,

Ing. Ernesto Grunauer

Gerente General.

Seradef

Mail: gerencia@grunseg.com Quito – Ecuador

Telefax: (593) 02-2032420

Celular: 0999745033

Lic. Valeria Grunauer

Gerente de Operaciones.

Seradef

Mail: seradef@grunseg.com Quito – Ecuador

Celular: 0995656162

