



ING. MIRANDA & ASOC.

ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS · RPA CABA 18983

PARA DESARROLLADORAS

La primera administración de un edificio nuevo

La entrega define la experiencia de los compradores y el costo de la posventa. Organizamos el consorcio desde antes de la entrega y canalizamos la posventa con criterio técnico, no con cadenas de mensajes, cuidando la reputación del edificio y de quien lo construyó.



Arismendi 2608

PRÓXIMA INCORPORACIÓN · CABA



García del Río 3760

PRÓXIMA INCORPORACIÓN · CABA

DIRECCIÓN TÉCNICA

Ing. Civil Maximiliano Miranda

ÁREA LEGAL

Dra. Nancy Miranda · Abogada · CPACF
T° 68 F° 936

PLATAFORMA

Conсорcix, desarrollada íntegramente por el estudio

01 Qué hacemos por una desarrolladora

Somos un estudio dirigido por un ingeniero civil que administra consorcios. Para un edificio nuevo, eso significa una administración que entiende la obra, recibe la documentación con criterio técnico y canaliza la posventa sin desgastar a la desarrolladora ni a los compradores. Recibimos el edificio, ponemos en marcha el consorcio y lo dejamos funcionando en manos de sus propietarios.

El equipo de la desarrolladora recibe un solo interlocutor técnico en lugar de decenas de mensajes sueltos: los reclamos llegan consolidados, documentados y filtrados antes de elevarlos, y la puesta en marcha coordinada reduce su carga de gestión. Los trabajos de terminación a cargo de la desarrolladora los canalizamos y documentamos; no los ejecutamos. Trabajamos en CABA y GBA norte.

- ❑ Puesta en marcha administrativa: alta del consorcio, cuenta, seguros, personal y servicios
- ❑ Primera liquidación con presupuesto de arranque, cobranzas y pagos, balances e informes
- ❑ Recepción técnica y posventa: cada reclamo seguido hasta su cierre documentado
- ❑ Documentación de entrega recibida con inventario y reclamo de lo faltante
- ❑ Comunicación con los primeros propietarios, primera asamblea y constitución del consejo

02 Cómo es el arranque, mes a mes

Los plazos son orientativos: el primer mes depende de la entrega. Definida la administración antes de la posesión, el día uno encuentra el consorcio dado de alta. Se firma el inventario —recibido, faltante y reclamado— por las dos partes; la primera oblea y el primer registro entran con su fecha, porque desde ahí corren los vencimientos; y un informe fotográfico fija el estado del edificio al asumir.

En las dos primeras semanas los compradores reciben el aviso: quién administra, cómo se paga, por dónde se reclama y cómo se atiende una urgencia. El personal, con legajo, categoría del convenio, ART y aportes al día; ascensores, bombas, portones, sistemas contra incendio y térmicos, con sus abonos, certificados iniciales y garantías activas, con la fecha desde la que corre cada una. Las primeras lluvias son el mejor inspector.

La primera liquidación sale entre la tercera y la quinta semana, armada con el edificio relevado, no con el folleto. Marca el corte con la obra: cada gasto con su comprobante, el fondo de reserva desde la primera expensa y las ordinarias separadas de las extraordinarias (Ley 941, art. 10). Al día 60 existen el informe técnico y el calendario de vencimientos, base del plan anual de mantenimiento.

03 Por qué una administración independiente y técnica

Recibir un edificio nuevo es una tarea técnica: distinguir un defecto de obra de un problema de uso, leer un plano conforme a obra o verificar que una instalación quedó habilitada. El asesoramiento directo del Ing. Maximiliano Miranda, ingeniero civil (CPIC 17438, CIPBA 57503) y administrador titular del estudio, aporta ese criterio con independencia, la que hace creíble la posventa frente a los compradores.

El estudio es interdisciplinario: ingeniería, administración y asesoramiento legal, con un responsable en cada área y trabajo coordinado sobre el mismo edificio. El área legal está a cargo de la Dra. Nancy Miranda y el asesoramiento contable es externo: ese conjunto permite una puesta en marcha ordenada de los fondos del consorcio, del personal y de los contratos de servicios.

Maximiliano Miranda

ING. CIVIL · ADMINISTRADOR RPA 18983

Socio · Dirección y administración

Nancy Miranda

ABOGADA — CPACF T° 68 F° 936

Socia · Administradora de consorcios y responsable del área legal

Silvina Iacobellis

ADMINISTRACIÓN

Socia · Asistente ejecutiva trilingüe · Español, inglés y portugués

Andre Villegas

INSPECCIÓN TÉCNICA

Estudiante de arquitectura · Control de contratistas

04 Qué recibe el comprador

Un consorcio funcionando desde la posesión, no un período de improvisación: atención administrativa, un canal para los reclamos y el portal Consorcix, desarrollado íntegramente por el estudio, donde cada liquidación queda a la vista con el comprobante de cada gasto, desde la primera.

La primera expensa dice quién paga cada unidad, incluidas las que todavía no se entregaron, y lleva los honorarios por escrito, sin conceptos difusos. Los reclamos de su unidad los gestiona el propietario; los de partes comunes, el consorcio a través de la administración, con relevamiento, informe y seguimiento hasta la reparación verificada. Y en la primera asamblea el consorcio designa su consejo, con nuestro acompañamiento.

CONTACTO

Conversemos antes de la entrega

Llegamos al día uno con el consorcio organizado y la posventa canalizada. Quedamos a disposición de la desarrolladora para ampliar cualquier punto antes de la entrega de las unidades; la visita a la obra no tiene cargo.

WHATSAPP / TEL. **11 7373-8696**
EMAIL **contacto@miranda.com.ar**
WEB **www.ingmiranda.com/desarrolladores**
OFICINA **Vedia 4647, Saavedra, CABA**

PARA SEGUIR LEYENDO EN LA WEB

Puesta en marcha de edificios www.ingmiranda.com/puesta-en-marcha-edificios

Transición desarrolladora → consorcio www.ingmiranda.com/transicion-desarrolladora-consorcio

Garantías y posventa www.ingmiranda.com/garantias-postventa-edificio-nuevo

Primera liquidación de expensas www.ingmiranda.com/primera-liquidacion-expensas-edificio-nuevo



ESCANEAR PARA ABRIR EL CHAT
DE WHATSAPP DEL ESTUDIO