

Guía del administrador de fincas

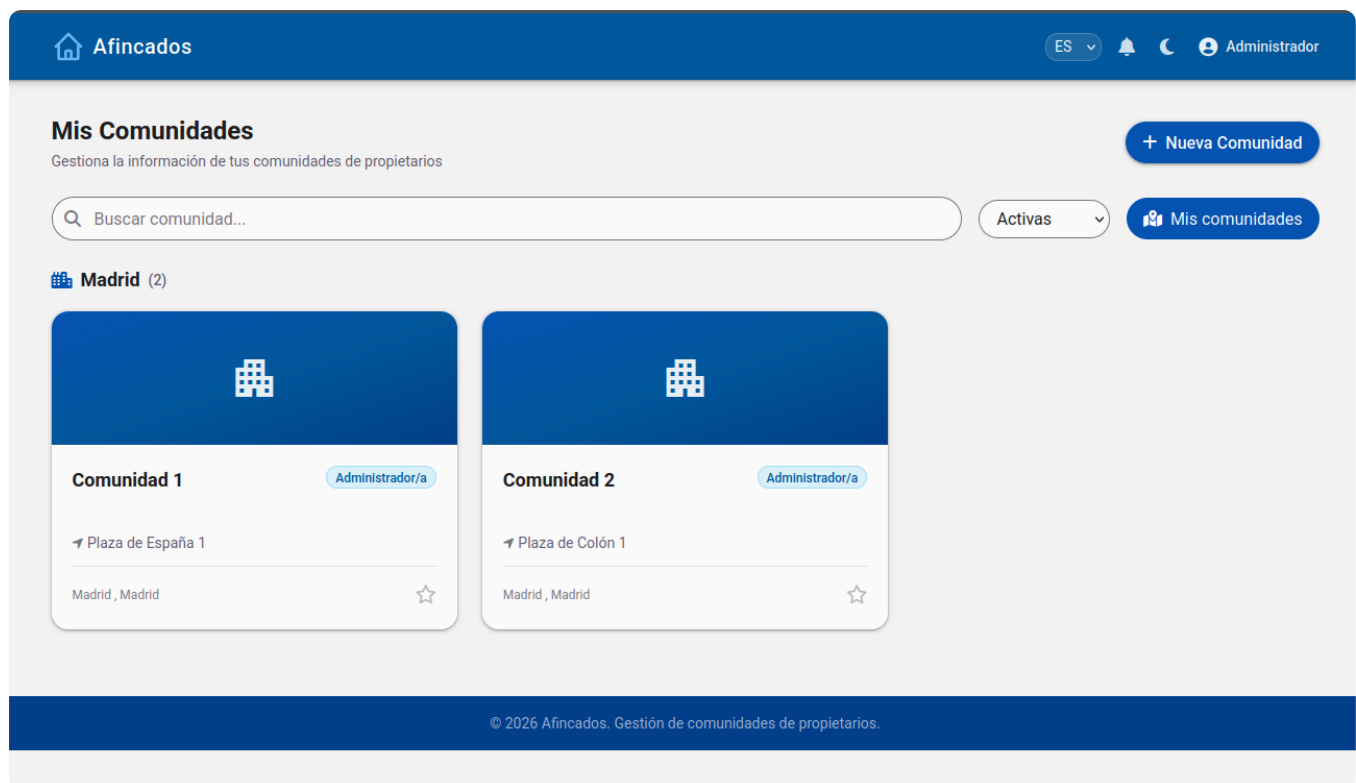
Todo lo que puedes hacer como administrador: comunidades, edificio, finanzas, Hacienda, incidencias, proveedores y comunicación.

Versión	v1.0.0
Fecha de generación	01/08/2026 09:09
Actualizado el	01/08/2026

El **administrador de fincas** es el perfil con más permisos de la aplicación. Es el único que ve las pestañas de **Hacienda**, **Asesor LPH**, **Calendario** y **Buzón administrador**, y el único que puede crear comunidades nuevas.

Tus comunidades

Al entrar aterrizas en **Mis Comunidades**, con una tarjeta por cada comunidad que administras. Desde el botón **Nueva Comunidad** das de alta una comunidad y arrancas el asistente de configuración.



Listado de comunidades. La etiqueta «Administrador/a» indica tu rol en cada una.

Marca una comunidad con la **estrella** para fijarla como favorita y que aparezca siempre la primera.

Pestaña Comunidad

Es la ficha general: dirección, CIF, referencia catastral, datos de contacto, junta de gobierno y usuarios. Desde aquí das de alta vecinos, asignas cargos y editas los datos de la comunidad con el botón **Editar**.

The screenshot displays the 'Afincados' administrator interface. At the top, a blue header bar contains a home icon, the text 'Afincados', a language dropdown set to 'ES', a notification bell, a moon icon, and a user profile labeled 'Administrador'. On the left, a sidebar menu lists various functions: 'Mis Comunidades', 'Comunidad' (highlighted), 'Edificio', 'Finanzas', 'Documentos', 'Incidencias', 'Proveedores', 'Hacienda', 'Asesor LPH', 'Calendario', 'Buzón administrador', 'Comunicados', and 'Votaciones'. The main content area shows the profile for 'Comunidad 2', located at 'Plaza de Colón 1, 28001 - Madrid, Madrid'. It includes a 'Comunidad Simple' badge, the CIF 'B111111111', and a map of the location. Below the map, the 'Información de la Comunidad' section lists 'CIF: B111111111', 'PROVINCIA: Madrid', 'TELÉFONO: No disponible', and 'EMAIL: No disponible'. At the bottom, the 'Junta de Gobierno' section is partially visible. A blue 'Ayuda' button is located in the bottom right corner.

Vista del administrador: el menú lateral incluye Hacienda, Asesor LPH, Calendario y Buzón administrador.

Pestaña Edificio

Aquí está la estructura física: divisiones (portales, parkings...), propiedades y coeficientes. Puedes **añadir propiedades una a una, importarlas desde el Catastro** por referencia catastral, subir un **CSV**, ver el **modelo 3D** del edificio y exportar el listado en **PDF**.

The screenshot displays the 'Afincados' web application interface. At the top, a blue header bar contains a home icon, the text 'Afincados', a language dropdown set to 'ES', a notification bell, a moon icon for dark mode, and a user profile icon labeled 'Administrador'. On the left, a sidebar menu lists various functions: 'Mis Comunidades', 'Comunidad', 'Edificio' (highlighted), 'Finanzas', 'Documentos', 'Incidencias', 'Proveedores', 'Hacienda', 'Asesor LPH', 'Calendario', 'Buzón administrador', 'Comunicados', and 'Votaciones'. The main content area is titled 'Comunidad 2' with a star icon and address 'Plaza de Colón 1, 28001 · Madrid, Madrid'. It includes a 'Comunidad Simple' badge, a DNI number 'B11111111', and a location pin for 'España'. Below this, the 'Edificio' section shows '2 divisiones · 8 propiedades · 100.00% coef.' and a search bar for 'Buscar propietario o DNI...'. Action buttons include 'Todas', 'PDF', '3D', '+ Añadir división', '+ Añadir propiedad', 'CSV', and 'Catastro'. Further down, 'Cuotas' and 'Histórico de cuotas' are listed. The 'Portal' section shows '4 propiedades · 98.00% coef.' and the 'Garajes' section shows '4 propiedades · 2.00% coef.'. A section for 'Categorías de gastos de esta comunidad' (personalizadas) includes a '+ Nueva categoría' button and a message: 'No hay categorías personalizadas. Crea una con el botón "Nueva categoría".'. The bottom section, 'Imágenes de la Comunidad', shows 'No hay imágenes' and a '+ Subir imagen' button. An 'Ayuda' button is located in the bottom right corner.

Divisiones y coeficientes. La cabecera resume propiedades y porcentaje total asignado.

Vigila que el **coeficiente total sume 100 %**: es la base del reparto de cuotas.

Pestaña Finanzas

El centro económico de la comunidad: cuentas bancarias, movimientos (con importación de ficheros **Norma 43**), categorización de gastos, cuotas ordinarias y extraordinarias, remesas SEPA, morosidad e informe anual.

The screenshot displays the 'Afincados' web application interface. The top navigation bar is blue with a home icon, the text 'Afincados', a language dropdown set to 'ES', a notification bell, a moon icon for dark mode, and a user profile icon labeled 'Administrador'. The left sidebar contains a list of menu items: 'Mis Comunidades', 'Comunidad', 'Edificio', 'Finanzas' (highlighted in blue), 'Documentos', 'Incidencias', 'Proveedores', 'Hacienda', 'Asesor LPH', 'Calendario', 'Buzón administrador', 'Comunicados', and 'Votaciones'. The main content area shows details for 'Comunidad 2' (marked with a star), located at 'Plaza de Colón 1, 28001 · Madrid, Madrid'. It includes tags for 'Comunidad Simple', 'B111111111', and 'España'. Below this are three main sections: 'Informe Anual' (Annual Report) with the subtitle 'Estadísticas de gastos e incidencias' and a line graph icon; 'Análisis de Morosidad' (Delinquency Analysis) with the subtitle 'Analiza PDFs de remesas bancarias' and a red arrow icon; and 'Cuentas Bancarias' (Bank Accounts) with the subtitle 'Cuentas asociadas a la comunidad' and a '+ Añadir cuenta' button. Under 'Cuentas Bancarias', there is a card for 'Cuenta comunidad' (Community Account) with the account number 'ES11111111111111111111111111111111', a balance of '1.886,38 €', and a 'PRINCIPAL' label. It also shows the bank 'BBVA', a 'Nunca' status, and a timestamp 'N43: 21/07/2026 18:53'. To the right of the account card is a 'Saldo Total' (Total Balance) section showing '1.886,38 €' and 'Suma de todas las cuentas' (Sum of all accounts). A '1 cuenta(s)' (1 account(s)) indicator is at the bottom. An 'Ayuda' (Help) button is in the bottom right corner.

Cuentas, saldo total y accesos al informe anual y al análisis de morosidad.

Pestaña Hacienda (solo administrador)

Reservada a tu perfil. Reúne el **personal contratado** (porteros, conserjes), las **nóminas** mensuales con sus cotizaciones e IRPF, las **fuentes de ingresos** y las **obligaciones fiscales** de la comunidad (modelos 347, 111, 190, 303...).

Afincados

ES

Administrador

Mis Comunidades

Comunidad

Edificio

Finanzas

Documentos

Incidencias

Proveedores

Hacienda

Asesor LPH

Calendario

Buzón administrador

Comunicados

Votaciones

Comunidad 2

Plaza de Colón 1, 28001 · Madrid, Madrid

Comunidad Simple

B111111111

España

Personal contratado

Porteros, conserjes y demás trabajadores de la comunidad

Añadir empleado

NOMBRE	CARGO	CONTRATO	ALTA	BAJA	SALARIO BRUTO/AÑO	% IRPF	ESTADO	
Portero Contratado	Portero	Indefinido	01/08/2025	—	300.000,00 €	16,00%	Activo	

Nóminas

Recibos de salarios mensuales del personal contratado (Seguridad Social e IRPF)

Generar nómina

EMPLEADO	PERÍODO	DEVENGADO	DEDUCCIONES	LÍQUIDO	COSTE EMPRESA	
Portero Contratado Portero	Julio 2026	25.000,00 €	4.319,12 €	20.680,88 €	26.578,40 €	

Ayuda

Alta de empleados y generación de nóminas.

Al generar una nómina, la aplicación calcula devengos, deducciones y coste de empresa, y te deja descargar el **recibo de salarios en PDF**.

Afincados

Calendario

Buzón administrador

Comunicados

Votaciones

ES

Administrador

Nóminas

Recibos de salarios mensuales del personal contratado (Seguridad Social e IRPF)

+ Generar nómina

EMPLEADO	PERÍODO	DEVENGADO	DEDUCCIONES	LÍQUIDO	COSTE EMPRESA	
Portero Contratado Portero	Julio 2026	25.000,00 €	4.319,12 €	20.680,88 €	26.578,40 €	

Fuentes de ingresos

Antenas, parkings y otras fuentes de ingresos de la comunidad

+ Añadir fuente

Antena

Antena en azotea

5.000,00 €/año

Activa

Obligaciones fiscales

Modelos de Hacienda aplicables según la situación de la comunidad

347

Modelo 347 – Operaciones con terceros

Anual · Febrero

Declaración de operaciones con proveedores y terceros superiores a 3.005,06 € durante el año natural.

Presentación: mes de febrero del año siguiente.

Siempre aplica

Ayuda

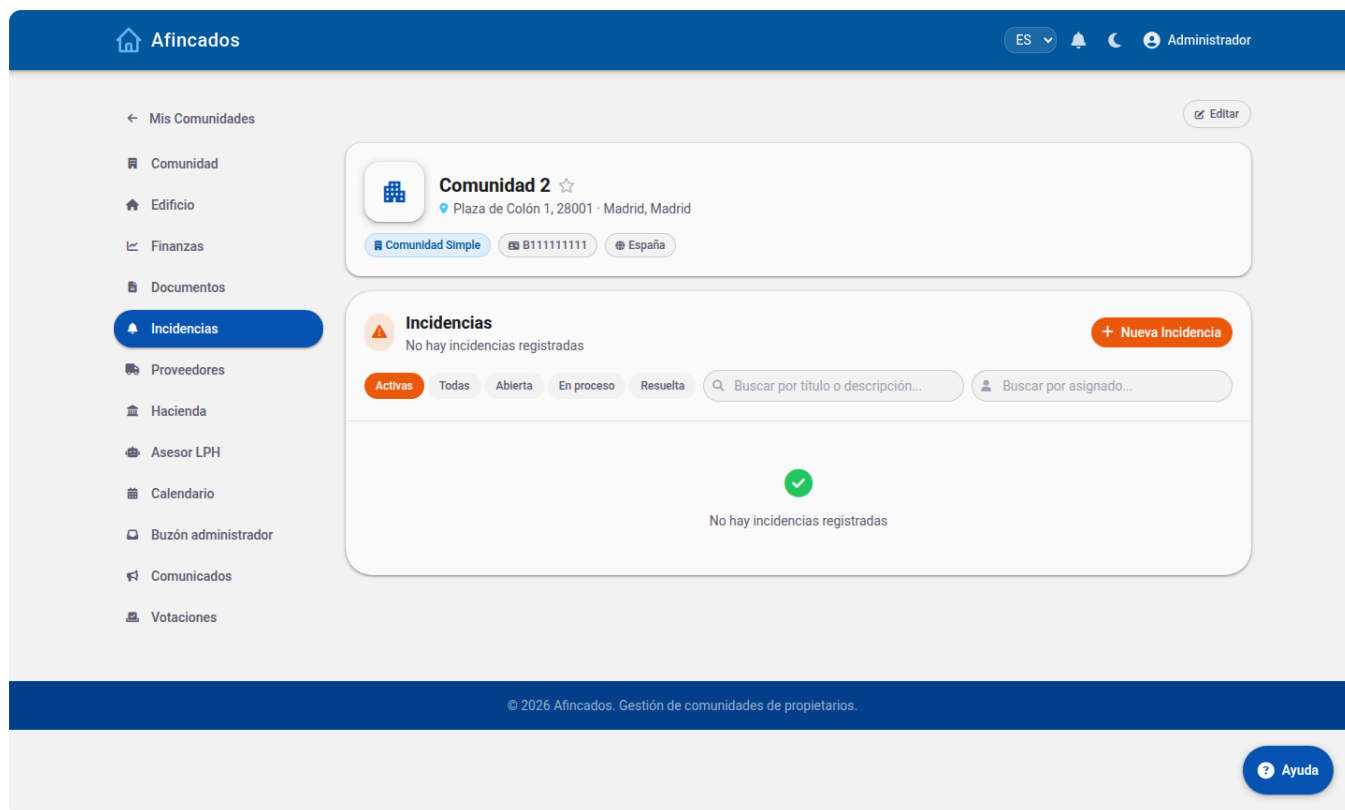
Nóminas generadas y modelos de Hacienda que aplican según la situación de la comunidad.

Pestaña Incidencias

Todas las incidencias de la comunidad, con filtros por estado (**Activas**, **Todas**, **Abierta**, **En proceso**, **Resuelta**) y buscador por título o por persona asignada. Puedes crearlas, editarlas, asignarlas a un proveedor o a un trabajador y cerrarlas.

Afincados Help Center

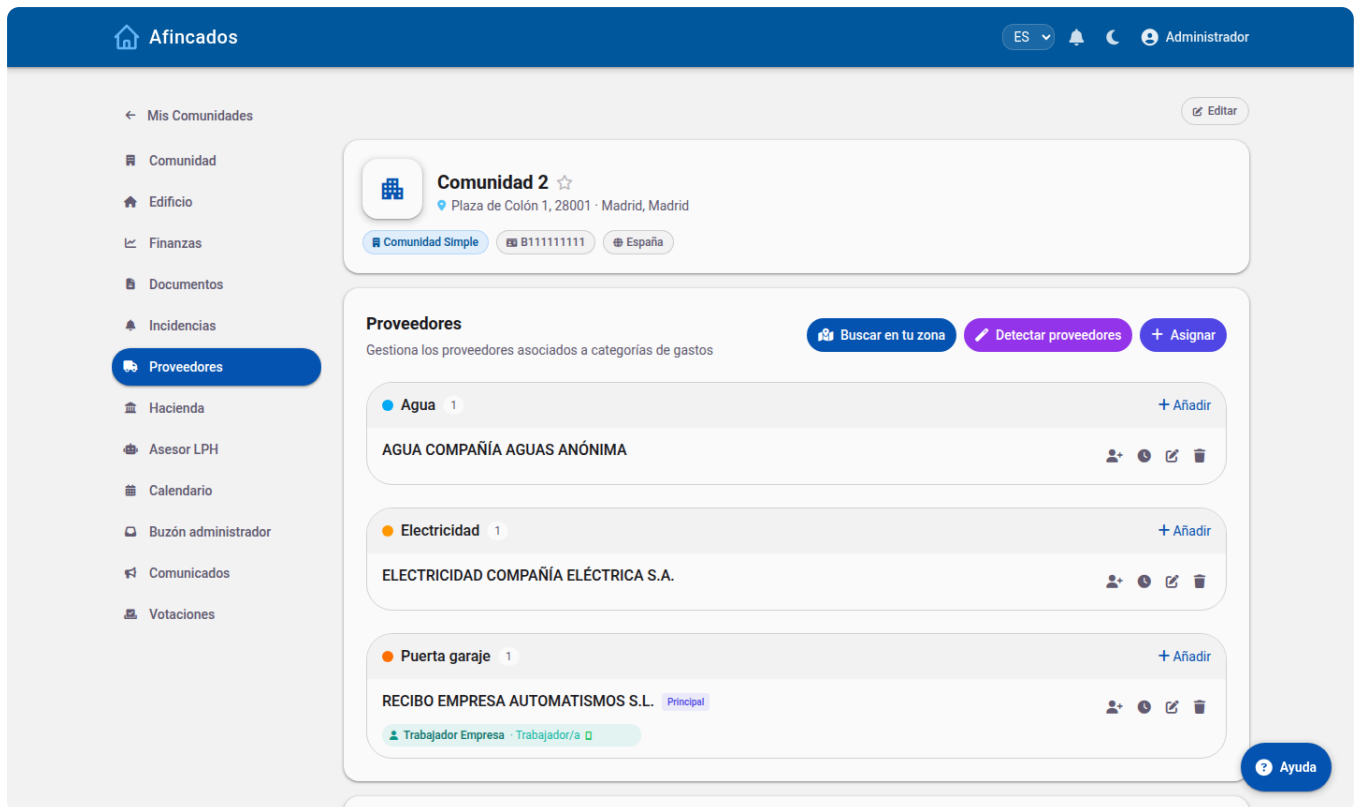
7 / 12



Por defecto se muestran solo las activas: pulsa «Todas» para ver también las resueltas.

Pestaña Proveedores

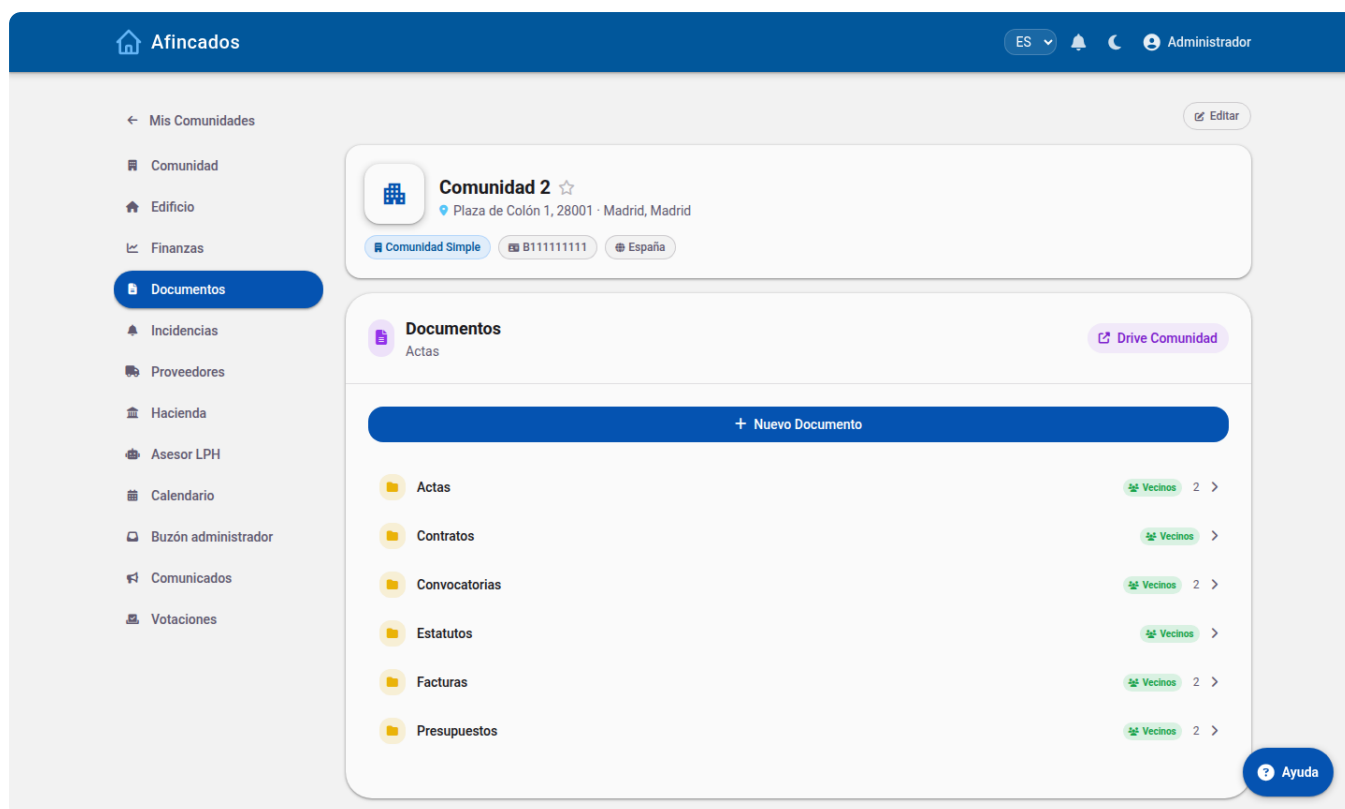
Proveedores agrupados por categoría de gasto, con sus **horarios** y las **personas** que trabajan para ellos. Desde **Detectar proveedores** la aplicación propone proveedores a partir de los movimientos bancarios.



Cada proveedor muestra sus turnos y los trabajadores con acceso a la app.

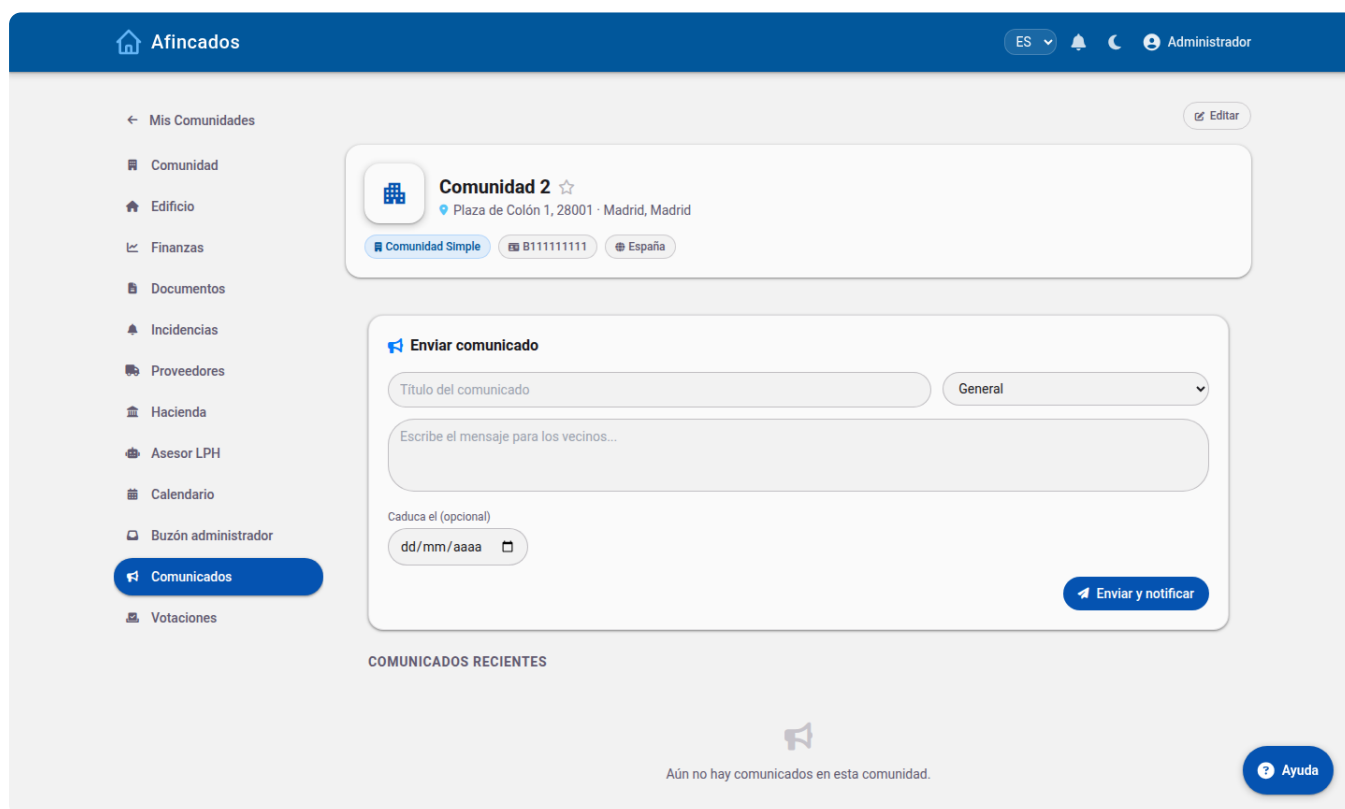
Documentos, comunicados y votaciones

En **Documentos** organizas actas, contratos, convocatorias, estatutos, facturas y presupuestos en carpetas, decidiendo cuáles son visibles para los vecinos.



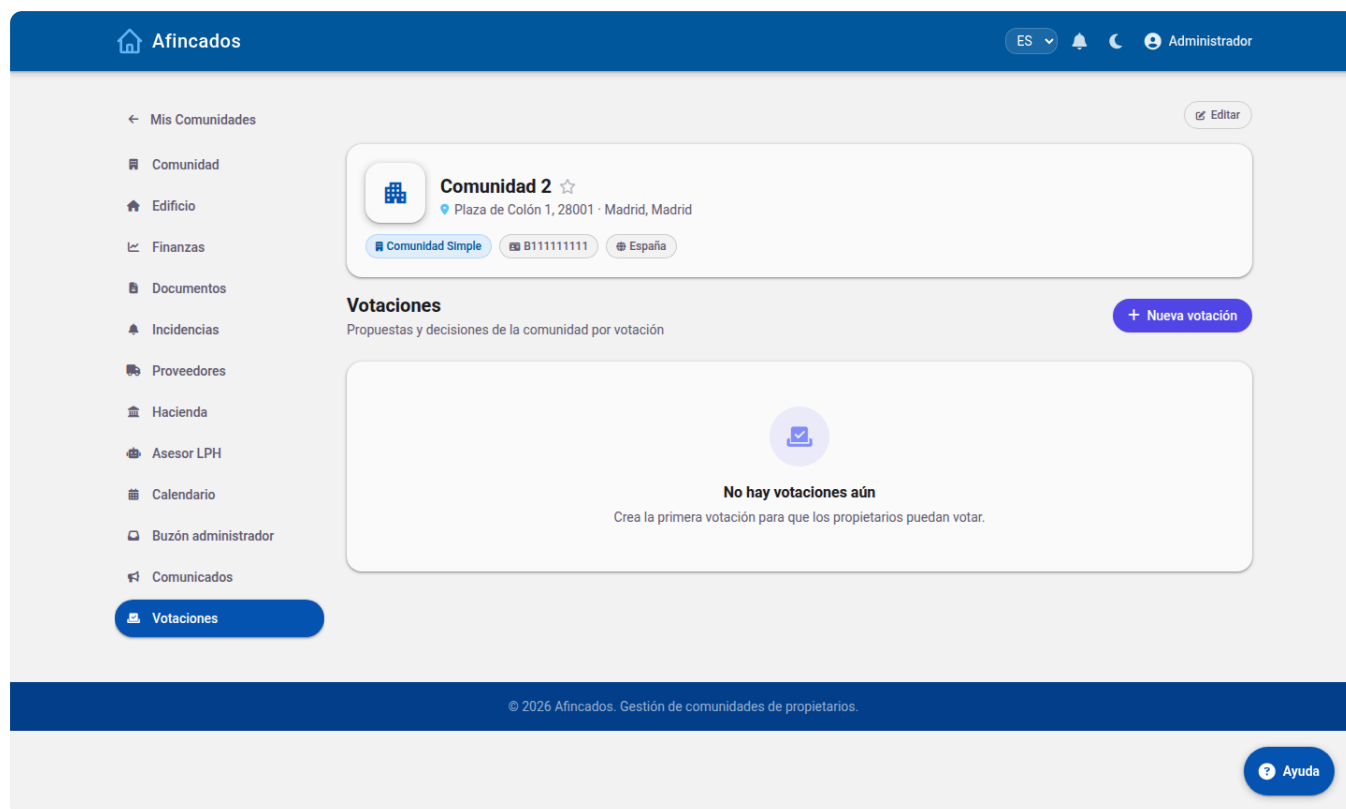
La etiqueta «Vecinos» indica qué carpetas ven los propietarios.

En **Comunicados** envías avisos a todos los vecinos (generales o urgentes) con notificación incluida.



Los comunicados urgentes se destacan en rojo en la app de los vecinos.

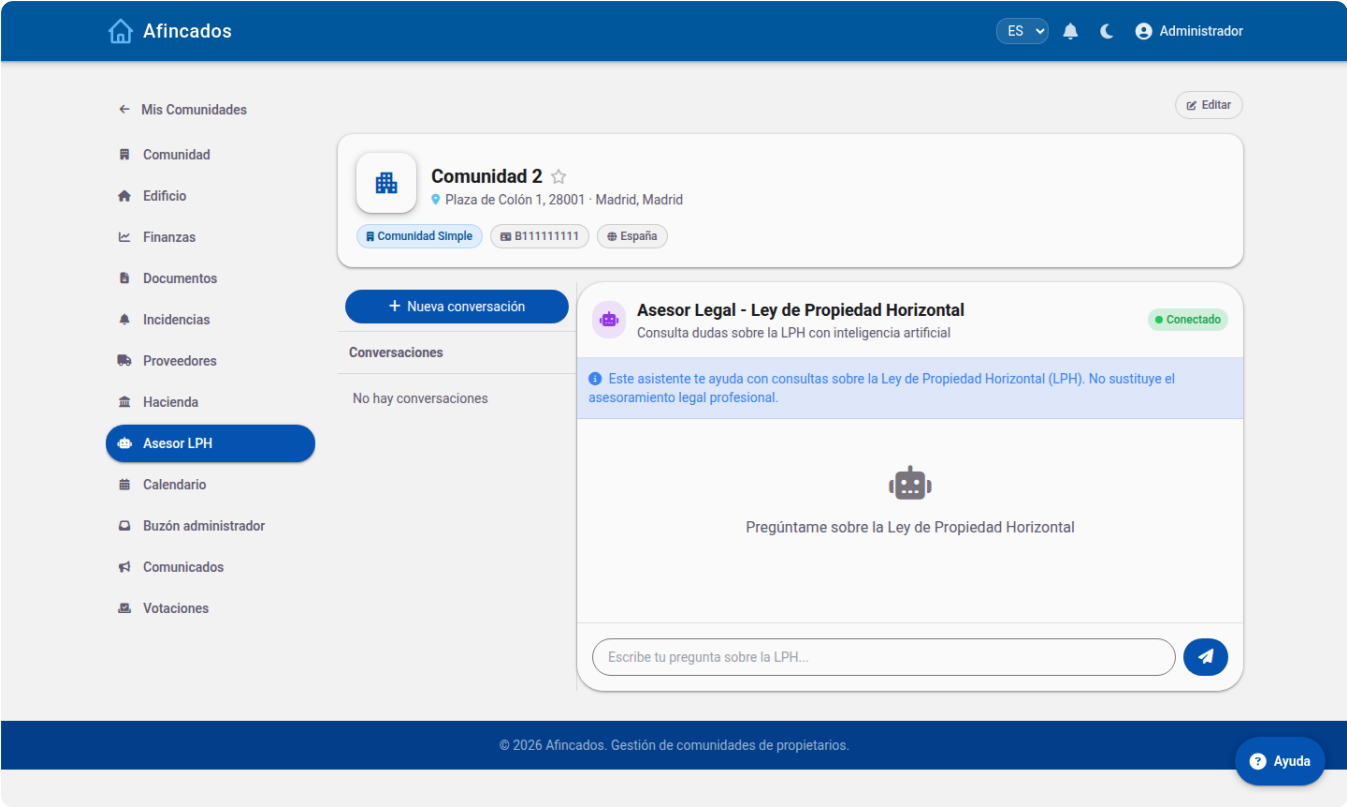
En **Votaciones** creas propuestas y sigues los resultados en tiempo real, con participación por propiedades.



Resultados en vivo y porcentaje de participación.

Asesor LPH

Un asistente con inteligencia artificial para resolver dudas sobre la **Ley de Propiedad Horizontal**. Es una ayuda orientativa: no sustituye al asesoramiento legal profesional.



Consultas sobre la LPH con historial de conversaciones.

Resumen de permisos

AcciónAdministradorCrear comunidades y usuariosSíPropiedades, coeficientes y CatastroSíCuentas, cuotas, remesas y morosidadSíEmpleados, nóminas y modelos fiscalesSí (perfil exclusivo)Incidencias: crear, asignar y cerrarSíDocumentos, comunicados y votacionesSíAsesor LPH, Calendario y BuzónSí (perfil exclusivo)