

**AFINCADOS · HELP CENTER**

Guías por perfil

Qué puede hacer cada perfil en la aplicación: administrador, presidente, vecino y trabajador.

Dirigido a	Guías por perfil
Versión	v1.0.0
Fecha de generación	01/08/2026 09:09
Idioma	Español
Artículos	4

Índice

1. Guías por perfil

- 1.1 Guía del administrador de fincas
- 1.2 Guía del presidente y la junta de gobierno
- 1.3 Guía del trabajador
- 1.4 Guía del vecino

1. Guías por perfil

Qué puede hacer cada perfil en la aplicación: administrador, presidente, vecino y trabajador.

1.1 Guía del administrador de fincas

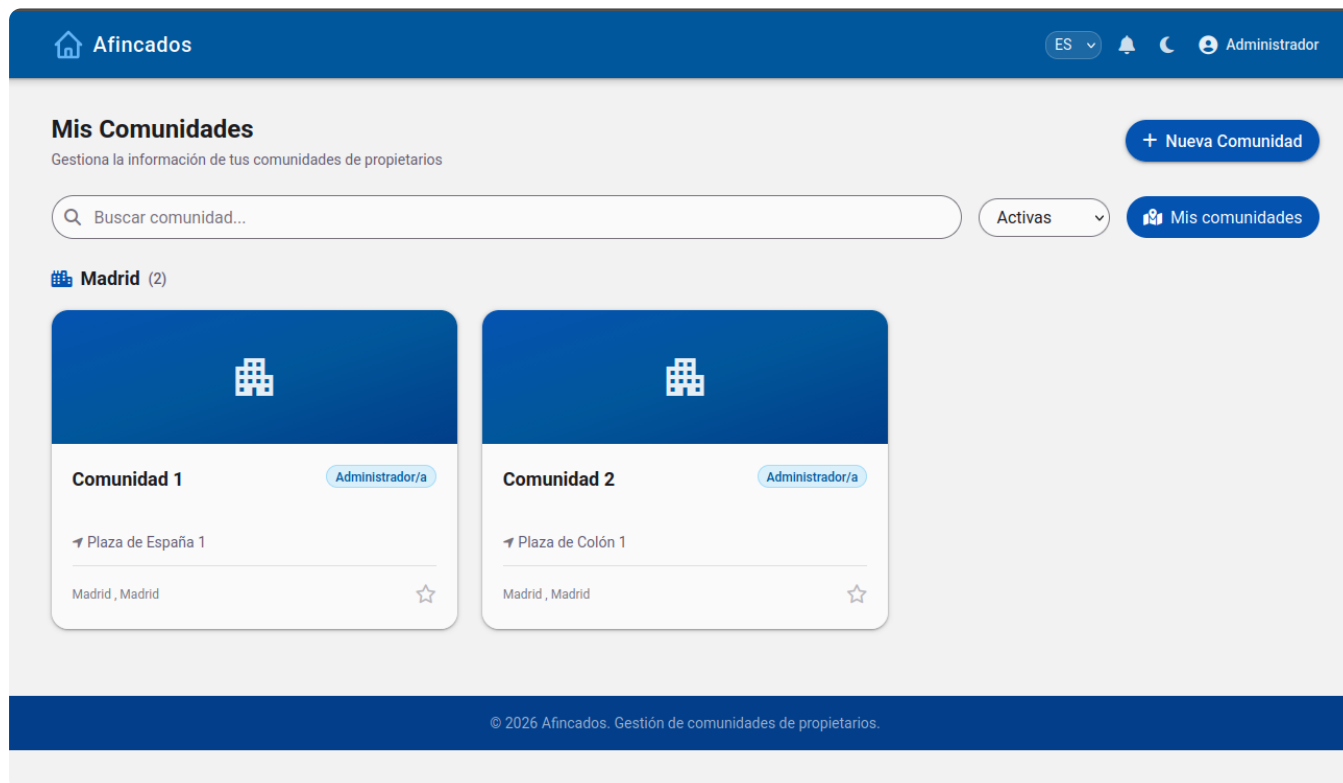
Actualizado el 01/08/2026

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

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 shows the 'Comunidad' (Community) tab in the Afincados administrator interface. The top navigation bar is blue with the 'Afincados' logo and user information (ES, notifications, and 'Administrador'). A left sidebar lists various management options: Mis Comunidades, Comunidad (selected), Edificio, Finanzas, Documentos, Incidencias, Proveedores, Hacienda, Asesor LPH, Calendario, Buzón administrador, Comunicados, and Votaciones. The main content area displays details for 'Comunidad 2' at 'Plaza de Colón 1, 28001 · Madrid, Madrid'. It includes a map of the location, a section for 'Información de la Comunidad' with fields for CIF (B111111111), Provincia (Madrid), Teléfono (No disponible), and Email (No disponible), and a section for 'Junta de Gobierno'. An 'Editar' button is in the top right, and an 'Ayuda' button is in the bottom right.

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 the 'Afincados' logo, a language dropdown set to 'ES', and user information for 'Administrador'. A left sidebar lists navigation options: '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 'B111111111', 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.'. The 'Categorías de gastos de esta comunidad' section is currently empty, with a '+ Nueva categoría' button and a message: 'No hay categorías personalizadas. Crea una con el botón "Nueva categoría".'. The 'Imágenes de la Comunidad' section 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. At the top, a blue header bar contains the 'Afincados' logo, a language dropdown set to 'ES', and user information for 'Administrador'. A left sidebar lists navigation options: 'Mis Comunidades', 'Comunidad', 'Edificio', 'Finanzas' (highlighted), 'Documentos', 'Incidencias', 'Proveedores', 'Hacienda', 'Asesor LPH', 'Calendario', 'Buzón administrador', 'Comunicados', and 'Votaciones'. The main content area shows details for 'Comunidad 2' (Plaza de Colón 1, 28001 - Madrid, Madrid), including a 'Comunidad Simple' badge and a phone number. Below this are three main sections: 'Informe Anual' (Estadísticas de gastos e incidencias), 'Análisis de Morosidad' (Analiza PDFs de remesas bancarias), and 'Cuentas Bancarias' (Cuentas asociadas a la comunidad). The 'Cuentas Bancarias' section shows a 'Cuenta comunidad' with a balance of 1.886,38 € and a 'PRINCIPAL' status. To the right, a 'Saldo Total' section shows a total of 1.886,38 € for 1 account. An 'Ayuda' button is located 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.

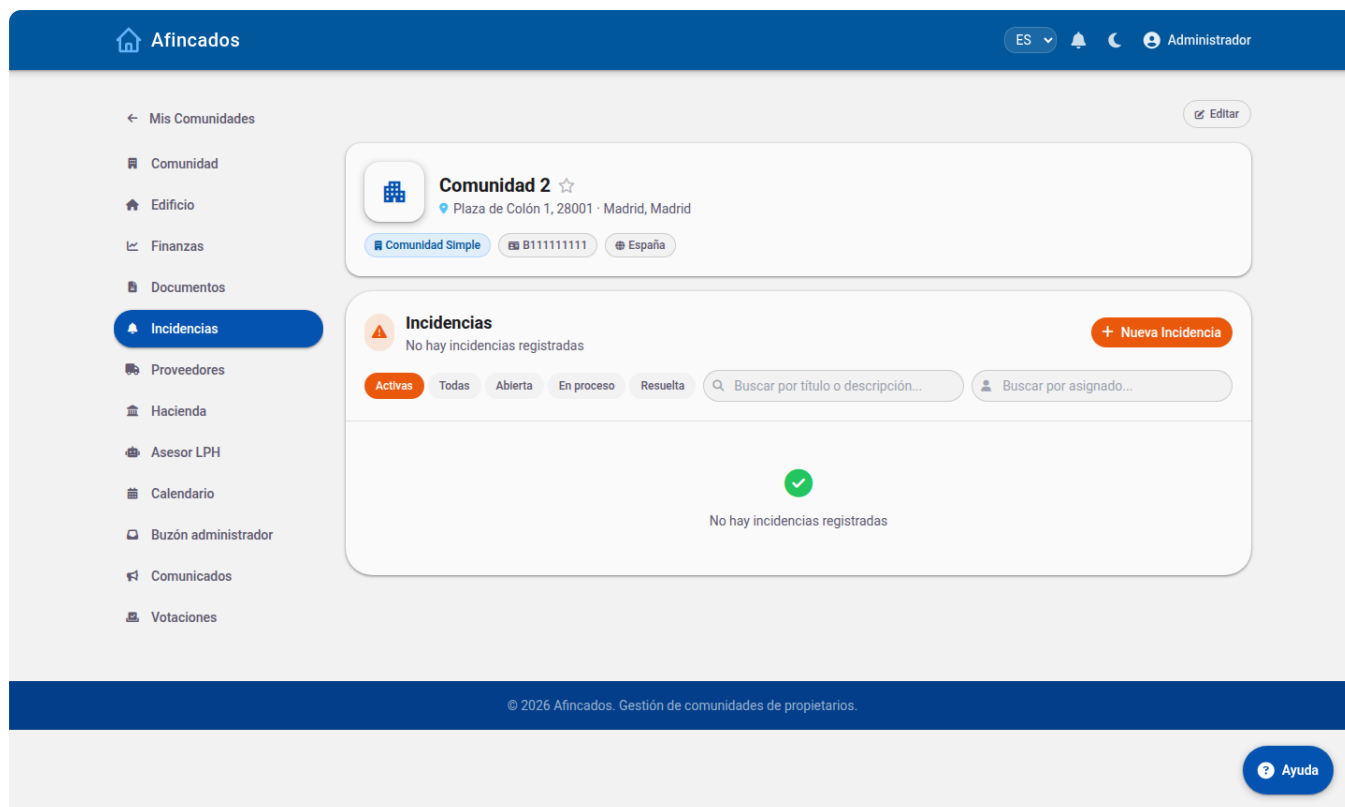
Siempre aplica

Ayuda

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

Pestaña Incidencias

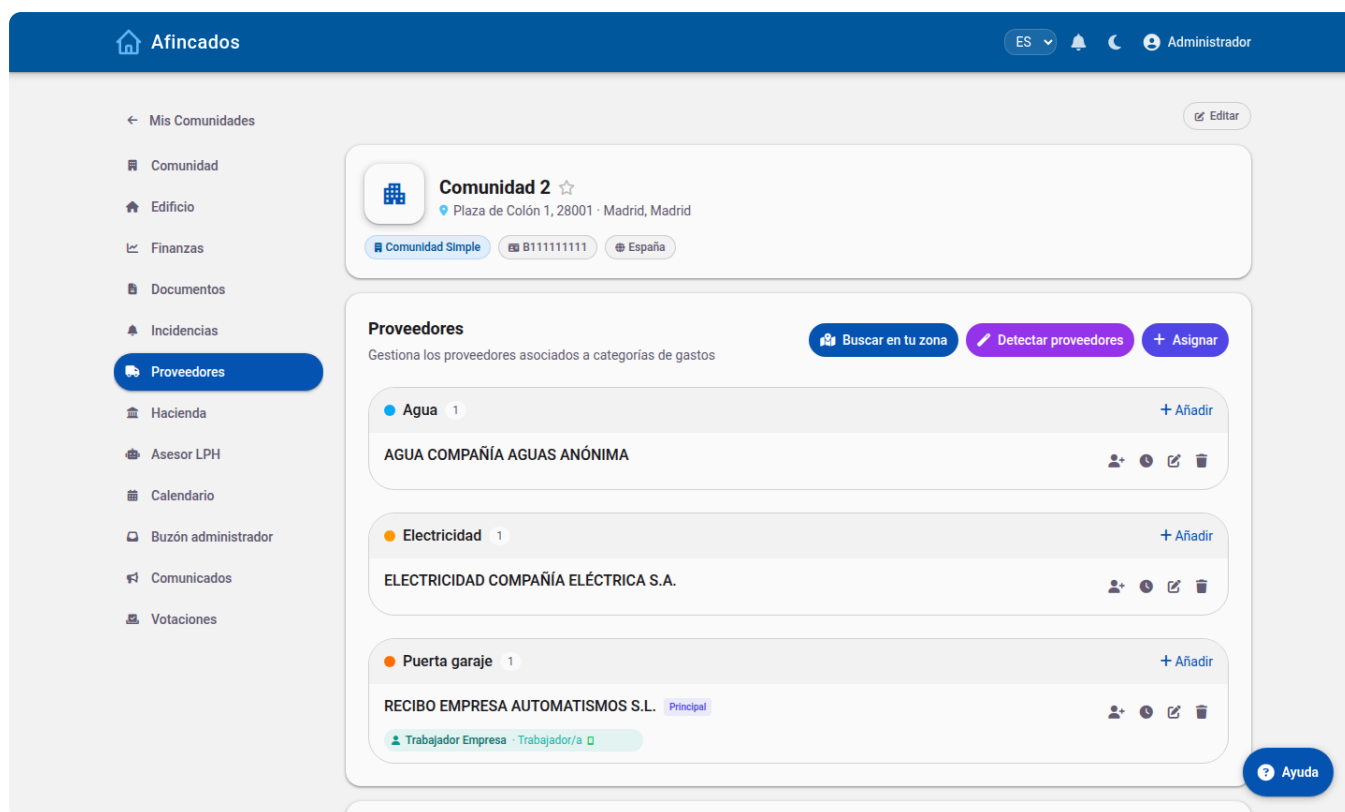
Todas las incidencias de la comunidad, con filtros por estado (**Activas, Todas, Abierta, En proceso, Resuelta**) y buscador por título o por persona asignada. Puedes crearlas, editarlas, asignarlas a un proveedor o a un trabajador y cerrarlas.



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

Pestaña Proveedores

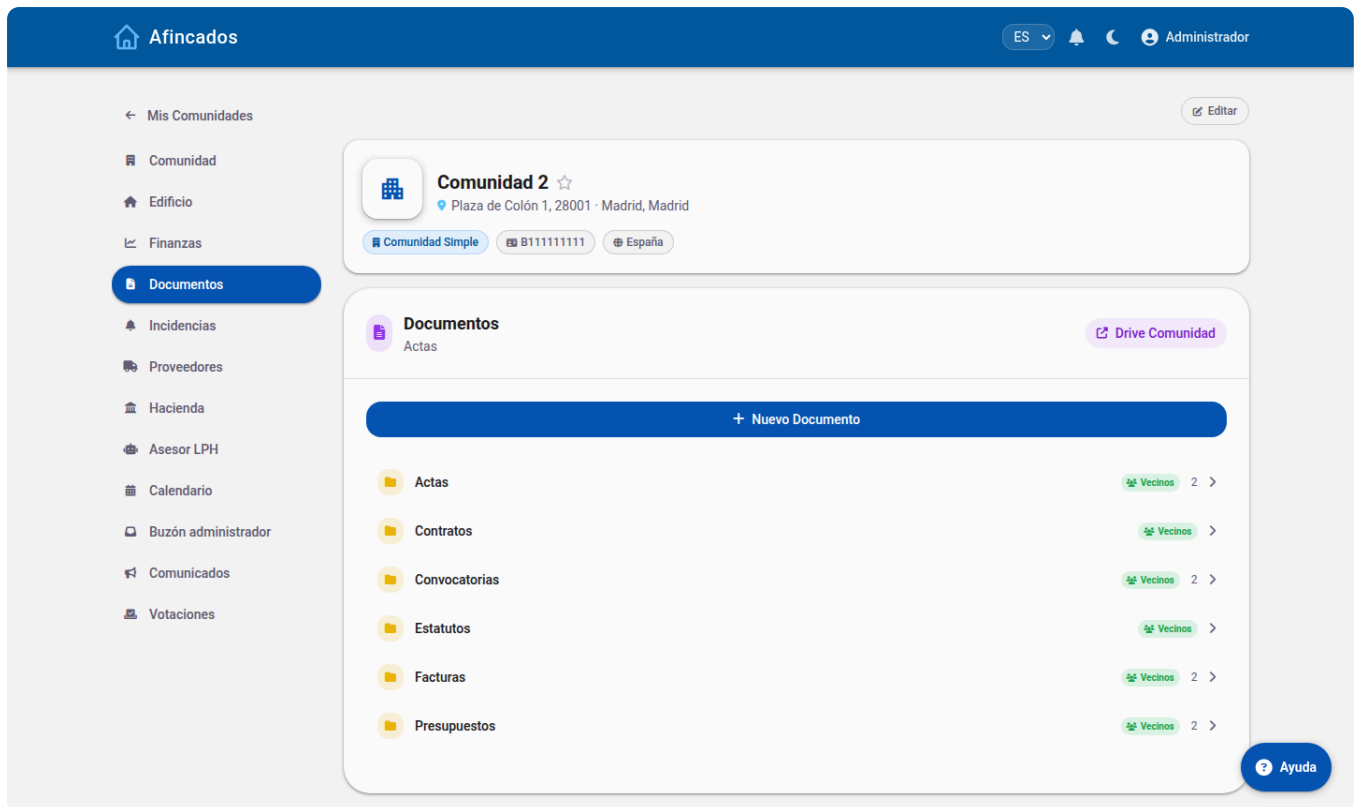
Proveedores agrupados por categoría de gasto, con sus **horarios** y las **personas** que trabajan para ellos. Desde **Detectar proveedores** la aplicación propone proveedores a partir de los movimientos bancarios.



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

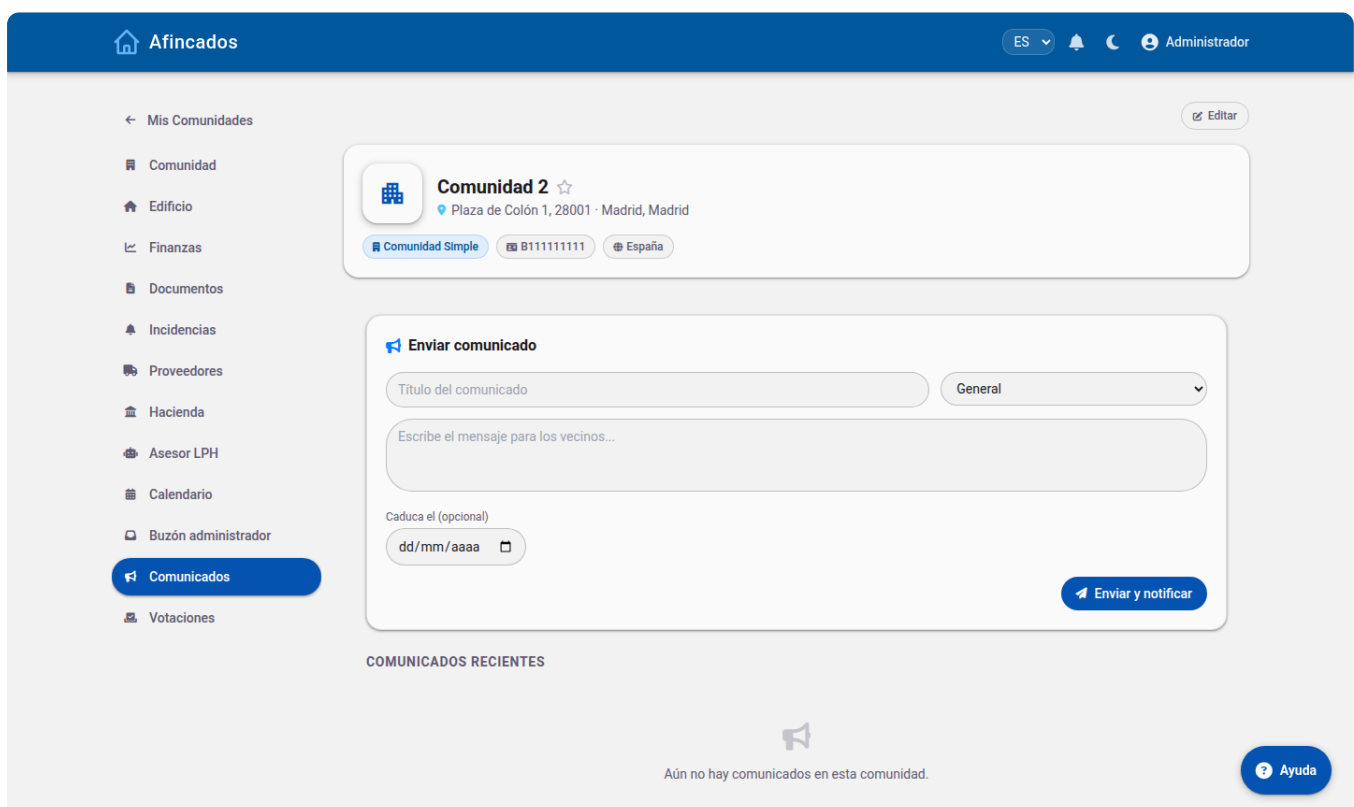
Documentos, comunicados y votaciones

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



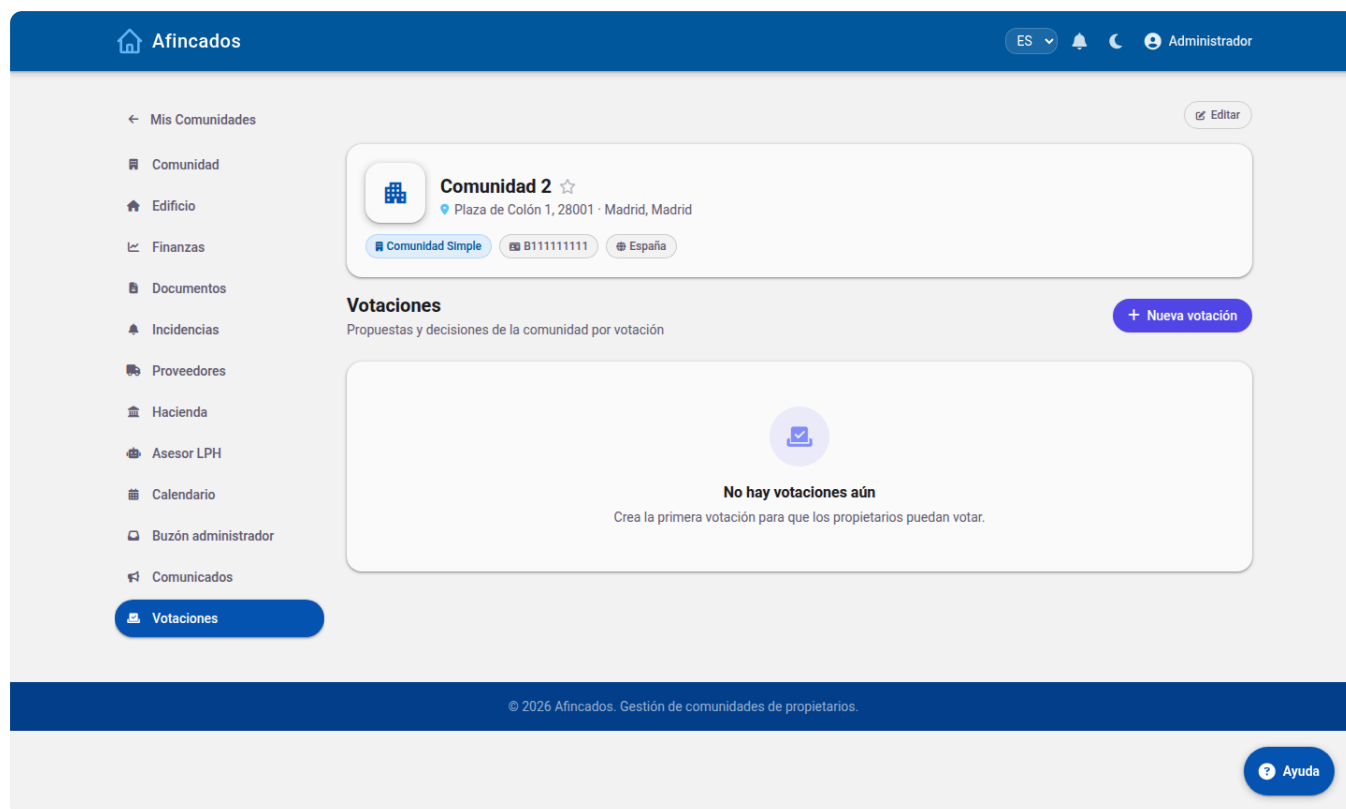
La etiqueta «Vecinos» indica qué carpetas ven los propietarios.

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.

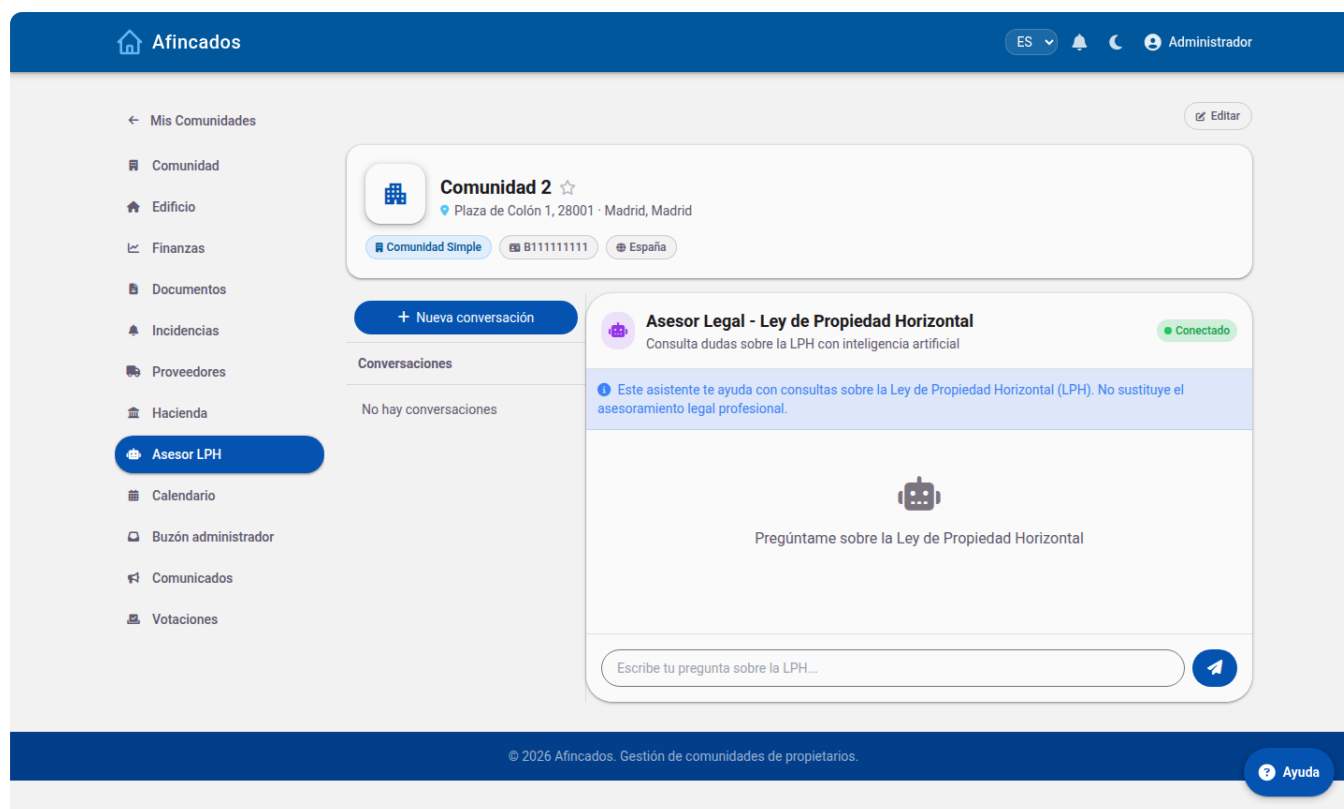
En **Votaciones** creas propuestas y sigues los resultados en tiempo real, con participación por propiedades.



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)

1.2 Guía del presidente y la junta de gobierno

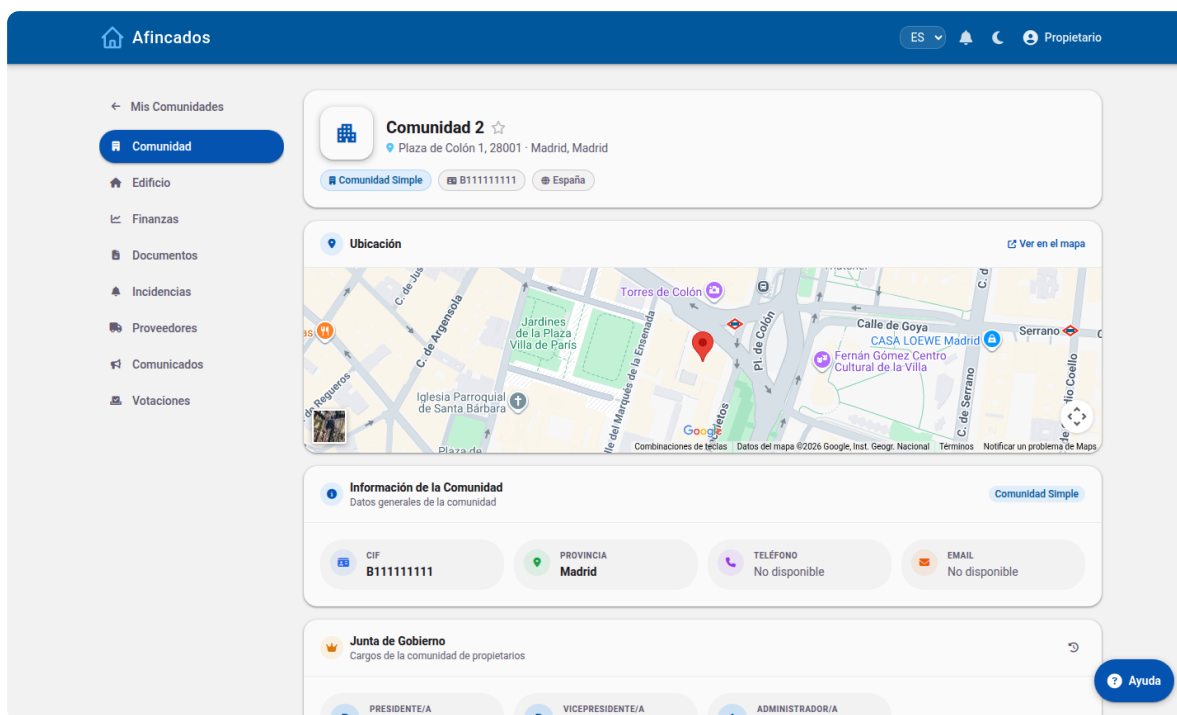
Actualizado el 01/08/2026

Qué puede gestionar el presidente, vicepresidente o vocal, y en qué se diferencia del administrador.

Esta guía cubre a los miembros de la **junta de gobierno: presidente y vicepresidente** (y, con los mismos permisos de gestión, los vocales). Todos ellos pueden gestionar casi toda la comunidad, pero **no acceden a la parte fiscal ni a las herramientas internas del administrador**.

Lo que ves al entrar

El menú lateral muestra: **Comunidad**, **Edificio**, **Finanzas**, **Documentos**, **Incidencias**, **Proveedores**, **Pases**, **Comunicados** y **Votaciones**.



Vista del presidente. No aparecen Hacienda, Asesor LPH, Calendario ni Buzón administrador: son exclusivos del administrador de fincas.

En la ficha de la comunidad tienes el bloque **Junta de Gobierno** con los cargos vigentes y su historial.

Qué puedes gestionar

- **Vecinos y propiedades:** dar de alta usuarios, editar propiedades y coeficientes.
- **Cuotas:** calcular las ordinarias, crear derramas y hacer seguimiento de los pagos.
- **Incidencias:** crearlas, asignarlas a un proveedor o trabajador y cerrarlas.
- **Juntas:** convocar reuniones, registrar la asistencia y publicar el acta.
- **Comunicados y votaciones:** enviar avisos y abrir o cerrar votaciones.
- **Documentos:** subir actas, contratos, presupuestos y facturas.

Finanzas

Consultas cuentas, saldo y movimientos, y trabajas con cuotas, morosidad e informe anual. La contabilidad la mantiene el administrador, pero tú tienes visibilidad completa para fiscalizarla.

The screenshot shows the 'Finanzas' (Finance) section of the Afincados app. The left sidebar lists navigation options: Mis Comunidades, Comunidad, Edificio, Finanzas (selected), Documentos, Incidencias, Proveedores, Comunicados, and Votaciones. The main content area displays information for 'Comunidad 2' (Plaza de Colón 1, 28001 - Madrid, Madrid). It includes a 'Comunidad Simple' badge, a 'Informe Anual' (Annual Report) link, and a 'Cuentas Bancarias' (Bank Accounts) section showing a balance of 1.886,38 € for the 'Cuenta comunidad'. A 'Saldo Total' (Total Balance) of 1.886,38 € is also shown. Below this is the 'Últimos Movimientos' (Latest Movements) section, which shows a history of transactions with filters for 'Todos', 'Ingresos', and 'Gastos'. A search bar and date range selector are at the bottom.

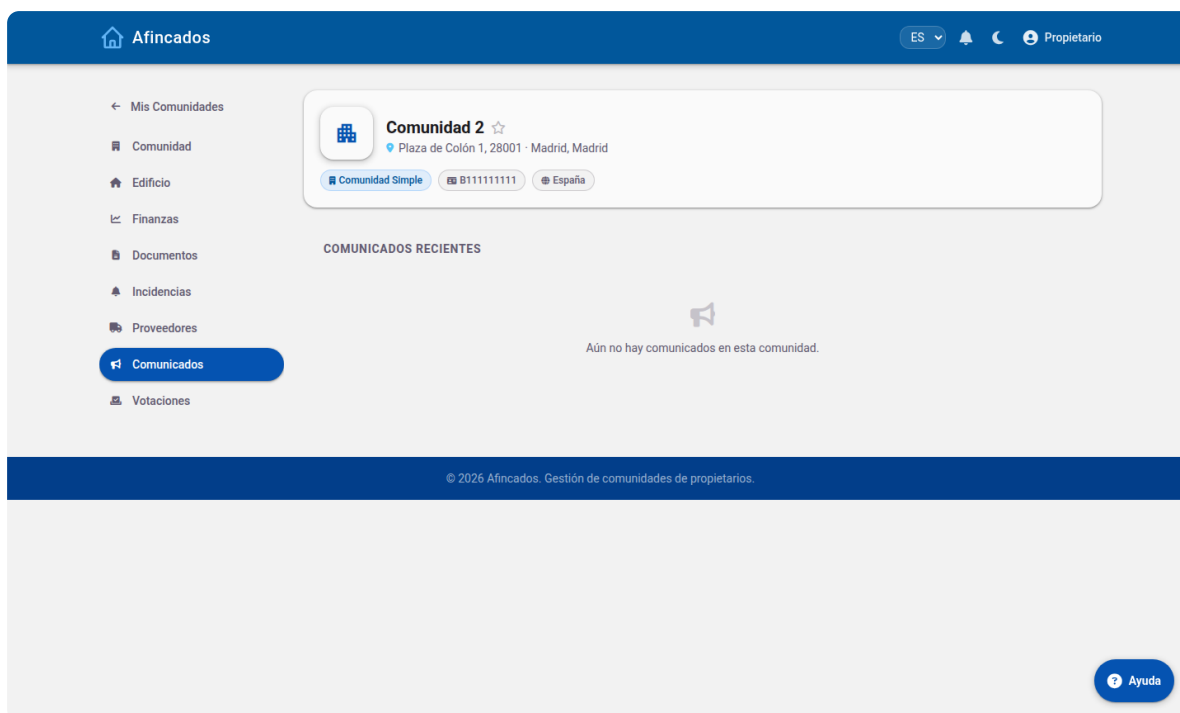
Cuentas y movimientos de la comunidad.

Incidencias

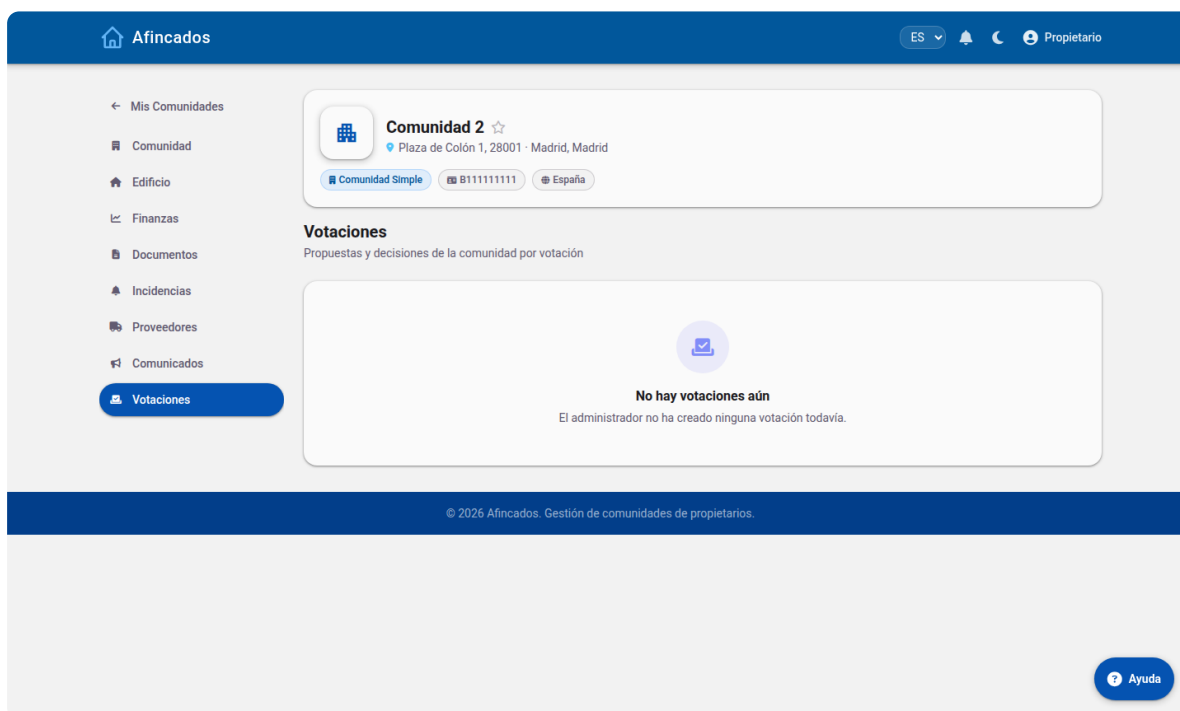
The screenshot shows the 'Incidencias' (Incidents) section of the Afincados app. The left sidebar lists navigation options: Mis Comunidades, Comunidad, Edificio, Finanzas, Incidencias (selected), Documentos, Proveedores, Comunicados, and Votaciones. The main content area displays information for 'Comunidad 2' (Plaza de Colón 1, 28001 - Madrid, Madrid). It includes a 'Comunidad Simple' badge and a 'Nueva Incidencia' (New Incident) button. Below this is the 'Incidencias' section, which shows a list of incidents. The current view is 'Activas' (Active), and the status filter is 'Todas' (All). The search bar shows 'Buscar por título o descripción...' and 'Buscar por asignado...'. A green checkmark icon indicates that there are no active incidents. The footer shows the copyright notice: © 2026 Afincados. Gestión de comunidades de propietarios.

Filtra por estado y consulta a quién está asignada cada incidencia.

Comunicados y votaciones



Avisos generales o urgentes con notificación a todos los vecinos.



Resultados y participación en tiempo real.

Diferencias con el administrador

Función	Presidente / Junta	Administrador
Vecinos, propiedades y coeficientes	Sí	Sí
Cuotas, derramas y morosidad	Sí	Sí
Incidencias, juntas y actas	Sí	Sí
Comunicados y votaciones	Sí	Sí
Hacienda: empleados, nóminas y modelos	No	Sí
Asesor LPH y Calendario	No	Sí
Buzón del administrador	No	Sí
Crear comunidades nuevas	No	Sí

1.3 Guía del trabajador

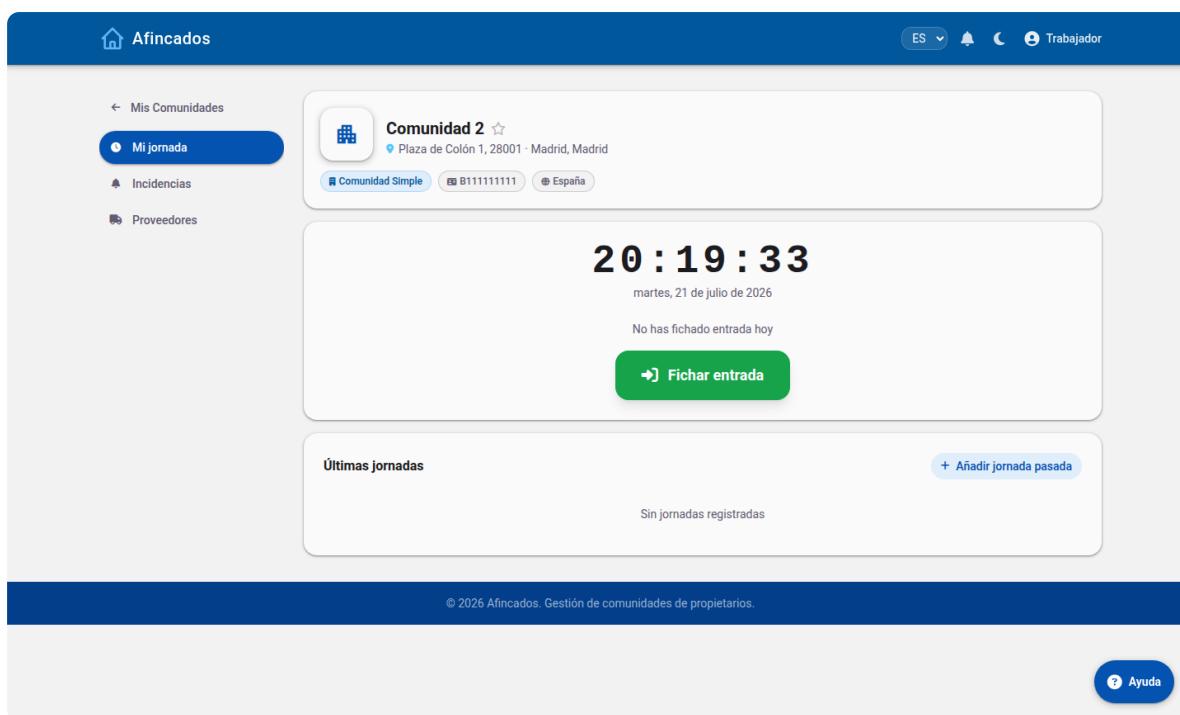
Actualizado el 01/08/2026

Ficha tu jornada, consulta las incidencias que tienes asignadas y revisa los horarios de tu proveedor.

El perfil de **trabajador** es el de las personas que prestan servicio en la comunidad por cuenta de un proveedor (limpieza, mantenimiento, ascensores...). Es una vista reducida y centrada en su trabajo diario: solo tiene tres apartados.

Mi jornada

Es la pantalla principal. Muestra un reloj con la hora actual y un botón grande para **fichar entrada** y, después, **fichar salida**. Debajo tienes el historial de **últimas jornadas** con la hora de entrada, la de salida y el tiempo trabajado.

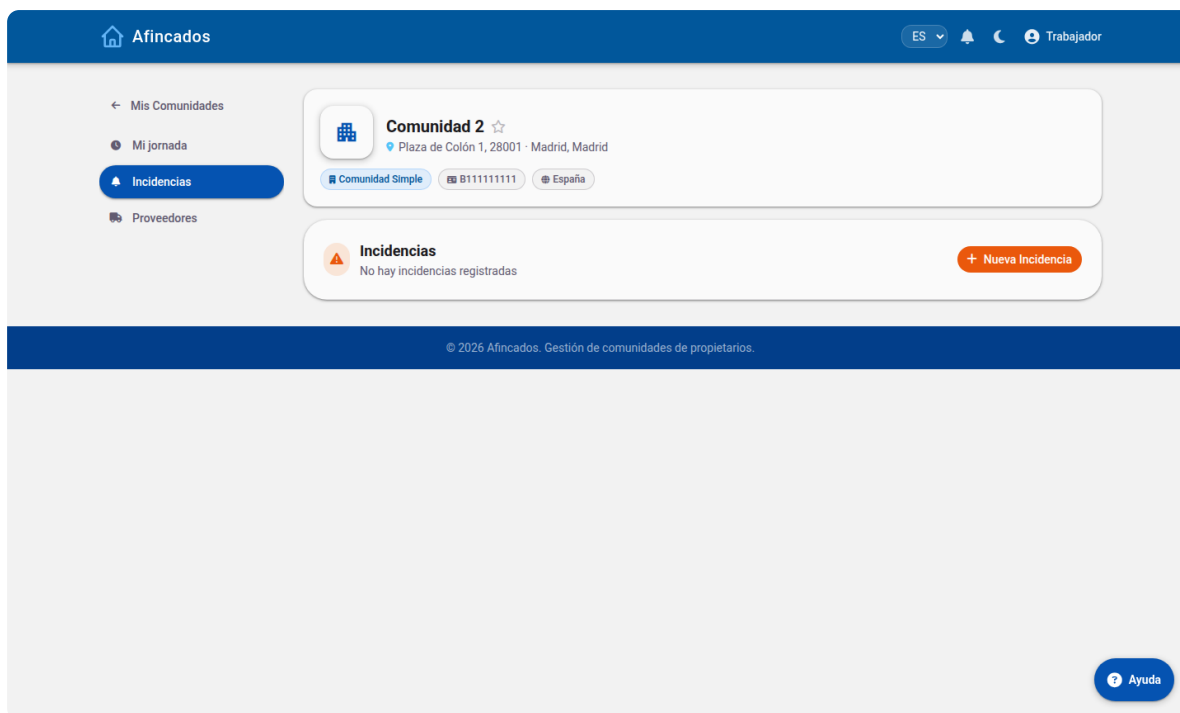


Ficha al llegar y al marcharte. Si olvidaste fichar un día, usa «Añadir jornada pasada».

El administrador de la comunidad ve estas jornadas y puede validarlas; por eso es importante fichar con puntualidad y corregir cuanto antes cualquier olvido.

Incidencias

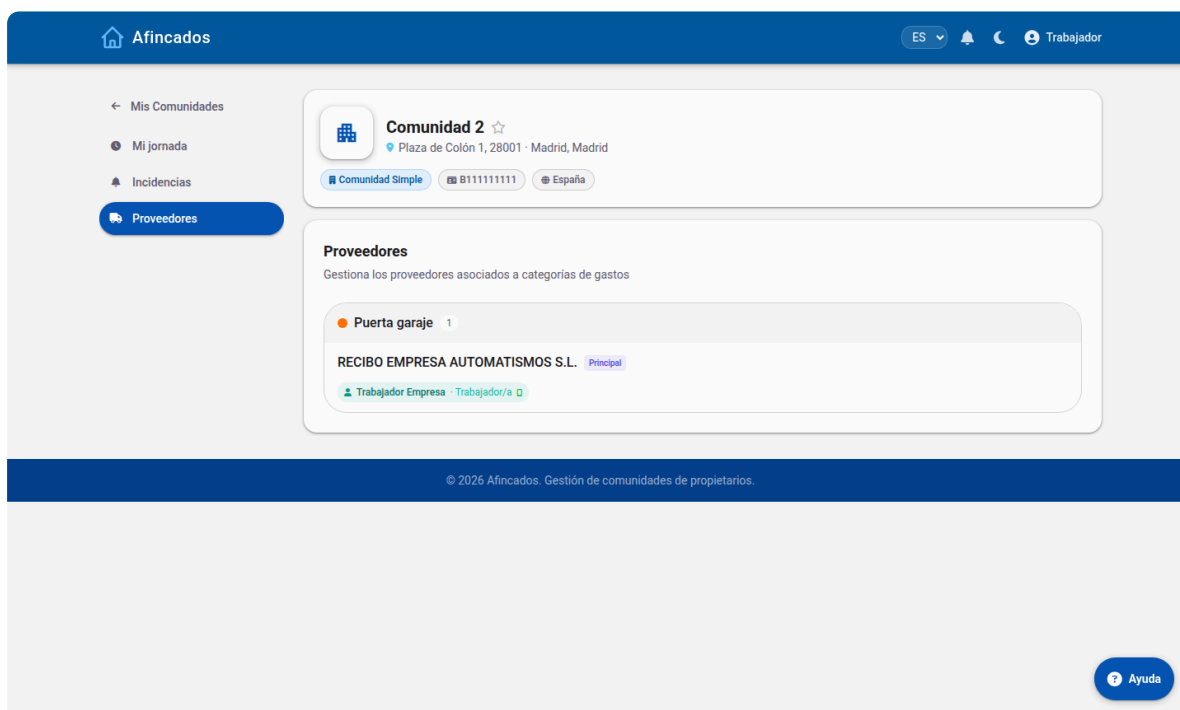
Aquí ves **únicamente las incidencias que tienes asignadas**, agrupadas por estado. También puedes **crear una incidencia nueva** si detectas un problema mientras trabajas.



El contador del menú marca cuántas incidencias tienes pendientes.

Proveedores

Consulta la información de tu empresa y los **horarios y turnos** asignados en esa comunidad.



Turnos por categoría de servicio.

Qué no ves

El trabajador no accede a finanzas, documentos, cuotas, votaciones ni a los datos del resto de vecinos. Su acceso se limita a la comunidad —o comunidades— donde presta servicio.

1.4 Guía del vecino

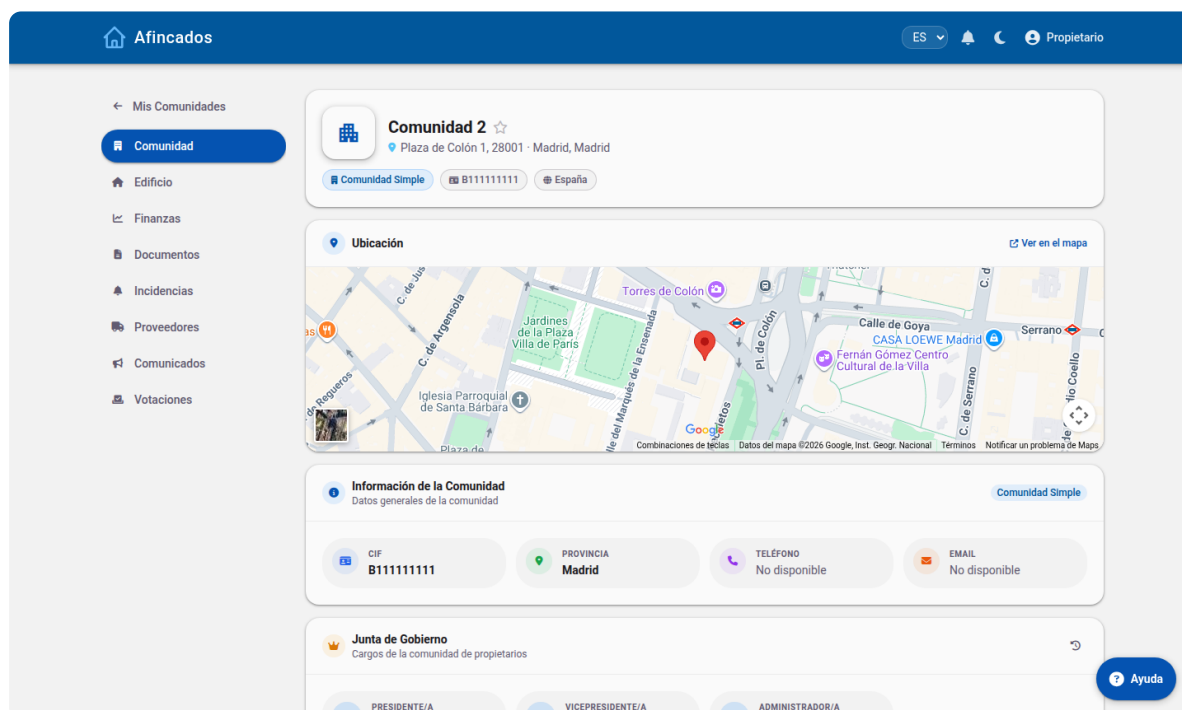
Actualizado el 01/08/2026

Qué puedes consultar y hacer como propietario o inquilino: cuotas, incidencias, documentos, comunicados y votaciones.

Como **vecino** tienes acceso de consulta a la información de tu comunidad y puedes participar activamente: reportar incidencias, votar y reservar instalaciones. Las tareas de gestión (crear cuotas, asignar incidencias, subir documentos) corresponden al administrador y a la junta.

Tu comunidad

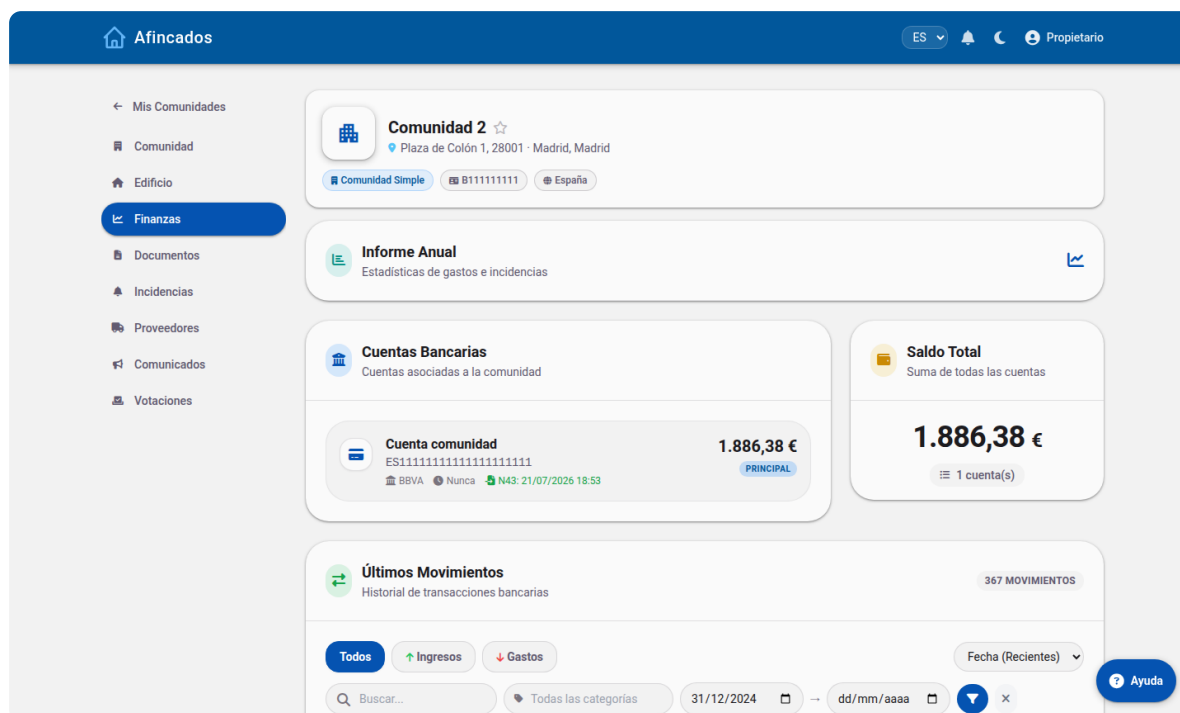
Al entrar ves tus comunidades y, dentro de cada una, la ficha con los datos generales, la ubicación y la junta de gobierno vigente.



Vista del vecino: Comunidad, Edificio, Finanzas, Documentos, Incidencias, Proveedores, Pases, Comunicados y Votaciones.

Cuotas y finanzas

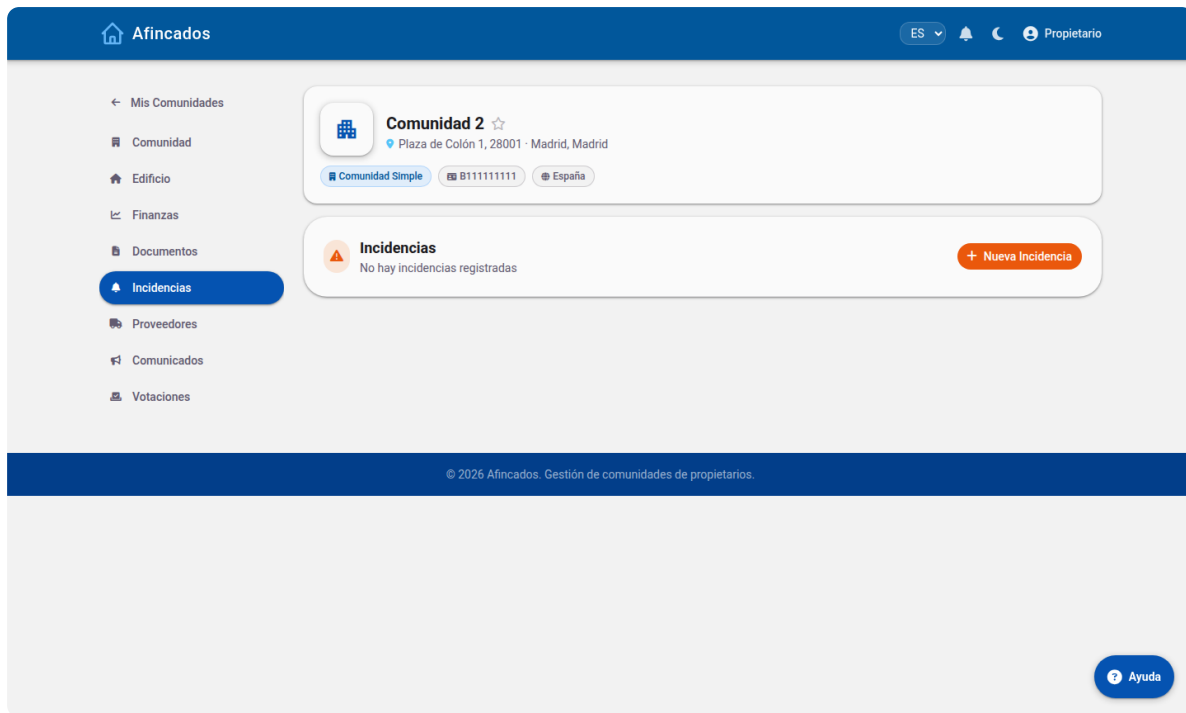
Consulta el estado económico de la comunidad: cuentas, saldo y movimientos. Es una vista de **solo lectura**: no puedes modificar cuentas ni movimientos.



El vecino ve saldos y movimientos, pero no dispone de las acciones de gestión del administrador.

Incidencias

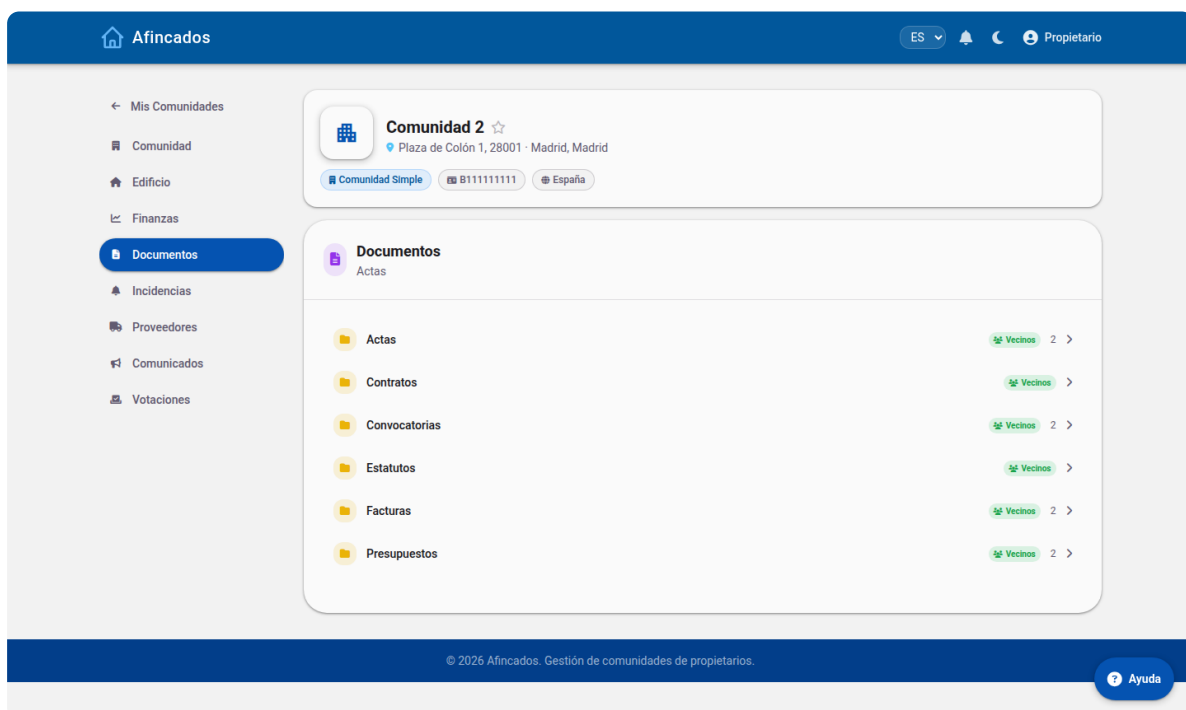
Puedes **reportar una incidencia** (una avería en el portal, una luz fundida, una filtración) y seguir su estado hasta que se resuelve.



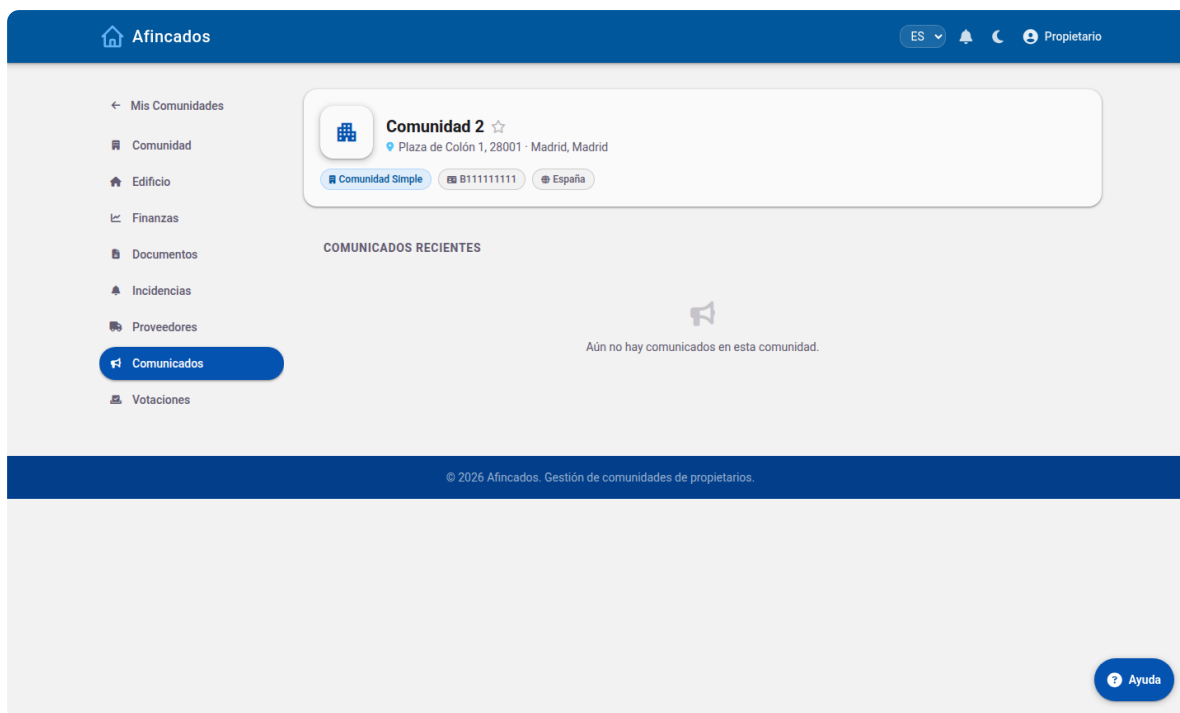
Pulsa «Nueva Incidencia», describe el problema y adjunta una foto si puedes.

Documentos y comunicados

Accedes a las carpetas que el administrador marca como visibles para vecinos: actas, convocatorias, estatutos, presupuestos... Y recibes los **comunicados** de la comunidad, con aviso destacado cuando son urgentes.



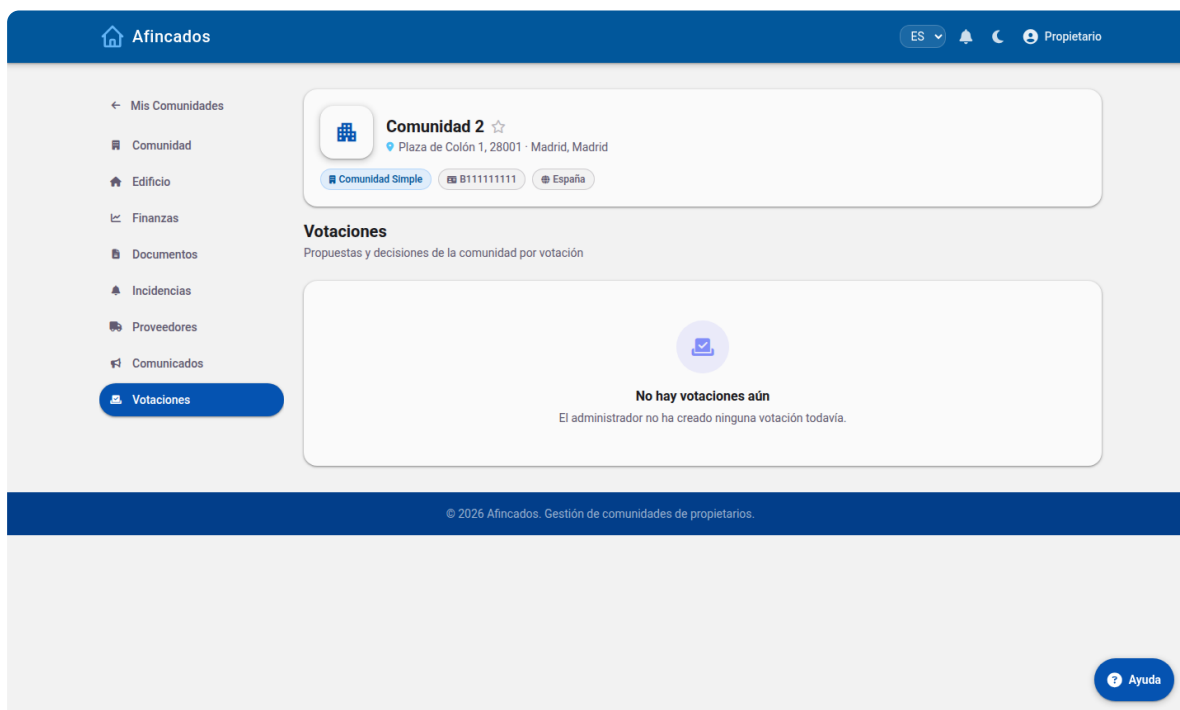
Solo aparecen las carpetas compartidas con los vecinos.



Historial de comunicados de la comunidad.

Votaciones

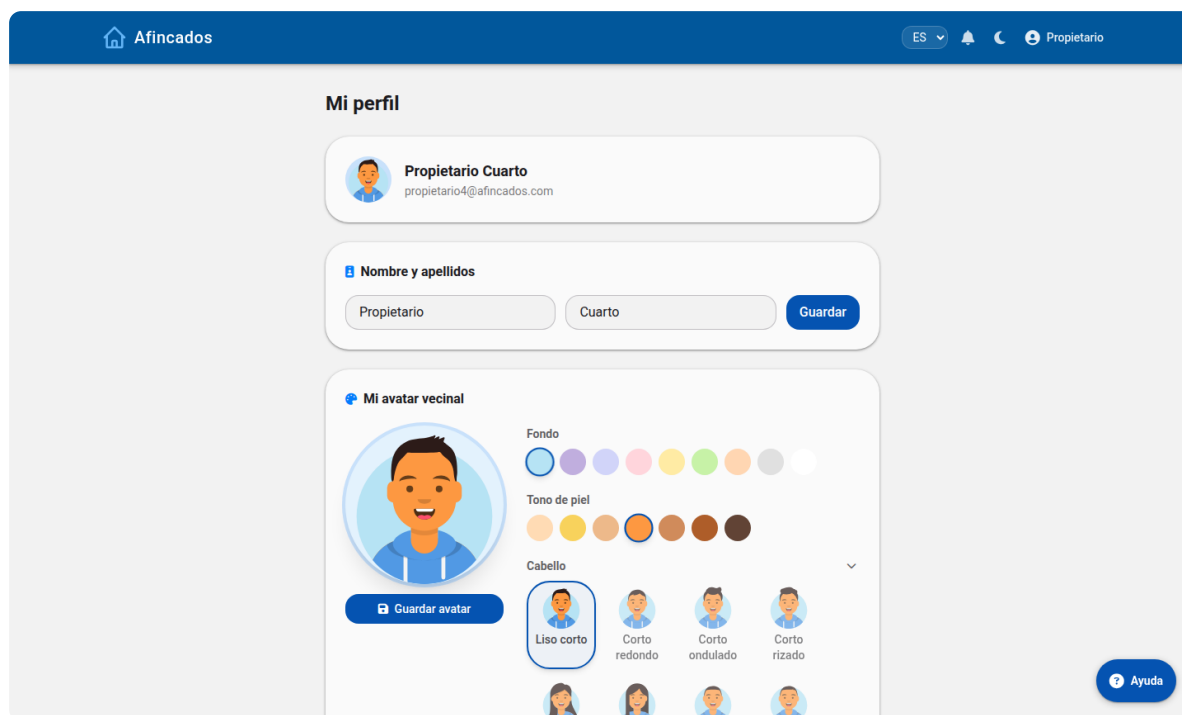
Participa en las decisiones de la comunidad votando las propuestas abiertas. Verás los resultados y la participación conforme voten el resto de propietarios.



Vota las propuestas abiertas y consulta los resultados.

Tu perfil

Desde **Mi perfil** actualizas tu teléfono, tu correo, tu avatar y tu contraseña, y eliges el tema claro u oscuro.



Mantén tu teléfono y correo al día: es el canal de las convocatorias y avisos urgentes.

Qué no puedes hacer

- Crear o modificar cuotas, remesas y movimientos bancarios.
- Asignar incidencias a proveedores o cerrarlas.
- Convocar juntas ni publicar actas.
- Dar de alta usuarios o propiedades.

Si necesitas cualquiera de estas gestiones, contacta con el administrador o con el presidente de tu comunidad.