

Guida dell'amministratore di condominio

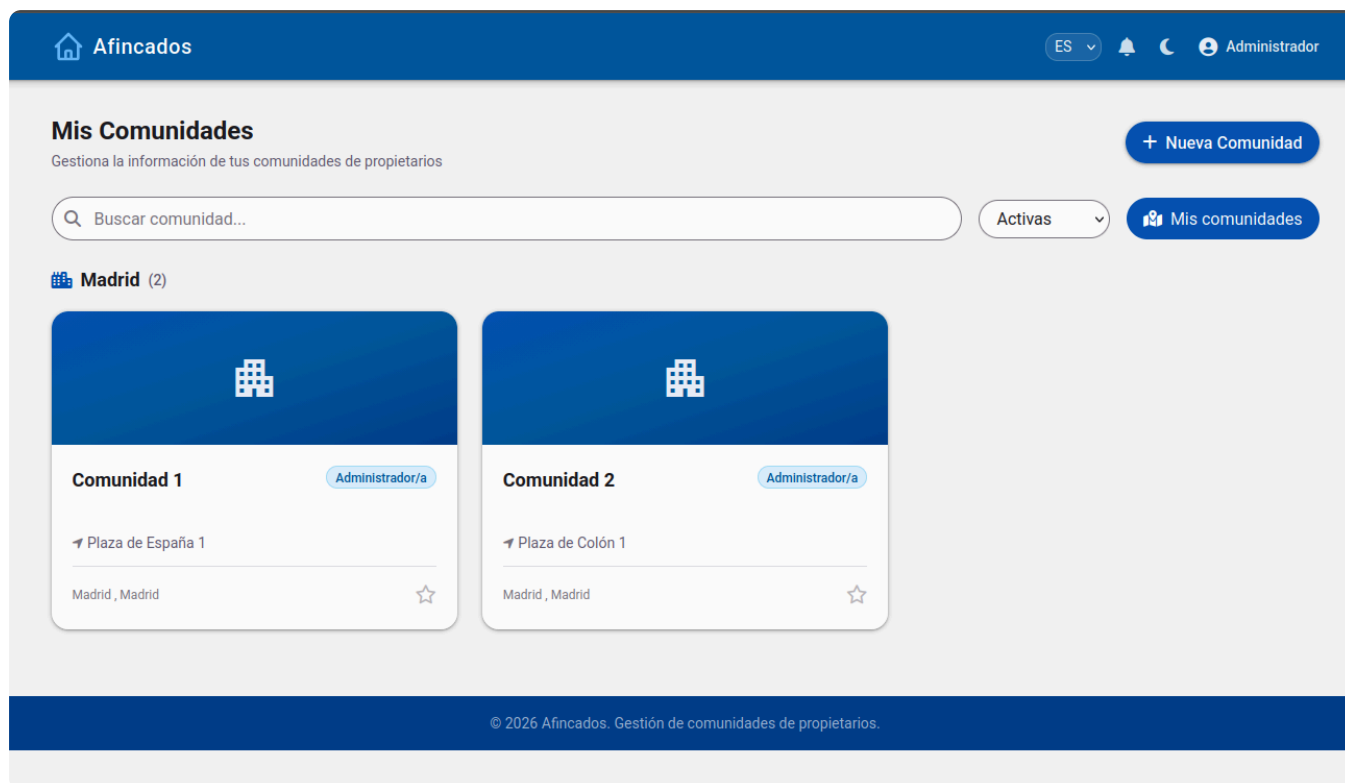
Tutto quello che puoi fare come amministratore: condomini, edificio, finanze, fisco, segnalazioni, fornitori e comunicazione.

Versione	v1.0.0
Data di generazione	01/08/2026 10:13
Aggiornato il	01/08/2026

L'**amministratore** è il profilo con più permessi dell'applicazione. È l'unico che vede le schede **Fisco**, **Consulente LPH**, **Calendario** e **Casella amministratore**, e l'unico che può creare nuovi condomini.

I tuoi condomini

All'accesso arrivi su **I miei condomini**, con una scheda per ogni condominio che amministri. Con **Nuovo condominio** ne crei uno e avvii la procedura guidata.



Elenco dei condomini con il tuo ruolo in ciascuno.

Scheda Condominio

La scheda generale: indirizzo, codice fiscale, dati catastali, contatti, consiglio e utenti. Da qui registri i condomini, assegni le cariche e modifichi i dati.

The screenshot displays the Afincados administrator interface. At the top, a blue header bar contains the 'Afincados' logo, a language dropdown set to 'ES', and a user profile icon labeled 'Administrador'. A left sidebar lists navigation options: 'Mis Comunidades', 'Comunidad' (selected), '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 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 'Junta de Gobierno' section. An 'Ayuda' button is visible in the bottom right corner.

Vista amministratore: il menu include Fisco, Consulente LPH, Calendario e Casella.

Scheda Edificio

La struttura fisica: divisioni, unità immobiliari e millesimi. Puoi aggiungere unità, **importarle dal Catasto**, caricare un **CSV**, aprire il **modello 3D** ed esportare in **PDF**.

The screenshot shows the 'Afincados' web application interface. At the top, there's a blue header with a home icon, the text 'Afincados', and user information including 'ES', a bell icon, a moon icon, and 'Administrador'. On the left, a 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 displays details for 'Comunidad 2' at 'Plaza de Colón 1, 28001 - Madrid, Madrid'. It includes a 'Comunidad Simple' badge, a BIC code 'B111111111', and a country selector 'España'. Below this, the 'Edificio' section shows '2 divisiones · 8 propiedades · 100.00% coef.' and a search bar 'Buscar propietario o DNI...'. Action buttons include 'Todas', 'PDF', '3D', '+ Añadir división', '+ Añadir propiedad', 'CSV', and 'Catastro'. Further down, 'Portales' and 'Garajes' are listed with their respective counts and coefficients. A section for 'Categorías de gastos de esta comunidad' shows no personalized categories and a '+ Nueva categoría' button. The bottom section, 'Imágenes de la Comunidad', shows no images and a '+ Subir imagen' button. An 'Ayuda' button is in the bottom right corner.

Divisioni e millesimi: il totale deve arrivare al 100%.

Scheda Finanze

Conti correnti, movimenti (con importazione **Norma 43**), categorie di spesa, quote ordinarie e straordinarie, addebiti SEPA, morosità e report annuale.

The screenshot displays the 'Afincados' administrator 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' at 'Plaza de Colón 1, 28001 - Madrid, Madrid'. It includes a 'Comunidad Simple' badge, a BIC code 'B111111111', and a flag for 'España'. Below this are three main sections: 'Informe Anual' (Annual Report) with a link to 'Estadísticas de gastos e incidencias'; 'Análisis de Morosidad' (Delinquency Analysis) with a link to 'Analiza PDFs de remesas bancarias'; and 'Cuentas Bancarias' (Bank Accounts) with a '+ Añadir cuenta' button. The 'Cuentas Bancarias' section lists a 'Cuenta comunidad' (Community Account) with a balance of '1.886,38 €', IBAN 'ES111111111111111111111111', bank 'BBVA', and a timestamp 'N43: 21/07/2026 18:53'. To the right, a 'Saldo Total' (Total Balance) section shows '1.886,38 €' as the sum of all accounts. An 'Ayuda' (Help) button is located at the bottom right.

Conti, saldo totale e accesso al report annuale e all'analisi della morosità.

Scheda Fisco (solo amministratore)

Riservata al tuo profilo: **personale assunto**, **buste paga** mensili con contributi e IRPEF, **fonti di reddito** e **obblighi fiscali** del condominio.

Afincados

ES

Administrador

← Mis Comunidades

Comunidad

Edificio

Finanzas

Documentos

Incidencias

Proveedores

Hacienda

Asesor LPH

Calendario

Buzón administrador

Comunicados

Votaciones

Editar

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

Registrazione dei dipendenti e generazione delle buste paga.

Afincados

ES

Administrador

Buzón administrador

Comunicados

Votaciones

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

Modelo 347 — Operaciones con terceros

Anual · Febrero

Siempre aplica

347

Declaración de operaciones con proveedores y terceros superiores a 3.005,06 € durante el año natural.
Presentación: mes de febrero del año siguiente.

Ayuda

Buste paga generate e modelli fiscali applicabili.

Afincados Help Center

6 / 11

Scheda Segnalazioni

The screenshot displays the 'Incidencias' (Incidents) management interface within the Afincados application. The interface is structured as follows:

- Header:** A dark blue bar at the top contains the 'Afincados' logo, a language dropdown set to 'ES', notification and dark mode icons, and the user role 'Administrador'.
- Left Sidebar:** A vertical menu lists various community management functions: 'Mis Comunidades', 'Comunidad', 'Edificio', 'Finanzas', 'Documentos', 'Incidencias' (highlighted in blue), 'Proveedores', 'Hacienda', 'Asesor LPH', 'Calendario', 'Buzón administrador', 'Comunicados', and 'Votaciones'.
- Main Content Area:**
 - Community Card:** A card for 'Comunidad 2' with a location pin icon, address 'Plaza de Colón 1, 28001 · Madrid, Madrid', and tags for 'Comunidad Simple', 'B111111111', and 'España'. An 'Editar' button is in the top right.
 - Incidents Section:**
 - Title:** 'Incidencias' with a warning icon.
 - Status:** 'No hay incidencias registradas' (No incidents registered).
 - Actions:** A '+ Nueva Incidencia' (New Incident) button in orange.
 - Filters:** Tabs for 'Activas' (Active), 'Todas' (All), 'Abierta' (Open), 'En proceso' (In progress), and 'Resuelta' (Resolved). The 'Activas' tab is selected.
 - Search:** Two search bars: 'Buscar por título o descripción...' and 'Buscar por asignado...'.
 - Result:** A large box with a green checkmark icon and the text 'No hay incidencias registradas'.

At the bottom of the interface, a dark blue footer contains the copyright notice '© 2026 Afincados. Gestión de comunidades de propietarios.' and a blue 'Ayuda' (Help) button with a question mark icon.

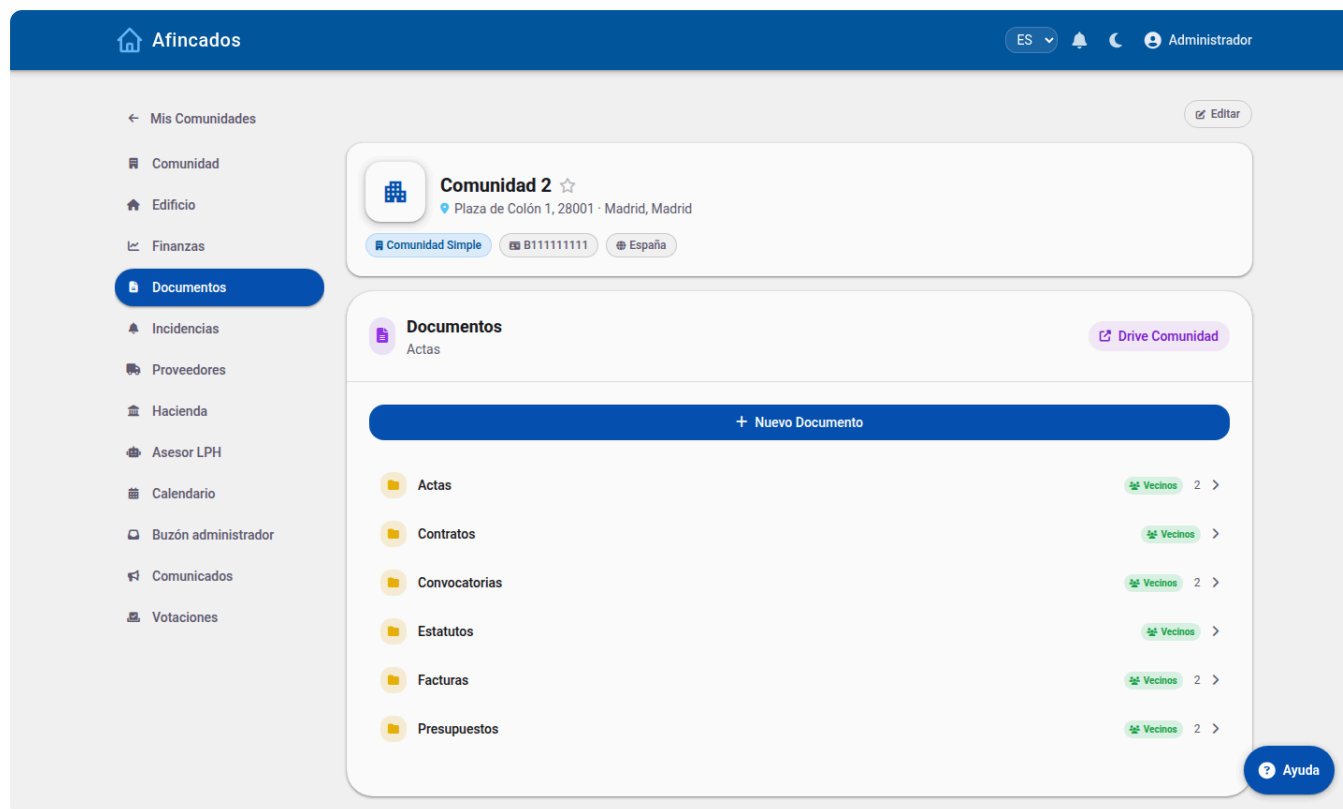
Di default vedi solo quelle attive: premi «Tutte» per includere le risolte.

Scheda Fornitori

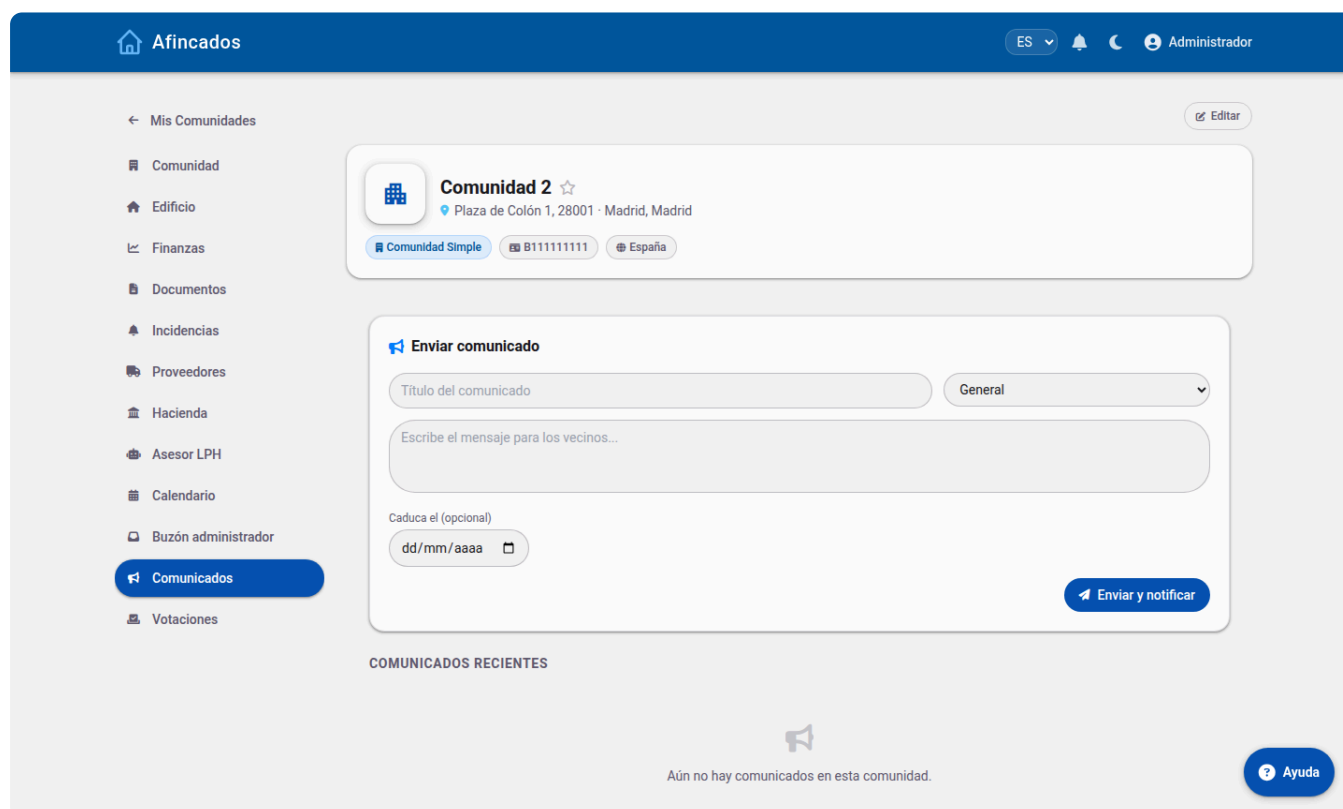
The screenshot displays the 'Proveedores' (Suppliers) management interface within the Afincados app. The top navigation bar is blue with a home icon, the text 'Afincados', and user controls including a language dropdown (ES), a bell icon, a moon icon, and the user name 'Administrador'. A left sidebar lists various app features: 'Mis Comunidades', 'Comunidad', 'Edificio', 'Finanzas', 'Documentos', 'Incidencias', 'Proveedores' (highlighted in blue), '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'. Below this, there are tags for 'Comunidad Simple', the ID 'B111111111', and 'España'. The 'Proveedores' section is titled 'Gestiona los proveedores asociados a categorías de gastos' and includes three action buttons: 'Buscar en tu zona', 'Detectar proveedores', and '+ Asignar'. Three supplier categories are listed: 1. 'Agua' (blue dot) with '+ Añadir' and 'AGUA COMPAÑÍA AGUAS ANÓNIMA'. 2. 'Electricidad' (orange dot) with '+ Añadir' and 'ELECTRICIDAD COMPAÑÍA ELÉCTRICA S.A.'. 3. 'Puerta garaje' (orange dot) with '+ Añadir' and 'RECIBO EMPRESA AUTOMATISMOS S.L.' (marked as 'Principal'). Below the third category, a tag indicates 'Trabajador Empresa · Trabajador/a'. A blue 'Ayuda' (Help) button is located at the bottom right.

Ogni fornitore mostra turni e lavoratori con accesso all'app.

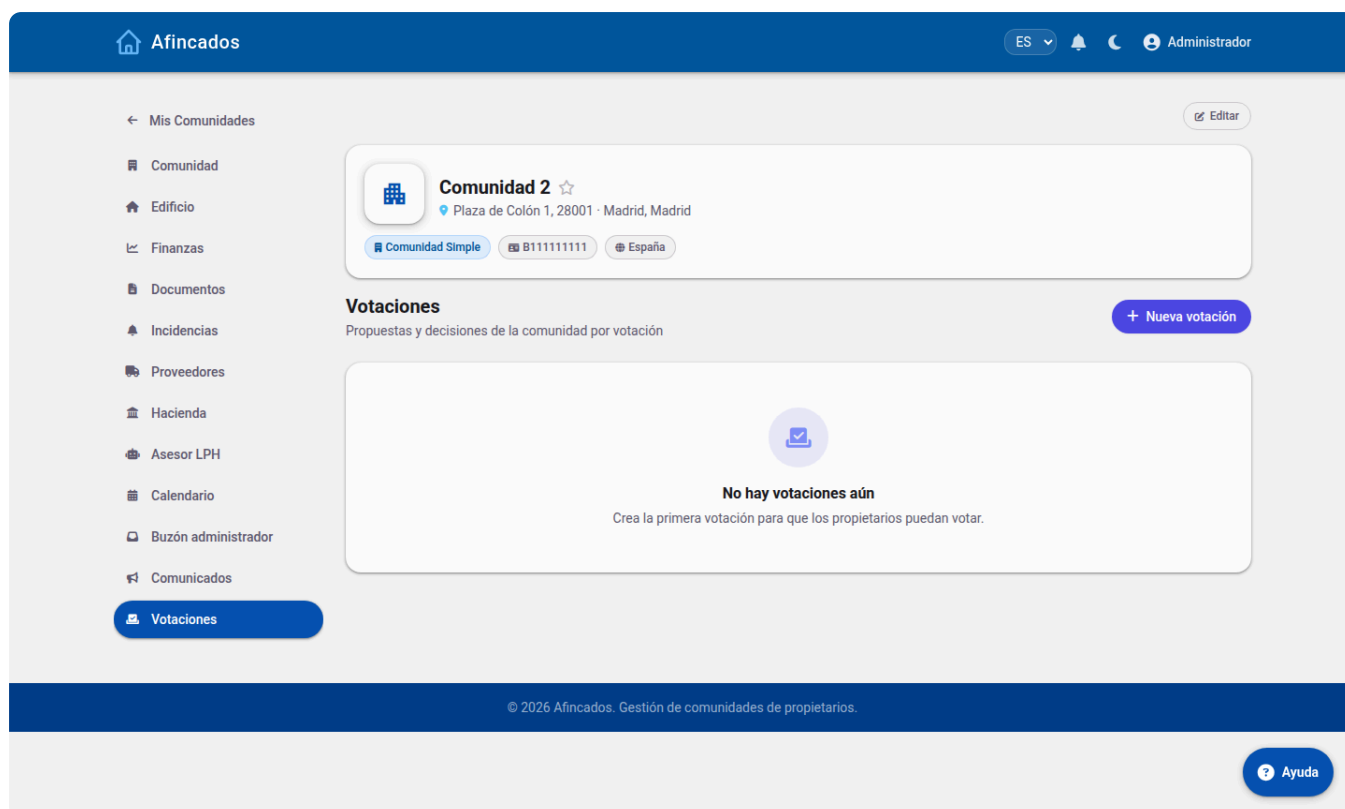
Documenti, comunicazioni e votazioni



L'etichetta «Condomini» indica le cartelle visibili ai proprietari.

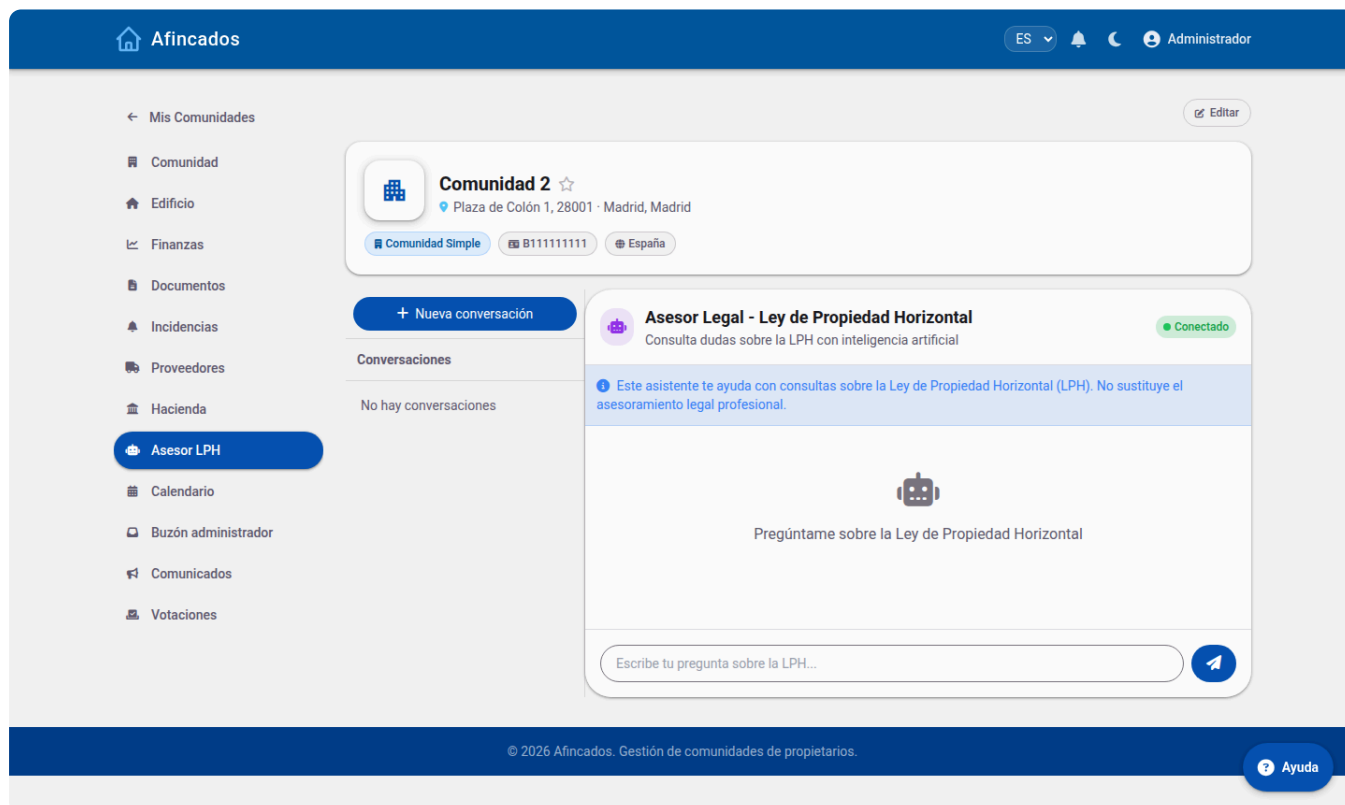


Le comunicazioni urgenti vengono evidenziate nell'app dei condomini.



Risultati in tempo reale e percentuale di partecipazione.

Consulente LPH



Assistenza orientativa: non sostituisce la consulenza legale.

