

DIAGNÓSTICO SECTORIAL

**9.800€** /año

Lo que pierde de media un despacho de administración de fincas con 30-40 comunidades por NO automatizar 5 procesos básicos.

## Tu administración de fincas en la era de la IA

5 fugas de dinero que se arreglan en menos de 6 semanas — y exactamente cuánto te están costando hoy.



**Rubén Rodríguez**

Consultor IT e IA para pymes · Barcelona · 22 años · 50+ implantaciones en BCN

WHATSAPP DIRECTO

**672 98 75 55**

TEST DE 60 SEGUNDOS

## ¿Cuánto te está costando NO automatizar?

Marca cada situación que vives en tu despacho. Estimación para una administración tipo con 30-40 comunidades (1.500-2.500 propietarios).

Atiendo las mismas consultas de propietarios una y otra vez

~5.200€/año

Gestionar una incidencia (avería, proveedor, seguimiento) me lleva más de 30 min

~3.800€/año

Transcribir el acta de cada junta me lleva más de 3 horas

~4.200€/año

Persigo la morosidad comunidad a comunidad cuando tengo un hueco

~3.600€/año

Busco a mano en estatutos y actas cada vez que hay una duda

~2.000€/año

TU FUGA ESTIMADA

Si has marcado 3 o más → estás perdiendo más de 9.000€/año



Quiero saber cuáles son MIS 3 prioridades

WhatsApp directo · diagnóstico 15 min · sin compromiso



FUGA · 1 / 5

Gesfincas · Fincasoft · n8n + Claude



## Incidencias en piloto automático



**-70%**

TIEMPO POR INCIDENCIA

HERRAMIENTAS HABITUALES

Gesfincas · Fincasoft · n8n + Claude

### LO QUE DUELE HOY

Una avería de ascensor entra por teléfono, WhatsApp y email a la vez. Registras el aviso, buscas el proveedor, le llamas, haces seguimiento e informas al presidente. A mano, decenas de veces al mes, con notas sueltas que se pierden.

### CÓMO SE ARREGLA

El agente IA registra la incidencia, la clasifica por tipo y urgencia, avisa al proveedor habitual de esa comunidad y mantiene informado al propietario y al presidente. Tú solo intervienes cuando hay que decidir.

### COSTE DE NO HACERLO

**incidencias gestionadas a mano · sin trazabilidad para la junta**

### COSTE DE HACERLO

**Desde 50€/mes**



**¿Te conecto el triaje a TU software de fincas?**

WhatsApp directo · diagnóstico 15 min · sin compromiso



FUGA · 2 / 5

Whisper · Claude · n8n

# Convocatorias y actas de juntas en minutos



# -80%

TIEMPO EN ACTAS

HERRAMIENTAS HABITUALES

Whisper · Claude · n8n

### LO QUE DUELE HOY

Preparar la convocatoria, montar el orden del día, distribuirla cumpliendo los plazos de la LPH y luego transcribir el acta de cada junta te come tardes enteras en temporada de juntas.

### CÓMO SE ARREGLA

La IA genera la convocatoria y el orden del día desde los puntos pendientes de la comunidad y, tras la junta, redacta un borrador de acta con acuerdos, votaciones y cuotas a partir de la grabación. Tú revisas y firmas.

### COSTE DE NO HACERLO

tardes enteras transcribiendo · plazos LPH apurados

### COSTE DE HACERLO

Desde 50€/mes



¿Te monto las plantillas con TUS modelos de acta?

WhatsApp directo · diagnóstico 15 min · sin compromiso



FUGA · 3 / 5

n8n · Claude API · WhatsApp Business

# Chatbot de propietarios que nunca duerme



# 24/7

SIN GUARDIA TELEFÓNICA

HERRAMIENTAS HABITUALES

n8n · Claude API · WhatsApp Business

### LO QUE DUELE HOY

Mensajes a las 22:30 preguntando cuándo se pasa la cuota, si el ascensor sigue parado o cuándo es la próxima junta. Decenas de propietarios por comunidad, todos esperando respuesta inmediata.

### CÓMO SE ARREGLA

Agente IA que identifica al propietario por su número, carga su comunidad y su histórico, y responde cuotas, estado de incidencias y normas en segundos. Solo escala al despacho lo que requiere gestión.

### COSTE DE NO HACERLO

**despacho desbordado · propietario que percibe abandono**

### COSTE DE HACERLO

**Desde 35€/mes**



¿Te lo conecto a TUS comunidades?

WhatsApp directo · diagnóstico 15 min · sin compromiso



FUGA · 4 / 5

Tu software de fincas · banca · n8n

## Cuotas y morosidad bajo control



# -30%

**MOROSIDAD****HERRAMIENTAS HABITUALES**

Tu software de fincas · banca · n8n

### LO QUE DUELE HOY

La morosidad es el dolor crónico. Perseguir impagos comunidad a comunidad, mandar recordatorios y conciliar recibos devueltos con cada propietario es trabajo manual e incómodo que siempre queda para 'cuando haya tiempo'.

### CÓMO SE ARREGLA

n8n vigila los cobros del software de gestión y dispara una secuencia de recordatorios escalada y personalizada por propietario y comunidad. La conciliación de recibos cobrados se hace sola; tú solo revisas las excepciones.

### COSTE DE NO HACERLO

**morosidad crónica · horas persiguiendo impagos a mano**

### COSTE DE HACERLO

**40-120€/mes**



### ¿Te conecto la secuencia a TU software de cobros?

WhatsApp directo · diagnóstico 15 min · sin compromiso



FUGA · 5 / 5

RAG · Claude · n8n

# Consultas sobre la LPH y estatutos al instante



# -90%

TIEMPO DE BÚSQUEDA

HERRAMIENTAS HABITUALES

RAG · Claude · n8n

### LO QUE DUELE HOY

Cada comunidad tiene sus estatutos, su histórico de actas y sus normas de régimen interno. Resolver '¿se pueden cerrar las terrazas?' o '¿qué quórum hace falta para el ascensor?' implica rebuscar en documentos dispersos, y la respuesta tiene que ser correcta.

### CÓMO SE ARREGLA

La LPH, los estatutos de cada comunidad y el histórico de actas se indexan en un repositorio. El agente busca ahí antes de responder, cita la fuente exacta y, si la respuesta no está, lo dice y escala al administrador. Sin inventarse normas.

### COSTE DE NO HACERLO

horas buscando en documentos · riesgo de respuesta errónea

### COSTE DE HACERLO

0-40€/mes



¿Te indexo TUS estatutos y actas?

WhatsApp directo · diagnóstico 15 min · sin compromiso



CASO REAL

# Cómo un despacho de fincas del Eixample recuperó 2.100€/mes en 8 semanas

Administración de fincas · Eixample, Barcelona · 3 personas · 38 comunidades (≈1.900 propietarios)

ANTES		DESPUÉS · SEMANA 6	
Contactos sin filtrar al despacho	100%	Contactos sin filtrar al despacho	38%
Horas/junta transcribiendo acta	3,5 h	Horas/junta transcribiendo acta	0,4 h
Morosidad media de la cartera	9%	Morosidad media de la cartera	6%

INVERSIÓN  
**3.000€**

MENSUAL  
**140€/mes**

PLAZO  
**8 semanas**

**2.100€**  
/mes recuperados

ROI positivo desde el mes 2. Solo con las horas liberadas en incidencias, actas y morosidad — sin contar la capacidad para gestionar más comunidades.

**¿Quieres un caso parecido en tu despacho?**

WhatsApp directo · diagnóstico 15 min · sin compromiso


→

PLAN DE IMPLANTACIÓN

# El orden que recomiendo · 30 → 60 → 90 días

No hace falta hacerlo todo a la vez. Esta secuencia da ROI desde la semana 6.

MES 1	MES 2	MES 3
<b>Quick wins</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Triaje de incidencias automático</li> <li>✓ Convocatorias y actas asistidas</li> </ul> <p><b>ROI ESPERADO</b> Recupera horas en incidencias y reduce el tiempo de actas -80%</p>	<b>Atención 24/7</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Chatbot propietarios 24/7</li> <li>✓ Recordatorios y conciliación de cuotas</li> </ul> <p><b>ROI ESPERADO</b> Propietarios atendidos 24/7 + morosidad -30%</p>	<b>Crecimiento</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ RAG sobre LPH, estatutos y actas</li> <li>✓ Reporting automático a presidentes</li> </ul> <p><b>ROI ESPERADO</b> Consultas resueltas al instante + capacidad para +12 comunidades</p>


**¿Quieres este plan adaptado a TU despacho?**
→

WhatsApp directo · diagnóstico 15 min · sin compromiso

PRÓXIMO PASO

## ¿Quieres saber cuáles son TUS 3 prioridades?

En 15 min por WhatsApp te digo en qué fuga deberías empezar tú concretamente, con qué herramienta y cuánto te ahorrarías. Sin compromiso, sin presentación, sin venderte nada que no necesites.

Sales con un PDF personalizado: 3 prioridades + coste mensual estimado para TU despacho.

⚡ Solo 4 diagnósticos gratuitos al mes · plazas mayo: 2 disponibles



### Pedir mi diagnóstico por WhatsApp

1 tap · te abre el chat con un mensaje listo · respondo en menos de 24h

¿Prefieres email o teléfono? [ruben@xpertix.com](mailto:ruben@xpertix.com) · 672 98 75 55