
CONSORCIO 4.0

UN NUEVO PARADIGMA EN LA ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

NOVIEMBRE 2021

—

[CPN AMORES IGNACIO RAÚL - amoresignacio@gmail.com](mailto:amoresignacio@gmail.com)

Director de Proyecto: Mg. DI Bramanti Agustín

Directora de Posgrado: Dra. Mónica Pujol

Posgrado: Especialización en Diseño Estratégico para la Innovación

Centro de Estudios Interdisciplinarios

Universidad Nacional de Rosario

ÍNDICE

ÍNDICE	1
RESÚMEN EJECUTIVO	5
INTRODUCCIÓN - DIAGNÓSTICO	6
Actual paradigma del consorcio	6
Problemáticas puntuales	6
Desafíos - Oportunidades	7
Desafíos preliminares	7
Oportunidades	9
Impacto esperado de las oportunidades	9
Nuevo paradigma del Consorcio	10
Propósito personal	11
DISEÑO DE PROPUESTA	12
Desafío Principal	12
"¿Cómo transformar a la administración de consorcios en una variable inmobiliaria positiva a la hora de decidir dónde vivir, a pesar de todos los problemas con los cuales conviven día a día los residentes?"	12
Propuesta	12
Producto	12
Plataforma para administración asistida de consorcios (SaaS)	12
Segmentos objetivo	13
Residentes	13
Administradores	14
Proveedores de bienes y servicios	14
Método persona - Actores	14
Viabilidad económica y Financiera (ver VIABILIDAD en ANEXOS)	15
Demanda - Mercado objetivo (ver ESTIMACIÓN DE DEMANDA en ANEXOS)	15
Potencial a mediano plazo (ver ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO en ANEXOS)	15
Impacto esperado	16
Indicadores de impacto (ver INDICADORES en ANEXOS)	17
Lean Canvas	18
Propuesta técnica de máxima - DAO	18
PLAN DE ACCIÓN	19

Road Map y curva de adopción de la Innovación (Detalle de FEATURES en ANEXO)	19
1er. módulo LANZAR:	19
2do. módulo ESCALAR:	19
3er. módulo DIVERSIFICAR:	20
Duración y costos estimados de desarrollo	20
Costo aproximado de desarrollo (ver detalle de COSTO en ANEXO)	20
Tiempo estimado de desarrollo (ver CRONOGRAMA en ANEXOS)	21
La plataforma tiene un periodo de desarrollo estimado de 3 años para completar las tres fases modulares. El desarrollo se llevará a cabo de manera progresiva, comenzando con funciones básicas de cualquier plataforma de administración de consorcio y agregando las funcionalidades exclusivas del proyecto en cuestión.	21
Información pasible de relevamiento en los consorcios	21
Evidencia recogida sobre experiencias en los consorcios (ver ENCUESTA en ANEXOS)	22
Experiencia en General	22
Principales Experiencias negativas	23
Sobre la administración	23
Sobre los vecinos y su relación	23
Principales Experiencias positivas	23
Sobre la administración	23
Sobre los vecinos y su relación	23
Valoraciones particulares	23
Sobre la administración	23
Sobre el trato entre vecinos	23
Conflictos entre vecinos	23
Valoraciones de servicios	23
Servicios públicos	24
Servicios para el hogar	24
Interés en los features de la plataforma	24
Enfocados en mejorar la administración	24
Enfocados en mejorar la relación entre vecinos y sus beneficios	24
Información que estarían dispuestos a compartir	24
Información de servicios públicos	24
Información de servicios privados y locales de cercanía	24
Información personal y experiencias con vecinos	24
Información adicional aportada por los encuestados - Nuevos descubrimientos	24
Síntesis de la encuesta	25
Link de la encuesta completa	25
CONCLUSIÓN SOBRE EL PROYECTO	25
ANEXOS	26
Modelo de viabilidad económica y financiera	26

Inversiones	26
Costos	27
Estimación de la demanda	28
Posición IVA	29
Estado de Resultados Proyectado	30
Estado de Flujo de Fondos proyectado	31
Indicadores de impacto - Desarrollo	32
Ahorro:	32
Transparencia:	32
Experiencias:	32
Uso de la información:	32
Presupuesto y cronograma de desarrollo de la plataforma	33
Fecha de Inicio	33
Duración estimada del proyecto total	33
Descripción de features de la plataforma	33
Cronograma de desarrollo - Plazos estimados	34
Recursos Humanos necesarios para el desarrollo - Costos	36
Requerimientos técnicos del proyecto	36
Naturaleza del Proyecto	36
Análisis de requerimientos	36
Metodología de desarrollo	38
Etapas de desarrollo	39
Encuesta	40
Cuando la respuesta a las experiencias con el consorcio, era "Preferentemente Negativas":	41
Cuando la respuesta a las experiencias con el consorcio, era "Preferentemente Positivas":	43
Valoración de la Administración	45
Experiencias entre residentes	46
Experiencias con proveedores de servicios	48
Interés en la propuesta	49
Información dispuesta a brindar	50
Opinión personal	51
Feedback de la encuesta	55
Maqueta de la aplicación	59

RESÚMEN EJECUTIVO

El presente proyecto está orientado a modificar la obsoleta concepción de la Administración de Consorcios actual, para migrar hacia un nuevo significado en la Gestión de Bienes y Experiencias de vecinos, dotándola de una nueva perspectiva enfocada en mejorar la calidad de vida de los residentes al tiempo que se ocupa de renovar la relación entre el administrador y el administrado mediante el uso de tecnologías de la Industria 4.0, principalmente blockchain.

Las Administraciones de Consorcio se preocupan principalmente de la cuestión contable y/o legal de la gestión, descuidando el aspecto de la convivencia, interacción y comunicación entre los vecinos, asunto clave en nuestra sociedad moderna desbordada de problemas sociales.



Es nuestro **propósito**, que el uso de estas nuevas tecnologías produzcan un cambio positivo al momento de pensar en dónde y cómo vivir, de manera tal **que el vecino residente se sienta más satisfecho y orgulloso de pertenecer a esa pequeña comunidad que corre con la misma suerte.**

INTRODUCCIÓN - DIAGNÓSTICO

Actual paradigma del consorcio

Si hablamos de EXPENSAS, pensamos en gastos, expendios, desembolsos, pagos, costas. Si pensamos en administración de consorcios, visualizamos al administrador haciendo cuentas, luchando con los consorcistas, persiguiendo a los morosos y muchas veces, nos viene a la mente la falta de responsabilidad, gastos espurios y hasta negocios con los prestadores de servicio. Cuando hablamos de una reunión de consorcio, pensamos en problemas, gritos, insultos y hasta escenas de violencia.



La convivencia en un edificio no es fácil, nos relacionamos con personas que no elegimos y que tienen distintas costumbres y gustos. Todo esto en lugar de disminuir el estrés que traemos del trabajo, nos lo incrementa y se hace difícil sobrellevarlo. Más ahora que con la pandemia se ha incrementado la estadía de los vecinos en la casa, por la virtualidad y el home office. Y surgen nuevos problemas de convivencia y no sólo con los vecinos sino dentro del mismo departamento.

Problemáticas puntuales

Problemáticas puntuales

ADMINISTRACIÓN	CONVIVENCIA	SERVICIOS
<ul style="list-style-type: none"> • Falta de transparencia en los gastos • Nula previsión de gastos • Fondo de reserva no gestionado • Administradores perpetuados • No realización de asambleas • Reglamento deasactualizado • Demoras en reparaciones • Morosidad en las expensas • Deficiente comunicación • Órganos del consorcio inexistentes o ineficientes 	<ul style="list-style-type: none"> • Uso inadecuado de espacios comunes y/o privados • Incumplimiento de reglamento • Falta de limpieza • Inadecuado almacenamiento de residuos • Ruidos molestos • Desinterés de propietarios • Falta de procedimientos para solucionar conflictos • Falta de educación y capacitación en convivencia • Inadecuada tenencia de animales 	<ul style="list-style-type: none"> • Inseguridad en el barrio • Falta de iluminación • Barrido y limpieza insuficiente • Problemas en el suministro de gas, agua, electricidad • Desperfectos en ascensores o puertas de acceso • Reparaciones defectuosos • Servicios de internet deficiente • Recepción y almacenaje de correspondencia inadecuados • Falta de reputación de servicios profesionales o locales de cercanía

Cuando vemos todos estos problemas combinados con liquidaciones de expensas casi ilegibles, apps enfocadas en el Administrador, innumerables regulaciones del Código Civil y Comercial de la Nación, la obligatoriedad de la matrícula para ejercer como Administrador en algunas jurisdicciones, etc., nos viene a la mente, la diferencia entre contabilidad financiera y contabilidad de gestión (contenidos de base de la carrera de CPN), donde existían 3 principales diferencias:

- El objetivo: la contabilidad financiera está destinada a mostrar el patrimonio, la situación financiera y los resultados de una organización de manera que sean comparables con otras organizaciones. En cambio la contabilidad de gestión se centra en la toma de decisiones y gestiones operativas.
- Los destinatarios: para la contabilidad financiera, los destinatarios son principalmente externos a la organización: acreedores, clientes, bancos, administraciones públicas, accionistas, inversores, etc., mientras que los usuarios de la contabilidad de gestión son los gestores de la propia organización y que toman las decisiones.
- El carácter regulatorio: la contabilidad financiera es precisa y taxativa, debe adherirse a las leyes impositivas y normas profesionales de exposición, en cambio la forma de gestionar una empresa es voluntaria, no está regulada y pueden aplicarse infinidad de criterios y formas creativas de exposición.

A esta altura queda claro que en la actualidad la gestión, liquidación y exposición de la administración de consorcios se relaciona más con la contabilidad financiera que con la de gestión. Por lo tanto este proyecto se enfoca en investigar el nivel de satisfacción con esta realidad y en el diseño de una nueva forma de administrar consorcios, dotándola de un nuevo significado.

Desafíos - Oportunidades

I. Desafíos preliminares

DESAFÍO 1: ¿Cómo se podría mejorar la transparencia en la gestión de fondos de un consorcio? ¿Y en la contratación de bienes y servicios?

DESAFÍO 2: ¿Cuáles son los principales problemas de los propietarios? ¿Y de los inquilinos?

DESAFÍO 3: ¿Es viable extrapolar la organización eficiente de un consorcio hacia la organización de una cuadra, barrio o vecinal? ¿Existen otros ámbitos de aplicación como mutuales, cooperadoras, clubes, gremios, etc., hacia los cuales expandir esa eficiencia?

DESAFÍO 4: ¿Qué tareas del Administrador le demandan mayor tiempo? ¿Cómo se podrían automatizar sus tareas administrativas? ¿Cuáles tareas podrían realizarlas los mismos consorcistas o inquilinos?

DESAFÍO 5: ¿Se podrían prever más eficientemente los gastos atendidos por el fondo de reserva de un consorcio? ¿Se podrían obtener ingresos pasivos invirtiendo ese fondo?

DESAFÍO 6: ¿Podría existir una administración de consorcios prescindiendo de un administrador?

DESAFÍO 7: ¿Qué información generan los integrantes de un consorcio? ¿A esa información podría asignársele un valor agregado para algún interesado? ¿Es información sensible que necesite algún tratamiento especial?

DESAFÍO 8: ¿La nueva normalidad establecida por la pandemia COVID, generó nuevos lazos de convivencia? ¿El incremento del home office, produjo algún cambio sustancial en la forma en que conviven los vecinos?

DESAFÍO 9: ¿El boom de las ventas por internet y su posterior entrega a domicilio, produjo algún cambio en la forma en que se convive en un edificio? ¿Existen nuevas necesidades de recepción o resguardo de correspondencia?

DESAFÍO 10: ¿Qué nuevas necesidades de los consorcistas e inquilinos existen en la actualidad y que deban tenerse en cuenta en los desactualizados reglamentos de copropiedad o la contratación de servicios?

DESAFÍO 11: ¿Existen en la actualidad sistemas de ahorro de energía económicos que se puedan adaptar e implementar en edificios con cierta antigüedad constructiva?

DESAFÍO 12: ¿Cómo se produce la recolección de residuos? ¿Existen nuevos sistemas de almacenamiento y/o recolección de residuos que se puedan aplicar a los consorcios?

DESAFÍO 13: Si fuera un inquilino o un propietario: ¿qué consejos le daría al Administrador? ¿Qué errores frecuentes comete el administrador?

DESAFÍO 14: ¿De qué manera se podría mejorar la comunicación entre vecinos de un consorcio, con el fin de solucionar algún problema o generar espacios de diálogo?

DESAFÍO 15: ¿Qué herramientas existen para la solución de problemas entre vecinos? ¿Cómo es el proceso de resolución de problemas y cuánto tiempo conlleva? ¿Qué aspectos de la interacción entre vecinos no se encuentran abordados por la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento de Copropiedad o la Ley de Alquileres?

II. Oportunidades

Oportunidades

CULTURAL: USUARIOS VS. DUEÑOS
Incremento en la demanda de alquileres por la tendencia a vivir sola/o prefiriendo la flexibilidad habitacional a la casa propia. Esto produce una rotación mayor en los alquileres.

ECONÓMICA: HOME OFFICE
La pandemia incrementó el tiempo de estadía en el hogar. Esto se traduce en mayores interacciones entre vecinos y locales de cercanía.

TECNOLÓGICA Y SOCIAL: CROWDSOURCING
El consorcio es una organización ideal para aplicar la fuerza de las multitudes en la resolución de problemas, optimización de experiencias, gestión de reputación, disminución de costos, creación de sentido de pertenencia y fidelidad, entre otros beneficios

CULTURAL: CAMBIO DE ENFOQUE
El segmento objetivo prioriza vivir experiencias más que consumir bienes y servicios. El enfoque de la plataforma va en dirección con esas experiencias y necesidades de los residentes.

TECNOLÓGICA: BLOCKCHAIN Y BIG DATA
Las nuevas tecnologías permiten la recolección, procesamiento y uso de datos a través del machine learning y la inteligencia artificial y la gestión de fondos de manera transparente.

III. Impacto esperado de las oportunidades

La comunicación efectiva entre vecinos y el acceso irrestricto a las actas, liquidaciones y reglamento, establecen procedimientos de actuación y reglas claras, logrando fluidez en la información y estableciendo la base del diálogo y convivencia adecuados.

Mediante el uso de protocolos de resolución de conflictos por crowdsourcing y blockchain, se solucionan las disputas entre vecinos, disminuyendo tiempos de ejecución y costos.

La utilización de criptomonedas para pagos, la identidad verificada y la tokenización de unidades permiten tomar decisiones rápidamente, a la vez que simplifican el proceso de replicar los procedimientos a una mayor escala de forma económica y sencilla.

La tecnología blockchain y el uso de contratos inteligentes (automatizados) disminuyen sensiblemente los costos de administración, otorgando registros inmutables y transparentes accesibles a todos los interesados.

La utilización de inteligencia artificial y aprendizaje automático a través del uso de un chatbot para responder a las preguntas frecuentes, permite la atención 24/7, a la vez que descomprime el trabajo del administrador de responder ante los mismos requerimientos.

La recolección y análisis de datos repetitivos genera información valiosa para la toma de decisiones. El machine learning permite prever con mayor exactitud los gastos futuros, aprovechando los fondos ociosos para generar rendimientos.

Los consorcios generan mucha información de interés relativa a los servicios públicos, convivencia, morosidad, estado de los inmuebles, encuesta permanente de hogares o censo mensual informado por los inquilinos y/o propietarios, etc., que puede ser procesada a través del uso de Big Data y minería de datos, lo cual es valioso para distintos proveedores de bienes y servicios, pudiéndose vender esa información, minimizando aún más los costos de las expensas.

La implantación de un registro de proveedores de servicios y locales de cercanía confiables, utilizando un sistema de reputación, genera menores tiempo de respuesta ante problemas y establece un círculo de confianza entre los vecinos.

El poder de compra conjunta a precios mayoristas de los inquilinos o de varios consorcios mediante el uso de pools de criptomonedas, genera ahorros de dinero importantes.

El desarrollo de grupos de economías colaborativas y bancos de tiempo en cada consorcio y entre sí, explotando los beneficios de los vecinos en cercanías, provocará un sentido de pertenencia y confianza entre ellos para mejorar la convivencia.

La tecnologías de la Industria 4.0 como el blockchain, además abren las puertas hacia la utilización eficiente de energías renovables, pooles de inversión, tokenización de inmuebles o el desarrollo de una garantía de alquiler, entre otros usos.

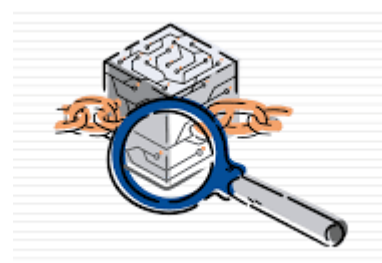
Una DAO (organización autónoma descentralizada) es capaz de administrarse automáticamente por sus miembros a través del diseño y ejecución de contratos inteligentes que minimizan el accionar humano, dotan de transparencia al proceso, reduciendo los errores y actos de corrupción y disminuyendo los costos de gestión.

**La tecnología
blockchain disminuye
costos, otorgando
registros inmutables y
transparentes
accesibles para todos
los interesados.**

Nuevo paradigma del Consorcio

Siguiendo con la analogía de la Contabilidad, el CONSORCIO como toda organización, tiene fines y formalidades determinados tanto por las leyes como por el reglamento de copropiedad (contabilidad financiera), pero nada impide que además de esos objetivos, se puedan explotar creativamente otros beneficios de vivir en sociedad y reorientar la administración hacia sus verdaderos destinatarios: los residentes (contabilidad de gestión).

Entonces en lugar de pensar al consorcio como una carga con la cual hay que lidiar, debemos pensar en un nuevo



significado positivo, a través del cual aprovechar las ventajas de vivir en sociedad.

En este sentido, desarrollar una solución integral para la gestión y administración transparente y automatizada de estos conjuntos inmobiliarios, utilizando tecnologías de la Industria 4.0 permitirá disminuir los costos de administración, eficientizar los procesos y sobre todo mejorar la experiencia de los vecinos.

Más del 90% de los gastos y gestiones de un consorcio se repiten de manera mensual y hasta anualmente, por lo que resulta imprescindible automatizar sus pagos, prever sus montos y gestionar sus fondos de una forma más transparente y eficiente, a la vez que se puede prescindir de ciertas tareas realizadas por el administrador.

Imaginar un NUEVO PARADIGMA para los consorcios es posible.

CAMBIO DE SIGNIFICADO		
Viejo Paradigma	VARIABLE	Nuevo Paradigma
<ul style="list-style-type: none"> • Propietarios y Administradores • Mensual, cargada, ilegible • Improductivo • Lenta, unidireccional • App, web 	<ul style="list-style-type: none"> USUARIOS LIQUIDACIÓN FONDO DE RESERVA COMUNICACIÓN TECNOLOGÍA 	<ul style="list-style-type: none"> • Residentes, prestadores de servicio • Automática y en tiempo real, simple • Ingresos pasivos en cripto • Chatbot, red social de consorcio • Blockchain, machine learning, crowdsourcing
<ul style="list-style-type: none"> • Registros modificables, espurios, sobrepagos • En pagar las expensas • Lenta resolución en la justicia • En libros, engorrosas, falsificables • Lentas, a voluntad del administrador • No se tiene en cuenta • No se tienen en cuenta 	<ul style="list-style-type: none"> TRANSPARENCIA DE GASTOS ENFOQUE CONFLICTOS ACTAS NOTIFICACIONES SEGURIDAD BENEFICIOS 	<ul style="list-style-type: none"> • Registros verificables, sistema de reputación • En las experiencias de residentes • Rápida resolución en línea • Firma digital, Inmutables • Intimaciones ágiles automáticas • Botón antipánico • Compras conjuntas, economía colaborativas, pools de Inversión

Propósito personal

Como residente de consorcio por más de 10 años, siempre me involucré en mejorar las condiciones del edificio, asistiendo a las asambleas, buscando presupuestos y hasta incluso tomando a cargo la administración cuando la administradora anterior se retiró dejando deudas. Aún sigo viviendo en un consorcio y la administración actual no hace mucho más que pagar los gastos comunes y alguna que otra tarea de mantenimiento y eso nos cuesta el 30% de las expensas. Mi experiencia negativa me llevó a imaginar que debería haber una forma más eficiente de administrar pensando en los principales interesados: los residentes.

DISEÑO DE PROPUESTA

Desafío Principal

“¿Cómo transformar a la administración de consorcios en una variable inmobiliaria positiva a la hora de decidir dónde vivir, a pesar de todos los problemas con los cuales conviven día a día los residentes?”

Propuesta

Plataforma de administración de consorcios de acceso libre y enfocada en los vecinos, mediante la cual se conecten, compartan experiencias, resuelvan conflictos y accedan a beneficios. La información así recolectada de sus experiencias de vida y de interacción con proveedores de bienes o servicios, se venderá a esos prestadores de servicios y Gobiernos, con el objetivo de adaptar las prestaciones a las necesidades de los vecinos.



Producto

Plataforma para administración asistida de consorcios (SaaS)

CONSORXION: una plataforma que toma el consorcio como punto de partida para la conexión entre vecinos y se compone de una página web y un back office, mediante la cual

los administradores podrán prestar su servicio a los consorcios de una manera más profesional y asistidos por tecnologías blockchain, machine learning, etc., informando, gestionando y liquidando las expensas. La plataforma además, se complementa de una app mobile a través de la cual los vecinos, propietarios o residentes tienen acceso a la información de las liquidaciones, se comunican entre sí y comparten experiencias de vida, accediendo a los beneficios del crowdsourcing, siendo partícipes de la gestión de los bienes y servicios utilizados.



El costo de uso de la plataforma es una suscripción mensual que ronda los \$1200, costeadas por el consorcio de propietarios.

En sucesivas etapas de desarrollo se irán implementando funcionalidades mediante las cuales se obtendrán otros ingresos por publicidad, comisiones por ventas y venta de información, lo cual supondrá un ahorro en la cuota de la suscripción hasta cubrirla en su totalidad.

Como objetivo de máxima a largo plazo, la idea es que el mismo consorcio se AUTOADMINISTRE a través de sus órganos, mediante la utilización de la plataforma como una organización autónoma descentralizada (DAO), lo cual traerá aparejado el mayor beneficios para sus integrantes y una mayor transparencia.

Segmentos objetivo

Residentes

Vecinos conectados entre sí, con el administrador y con proveedores de bienes y servicios, que viven y comparten experiencias a diario. En la actualidad sus demandas como inquilinos o propietarios no se encuentran satisfechas debido a que las administraciones de consorcios se enfocan en simplificar sus tareas y liquidar las expensas, no ofreciendo ningún tipo de valor agregado al usuario final de esa liquidación: los residentes o propietarios.

Hacia ellos está enfocado el elemento innovador de CONSORXION, quienes compartirán experiencias y completarán un formulario mensual acerca de su interacción con los proveedores de bienes y servicios, adquiriendo estos proveedores dicha información y devolviendo prestaciones adaptadas a las nuevas necesidades.

Administradores

Profesionales, generalmente universitarios en ciencias económicas, a cargo de gestionar y mantener correctamente un conjunto de bienes de copropiedad con la finalidad de que funcionen de acuerdo al reglamento y a las necesidades de sus propietarios y usuarios. Es una tarea que se realiza de la misma manera hace muchos años sin incluir ninguna innovación o mejora más que una plataforma para liquidación y comunicación a los consorcistas.

Proveedores de bienes y servicios

Gobiernos locales y provinciales, profesionales, mercados de cercanía, servicios públicos (luz, agua, gas) y servicios privados (telefonía, cable de TV, internet) que brindan o venden bienes o servicios a los residentes y propietarios de consorcios. Se trata de un nuevo eslabón a tener en cuenta respecto a la administración, los cuales proveen bienes y servicios a los consumidores finales no poseyendo un canal directo de feedback de esos consumidores.

Método persona - Actores

MÉTODO PERSONA - ACTORES

 <p>KARLA MARTÍNEZ Residente Inquilina</p> <p>Soltera - 23 años - Freelance en Diseño industrial - Consumo colaborativo - Minimalista - Elige experiencias por sobre la propiedad - Realiza las compras de su abuela mediante app - Invierte en criptomonedas</p>	 <p>ERICK HERNÁN Propietario</p> <p>En pareja - 39 años - Abogado no ejerce - Trabaja en la empresa familiar - Empezó un nuevo modelo de negocio en la panadería queriendo desmarcarse de su padre - Viaja al exterior para conocer experiencias de innovación</p>	 <p>MÓNICA ARCOS Administradora</p> <p>CPN administra 50 consorcios c/ 3 empleados - Activa en el CPCE - 45 años - 2 hijos - Vegetariana y deportista - Cuida el medioambiente - Muy segura de sí misma - Practica tenis inglés</p>	 <p>CECILIA MARCH Legisladora CABA</p> <p>Arq. especialista en urbanismo - 53 años - Presentó un proyecto de urbanización y servicios públicos CABA - Docente universitaria - Reconocida autora en la materia</p>
---	--	--	---

Viabilidad económica y Financiera [\(ver VIABILIDAD en ANEXOS\)](#)

Demanda - Mercado objetivo [\(ver ESTIMACIÓN DE DEMANDA en ANEXOS\)](#)

Pensando en la potencialidad del proyecto, analizamos el mercado actual de los consorcios. Para graficarlo como caso testigo tomamos los datos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según el Relevamiento de Usos de Suelo del año 2018, informe emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte.



El proyecto apunta en su fase inicial al mercado del consorcio de viviendas, aunque por sus características es aplicable a cualquier tipo de consorcio en donde existan bienes comunes pasibles de administración.

De los 147.916 edificios relevados en CABA, 140.617 corresponden a edificios con viviendas únicamente, 2400 edificios con viviendas y locales comerciales, 2196 a edificios exclusivos de oficinas y 2713 a edificios exclusivos de garajes o estacionamientos comerciales.

Potencial a mediano plazo [\(ver ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO en ANEXOS\)](#)

Suponiendo sólo el caso testigo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Mercado Objetivo es de 143.017 edificios.

Tomando un precio de mercado promedio de las plataformas de administración existentes en el mercado de u\$s11 (\$1200/\$105¹) mínimo mensual por consorcio, el potencial de

mercado es mayor a u\$s 1.5 M. (143.017*u\$s11) mensuales o más de u\$s 18.88 M. anuales. Sin dudas, se trata de una demanda con mucho potencial económico para explotar.

Si el proyecto consigue escalar en el mediano plazo (2-3 años aprox.) al 5% de la cuota de mercado de CABA, las ventas potenciales ascenderían a más de u\$s 78.000 mensuales.

Ventas potenciales en CABA

U\$S 78.659*
MENSUALES

143.017** CONSORCIOS DE MERCADO OBJETIVO
U\$S 11*** PRECIO MÍNIMO MENSUAL X CONSORCIO

*Se estima el 5% de cuota del mercado potencial \$177 M

**Incluye edificios de vivienda + departamentos en CABA

***Consulta a empresa líder testigo "Consortio Abierto" (\$60*20unidades
- Tipo de cambio \$105)

¹ Se toma como referencia una suscripción mensual de mercado de \$1200 mensuales y un valor de tipo de cambio peso-dólar de \$105.

En la proyección de resultados estimada se observa la obtención de un resultado positivo a partir del tercer ejercicio económico anual y un flujo de caja positivo a partir del cuarto ejercicio.

Respecto a los [indicadores financiero \(ver ESTADO DE FLUJO DE FONDOS en ANEXOS\)](#), podemos decir que teniendo en cuenta una inversión inicial al momento cero de U\$S 97.014 (el resto de la inversión se produce mientras el producto está en mercado) y una tasa de referencia de rendimiento de 10% anual, se obtiene un Valor Actual Neto para 5 años de U\$S 133.759 y una TIR de 20.89%.

INVERSIÓN USS AÑO 0	97.014
TRR (Tasa de Rendimiento requer	10,00%
VAN (Valor actual Neto)	133.759
TIR (Tasa Interna de Retorno)	20,89%
PR (Periodo de Recupero)	AÑO 5

Impacto esperado

AHORRO DE DINERO: Por la automatización de procesos, disminución de tareas, por la compra y contrataciones conjuntas y por los ingresos de inversión.

- Disminución de costo de administración: el uso de la plataforma es más económico que la competencia, con tendencia hacia la autofinanciación.
- Disminución en la carga de trabajo del administrador: la automatización reduce el tiempo de trabajos repetitivos.
- Incremento en competitividad de los alquileres: por un costo de expensas menor.
- Aumento de ingresos por la gestión e inversión de fondos: la inversión ininterrumpida de fondos en criptomonedas genera un ingreso pasivo superior a cualquier ingreso por plazo fijo o cuenta a la vista utilizado habitualmente.

MAYOR TRANSPARENCIA: En la gestión de fondos y en la exposición de la información, utilizando un sistema de reputación de proveedores y administradores y mediante la difusión de reglas claras y notificaciones automáticas.

- Transparencia en la administración: el registro y consulta permanente provee claridad en la información.
- Aumento de periodicidad y asistencia de asambleas: las notificaciones ágiles e información constante producen mayor frecuencia y concurrencia en las asambleas.

EXPERIENCIAS POSITIVAS: Conexión y generación de confianza entre vecinos, actividades colaborativas que agreguen valor a la convivencia, resolución de conflictos ágil y seguimiento de reclamos con prestadores de servicios.

- Mejor comunicación entre vecinos: mejor calidad de convivencias.

- Disminución de tiempo en solucionar problemas edilicios: el chatbot y las notificaciones automáticas aceleran los procesos.
- Disminución de tiempo en solucionar conflictos entre vecinos: el crowdsourcing reduce notablemente los tiempos de resolución de conflictos respecto de la justicia ordinaria y los ámbitos de mediación.
- Las consultas populares o reclamos conjuntos a los municipios y comunas, dota a los interesados de un mayor poder de presión que los reclamos individuales.

Indicadores de impacto [\(ver INDICADORES en ANEXOS\)](#)

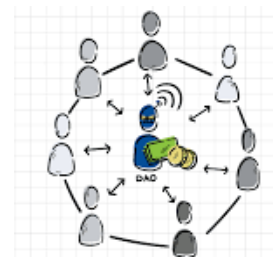


Lean Canvas

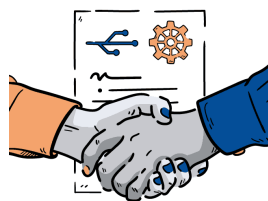
<p>Problemas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Desconfianza en el administrador. 2. Conflictos entre vecinos. 3. Problemas con prestadores de servicio. <p>Alternativas existentes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Registro en CABA. 2. Diálogo, sanciones del reglamento, mediaciones. 3. Ente regulador, Defensoría del pueblo, Defensa del consumidor. 	<p>Soluciones</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Registros y movimientos de fondos cripto en blockchain, contratos inteligentes. 2. Resolución por crowdsourcing, reglas claras y públicas, notificaciones y sanciones automáticas. 3. Denuncias conjuntas, recolección y venta de datos. <p>Métricas clave</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Experiencias positivas o negativas / usuarios. 2. Usuarios activos. 3. Conflictos resueltos / conflictos denunciados. 4. Ahorro en expensas. 5. Tiempo de resolución de conflictos. 6. Denuncias por prestador. 	<p>Propuesta de valor única</p> <p>App gratuita de administración de consorcios, acuerdos entre vecinos y gestión de reclamos con proveedores de servicios locales.</p> <p>Concepto de alto nivel</p> <p>La información de primera mano sobre las necesidades de usuarios pueden generar un alto valor agregado a los proveedores de bienes y servicios.</p>	<p>Ventaja comparativa</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Enfoque en las necesidades de residentes. 2. Transparencia en la gestión de fondos. 3. App gratuita. 4. Flexible gracias al uso de machine learning y big data. <p>Canales</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Publicidad en bicisenda, universidades, plazas e inmobiliarias. 2. Instagram y redes. 3. Convenio con inmobiliarias y cámara de administradores. 4. Publicidad en entes reguladores y defensorías. 	<p>Segmentos de clientes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Administradores. 2. Vecinos en PH (Residentes, no residentes). 3. Prestadores de Bs. y Scios. (Gobiernos, Scios. esenciales, Scios. no esenciales). <p>Adoptadores tempranos</p> <p>Jóvenes 20-40 años, inquilinos, consumo colaborativo, prefieren experiencias antes que la propiedad.</p>
<p>Estructura de costes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Desarrollo de la plataforma: Inversores externos. 2. Costos de funcionamiento: servidores en la nube, sitio web, empleados o freelance: desarrollo, blockchain, machine learning y big data, MKT, vendedores, patentamiento de software, publicidad, suscripción a membresías web. 		<p>Fuentes de ingresos</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suscripción mensual de la app 2. Venta de info a prestadores de servicios. 3. Suscripción premium. 4. Comisión por manejo de fondos e intermediación en venta de bs. y servicios. 5. Publicidad en la app 		

Propuesta técnica de máxima - DAO

El objetivo final del proyecto se basa en la creación de una Organización Autónoma Descentralizada o DAO que hace referencia a una revolucionaria forma de organizar y hacer funcionar instituciones, haciendo uso de los smart contracts y la tecnología blockchain para brindar transparencia, inmutabilidad, autonomía y seguridad a las mismas.

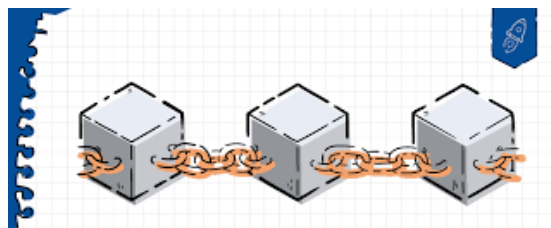


Las DAOs dependen de una serie de mecanismos que garantizan su funcionamiento en todo momento. El primero de esos mecanismos está relacionado con la capacidad de programar acciones y hacer que se ejecuten de acuerdo a unos determinados parámetros. Esto se realiza a través de **smart contracts**.



El segundo mecanismo es un **protocolo de consenso**. La función del mismo es garantizar que las decisiones que se tomen dentro de la DAO sean tomadas por el consenso de sus partes. Ningún factor externo a la red ni quienes participen directamente en ella pueden alterar o hacer que se tomen otras decisiones distintas de las consensuadas.

Las DAOs cuentan con un tercer mecanismo que depende de la emisión de un **token** o medio de intercambio. Su finalidad es garantizar un medio que sostenga económicamente a la DAO. Además de permitirles a los usuarios ser un instrumento de intercambio y recompensa económica.



Finalmente, cuentan con un cuarto mecanismo cuya finalidad es grabar todo lo que sucede en la DAO. Esta tarea recae en la **blockchain**, donde toda la información es almacenada para ser accedida de forma pública y garantizar su seguridad. La unión de estos cuatro elementos es lo que permite el funcionamiento de una DAO

en todo momento.

PLAN DE ACCIÓN

Road Map y curva de adopción de la Innovación [\(Detalle de FEATURES en ANEXO\)](#)

El desarrollo de la plataforma está pensado realizarse de manera escalada y modular, integrando nuevas funcionalidades a medida que la tecnología blockchain (principal tecnología de la plataforma) se vaya introduciendo en la sociedad y ganando terreno en la vida cotidiana de las personas.

1er. módulo LANZAR:

La plataforma inicial contendrá las funciones básicas de una administración de consorcios (registro de pagos, cobros, liquidación y emisión de expensas, etc.) que será gestionada a través de un back office por un administrador y consultada por cualquier consorcista a través de la app móvil. El costo del uso de la plataforma será una tarifa plana por consorcio de \$1200 aproximadamente. Adicionalmente se integra con funcionalidades enfocadas en los residentes y propietarios, como por ejemplo la emisión de actas de consorcio en blockchain, el chatbot, el botón antipánico, intimaciones y certificados automáticos de expensas, registro de proveedores y grupos de economía colaborativa.

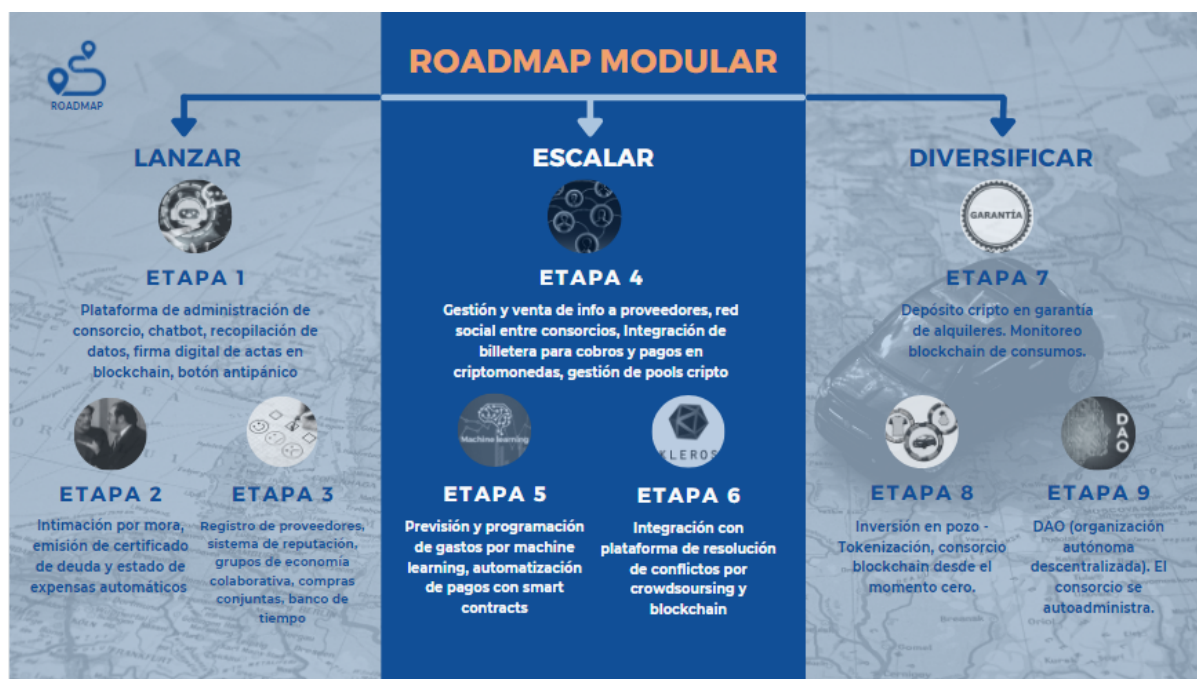
2do. módulo ESCALAR:

A partir de aquí y con una base de consorcios-clientes ya establecida, se intenta darle escalabilidad al proyecto mediante la creación de una red social dentro de los consorcios y entre sí, y tomando contacto con los proveedores de bienes y servicios mediante la venta

de la información generada por los usuarios en la app, la cual se comienza a financiar por sí misma, eliminando la tarifa plana de suscripción. Se adicionan una billetera en criptomonedas para la gestión de fondos, la programación de gastos a través de machine learning y la utilización de smart contracts para pagos automáticos. Además se integrará con una plataforma de resolución de conflictos por crowdsourcing llamada [Kleros](#).

3er. módulo DIVERSIFICAR:

Éstas etapas abren el abanico de oportunidades a nuevos modelos de negocio como el inmobiliario, mediante el cual se podrán tomar depósitos cripto en garantía, inversiones en pozo con tokenización y por último el objetivo de máxima del proyecto: la creación de una ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA DESCENTRALIZADA (DAO) a través de la cual los propios consorcistas podrán administrar los bienes comunes sin necesidad de contratar un tercero externo.



Duración y costos estimados de desarrollo

Costo aproximado de desarrollo ([ver detalle de COSTO en ANEXO](#))

El costo estimado para el desarrollo total del proyecto asciende a U\$S 259.040, de los cuales U\$S 83.920 corresponden al primer módulo LANZAR, U\$S 88.720 al segundo módulo ESCALAR y U\$S 86.400 al tercer y último módulo DIVERSIFICAR. El costo promedio por hora

de U\$S20 incluye tareas de análisis funcional, project manager, diseño, testeo, backend, frontend, mobile & support.

MÓDULOS	LANZAR			ESCALAR		DIVERSIFICAR
Equipo de Desarrollo	Mes 1-3	Mes 4-6	Mes 7-9	Mes 10-12	Mes 13-24	Mes 25-36
Total Hs. x período	1964	1116	1116	1116	4320	4320
Total Horas por módulo	4196 hs.			5436 hs.		4320 hs.
Costo/hs. promedio U\$S	U\$S 20					
Inversión x módulo U\$S	U\$S 83920			U\$S 108720		U\$S 86400
INVERSIÓN TOTAL U\$S	U\$S 279.040					

Tiempo estimado de desarrollo [\(ver CRONOGRAMA en ANEXOS\)](#)

La plataforma tiene un periodo de desarrollo estimado de 3 años para completar las tres fases modulares. El desarrollo se llevará a cabo de manera progresiva, comenzando con funciones básicas de cualquier plataforma de administración de consorcio y agregando las funcionalidades exclusivas del proyecto en cuestión.

El primer MVP se estima que se encuentre disponible para los 2 meses a partir del establecimiento del presupuesto. Las funcionalidades irán incrementándose a medida que la tecnología (principalmente blockchain) se vaya introduciendo en los usos y costumbres de la sociedad, para culminar en la última etapa con la creación de una Organización Autónoma Descentralizada (DAO), a través de la cual los propios consorcistas podrán autoadministrarse sin necesidad de la contratación de profesionales externos.

Información pasible de relevamiento en los consorcios

Existen múltiples géneros de datos con potencial de recolección para generar información valiosa para satisfacer de mejor manera las necesidades de los usuarios. La información así recabada, será cedida a los prestadores de bienes y servicios a cambio de un pago. Algunas de las categorías de datos son:

- Denuncias y reclamos sobre el suministro de energía eléctrica, gas, agua y cualquier otro servicio público;
- Hechos de inseguridad y emergencias;

- Datos sobre el sector inmobiliario, condiciones de los inmuebles, mantenimiento, etc.;
- Reputación de locales de cercanía y servicios profesionales;
- Estado de la vía pública, su limpieza y alumbrado;
- Infraestructura del barrio, servicios de salud, transporte público, entre otros;
- Censo o encuesta permanente de hogares.

Evidencia recogida sobre experiencias en los consorcios [\(ver ENCUESTA en ANEXOS\)](#)

Se desarrolló una encuesta online de la cual participaron 49 personas (en su mayoría adoptantes tempranos de 20 a 40 años) en donde se consultó acerca de las experiencias de vida de los residentes (propietarios y no propietarios). Aquí un resumen de la información recabada utilizada para el desarrollo de la propuesta.



Experiencia en General

La composición de los encuestados fue la siguiente: residentes de consorcio 63.2% (inquilinos 26.5% y propietarios 36.7%) , propietarios no residentes 14.3%, vecinos 14.3%, otros 8.2%

De las personas encuestadas, el 75.5% identificó imágenes preferentemente negativas en los consorcios y sólo el 24.5% experiencias positivas.

Principales Experiencias negativas

Sobre la administración

Falta transparencia 56.8%, pocos asisten a asambleas 54.1%, falta de mantenimiento del edificio y espacios comunes 48.6%, no se convoca a asambleas 43.2%, deudores morosos 37.8%, reglamento desactualizado 37.8%, ineficiente previsión de gastos 35.1%

Sobre los vecinos y su relación

Inadecuado uso de espacios comunes 51.4%, vecinos ruidosos 40.5%, no existe resolución de conflictos o no se aplica 40.5%.

Principales Experiencias positivas

Sobre la administración

Buena labor del personal de limpieza 48.6%, buen manejo de residuos 37.8%

Sobre los vecinos y su relación

No molestan las mascotas 62.2%, vecinos amables y respetuosos 32.4%

Valoraciones particulares

Sobre la administración

Transparencia 5.7, predisposición 6.2, desempeño profesional 5.88, rapidez de solución de problemas humedad 4.1, rapidez arreglo ascensores 5.67, rapidez rotura cerraduras 5.92, rapidez rotura de pisos y paredes 3.59, rapidez problemas entre vecinos 3.45. La valoración en promedio es de regular hacia abajo, mucha demanda de mejor transparencia, incluso hubo denuncias de defraudación de fondos. La gestión de arreglos no se vislumbra como un gran problema.

Sobre el trato entre vecinos

Buen trato en general: 7 pts. de un total de 10. Vínculos y relaciones: 5.43 pts. Hay buen trato pero no mucha relación de afinidad, aunque casi un 30% sí comparte experiencias.

Conflictos entre vecinos

Hay pocos conflictos en donde se involucran a pocos vecinos y generalmente se solucionan de manera simple.

Valoraciones de servicios

Servicios públicos

Inseguridad 4.94 pts., barrido y limpieza 6.16 pts., alumbrado 5.92 pts. La falta de seguridad y alumbrado resalta por su ausencia y por la cantidad de veces que se repitió en la encuesta.

Servicios para el hogar

Luz 8.24, agua 7.95, gas 9.02, TV 7.33, celular 7.82. El servicio de internet con 6.04 es el de menor valor positivo.

Interés en los features de la plataforma

Enfocados en mejorar la administración

Liquidación en tiempo real (8.4), chatbot 24hs (8.29), movimiento de fondos transparentes (8.78) y la inversión del fondo de garantía (8.22) tuvieron mucho interés. Las actas digitales (7.43) y la info de consulta permanente (7.98) tuvieron un interés medio.

Enfocados en mejorar la relación entre vecinos y sus beneficios

Protocolo de resolución de conflictos (7.49), canal de comunicación entre vecinos (7.61), servicios compartidos (6.88) y pools de compras (7.43) tuvieron un interés medio.

Los préstamos entre vecinos (4.73) y depósitos de garantía cripto (5.29) no tuvieron casi interés.

Información que estarían dispuestos a compartir

Información de servicios públicos

Inseguridad (8.84), servicios estatales (8.35). Hay disposición a compartir estos datos

Información de servicios privados y locales de cercanía

Locales de cercanía (8.53), profesionales (7.98), bienes y servicios (8.35). Hay disposición a compartir estos datos.

Información personal y experiencias con vecinos

Experiencias con vecinos (8.16), censo (5.96), comodidades de vivienda (6.51). Suponen información personal y no están muy cómodos compartiendo dicha información.

Información adicional aportada por los encuestados - Nuevos descubrimientos

Los administradores cobran comisión por los servicios de proveedores, no existen mayores problemas de convivencia entre vecinos, actualización de expensas por la inflación,

diferenciar los problemas del consorcio (administración) y los de los particulares. Arreglo de calles. Gestión disgregada entre consorcios/barrios. Liquidación desagregada para pagar por separado y hacer consultas para cada ítem. Administraciones perpetuadas. Condenar y sancionar malas conductas. No tienen tiempo para reclamar y continuar el trámite por un pago de más. Los administradores no pagan la luz. Trabajos comunitarios para el mantenimiento de edificios. Evitar muchos reclamos y consultas absurdas en el canal de comunicación. Falta de acuerdo con vecinos sobre las normas de seguridad.

Síntesis de la encuesta

La principal preocupación de los encuestados se encuentra en la falta de transparencia de la administración, las escasas asambleas, poca comunicación con vecinos y con la administración, los consejos de propietarios casi ni existen, dueños que no viven y no se involucran, los problemas de humedad y arreglos demoran en solucionarse. Falta de previsibilidad y previsión de gastos. La inseguridad y falta de iluminación hablan por sí solos de los servicios públicos. La gestión de residuos es relevante también. Se demanda más atención a los inquilinos. Falta de gestión de cobro de morosos. A los vecinos no les gusta mucho involucrarse.

Link de la encuesta completa

<https://forms.gle/sCSvyS9j4QSm6GyI8>

CONCLUSIÓN SOBRE EL PROYECTO

Podemos concluir que el presente proyecto posee un propósito más que económico, social, identificando las demandas de los residentes de consorcios como punto de partida para la administración y gestión de organizaciones de una manera más transparente, ágil y moderna. El objetivo de crear una DAO es mucho más amplio que el consorcio en sí mismo y apunta a toda organización social como un barrio, una ciudad o un país, que mediante la utilización de tecnologías como blockchain, podrán cumplir con sus fines de una forma más eficiente y sobretodo equitativa, sin tener que padecer las decisiones arbitrarias de los gobernantes de turno y aprovechando la toma de decisiones en multitud, de manera verificable y automática.

ANEXOS

Modelo de viabilidad económica y financiera

Inversiones

INVERSIONES	Inversión US\$				
	AÑO 0.	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	TOTAL
Inversión en software	61600	87.840	43200	86400	279040
Otras Inversiones	SS\$	US\$	TC DÓLAR	105	
Constitución Sociedad	15.000	143			
Software	100.000	952			
Remodelación edificación	100.000	952			
Instalación Eléctrica	60.000	571			
Habilitación Municipal	8.000	76			
Elementos de seguridad	10.000	95			
Aires acondicionados	70.000	667			
Muebles y útiles	500.000	4.762			
honorarios	230.000	2.190			
Viajes y viaticos	90.000	857			
Gestion de calidad	90.000	857			
Capacitaciones	290.000	2.762			
	1.563.000	14.886			

AÑOS		
AMORIZACIONES INVERSIONES	5	17.568

VALOR RESIDUAL INVERSIONES		0
----------------------------	--	---

AÑOS		
AMORIZACIONES INVERSIONES	5	2.977

Costos

COSTOS			
<i>servicios 27%</i>	SSS X MES	SSS X AÑO	US\$ X AÑO
Energia Electrica	6.000	72.000	686
Gas	500	6.000	57
Totales	6.500	78.000	743

<i>servicios 21%</i>	SSS X MES	SSS X AÑO	US\$ X AÑO
Internet	5.000	60.000	571
telefono celular	3.000	36.000	343
Totales	8.000	96.000	914

<i>Costos fijos</i>	SSS X MES	SSS X AÑO	US\$ X AÑO
alquileres	25.000	300.000	2.857
Honorarios legales	10.000	120.000	1.143
Seguros	5000	60.000	571
Alarma	1400	16.800	160
Empresa de limpieza	6000	72.000	686
Compras supermercado	3000	36.000	343
Servidor, nube, software	20000	240.000	2.286
Recarga extinguidor	600	7.200	69
Totales	71.000	852.000	8.114

Comision inmobiliaria	25.000	238	AÑO 1
-----------------------	--------	-----	-------

GTOS. COMERC	1	2	3	4	5
NETO DE IVA EN DOLARES	5.000	4.000	3.000	2.000	2.000

			50,00%	70,00%	100,00%	130,00%	150,00%
SUELDOS	BRUTO \$ X MES	SSS X AÑO	US\$ AÑO 1	US\$ AÑO 2	US\$ AÑO 3	US\$ AÑO 4	US\$ AÑO 5
Proyect Manager	150.000	3.321.000	15.814	22.140	31629	41117	47443
Diseñador/a (UX/UI)	130.000	2.878.200	13.706	19.188	27411	35635	41117
Diseñador/a (back-frontend)	130.000	2.878.200	13.706	19.188	27411	35635	41117
Diseñador/a (mobile)	130.000	2.878.200	13.706	19.188	27411	35635	41117
Diseñador/a (blockchain)	140.000	3.099.600	14.760	20.664	29520	38376	44280
Jefe Comercial	100.000	2.214.000	10.543	14.760	21086	27411	31629
CPN	80.000	1.771.200	8.434	11.808	16869	21929	25303
TOTALES			90.669	126.936	181.337	235.738	272.006

Estimación de la demanda

ESTIMACIÓN DE DEMANDA

Mercado\Ventas	Vta. actual	1	2	3	4	5
Edificios de vivienda CABA	0	2812	7031	9843	14062	28123
Edificios de deptos.	0	24	72	120	144	360
Edificios de oficinas	0	0	0	66	132	329
Edificios de garajes	0	0	0	54	217	407
Cooperativas y mutuales	0	0	0	0	34	336
Otras provincias y distritos	0	0	4000	12000	20000	80000
ESTIMACION VENTAS	0	2.836	11.103	22.083	34.588	109.556

ESTIMACIÓN UNIDADES	CONSORCIOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Edificios de vivienda	140617	2812	7031	9843	14062	28123
Edificios de deptos.	2400	24	72	120	144	360
Edificios de oficinas	2196	0	0	66	132	329
Edificios de garajes	2713	0	0	54	217	407
Cooperativas y mutuales	1679	0	0	0	34	336
Otras provincias y distritos	400000	0	4000	12000	20000	80000

ESTIMACIÓN %	CONSORCIOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Edificios de vivienda	140617	2,00%	5,00%	7,00%	10,00%	20,00%
Edificios de deptos.	2400	1,00%	3,00%	5,00%	6,00%	15,00%
Edificios de oficinas	2196	0,00%	0,00%	3,00%	6,00%	15,00%
Edificios de garajes	2713	0,00%	0,00%	2,00%	8,00%	15,00%
Cooperativas y mutuales	1679	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	20,00%
Otras provincias y distritos	400000	0,00%	1,00%	3,00%	5,00%	20,00%

Posición IVA

Posición IVA						
	0	1	2	3	4	5
IVA DF de ventas	-	6.807	26.647	53.000	83.011	262.933
IVA CF de Servicios 27%		201	201	201	201	201
IVA CF de Servicios 21%		192	192	192	192	192
IVA CF de CF 21%		1.704	1.704	1.704	1.704	1.704
IVA CF de Gastos de comercialización		1.050	840	630	420	420
IVA CF Comision Inmobiliaria		50	-	-	-	-
IVA CF de inversión equipos	6.468	9.223	4.536	9.072		
IVA CF otras Inversiones	3.126					
Posición anual	9.594	-5.613	19.174	41.201	80.495	260.417
ACUMULADOS		-15.207	19.174	41.201	80.495	260.417
SALDO A PAGAR	-	-15.207	19.174	41.201	80.495	260.417
IVA CREDITO FISCAL		3.197	2.937	2.727	2.517	2.517

Estado de Resultados Proyectado

CUADRO DE RESULTADOS ECONOMICOS		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TOTAL	Precio sin IVA											
	Ventas											
2.059.042	Ventas	11 Dólares	32.415	126.890	252.381	395.292	1.252.063	1.252.063	1.252.063	1.252.063	1.252.063	1.252.063
2.059.042	Total Ventas		32.415	126.890	252.381	395.292	1.252.063	1.252.063	1.252.063	1.252.063	1.252.063	1.252.063
-	Costos Variables											
13.384	DREI		211	825	1.640	2.569	8.138	8.138	8.138	8.138	8.138	8.138
74.126	ISIB		1.167	4.568	9.086	14.231	45.074	45.074	45.074	45.074	45.074	45.074
-	Insumos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.000	Gastos de comercialización		5.000	4.000	3.000	2.000	2.000	2.000				
-	Gastos de envío del producto											
24.709	Impuesto Deb-Cred.		389	1.523	3.029	4.744	15.025	15.025	15.025	15.025	15.025	15.025
8.286	Servicios		1.657	1.657	1.657	1.657	1.657	1.657	-	-	-	-
136.503	Total Costos variables		8.424	12.573	18.412	25.201	71.895	71.895	68.237	68.237	68.237	68.237
1.922.538	Contribucion marginal		23.992	114.317	233.969	370.092	1.180.169	1.180.169	1.183.826	1.183.826	1.183.826	1.183.826
-	Costos fijos											
906.686	Sueldos y leyes sociales		90.669	126.936	181.337	235.738	272.006	272.006	272.006	272.006	272.006	272.006
40.810	Costos Fijos		8.352	8.114	8.114	8.114	8.114	8.114	8.114	8.114	8.114	8.114
87.840	Amortizaciones Equipos		17.568	17.568	17.568	17.568	17.568	17.568	17.568	17.568	17.568	17.568
14.886	Amortizaciones otras inversiones		2.977	2.977	2.977	2.977	2.977	2.977	2.977	2.977	2.977	2.977
1.050.221	Total Costos Fijos		119.566	155.595	209.997	264.398	300.665	300.665	300.665	300.665	300.665	300.665
872.317	Resultado antes de impuesto a las ganancias		-95.575	-41.278	23.972	105.694	879.504	879.504	883.161	883.161	883.161	883.161
344.819	Impuesto a las ganancias					36.993	307.826	307.826	309.106	309.106	309.106	309.106
527.498	Resultado neto		-95.575	-41.278	23.972	68.701	571.677	571.677	574.055	574.055	574.055	574.055

Estado de Flujo de Fondos proyectado

	CUADRO DE FLUJOS DE CAJA P	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
872.317	Resultado antes de impuesto a las ganancias		-95.575	-41.278	23.972	105.694	879.504	879.504	883.161	883.161	883.161	883.161
-344.819	Impuesto a las ganancias		-	-	-	-36.993	-307.826	-307.826	-309.106	-309.106	-309.106	-309.106
87.840	Amortizaciones Equipos		17.568	17.568	17.568	17.568	17.568	17.568	17.568	17.568	17.568	17.568
14.886	Amortizaciones otras inversiones		2.977	2.977	2.977	2.977	2.977	2.977	2.977	2.977	2.977	2.977
-	Valore residual inversiones						-					
432.399	IVA DF de ventas		6.807	26.647	53.000	83.011	262.933					
-23.487	IVA CF Inversión y Gastos	-9.594	-3.197	-2.937	-2.727	-2.517	-2.517	-	-	-	-	-
-386.081	Pagos ddjj IVA		15.207	-19.174	-41.201	-80.495	-260.417	0	0	0	0	0
-279.040	Inversiones en equipos	-61.600	-87.840	-43.200	-86.400							
-14.886	Otras Inversiones	-14.886										
-	Capital de trabajo	-10.934					10.934	-	-	-	-	-10.934
359.129	FLUJOS DE CAJA NETOS	-97.014	-144.052	-59.397	-32.810	89.246	603.157	592.223	594.600	594.600	594.600	583.666
-												
-856.714	FLUJOS DE CAJA ACUMULADC	-97.014	-241.066	-300.463	-333.274	-244.027	359.129	951.352	1.545.951	2.140.551	2.735.151	3.318.817

INVERSIÓN USS AÑO 0	97.014
TRR (Tasa de Rendimiento requer	10,00%
VAN (Valor actual Neto)	133.759
TIR (Tasa Interna de Retorno)	20,89%
PR (Periodo de Recupero)	AÑO 5

Control **168.369**

Indicadores de impacto - Desarrollo

Ahorro:

- Diferencia de precio entre la plataforma nueva y la competencia
- Precios de compra de bienes y servicios por menor versus por mayor
- Ahorro en horas de trabajo de la administración
- Tiempo de resolución de conflictos
- Tiempo de recobro de expensas adeudadas
- Nivel de morosidad: expensas adeudadas / expensas liquidadas

Transparencia:

- Nivel de satisfacción con la administración
- Cantidad de denuncias al administrador
- Cantidad de reclamos a proveedores y a la administración
- Cantidad de errores del sistema
- Cantidad de rendiciones aprobadas y rechazadas
- Cantidad de asambleas realizadas en el año y cantidad de asistentes

Experiencias:

- Cantidad de conflictos resueltos
- Cantidad de Experiencias compartidas positivas, negativas y neutras
- Cantidad de reacciones positivas, negativas y neutras
- Horas compartidas en el banco de tiempo

Uso de la información:

- Información vendida a prestadores
- Porcentaje de usuarios que brindan información / usuarios activos
- Cantidad de publicaciones de prestadores y locales de cercanía
- Cantidad de reacciones a publicaciones
- Cantidad de Usuarios activos en la plataforma

- Clases de información compartida - % por tipo de información

Presupuesto y cronograma de desarrollo de la plataforma

Fecha de Inicio

El desarrollo de la plataforma comenzará luego del Análisis y diseño funcional, el cual conlleva un ida y vuelta de aproximadamente 2 semanas con la software factory.

Duración estimada del proyecto total

MÓDULO 1 - LANZAR: primer MVP a los 2 meses, y un desarrollo continuo para culminar con el módulo en el mes 9, desde el inicio del proyecto.

MÓDULO 2 - ESCALAR: a partir del mes 10 y hasta terminar en el mes 24.

MÓDULO 3 - DIVERSIFICAR: terminado el segundo año y hasta 3 años vista, teniendo en cuenta el avance de adopción de la tecnología blockchain en la sociedad y la adecuación de normas legales para su uso.

Descripción de features de la plataforma

MÓDULO / ETAPA	FEATURES	DESCRIPCIÓN
Lanzar / 1	CRM Administración Consorcio	Plataforma de administración y liquidación de expensas a través de un backend y con distintos niveles de usuarios en frontend. Se podrán subir y descargar documentos y generar informes.
Lanzar / 1	Chatbot 24/7	Chatbot que utiliza machine learning y procesamiento de lenguaje natural PLN para responder preguntar y suministrar documentos a los usuarios. En una primera fase se contratará un servicio de terceros y luego se desarrollará un chatbot propio.
Lanzar / 1	Recopilación datos	Archivo y resguardo de la información vertida en el chatbot, clasificada para descargar en un documento word, excel o en formato CVS. También se obtendrán estadísticas de interacciones y descargas en la plataforma.
Lanzar / 1	Firma digital actas	A través de la contratación del servicio externo SIGNATURA mediante el cual se realiza la firma electrónica y certificación en blockchain, para las actas de asambleas de consorcio.
Lanzar / 1	Botón antipánico	Botón integrado en la app mobile a través de una combinación de teclas, para enviar señales de alerta a los contactos preestablecidos con indicación del posicionamiento GPS del móvil. En sucesivos desarrollos, se agregará la posibilidad de grabar audio y video y enviarlo junto con la señal de alerta.
Lanzar / 1	Publicación de experiencias (marketplace)	Muro de publicaciones de usuarios, con comentarios relevantes para los residentes, los cuales se pueden segmentar y establecer distintas formas de envío: pública, privada o cerrada para algún grupo en particular.
Lanzar / 2	Certificado deuda, liq. expensas e intimación	Botón de liquidación de deuda y liquidación de expensas en tiempo real, con las novedades cargadas en backend hasta el momento. Además se enviará notificaciones automáticas a la app sobre fechas de asambleas, vencimientos e intimaciones por mora.
Lanzar / 2	Descarga de informes PDF	Habilitación a través de un botón de descarga de liquidaciones, notas y eventos de interés en PDF.

Lanzar / 3	Registro proveedores y reputación	Marketplace de proveedores de servicios y bienes, ingresados por los propios vecinos, los cuales podrán ser contratados por los mismos y serán calificados generando un libro de reputación.
Lanzar / 3	Grupos de compras colaborativas	Segmento utilizado para realizar compras conjuntas. Los usuarios podrán generar una solicitud de compra conjunta, a la cual se podrán sumar los distintos usuarios interesados.
Lanzar / 3	Banco de tiempo	Los usuarios podrán generar una solicitud de ayuda o colaboración, a través de la cual, la persona que colabore con otra, accede a un crédito de horas (tiempo) que podrá utilizar para consumir algún otro servicio o tarea de colaboración que necesite.
Escalar / 4	Venta info a proveedores	Los usuarios completarán un formulario mensual acerca de sus experiencias de vida, con los proveedores de bienes y servicios, que luego de ser procesada se venderá a dichos proveedores para la optimización de sus productos.
Escalar / 4	Red social entre consorcios	Interconexión entre distintos consorcios. A través de esta función, se amplía el rango de las publicaciones de experiencias, del registro de proveedores, de compras colaborativas y el banco de tiempo, de manera tal que pueden conectarse miembros de distintos consorcios entre sí.
Escalar / 4	Billetera cripto (cobros y pagos)	Implementación en la app de una función wallet cripto, a través de la cual se pueden cobrar y pagar las expensas y adquirir los bienes y servicios publicados.
Escalar / 4	Gestión fondo de reserva cripto	Opción en la app de invertir los fondos de reserva del consorcio en finanzas descentralizadas
Escalar / 5	Previsión gastos (machine learning)	A través del registro de las experiencias, gastos y contratación de servicios, la aplicación emitirá informes estadísticos indicando los tiempos en que se deberá incurrir un gasto, con mayor probabilidad de ocurrencia.
Escalar / 5	Automatización pagos (smart contracts)	Programación en blockchain de contratos inteligentes a través de los cuales se pagarán automáticamente los gastos que cumplan con determinados requisitos, como por ejemplo, la fecha de vencimiento.
Escalar / 6	Resolución conflictos Crowdsourcing	Integración de la app con la plataforma Kleros de resolución de conflictos por jurados online, mediante protocolos de crowdsourcing y blockchain
Diversificar / 7	Depósitos cripto en garantía	Esta funcionalidad se integrará enmarcada en una nueva etapa de diversificación del proyecto hacia el mercado inmobiliario, mediante la cual un inquilino podrá prestar una garantía en criptomonedas para acceder al alquiler, generando un ingreso pasivo por ello.
Diversificar / 7	Monitoreo de consumo blockchain	Es otra funcionalidad de la etapa de diversificación. Se registrará en blockchain automáticamente, el registro de consumo de los servicios públicos, a través de sensores inteligentes en los medidores.
Diversificar / 8	Inversión en pozo Tokenización	Se trata de una iniciativa de inversión, a través de la cual los usuarios podrán invertir criptomonedas en la compra de tokens representativos de una porción de una propiedad inmueble. Serán transferibles y estarán registrados en blockchain.
Diversificar / 9	DAO	Organización autónoma descentralizada: Es el objetivo final del proyecto. Crear una plataforma mediante la cual los propios consorcistas administren el consorcio independientemente del administrador, impulsados por un conjunto de contratos inteligentes, un protocolo de consenso y un mecanismo económico de intercambio y recompensas.

Cronograma de desarrollo - Plazos estimados

MÓDULOS	1 - LANZAR			2 - ESCALAR		3 - DIVERSIFICAR
	Mes 1-3	Mes 4-6	Mes 7-9	Mes 10 -12	Mes 13- 24	Mes 25-36
CRM Administración Consorcio						
Recopilación datos						

Chatbot 24/7						
Firma digital actas						
Botón antipánico						
Publicación experiencias (marketplace)						
Certificado deuda y liq. expensas automático						
Descarga de informes PDF						
Registro proveedores y reputación						
Grupos compras colaborativas						
Banco de tiempo						
Red social entre consorcios						
Billetera cripto (cobros y pagos)						
Gestión fondo de reserva cripto						
Previsión gastos (machine learning)						
Automatización pagos (smart contracts)						
Resolución conflictos Crowdsourcing						
Depósitos cripto en garantía						
Monitoreo de consumo blockchain						
Inversión en pozo Tokenización						
DAO						

Recursos Humanos necesarios para el desarrollo - Costos

MÓDULOS	LANZAR			ESCALAR		DIVERSIFICAR
Equipo de Desarrollo	Mes 1-3	Mes 4-6	Mes 7-9	Mes 10-12	Mes 13-24	Mes 25-36
Functional analyst	80	40	40	40	480	480
Project Manager	240	160	160	160	480	180
Design (UX/UI)	50	40-60	40-60	40-60	120	120
QA Tester	144	96	96	96	300	300
Backend (Dev #1)	480	240-320	240-320	240-320	960	960
Mobile (Dev #2)	320	240-320	240-320	240-320	960	960
Frontend (Dev #3)	320	240-320	240-320	240-320	960	960
Support (Profile dev 1,2,3)	60	60	60	60	60	60
Total Hs. x período	1964	1116	1116	1116	4320	4320
Total Horas por módulo	4196 hs.			5436 hs.		4320 hs.
Costo/hs. promedio U\$S	U\$S 20					
Inversión x módulo U\$S	U\$S 83920			U\$S 108720		U\$S 86400
INVERSIÓN TOTAL U\$S	U\$S 279.040					

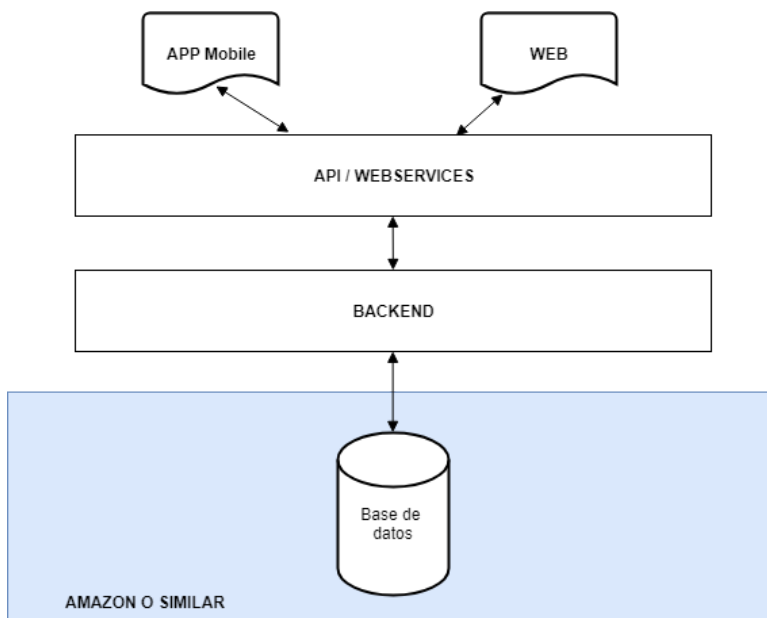
Requerimientos técnicos del proyecto

01. Naturaleza del Proyecto

La naturaleza del proyecto obedece a una plataforma mobile y web para gestión y administración de consorcios que se desarrollará de manera modular por etapas. El proyecto comenzará desarrollándose en un entorno standar y a medida que se incorporan funcionalidades, se irá complejizando en cuanto a las tecnologías utilizadas, como por ejemplo: desarrollo blockchain, aplicaciones de machine learning, big data y sistemas de crowdsourcing, para culminar en un desarrollo en el cual la gestión y administración estará en manos de los propios integrantes del consorcio como una organización autónoma descentralizada (DAO) basada en finanzas descentralizadas blockchain.

02. Análisis de requerimientos

Se realizará el desarrollo de una plataforma web y una aplicación mobile con el siguiente esquema:



La plataforma se basa en una arquitectura REST donde la separación entre las capas cliente-servidor permiten un aumento de la eficiencia, escalabilidad y desacople entre las capas, además de mantener una representación sin estado entre la comunicación cliente-servidor basado en el protocolo HTTP para acceder a diferentes recursos. En caso de escalar el proyecto, esta arquitectura permite generar diferentes puntos de entrada de datos (no solo la aplicación), como así también proveer datos a otros sistemas de terceros mediante servicios.

Se describen las siguientes capas dentro de esta arquitectura:

- APP Mobile:
 - o Es la aplicación que los usuarios utilizarán para trabajar con los datos provistos en el backend.
 - o La aplicación estará disponible tanto para iOS como para Android.
 - o No estará disponible para dispositivos Tablets.
 - o La aplicación funcionará sin conexión a internet, visualizando los datos almacenados en el dispositivo.
- WEB:
 - o Los usuarios podrán trabajar con la intranet bajo usuarios registrados, realizando las mismas funcionalidades de la aplicación mobile.
- API / WEBSERVICES
 - o Esta capa es la encargada de comunicar toda la información almacenada con la app y la web.

- La comunicación bidireccional permite enviar y recibir información en cualquier momento que se disponga de conexión a internet.
- BACKEND
 - Esta capa es la encargada de procesar toda información recibida desde el API y gestionar la misma dentro de las diferentes entidades de la plataforma.
 - Esta capa es el corazón de todo el ecosistema, permitiendo dar sentido a los datos recibidos y procesarlos para el correcto almacenamiento. También es la encargada de generar todo tipo de información necesaria para la aplicación, la web, las liquidaciones, informes y estadísticas, entre otras.
- BASE DE DATOS
 - Esta capa se encarga de mantener los datos alojados en motores dedicados. En esta capa no se realizan funcionalidades o acciones.
 - Se recomienda el uso de un cloud como Amazon.

APP Mobile

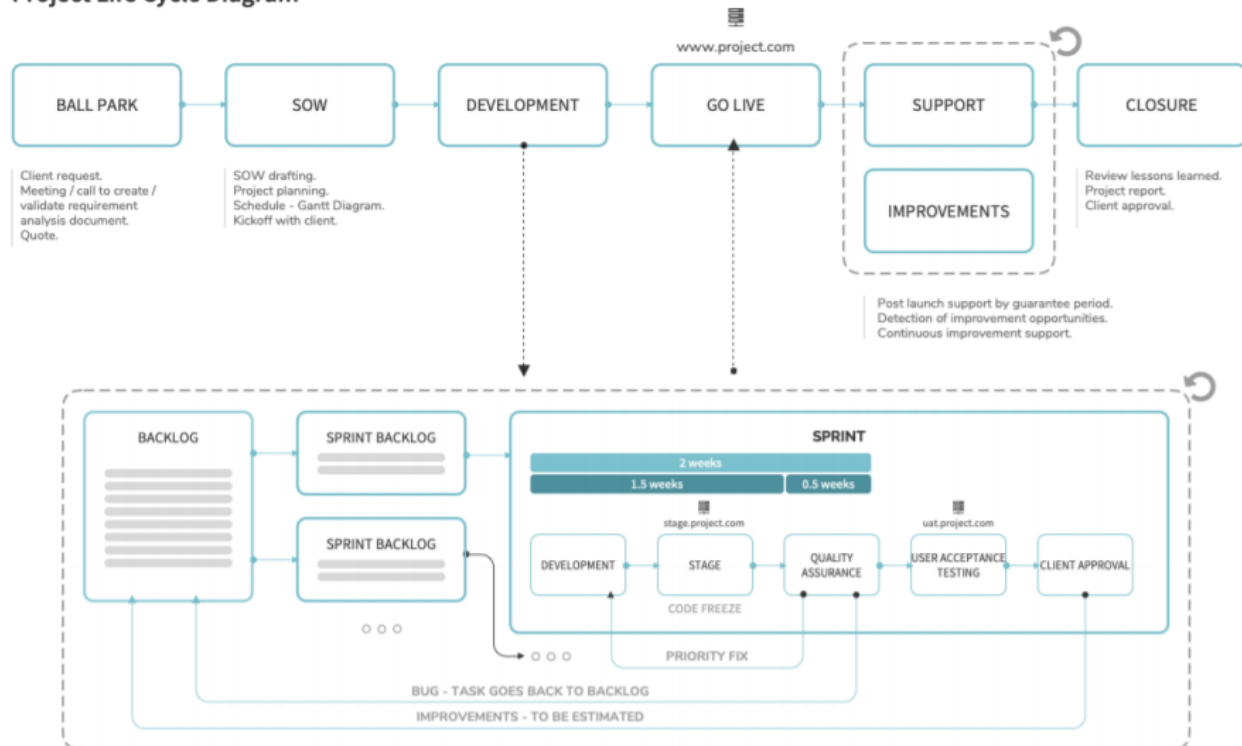
La app estará desarrollada en formato híbrido con React Native, para poder implementarla en el mismo momento en dispositivos Android e iOS. Este proceso agiliza la puesta en marcha de las aplicaciones como así también la escalabilidad de las mismas, implementando los nuevos features una sola vez para ambas plataformas. Para ello se implementará un diseño basado en parámetros de UX/UI en los cuales conviven buenas prácticas usabilidad para los diferentes dispositivos de ambas plataformas.

03. Metodología de desarrollo

El proyecto se desarrollará implementando metodologías ágiles (Scrumban) que combinan la estructura de Scrum con los métodos basados en el flujo de Kanban. Los elementos de Scrum que se incorporan en el método Scrumban:

- Planificación de iteraciones en intervalos regulares, sincronizada con revisiones y retrospectivas.
- Decidir cantidad de trabajo en el sprint según la complejidad del trabajo y la longitud del sprint.
- Priorización bajo demanda: proporciona al equipo lo mejor para trabajar en el próximo sprint.
- Asegurar el nivel de análisis necesario antes de comenzar el desarrollo (Definición de Listo).

Project Life Cycle Diagram



04. Etapas de desarrollo

1. Análisis y diseño funcional:
 - a. Estudio y diseño de las funcionalidades y su forma de implementación
2. Diseño UX/UI
 - a. UX: Definición del UX
 - b. UI: Diseño de interfaces
3. Desarrollo
 - a. Programación BackEnd
 - b. Programación FrontEnd
 - c. Programación Mobile
4. Testing / QA (quality assurance)
5. Puesta en producción
6. Soporte post-producción

Encuesta

CONSORCIOS: Indagaremos sobre tu experiencia con la administración, los vecinos y los proveedores de servicios locales.

49 respuestas

Experiencias de consorcio

Actualmente resides en un consorcio: casa, departamento, barrio cerrado u otro que posea bienes o servicios comunes y se costean a través del pago de expensas?



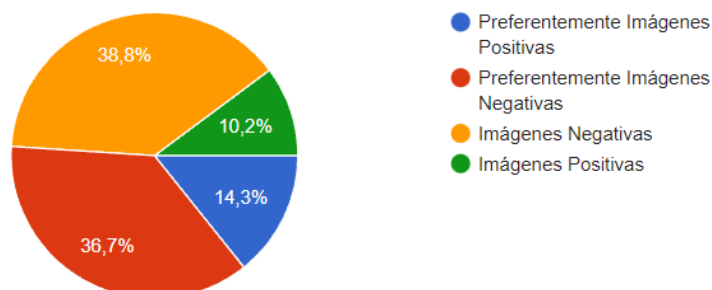
49 respuestas



Cuando piensas en un consorcio, qué imágenes te vienen a la mente acerca de las experiencias con la Administración o el personal de limpieza o en relación a la convivencia con los vecinos?



49 respuestas



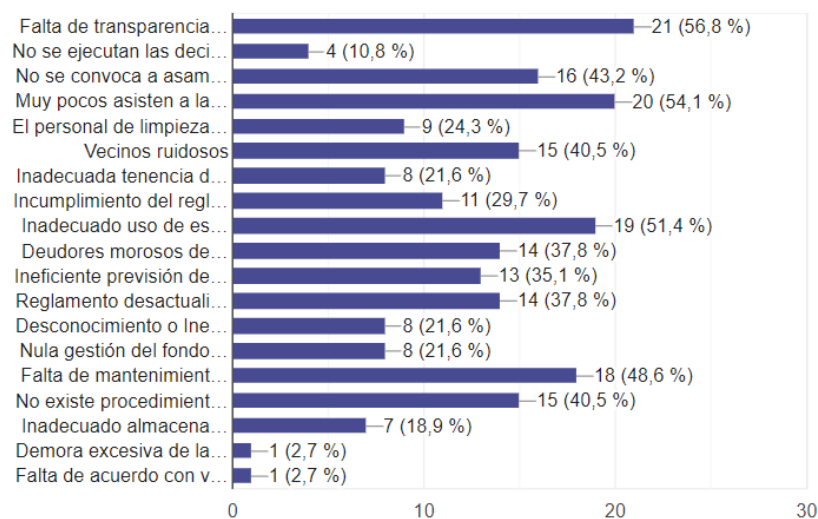
Cuando la respuesta a las experiencias con el consorcio, era “Preferentemente Negativas”:

Experiencias negativas

Lamentamos las experiencias negativas, cuéntanos cuáles para ayudarte a revertir esa situación:



37 respuestas

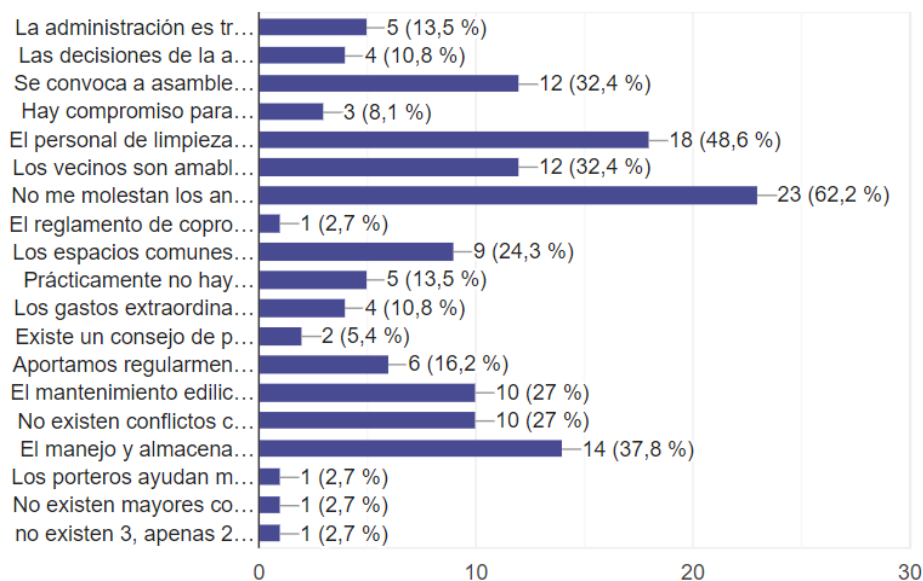


Selecciona todas las que correspondan.

- Falta de transparencia de la administración
 - No se ejecutan las decisiones de la asamblea
 - No se convoca a asambleas
 - Muy pocos asisten a las asambleas
 - El personal de limpieza no cumple con su labor
 - Vecinos ruidosos
 - Inadecuada tenencia de animales
 - Incumplimiento del reglamento
 - Inadecuado uso de espacios comunes
 - Deudores morosos de expensas
 - Ineficiente previsión de gastos
 - Reglamento desactualizado
 - Desconocimiento o Inexistencia del consejo de propietario
 - Nula gestión del fondo de reserva
 - Falta de mantenimiento del edificio y partes comunes
 - No existe procedimiento de resolución de conflictos entre vecinos o no se cumple
 - Inadecuado almacenamiento o tratamiento de residuos
- Otro: _____

Más allá de las negativas, tal vez podemos rescatar algunas experiencias positivas que valgan la pena destacar:

37 respuestas



Selecciona todos los que correspondan.

- La administración es transparente
- Las decisiones de la asamblea se ejecutan
- Se convoca a asambleas regularmente
- Hay compromiso para asistir a las asambleas
- El personal de limpieza cumple muy bien su labor
- Los vecinos son amables y respetuosos
- No me molestan los animales de los vecinos
- El reglamento de copropiedad se cumple normalmente
- Los espacios comunes están mantenidos y ordenados
- Prácticamente no hay mora en el pago de expensas
- Los gastos extraordinarios se planifican con tiempo
- Existe un consejo de propietarios activo
- Aportamos regularmente al fondo de reserva
- El mantenimiento edilicio se realiza regularmente
- No existen conflictos con vecinos o se resuelven rápidamente
- El manejo y almacenamiento de los residuos no es un problema

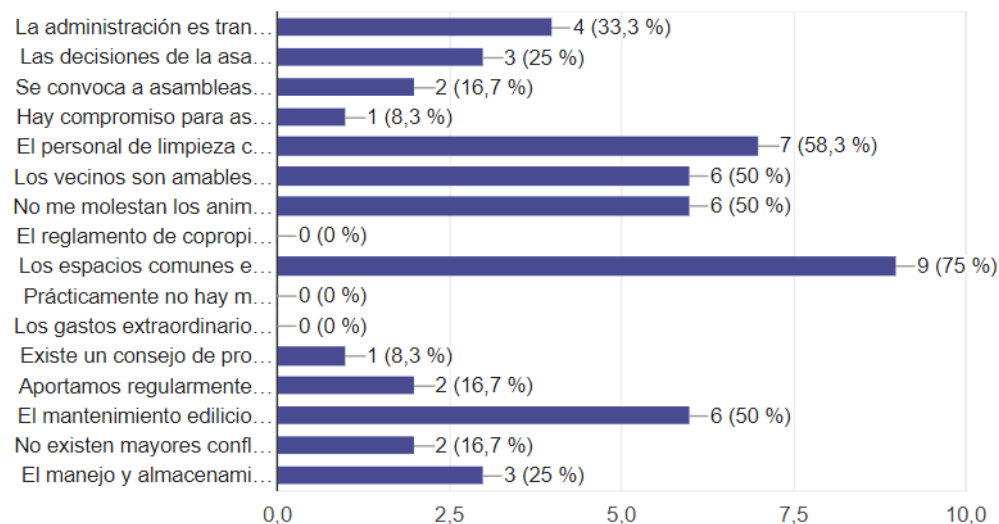
Otro: _____

Cuando la respuesta a las experiencias con el consorcio, era “Preferentemente Positivas”:

Experiencias positivas

Enhorabuena!!! cuéntanos acerca de tus experiencias agradables en tu consorcio:

12 respuestas



Selecciona todos los que correspondan.

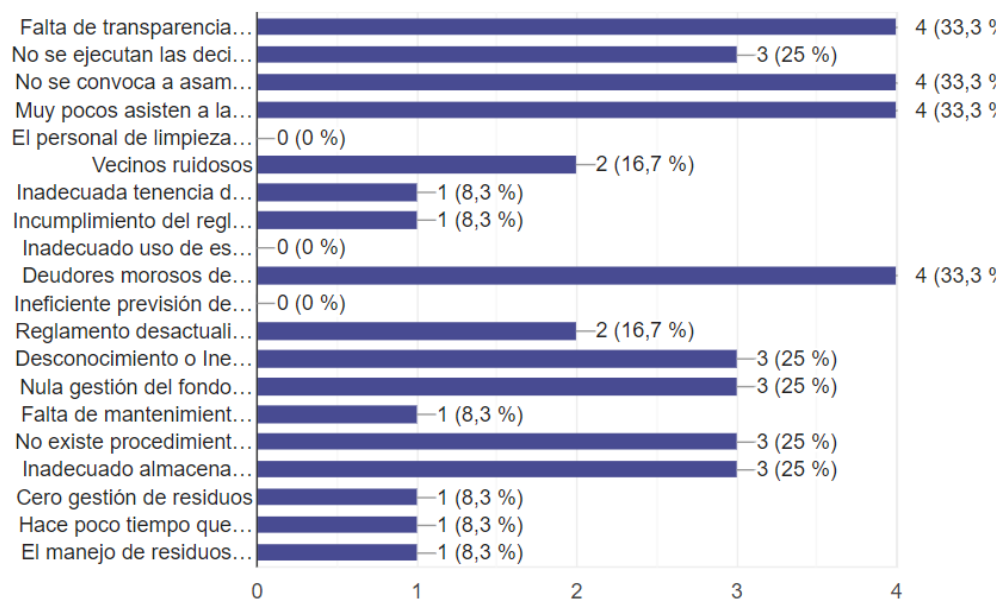
- La administración es transparente
- Las decisiones de la asamblea se ejecutan
- Se convoca a asambleas regularmente
- Hay compromiso para asistir a las asambleas
- El personal de limpieza cumple muy bien su labor
- Los vecinos son amables y respetuosos
- No me molestan los animales de los vecinos
- El reglamento de copropiedad se cumple normalmente
- Los espacios comunes están mantenidos y ordenados
- Prácticamente no hay mora en el pago de expensas
- Los gastos extraordinarios se planifican con tiempo
- Existe un consejo de propietarios activo
- Aportamos regularmente al fondo de reserva
- El mantenimiento edilicio se realiza regularmente
- No existen mayores conflictos con vecinos o se resuelven rápidamente
- El manejo y almacenamiento de los residuos no es un problema

Otro: _____

Nos parece genial que estés conforme con tu consorcio, pero tal vez haya cosas para mejorar, puedes indicarnos algunas:



12 respuestas



Selecciona todos los que correspondan.

- Falta de transparencia de la administración
- No se ejecutan las decisiones de la asamblea
- No se convoca a asambleas
- Muy pocos asisten a las asambleas
- El personal de limpieza no cumple con su labor
- Vecinos ruidosos
- Inadecuada tenencia de animales
- Incumplimiento del reglamento
- Inadecuado uso de espacios comunes
- Deudores morosos de expensas
- Ineficiente previsión de gastos
- Reglamento desactualizado
- Desconocimiento o Inexistencia del consejo de propietario
- Nula gestión del fondo de reserva
- Falta de mantenimiento del edificio y partes comunes
- No existe procedimiento de resolución de conflictos entre vecinos o no se cumple
- Inadecuado almacenamiento o tratamiento de residuos

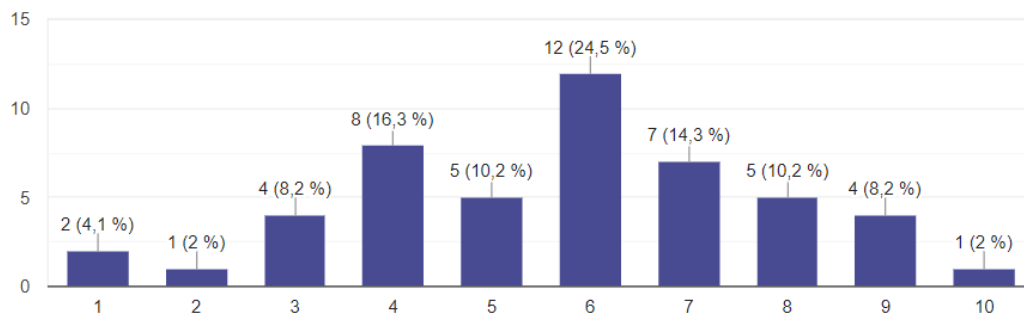
Otro: _____

Valoración de la Administración

Administración de consorcio

Transparencia. Valora a la administración desde 1 (muy baja) a 10 (excelente):

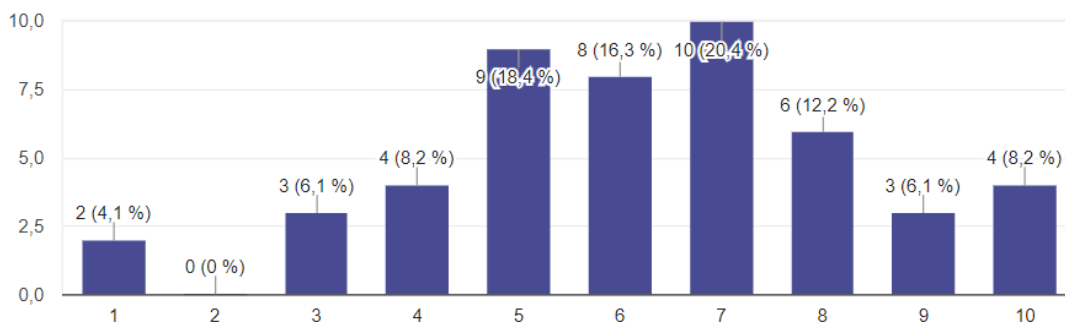
49 respuestas



Predisposición. Valora a la administración según su vocación de servicio desde 1 (muy baja) a 10 (excelente):



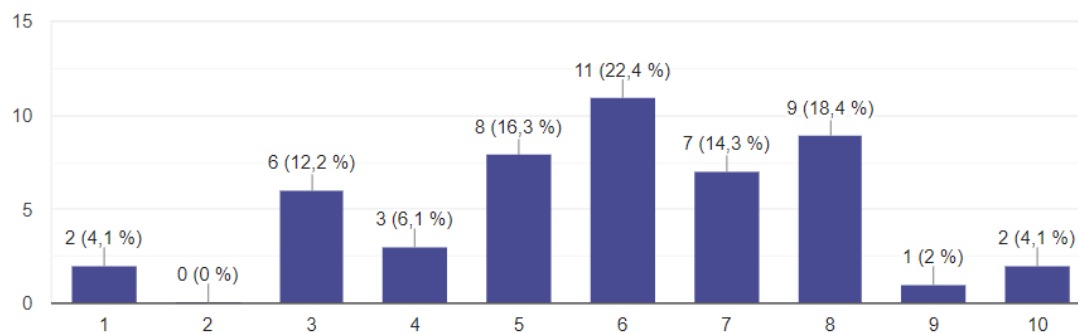
49 respuestas



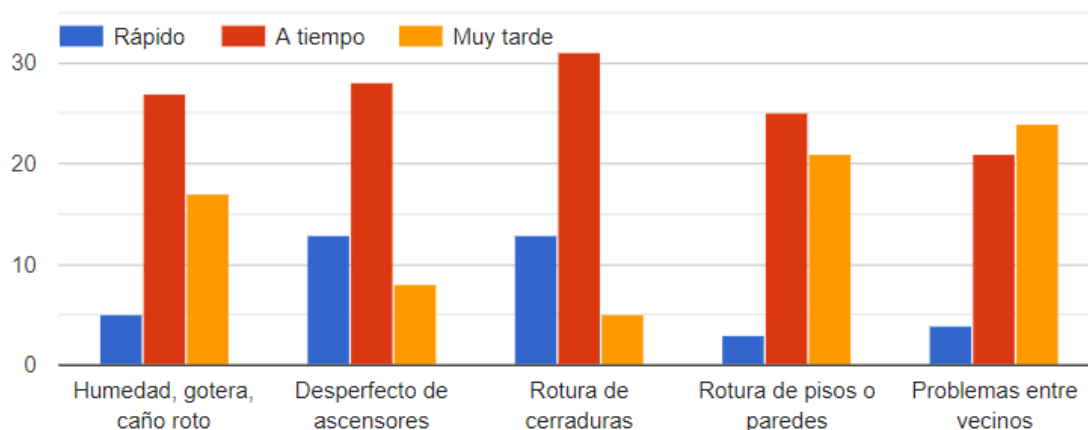
Desempeño profesional. Valora a la administración según su ejercicio y dedicación profesional desde 1 (muy baja) a 10 (excelente):



49 respuestas



Con qué rapidez la Administración soluciona los problemas que surgen en el consorcio:

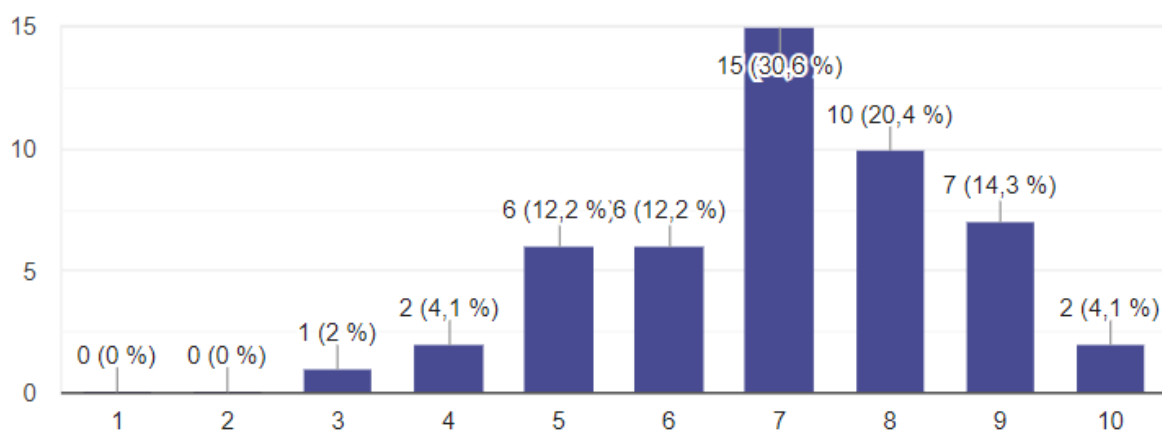


Experiencias entre residentes

Experiencias vividas entre residentes

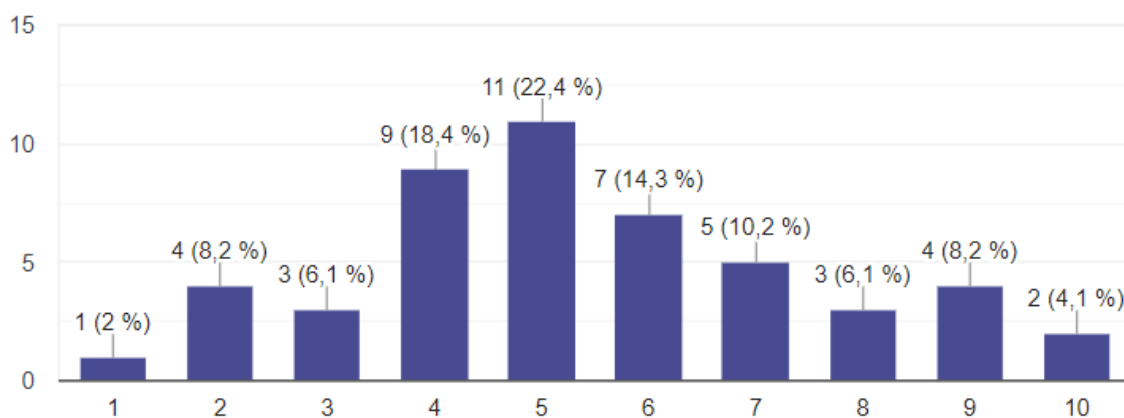
Trato en general entre los vecinos. Valora el trato desde 1 (malo) a 10 (muy cordial):

49 respuestas

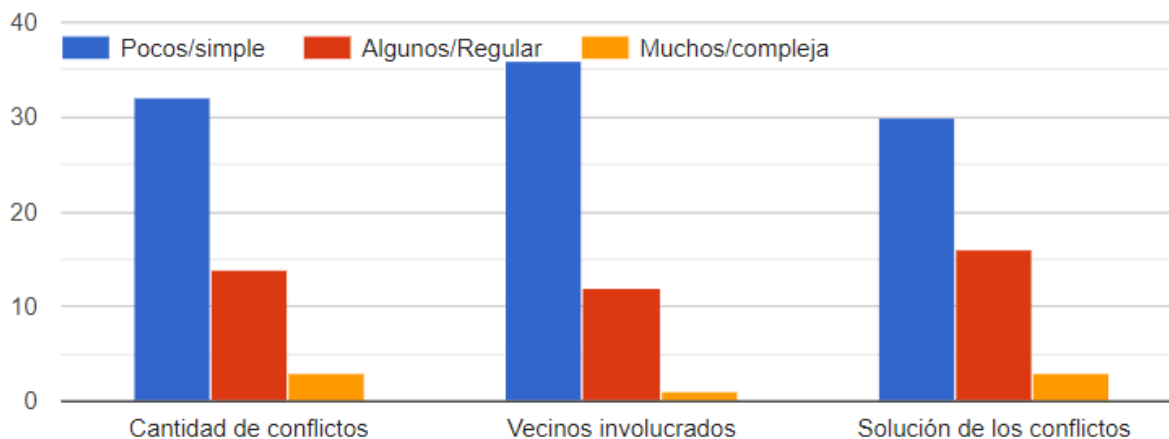


Vínculos entre los vecinos: comparten comidas, se prestan utensilios o herramientas, dividen gastos de internet, Netflix, cable, etc. Valora desde 1 (indiferencia) hasta 10 (los vecinos se conocen y comparten momentos)

49 respuestas



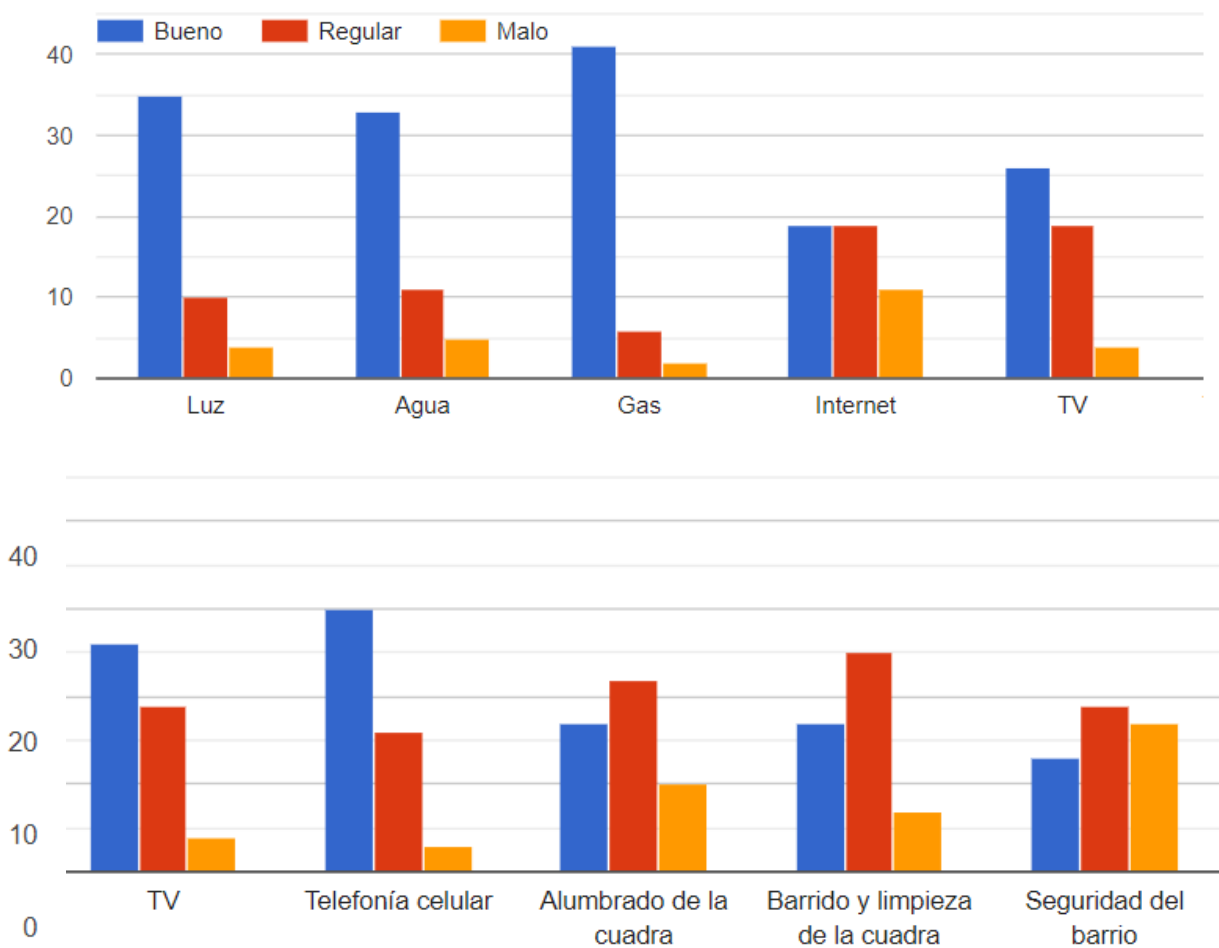
Conflictos. Valora la cantidad de problemas, cantidad de vecinos involucrados y la complejidad de dichos problemas.



Experiencias con proveedores de servicios

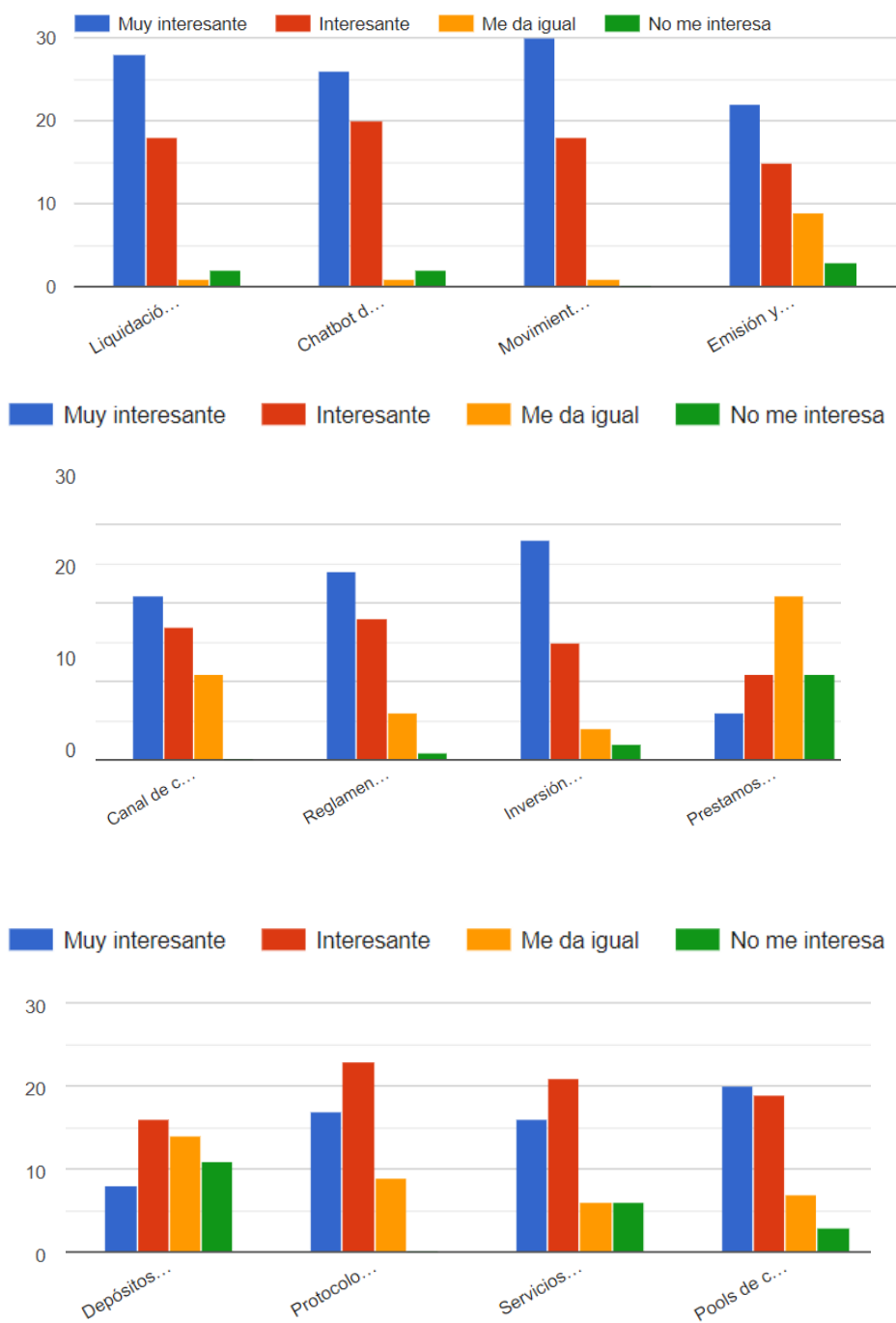
Experiencias con proveedores de servicios

¿Cómo valoras estos servicios? Ten en cuenta su calidad, periodicidad de problemas, atención telefónica, etc.



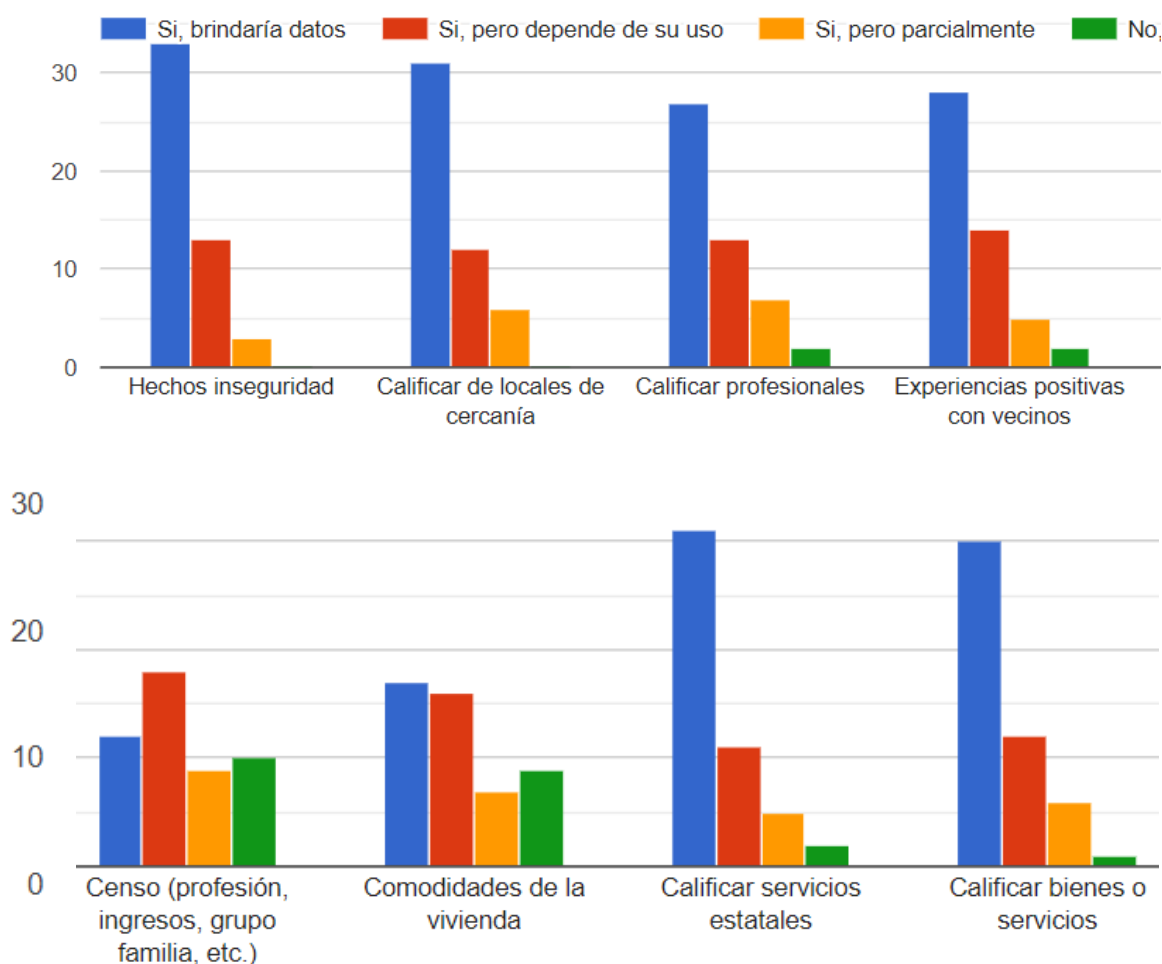
Interés en la propuesta

¿Qué tan interesante te parecen estas propuestas para una plataforma de administración de consorcios centrada en los residentes?



Información dispuesta a brindar

Pensemos ahora un poco fuera del molde... Si existiera una Macro Administración del consorcio, la cuadra o el barrio, encargada de gestionar los reclamos y problemas entre vecinos y con los proveedores de servicios (luz, agua, gas, limpieza, seguridad, internet, telefonía, etc.), brindaría la siguiente información a cambio de conseguir una respuesta más rápida y acorde a tus necesidades?



Opinión personal

El anteúltimo encargo es que escribas 2 o 3 líneas opinando sobre lo que te gustaría mejorar en tu consorcio/cuadra o barrio. Siéntete libre de escribir lo que quieras...

49 respuestas

Mejorar la limpieza del edificio y los arreglos del mismo

Mejorar la solución de conflictos entre vecinos, previsión de gastos imprevistos.

Gracias

Me gustaría mejorar la seguridad del barrio... y el arreglo de las calles que son intransitables durante los días de lluvia y

El consorcio de mi edificio anda bien, reclamos muchísimo el tema de falta de gestión de residuos

Me gustaría que las administraciones de consorcios se acerquen más frecuentemente a los edificios a inspeccionar el estado de los mismos y que las soluciones a los problemas surjan a partir de dichas inspecciones, no de los reclamos recurrentes de los consorcistas.

Me gustaría un consorcio más activo, más presente, y en particular en mi edificio no viven dueños en general por lo tanto no asisten a las pocas reuniones que convoca el consorcio o no les interesa el edificio en general.

Seguridad del barrio. Cambiar la administradora

Me interesa poder avanzar en las gestiones que llevan mucha burocracia y son varios asuntos por separados, poder tener toda la información cargada y poder tildar lo que se abona y realizar la transferencia bancaria, en ese mismo espacio poder hacer preguntar o ver información

La transparencia de los gastos y administración del dinero es clave. De ahí lo demás decanta

El rubro maneja mucha comisión de proveedores, que encarece las expensas inevitablemente.

Mejorar la seguridad, más cámaras de vigilancia y mejor iluminación

El anteúltimo encargo es que escribas 2 o 3 líneas opinando sobre lo que te gustaría mejorar en tu consorcio/cuadra o barrio. Siéntete libre de escribir lo que quieras...

49 respuestas

No tengo quejas alguna con mi consorcio

Mejorar la transparencia en la administración del consorcio. Garantizar el funcionamiento de los distintos órganos del consorcio y sus canales de comunicación y toma de decisiones.

Se presentan dos conflictos a resolver. Los vecinos son mal llevados y los servicios, tanto estatales como privados son malos. Era así antes de la pandemia y ahora, durante la misma, parecieran peor. Sencillamente no veo como mejorar las relaciones interpersonales. Hay gente que es predispuesta y pone lo mejor de sí pero si el resto no acompaña no sirve de nada. En cuanto a servicios malos, desde la década del.90, privatización mediante, es todo regular para abajo.

Me gustaría mejorar el uso de los espacios comunes y el jardín

En mi caso, desearía más tachos de basura ya que vivo en el centro y necesitamos un lugar para dejar la basura cuando la sacamos. Y mayor iluminación en las cuadras

Gestión de cobro de deuda de expensas eficiente

Me gustaría que haya más diálogo con todos los que forman parte del consorcio y no sólo a los del consejo.

Resolución de la separación de residuos. Extensión del horario de atención del consorcio. Disponibilidad de más changos de supermercado (hay 1 en la cochera, que podés utilizar para llevar las bolsas a tu dpto, y devolverlo a la cochera).

Mas transparencia,mejor administración.

Mejoraría la gestión de la administración.

En mi experiencia personal, existía una brecha muy grande entre los problemas como residente de un consorcio y su administrador, dado que era inquilino y no propietario, desconozco si es así normalmente, pero como inquilino, había cuestiones que me interesaban resolver y no tenia participación, por ser justamente inquilino

El anteúltimo encargo es que escribas 2 o 3 líneas opinando sobre lo que te gustaría mejorar en tu consorcio/cuadra o barrio. Siéntete libre de escribir lo que quieras...

49 respuestas

Ideas que apoyen la automatización y transparencias de los gastos. Comunicar constantemente las normas de la comunidad y generar políticas para condenar malas conductas de las mismas.

Comunicación

Expensas

Mejorar la seguridad, iluminacion.

Que el consorcio visite el edificii periódicamente y que compruebe que luz, agua, limpieza, ingreso al edificio todo sea acorde a los estándares que requieren.

Democratizar las desiciones en los espacios comunes

Mejorar las leyes de consorcio con respecto al respeto de los vecinos con los ruidos molestos.

Principalmente, la mejora necesaria en mi consorcio es reducir el tiempo q transcurre entre q aparece un problema y la solución del mismo

la seguridad es un tema que preocupa mucho en el barrio

Inseguridad

Transparencia de la administración. Mejorar la seguridad en el barrio.

Considero que un aspecto a mejorar es la consideración de las opiniones de los inquilinos en cuestiones que generalmente incluyen solo a los propietarios siendo que estos en realidad no habitan el inmueble.

Como mencioné antes, no resido actualmente en consorcio. Pero me gustaría mejorar la comunicación entre vecinos, el manejo de residuos y el mantenimiento de los espacios comunes.

El anteúltimo encargo es que escribas 2 o 3 líneas opinando sobre lo que te gustaría mejorar en tu consorcio/cuadra o barrio. Siéntete libre de escribir lo que quieras...

49 respuestas

En el edificio donde vivo actualmente (hace 5 meses), no conozco a los integrantes del consorcio ni sé si existe. Estaría bueno tener conocimiento de esto y que sepamos qué se hace. Es un edificio chico, de solo 3 pisos, la cuadra es muy oscura y la calle está en muy mal estado (ubicado en el centro de Santa Fe).

Resolucion de problemas online por jurado es el equivalente a un Coliseo romano... Préstamo de dinero entre vecinos es una bomba de tiempo... y de poco tiempo

Resulta interesante hacer distinguir a la gente entre los problemas del consorcio y los problemas de los particulares.

La digitalizacion de la información

Me gustaría mejorar la seguridad en mi barrio. Todos los días ocurren hechos de inseguridad y no hay respuestas de las autoridades.

Mejoraría la información con respecto a las expensas a pagar durante un lapso de tiempo a precios constantes sobre los gastos corrientes estableciendo un criterio posible de actualización de los gastos a solventar

Del consorcio, me interesaría que haya mas efecto sobre la administración, para que esta sea mas transparente. También sería interesante que la gente que alquila sea parte del consorcio, ya que paga y generalmente no tiene vos ni voto. En edificios de constructoras como Pilay la administracion no puede cambiarse hasta que todos los dptos estén escriturados, por lo tanto uno es libre de elegir la administración. En consecuencia, el consorcio esta limitado en decisiones.

Limpieza y alumbrado publico

En un mundo interconectado veo que nuestros consorcios/barrios tienen una gestión muy disgregada. Por otra parte, la inseguridad imperante en nuestro país hace que haya reticencia en el aporte de datos.

Por lo general la administracion cobra unos pesos demas q no le corresponde (por dpto) y asi saca alguna diferencia. Me embola eso pero lo sigo pagando porq son 150 pesos demas y no hago la denuncia porq es mas el quilombo q tengo q hacer.para dejar de pagar esa plata...no tengo tiempo para hacer el reclamo y seguir el tramite

La limpieza, y puntualmente el cesto de basura. He visto como vecinos de otras casas dejan sus residuos deliberadamente en mi cesto. Más allá de esto, es una cuadra transitada, y mucha gente de paso usa el cesto como si fuese un cesto público. Arrojan pañales, botellas de bebidas, bolsas con caca de perro. Y nosotros tenemos que levantarlo y embolsarlo.

En donde vivo, los que manejan la administración no brindan una información transparente. Usan el country a su modo: están enganchados de la luz todos los administradores y no permiten el ingreso de la EPE sin su autorización. Y se han conocido casos de sobrefacturación en bienes y servicios.

Feedback de la encuesta

Para finalizar sólo te pedimos que nos cuentes si te interesó el tema de la encuesta y qué mejorarías o cambiarías para darle mayor valor a quien la responda. Si te interesa la propuesta y quieres formar parte de la misma, háznos saber en los comentarios.

49 respuestas

Muy interesante

Es muy interesante lo que plantea en materia de innovaciones.

FEEDBACK

Muy buena la encuesta. Me.gusto que se tuvieron en cuenta variedad de temas y opciones a la hora de responder

Fundamental en la primer pregunta que no esté sesgado entre dos opciones. Necesitaría una opción intermedia para poder estar acorde a las respuestas.

Todo bien.

La encuesta está bien formulada, es fácil de contestar.

Me gustó

Para finalizar sólo te pedimos que nos cuentes si te interesó el tema de la encuesta y qué mejorarías o cambiarías para darle mayor valor a quien la responda. Si te interesa la propuesta y quieres formar parte de la misma, háznos saber en los comentarios.

49 respuestas

Muy interesante, nunca me había puesto a pensar la necesidad de mejorar ese servicio y agriparlo con otros servicios que están en común en todas las unidades

Muy de acuerdo en gestionar un sistema de consorcios. El problema podría ser las constantes consultas sin sentido y reclamos absurdos que llegarían al darle tantas líneas de conversación a los que forman el consorcio.

Se podrian hacer trabajos comunitarios para aportar al mantenimiento o mejora del edificio de tareas menores

Muy buena encuesta y se pueden sacar cosas positivas de las respuestas, para seguir mejorando la administración de los consorcios

Si excelente

Es un tema muy interesante en el cual hay múltiples aspectos a considerar con sus consecuentes problemas y necesidades a resolver. Considero que, en general, hay poco conocimiento acerca del régimen de propiedad horizontal y de los derechos y deberes que este implica.

En cualquier caso, creo importante que en el análisis no se omita a ninguno de los tres actores claves: administrador, propietario e inquilino. Gran parte de los inmuebles bajo régimen de PH están alquilados, con lo cual el residente no es parte del consorcio, que sí está conformado por los propietarios. Esta (y muchas otras) particularidades de este régimen de propiedad, complejiza las relaciones, la toma de decisiones, la resolución de conflictos, etc.

¡Excelente tema, me interesa conocer los resultados de la investigación y del proceso!

El tema es interesante .

Lo de las criptomonedas me parece fuera De lugar para un consorcio, teniendo en consideración que vivimos en Argentina dónde más del cincuenta por ciento de la población está por debajo de la línea de pobreza.

Me parece muy interesante.

Para finalizar sólo te pedimos que nos cuentes si te interesó el tema de la encuesta y qué mejorarías o cambiarías para darle mayor valor a quien la responda. Si te interesa la propuesta y quieres formar parte de la misma, háznoslo saber en los comentarios.

49 respuestas

No me queda claro desde quienes hacen estas preguntas

Muy interesante. Con ideas innovadoras que no las conocía.

Temática interesante para una mejor convivencia! Exitos!!

Muy interesante

Me interesó, pero me resultó un poco larga. De algunos conceptos no tenía en claro el significado

Ningún comentario

Es un temazo, creo que aportaría mucho la transparencia en los gastos, asegurar los fondos de reserva, transparencia en los miembros y los administradores, comunicación permanente

Muy bueno!

Feedback

Muy buena

Todo bien

Si me interesa gracias

Impecable!

es un tema complicado el de la administración ya que a los vecinos no les gusta involucrarse.

Interesante

Si me resultó interesante el tema de la encuesta.

Me gusto!

Para finalizar sólo te pedimos que nos cuentes si te interesó el tema de la encuesta y qué mejorarías o cambiarías para darle mayor valor a quien la responde. Si te interesa la propuesta y quieres formar parte de la misma, háznos saber en los comentarios.

49 respuestas

Sería interesante que se explicita el uso de los resultados de esta encuesta y, de ser posible, compartir los resultados de modo parcial o total.

Me parece muy interesante la propuesta, estaría bueno poder saber los resultados de la encuesta y cómo sigue la iniciativa.

Muy interesante. Espero que el desarrollo llegue a la práctica pronto, muchas de las cosas mencionadas serían muy útiles!

Me pareció adecuada. Agregaría una apartado para verificar que tanto saben los copropietarios sobre las obligaciones del administrador.

Todo perfecto

Muy interesante el tema. Quedo a disposición para continuar con futuras encuestas.

Perfecto!

hay items que obligaba a dar tres opciones, y en mi caso no tenía Tamb me dijeron que como exigía mail, algunas personas no querían hacerlo.

Muy buena propuesta

Interesante la encuesta. Haría que las respuestas a preguntas cerradas tengan una justificación al final. Esto para darle un informe cualitativo.

Ojala les sirva la info

Si, me interesó. Tal vez sea un poco larga.

Es un tema demasiado interesante, del cual se habla y se trata demasiado poco. Agregaría el tema de la sobrefacturación de bienes y servicios

Maqueta de la aplicación



