

EJEMPLO
COMUNIDAD
DE
PROPIETARIOS

comercial@optimizo.es
626764724



PROBLEMAS COMUNIDAD AL INICIO OPTIMIZO

HUMEDADES PISCINA
NO FUNCIONAN CONTADORES ACS
FASE 1 Y 2
IMPORTANTES DEUDAS
COMUNIDAD SIN FONDOS
CUOTAS ELEVADAS

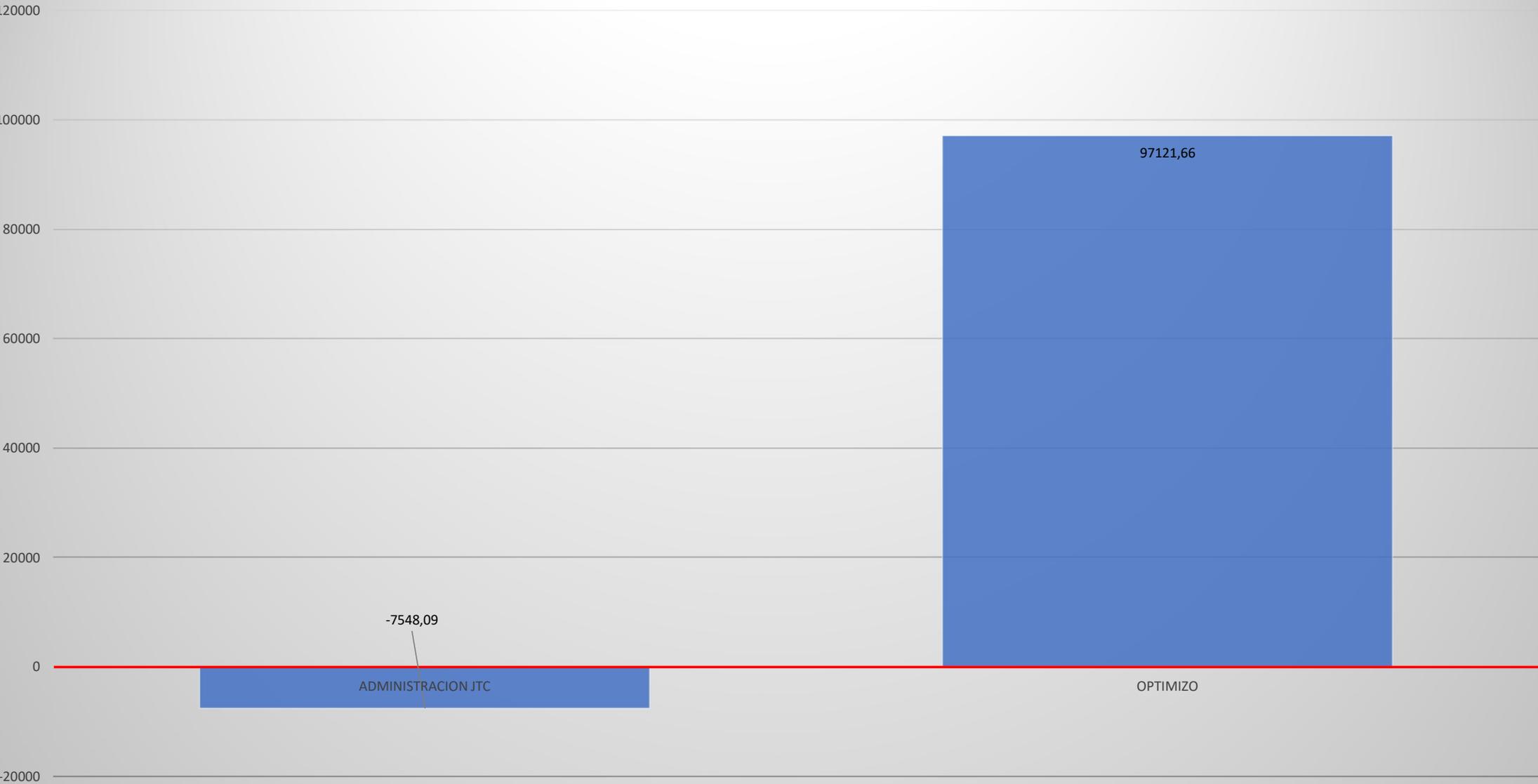
RECLAMACIONES A EBRORA SIN
COSTE ABOGADO
OPTIMIZO UN AÑO SIN COBRAR Y
DESCUENTO COMERCIAL DE 1452 €
RENEGOCIACION CONTRATOS Y
SUMINISTROS

ARREGLO PISCINA
SOLUCION CONTADORES FASE
1,2,3
COMUNIDAD SANEADA Y CON
FONDOS
BAJADA DE CUOTAS

SITUACION ADMINISTRACION ANTERIOR

- La comunidad tiene deudas con la mayor parte de los proveedores -7548,09 € .
- No hay reclamaciones ni a Constructora ni a proveedores realizadas por la administración anterior.
- No hay libros de actas.
- No funcionan las lecturas de contadores y los vecinos no estaban pagando ACS ni calefacción. Nueva deuda. Problemas con la empresa mantenedor Foncair.
- Humedades en la piscina que no se han solucionado desde hace mas de un año.
- Innumerables problemas constructivos en ambas fases, humedades garaje, fallo en las puertas de los portales, pintura de escaleras exteriores...
- Contratos de proveedores y suministros con precios elevados
- Derrama piscina todos los años se paga a parte además de la cuota
- Ebrosa debe una cantidad importante de recibos
- Varios vecinos tienen un problema con el ayuntamiento por la instalación de las pérgolas, el ayuntamiento exige Proyecto Común de Fachada.

SITUACION ECONOMICA



■ SITUACION ECONOMICA

MEJORAS Y AHORROS OPTIMIZO

- Se revisan todos los contratos consiguiendo ahorros entre otros:
 - Al inicio de la actividad hay un saldo contable de -7548,09 € a 24 de septiembre 2020 el saldo contable de la comunidad es de 97121,66 € este incremento de saldo es exclusivo de los ahorros sobre los gastos y la recaudación de las cuotas.
 - Desaparece la derrama de la piscina que realizaba la administración anterior cuyo gasto con Optimizo se computa dentro de la cuota.
 - Gracias a los fraccionamientos acordados por Optimizo, al no tener fondos la comunidad al inicio de su gestión la derrama ha sido para pagar una parte de mejoras o gastos extraordinarios acordados en junta de propietarios como Proyecto Común de fachada, Peritaciones, Instalación de Llavines de ascensor nunca para dotar fondos.
 - Bajada de potencia contratos luz y renegociación compañía ahorro anual 5930 € el primer año, en años sucesivos se consiguen nuevos ahorros.

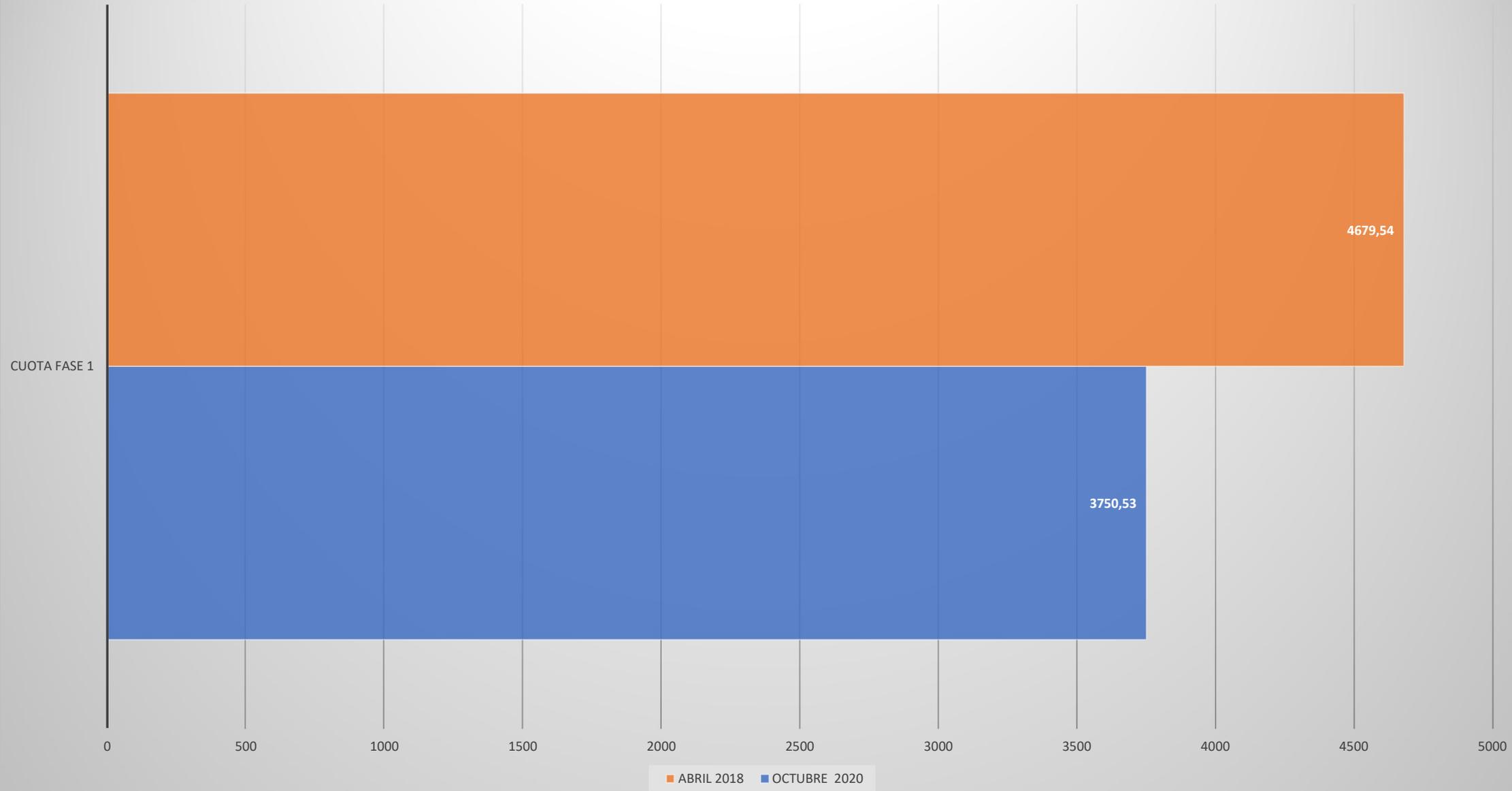
MEJORAS Y AHORROS OPTIMIZO

- Optimizo implicándose en la situación de la comunidad está casi un año sin cobrar honorarios, además de realizar un descuento comercial a la comunidad de 1452 € que deja de cobrar sobre sus honorarios contratados.
- Se han cambiado los usos de alguno de los contratos de agua consiguiendo en los mismos un ahorro alrededor de un 20 %.
- Se rebajó también el precio del contrato de conserjería y limpieza aunque el precio total aumentó por incrementar las horas a partir del mes de abril 2018 y con la entrada de nuevas fases.
- El contrato de mantenimiento de piscina se rebajó de 17242,50 € a 10406 € una ahorro anual de 6836.50 €.
- Ascensores ahorro 2718,53+ IVA € el primer año con la misma compañía a pesar de tener contrato en vigor, en los 3 primeros años el ahorro es de 4646,10 tanto para fase 1 como para fase 2 . Se ha vuelto a conseguir un nuevo ahorro similar en la que el primer año será de 2893,04 € adicionales.

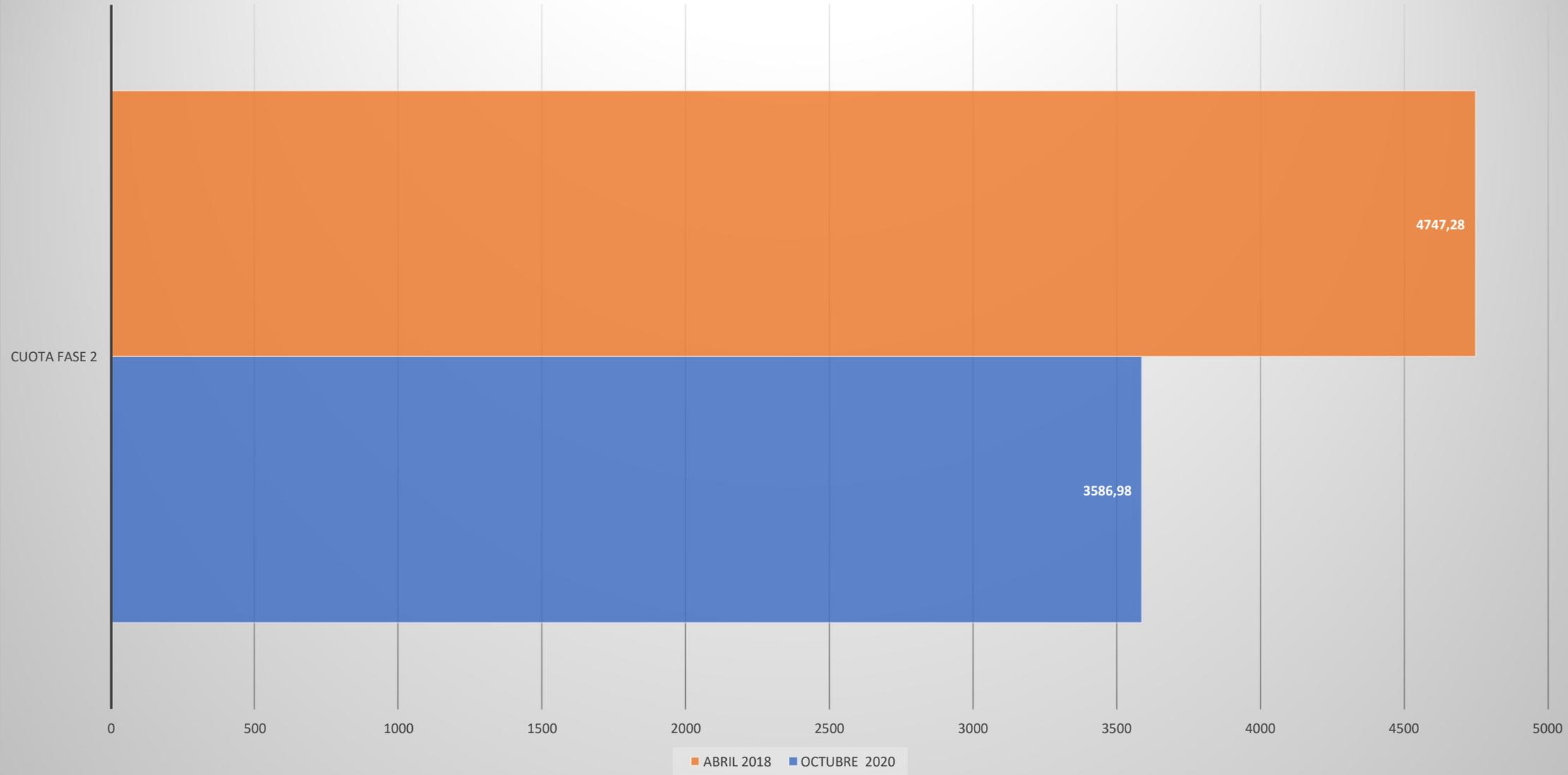
MEJORAS Y AHORROS OPTIMIZO

- Se rebaja el contrato contraincendios en Fase 1 y 2 y Garaje 1 se estaba pagando 969,21 € y se rebaja a 459,80 € que es una rebaja de mas del 50% . En fase 3, 4 y Garaje 2, que se ha tenido que mantener por garantías de instalación, al vencimiento se negociará también.
- Renegociación de la analítica del agua de piscina consiguiendo con una empresa externa un ahorro de un 36% en cada una de ellas, son varias obligatorias en cada temporada.
- Se llega a un acuerdo con una Ferretería cercana para que se pueda comprar con cargo a la cuenta de la comunidad y con un 30% de descuento sobre el PVP.
- Se aprueba el envío de convocatorias y actas por correo electrónico para bajar el coste de fotocopias.

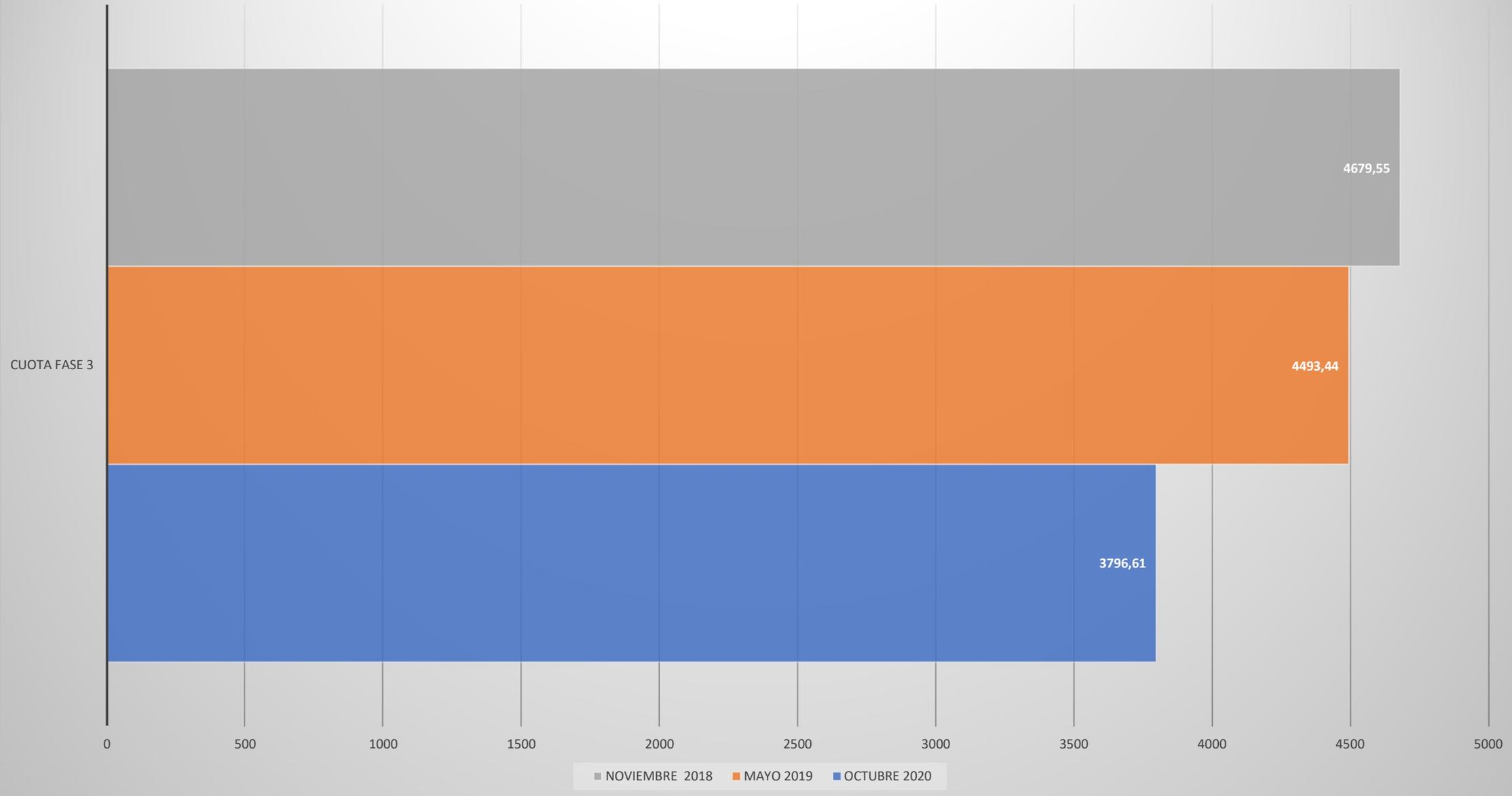
BAJADA CUOTA FASE 1



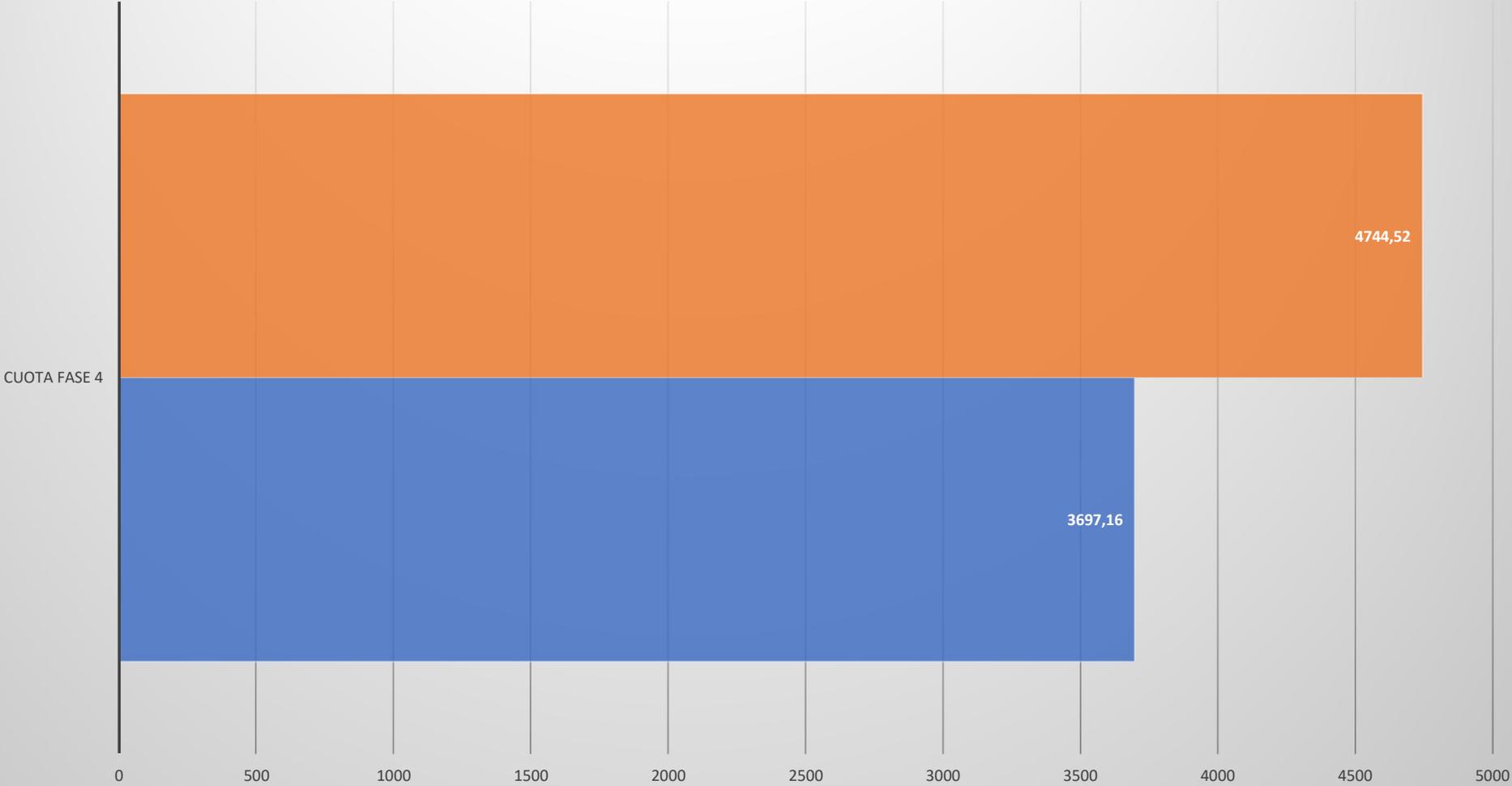
BAJADA DE CUOTAS FASE 2



BAJADA DE CUOTAS FASE 3



BAJADA DE CUOTAS FASE 4



ACCIONES REALIZADAS

- Se han realizado 3628 correos de reclamación a la constructora, reclamando mas de 280 defectos distintos entre las 4 fases, consiguiendo entre muchos otros arreglos el arreglo de la piscina, el pintado de las escaleras de incendios, instalación de una rejilla en la entrada del local comunitario, arreglo de distintas humedades en Subcomplejo y algunas fases, arreglos en puertas de portales de Fase 1 y 2 que no funcionaban o cerraban cuando entramos nosotros.
- Después de mas de 5 reuniones en las oficinas de la promotora, se ha negociado y conseguido que se arregle la instalación de contadores en las 3 primeras fases por un importe superior a 61.000 €.
- Esto se ha realizado con gestiones exclusivas de la administración sin tener que reclamar judicialmente, evitando el pago de un presupuesto con el abogado que aprobó la comunidad de un mínimo de 9650 € hasta 15670 € si se hubiera realizado con seguimiento mensual, ahorrando también el coste de procurador y perito, en total por encima de 30.000 €.

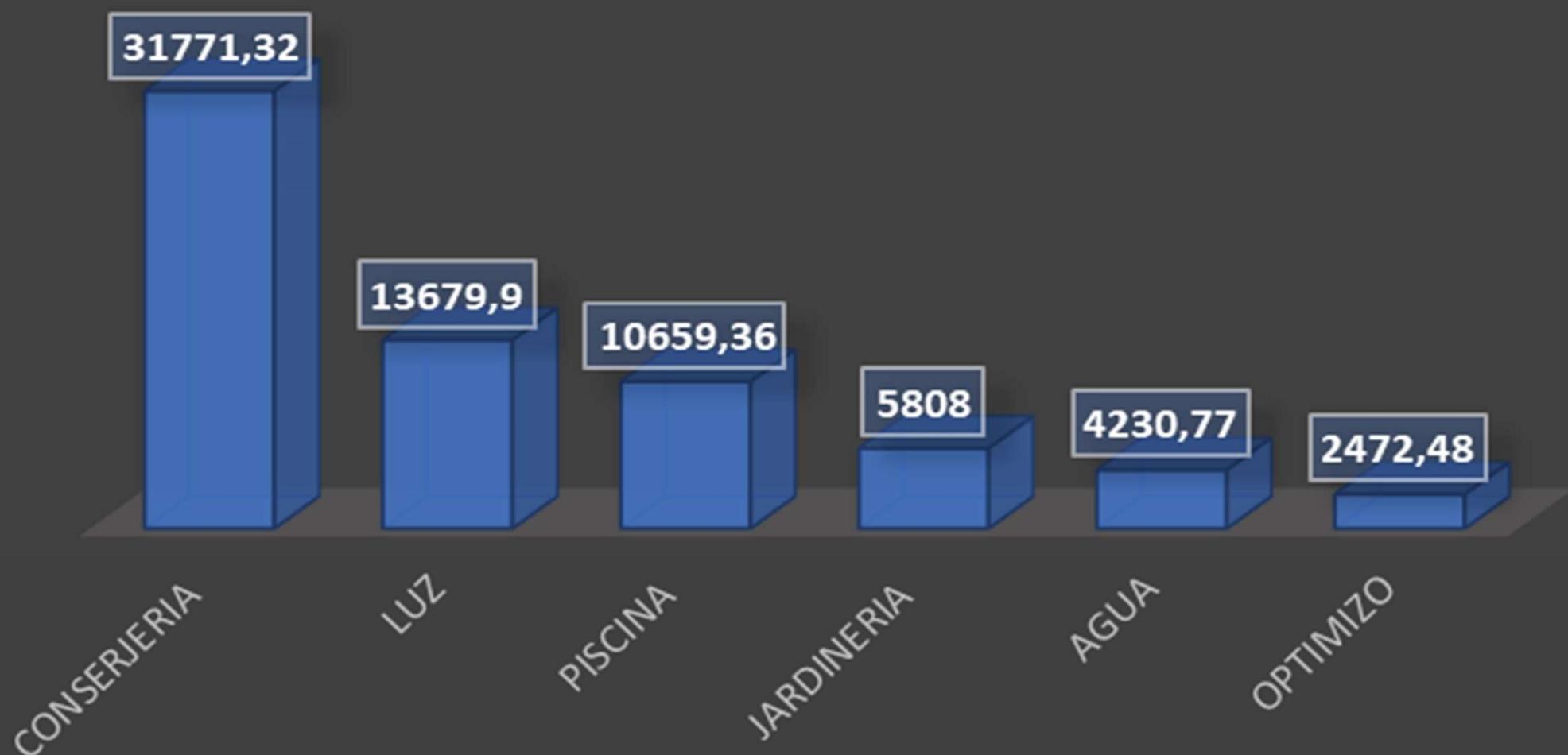
ACCIONES REALIZADAS

- Bajada de cuotas, supresión derrama piscina.
- Subvención del dividendo digital, se consigue la subvención en las 4 cabeceras por tener CIF diferente en el caso de haber estado unificado no se hubieran cubierto el coste completo.
- Se diligencian los libros de actas de todas comunidades que forman parte del complejo y se inscriben las actas que nos facilita la administración anterior, faltaban algunas de constitución.
- Se realiza Proyecto Común de Fachada
- Se han gestionado casi 9000 correos electrónicos con proveedores, propietarios, constructora y promotora, junta de gobierno...
- Atención a presidente y propietarios en caso de necesidad en fines de semana y fuera de horario. Caída Barandilla, partes de seguro...

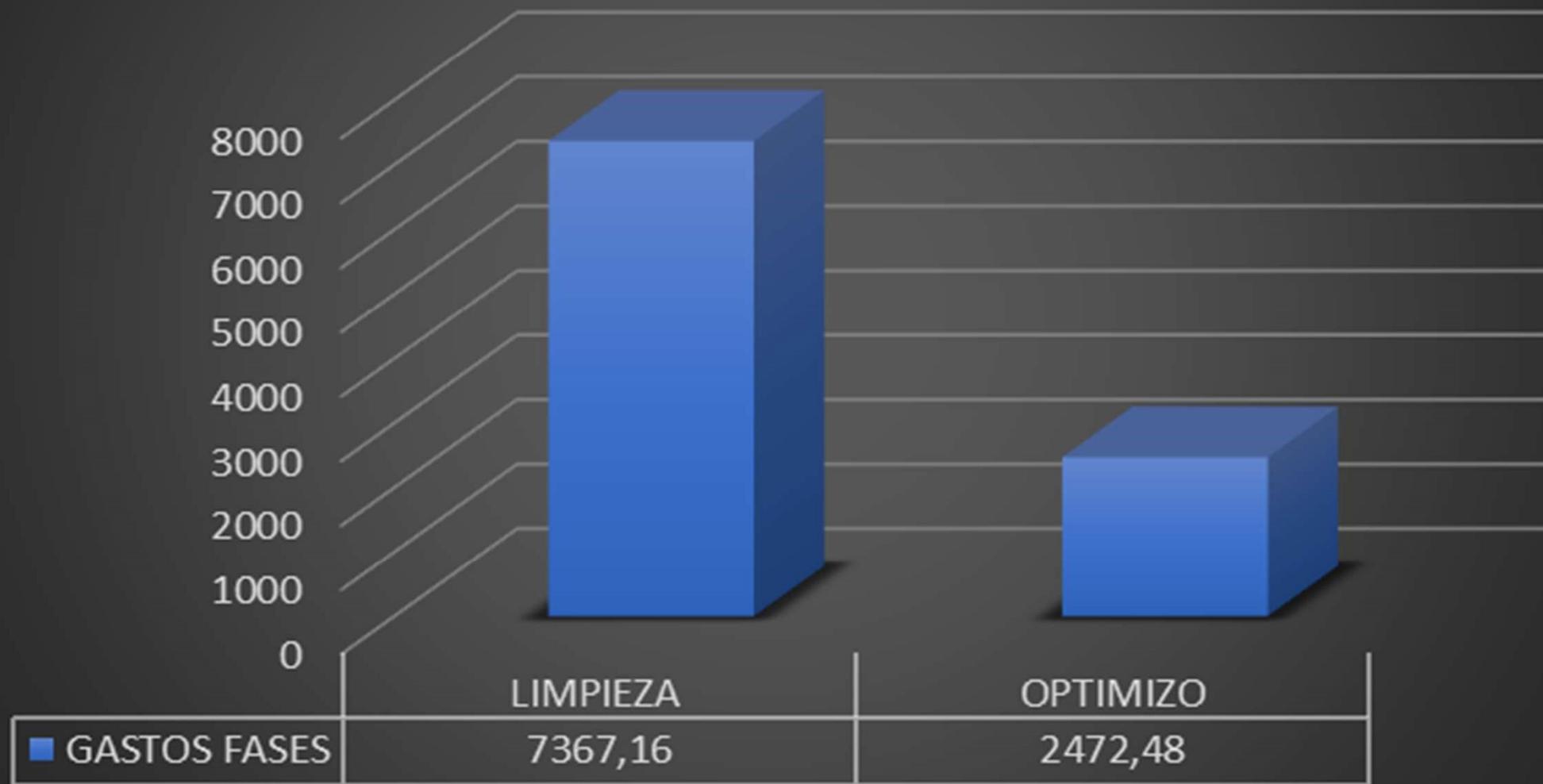
ACCIONES REALIZADAS

- También se ha conseguido la condonación de los gastos iniciales aportados por la constructora para fase 1 y 2 que adelantaron a proveedores y suministros hasta que la administración anterior realizara los cambios de titularidad a la comunidad por un importe de 3448,32 €.
- Revisión exhaustiva de facturas descubriendo varias facturaciones incorrectas y duplicadas de conserjería y se negocian distintos arreglos con Orona que posteriormente son devueltos aunque procediera su cobro, ahorro en reparaciones superior a 1,500 €.
- Se realizan 552 correos de reclamación a Foncair y innumerables llamadas y reuniones. Se consigue que se cambien de forma gratuita todos los contadores de ACS y Calefacción estropeados. Y que Foncair haga dos revisiones además de información relevante para la negociación posterior.

GASTOS SUBCOMPLEJO



GASTOS FASES



MEJORAS

APP donde los vecinos podrán realizar distintas acciones:

- Plataforma donde los vecinos podrán consultar distinta documentación: contratos, recibos, actas, cuentas, convocatorias.
- Comunicaciones con la administración partes de seguro, cambio de numero de cuenta, avisos, delegaciones de voto...
- Encuestas a los propietarios para consultar su opinión sobre mejoras o cambios, presupuestos...
- Votaciones de consulta sobre presupuestos, mejoras, puntos a incluir en juntas...
- Posibilidad de reservas on line padel, sala de juntas, piscina..
- Posibilidad de juntas online



comercial@optimizo.es

Tfno: 626764724
913555000

ESTO ES UN EJEMPLO DE LO QUE
PODEMOS HACER POR TU
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.
CONTACTA CON NOSOTROS SIN
COMPROMISO