

Para empezar

Los apartados de este bloque, uno por uno, con sus pasos y el error que de verdad se comete ahí.

BLOQUE	APARTADOS	ACTUALIZADO
Para empezar	10	30/09/2026

EN ESTE MANUAL

1. El tablero
2. Unidades e indivisos
3. Cuotas y cómo se reparten
4. Registrar pagos
5. Presupuesto contra ejercido
6. Cerrar el mes
7. El reporte mensual
8. El portal del residente
9. Asambleas y votaciones
10. Varios dispositivos

1 El tablero

Arriba siempre está la propiedad y el periodo: TODAS las cifras de abajo son de ese mes y esa propiedad. Si un número no te cuadra, lo primero que hay que revisar es que estés parado en el periodo correcto. La tarjeta de cobranza compara lo esperado del mes contra lo cobrado. La efectividad es el porcentaje: 100% quiere decir que todos pagaron lo del mes, no que ya no hay cartera vencida — esa va aparte. En Pendientes salen las cosas que bloquean el cierre. Los egresos sin comprobante son las que de verdad te van a detener.

2 Unidades e indivisos

El indiviso sale de la escritura, no se calcula. Es el porcentaje que le toca a cada unidad del total del condominio, y es lo que determina cuánto paga y cuánto pesa su voto. Si los indivisos no suman 100%, la app te avisa pero NO los ajusta sola: prefiere decirte que hay algo mal a inventarte un número. El reparto se hace proporcional a lo que capturaste, que casi siempre es lo que quieres mientras terminas de cuadrarlo. Para conjuntos grandes usa Alta masiva: creas cientos de unidades por patrón (torre × niveles × por nivel) y después ajustas los indivisos uno por uno contra la escritura.

3 Cuotas y cómo se reparten

Un concepto de cuota es la REGLA: cuánto se cobra en total y cómo se reparte. El monto que capturas es el total a repartir entre las unidades, salvo que escojas 'monto fijo por unidad'. Puedes repartir por indiviso, por metros, en partes iguales, por nivel o con un monto fijo. Los centavos del redondeo se ajustan en la última unidad, para que la suma de los cargos sea EXACTAMENTE el monto aprobado. Sin eso, un condómino

suma la columna y no le cuadra con el acta. Una extraordinaria sin acta se pelea. Anota de qué asamblea salió: es el campo que te va a salvar la discusión.

4 Registrar pagos

El pago se aplica a los meses MÁS VIEJOS primero. Así se cobra en la práctica y así se calculan los recargos. Lo que sobra queda como saldo a favor del condómino. Ese dinero no es tuyo ni del condominio todavía: es un anticipo, y se aplica solo al siguiente cargo. El semáforo de la lista es por la deuda más vieja: verde al corriente, ámbar hasta 15 días, rojo después. No mide cuánto debe sino desde cuándo, que es lo que importa para decidir a quién le hablas hoy.

5 Presupuesto contra ejercido

Esta es la pregunta que te van a hacer en la asamblea: 'aprobamos dos millones, ¿en qué se fueron?'. La app distingue dos cosas que no son lo mismo: SOBREGIRADO es que te pasaste de un renglón aprobado; SIN PRESUPUESTO es que gastaste en algo que nadie autorizó. La segunda es la que duele en la asamblea, por eso sale marcada distinto. Captura el anual por partida y la app lo reparte entre 12; después ajústalo mes por mes, porque el gasto real no es parejo.

6 Cerrar el mes

Cerrar CONGELA. Después de emitir marzo, los egresos, cargos y pagos de marzo ya no se editan. Si hay una corrección va como ajuste en abril, con su motivo escrito. Esto es lo contrario de una app de patrimonio propio, donde editas lo que quieras. Aquí no, porque el reporte ya salió de tu mano y está en la de alguien que puede reclamarlo. Al cerrar se guarda una huella del mes. Si alguien mueve la información después, la huella deja de coincidir y se nota. Esa huella va impresa en el PDF. Antes de cerrar, la app revisa: egresos sin comprobante y sin partida BLOQUEAN; sobregiros y falta de presupuesto solo advierten.

7 El reporte mensual

Seis secciones: finanzas, operaciones, compras, legal, atención a condóminos y personal. Sale en PDF con portada, folio y huella. Para que salga completo hay que capturar cada mes, en Captura del mes: el cumplimiento del plan de mantenimiento CON SU MOTIVO si no llegó al 100%, plantilla y asistencia, altas y bajas, y las fotos con su pie. Las fotos son la mitad del reporte. 'Se reparó la filtración del 1002' con la foto vale más que cualquier renglón de la tabla. Un reporte sin fotos se lee como una lista de excusas. Si falta algo, la app te lo dice arriba en vez de rellenarlo con ceros.

8 El portal del residente

Cada residente ve SOLO su unidad. Nunca el saldo de otro, ni el padrón, ni los invitados de nadie más. Tú decides unidad por unidad qué puede hacer: ver su estado de cuenta, reservar, registrar invitados. Cuidado con el inquilino: la cuota la debe el propietario, y darle el estado de cuenta significa enseñarle lo que su

casero debe. Decídelo a propósito. La caseta NO ve dinero. Ninguna configuración se lo da, y es adrede: el de la caseta rota, muchas veces es de una empresa externa, y saber quién debe ahí se filtra solo. Reportar y publicar son cosas distintas. Reportar levanta un ticket con folio y te llega clasificado. Publicar es para el muro y pasa por tu revisión.

9 Asambleas y votaciones

Todos los porcentajes salen del régimen que TÚ capturaste en la propiedad: quórum de primera y segunda convocatoria, mayoría ordinaria y extraordinaria. La app no trae ninguno de fábrica y eso es a propósito: cambian por estado y por escritura, y un número inventado ahí puede volver impugnabile un acuerdo. Si no lo capturaste, la app te dice que no puede determinar si hay quórum en vez de suponerlo. Ojo con el hueco que hay hoy: la app CALCULA y ENSEÑA el quórum y la votación, pero todavía no tiene pantalla para pasar lista ni para capturar los votos de cada punto. Por eso los ves en cero, y por eso la redacción del acuerdo solo aparece cuando ya hay votos capturados. Mientras exista ese hueco, el acta se levanta aparte y aquí se guardan la convocatoria y el orden del día.

10 Varios dispositivos

La app sincroniza sola al abrir y al volver al frente, con un tope de una vez cada dos minutos para no pegarle al servidor de más. Solo baja lo que cambió desde la última vez. Con dos mil unidades eso es la diferencia entre abrir en un segundo y abrir en veinte. Si algo no cuadra entre tu iPhone y tu iPad, ve a Más → Probar la sincronización. Corre los seis pasos contra el servidor real y te dice exactamente cuál falló y por qué.

Si algo no cuadra

- El botón ? de cada pantalla abre el artículo de ESA pantalla.
- El índice completo está en **Más** → **Manual de la app**.
- Si un apartado no te aparece, es por tu rol o porque esa función no está contratada.