



Ajarvi, Facilities Management
SERVICIOS INTEGRALES DE ADMINISTRACIÓN Y
MANTENIMIENTO PARA CONDOMINIOS

GUÍA DE APRENDIZAJE GRATUITA

Gestión Financiera del Condominio

Plantillas y métodos para mantener cuentas claras, presupuestos realistas y una cobranza eficiente

El dinero del condominio es de todos

Las finanzas de un condominio no son asunto exclusivo del administrador: son responsabilidad colectiva. Cada condómino que paga su cuota tiene derecho a saber en qué se usa su dinero, y cada administrador tiene la obligación de rendirle cuentas a la comunidad de forma clara y periódica.

La buena gestión financiera no requiere ser contador. Requiere orden, transparencia y los instrumentos correctos. Esta guía te da exactamente eso.

Una administración financiera sana incluye:

- Presupuesto anual aprobado en asamblea
- Reportes mensuales de ingresos y egresos
- Comprobantes de todos los gastos
- Fondo de reserva activo y protegido
- Cobranza sistemática y oportuna
- Conciliación bancaria mensual

Señales de alerta financiera:

- Gastos sin comprobante fiscal
- Fondo de reserva en cero o sin movimiento
- Mora alta sin proceso de cobranza
- El administrador no entrega reportes mensuales
- Pagos en efectivo sin recibo oficial
- Obras sin cotización previa ni respaldo documental

Ejemplo: El costo de la opacidad financiera

Un condominio en Acapulco acumuló \$180,000 pesos en adeudos durante tres años porque no tenía un proceso formal de cobranza. Cuando la nueva administración tomó el control, el fondo de reserva estaba agotado y varios contratos de mantenimiento estaban vencidos. Recuperar esos adeudos tomó dos años y requirió asesoría legal. Un sistema de cobranza desde el inicio hubiera evitado el problema por completo.



CDMX

AVENIDA REDEFINICION 150, P.A.
136, PLAZA JARDINES.
JARDINES DEL SUR, C.P. 16050

ESTADO DE MEXICO

BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO
235, COL. POLANCO I SECCION
MIGUEL HIDALGO, C.P. 1510

QUERETARO

CLEMENCIA DE TABOADA 550,
JURKA ACUEDUCTO, JURQUILLA,
C.P. 76230,

ACAPULCO

MARQUESA DE GUILDFINA 24
MUNICIPIO DE TABARES,
C.P. 39906





Ajarvi, Facilities Management
SERVICIOS INTEGRALES DE ADMINISTRACIÓN Y
MANTENIMIENTO PARA CONDOMINIOS

El presupuesto anual: tu hoja de ruta

El presupuesto anual es el documento más importante de la gestión financiera de un condominio. Sin él, los gastos son reactivos e impredecibles. Con él, la comunidad sabe exactamente qué se pagará, cuándo y con qué recursos.

Cómo estructurar un presupuesto anual

Categoría	Ejemplos de gastos incluidos	Tipo
Gastos fijos mensuales	Agua, luz de áreas comunes, vigilancia, limpieza, administración	Recurrente
Mantenimiento preventivo	Elevadores, cisterna, bomba de agua, jardines, extintores	Recurrente
Mantenimiento correctivo	Reparaciones imprevistas, fugas, fallas eléctricas	Variable
Servicios profesionales	Asesoría legal, contabilidad, seguros de inmueble	Recurrente
Fondo de reserva	Ahorro mensual destinado a obras mayores o emergencias	Obligatorio
Gastos administrativos	Papelería, plataformas digitales, comunicados, asambleas	Variable
Imprevistos	Recomendado: 5-10% del total del presupuesto	Reserva

Plantilla de presupuesto mensual simplificado

Usa esta estructura como base para presentar el presupuesto en asamblea o para tu control interno mensual.

PRESUPUESTO MENSUAL — [Nombre del condominio] — [Mes/Año]

INGRESOS ESTIMADOS

Cuotas de mantenimiento ordinario: [número de unidades] x \$[monto] = \$[total]

Cuotas extraordinarias (si aplica): = \$[monto]



CDMX
AVENIDA REDEFINICION 156, P.A.
136, PLAZA JARDINES.
JARDINES DEL SUR, C.P. 16050

ESTADO DE MEXICO
BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO
235, COL. POLANCO I SECCION
MIGUEL HIDALGO, C.P. 1150

QUERETARO
CLEMENTINA DE TABOADA 556,
JURKA ACUEDUCTO, JURQUILLA,
C.P. 76236,

ACAPULCO
MARQUESA DE GUADANA 24
MUNICIPIO DE TABARES,
C.P. 39906





Ajarvi, Facilities Management
SERVICIOS INTEGRALES DE ADMINISTRACIÓN Y
MANTENIMIENTO PARA CONDOMINIOS

Intereses o rendimientos del fondo de reserva: = \$[monto]
TOTAL INGRESOS ESTIMADOS: = \$[total]

EGRESOS ESTIMADOS

Vigilancia / seguridad: = \$[monto]
Limpieza y jardinería: = \$[monto]
Agua (áreas comunes): = \$[monto] = \$[monto]
Mantenimiento preventivo (elevadores, cisterna, etc.): = \$[monto]
Honorarios de administración: = \$[monto]
Fondo de reserva (aportación mensual): = \$[monto]
Imprevistos (5-10%): = \$[monto]
TOTAL EGRESOS ESTIMADOS: = \$[total]

RESULTADO DEL MES: Ingresos - Egresos = \$[superávit o déficit]
SALDO DEL FONDO DE RESERVA AL CIERRE: = \$[monto]

Cobranza eficiente: sin confrontación y con resultados

La mora en el pago de cuotas es uno de los problemas más comunes y dañinos para las finanzas de un condominio. Una cobranza efectiva no depende de perseguir a los morosos: depende de tener un proceso claro, comunicado desde el inicio y aplicado de forma consistente.

El ciclo de cobranza en 4 etapas

#	Etapa	Acción	Plazo recomendado
1	Recordatorio preventivo	Enviar recordatorio de pago antes del vencimiento (WhatsApp, correo o aviso físico)	5 días antes
2	Notificación de mora	Comunicar el adeudo con el monto exacto, días vencidos e indicaciones para regularizarse	Al día 5 de mora
3	Acuerdo de pago	Ofrecer plan de pagos a morosos con adeudo mayor a 2 meses, con acta firmada	Al día 30 de mora
4	Escalamiento legal	Turnarlo a asesoría legal o acción judicial si el adeudo supera 3-6 meses sin acuerdo	A partir del día 90



CDMX

AVENIDA REDEFENCIÓN 156, P.A.
136, PLAZA JARDINES.
JARDINES DEL SUR, C.P. 16050

ESTADO DE MEXICO

BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO
235, COL. POLANCO I SECCION
MIGUEL HIDALGO, C.P. 11510

QUERETARO

CLEMENCIA DE TABOADA 556,
JURCA ACUEDUCTO, JURQUILLA,
C.P. 76236,

ACAPULCO

MARQUESA DE GUIZARNA 24
MUNICIPIO DE TABARES,
C.P. 39906





Ajarvi, Facilities Management
SERVICIOS INTEGRALES DE ADMINISTRACIÓN Y
MANTENIMIENTO PARA CONDOMINIOS

Plantilla de notificación de adeudo

Envíala al primer día de mora para establecer un tono profesional y documentar el proceso desde el inicio.

AVISO DE ADEUDO — [Nombre del condominio]

Fecha: [DD/MM/AAAA]

Para: Condómino/a de la unidad [número]

Te informamos que al día de hoy presentas un adeudo de \$[monto] correspondiente a
[descripción: ej. cuota de mantenimiento del mes de mayo 2025].

Te pedimos regularizar tu situación a más tardar el día [fecha límite] para evitar
la generación de recargos conforme al Reglamento Interior.

Puedes realizar tu pago mediante:

- Transferencia a la cuenta: [banco] / CLABE [número]
- Pago en [oficina / plataforma]

Si ya realizaste tu pago, por favor envíanos el comprobante a [correo o contacto].

Si tienes alguna situación particular, estamos disponibles para atenderte.

Atentamente,

La Administración — [Nombre del condominio]

Plantilla de acuerdo de pago en parcialidades

ACUERDO DE PAGO EN PARCIALIDADES — [Nombre del condominio]

Lugar y fecha: [Ciudad, DD/MM/AAAA]

Entre la administración del condominio [nombre] y el/la condómino/a [nombre completo],
propietario/a de la unidad [número], con adeudo total de \$[monto], se acuerda:

1. El condómino se compromete a liquidar el adeudo en [número] pagos:

Pago 1: \$[monto] — a más tardar el [fecha]

Pago 2: \$[monto] — a más tardar el [fecha]



CDMX

AVENIDA REDEFENCIÓN 156, P.A.
136, PLAZA JARDINES.
JARDINES DEL SUR, C.P. 16050

ESTADO DE MEXICO

BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO
235, COL. POLANCO I SECCION
MIGUEL HIDALGO, C.P. 1150

QUERETARO

CLEMENCIA DE TABOADA 556,
JURCA ACUEDUCTO, JURQUILLA,
C.P. 76236,

ACAPULCO

MARQUESA DE GUADANA 24
MUNICIPIO DE TABARES,
C.P. 39906





Ajarvi, Facilities Management
SERVICIOS INTEGRALES DE ADMINISTRACIÓN Y
MANTENIMIENTO PARA CONDOMINIOS

Pago 3: \$[monto] — a más tardar el [fecha] (ajustar según acuerdo)

2. El incumplimiento de cualquier pago deja sin efecto este acuerdo y la administración podrá iniciar el proceso legal correspondiente.
3. Durante la vigencia de este acuerdo no se generarán recargos adicionales.

Firma del condómino: _____ Fecha: _____

Firma de la administración: _____ Fecha: _____

El fondo de reserva: protección financiera del condominio

El fondo de reserva es el colchón financiero que permite al condominio enfrentar gastos mayores sin recurrir a cuotas extraordinarias urgentes. Es uno de los instrumentos más importantes y, paradójicamente, el más descuidado en la mayoría de los condominios.

Para qué sirve el fondo de reserva

- Reparación o reposición de equipos mayores (elevadores, bombas, generadores)
- Obras de mantenimiento correctivo de gran escala
- Emergencias que no pueden esperar a una asamblea extraordinaria
- Cubrir adeudos temporales de operación sin afectar los servicios

Reglas básicas de un fondo sano

- Cuenta bancaria separada, exclusiva para el fondo
- Solo puede usarse con aprobación de asamblea o comité (según reglamento)
- Se repone en el siguiente ciclo presupuestal si se usa
- Se informa su saldo en cada reporte mensual
- Monto recomendado: 3 a 6 meses de gastos operativos del condominio

Ejemplo: Fondo de reserva bien usado

Un condominio en Ciudad de México tenía un fondo de reserva de \$95,000 pesos. Cuando el elevador principal falló en diciembre, la reparación urgente costó \$67,000 pesos. La administración usó el fondo, notificó a la asamblea, y en los siguientes cuatro meses recuperó el monto a través de una aportación mensual adicional de \$400 por unidad. Sin el fondo, la reparación hubiera tardado meses en aprobarse y financiarse.



CDMX

AVENIDA REDEFENCIÓN 156, P.A.
136, PLAZA JARDINES.
JARDINES DEL SUR, C.P. 16050

ESTADO DE MEXICO

BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO
235, COL. POLANCO I SECCION
MIGUEL HIDALGO, C.P. 1510

QUERETARO

CLEMENCIA DE TABOADA 556,
JURCA ACUEDUCTO, JURQUILLA,
C.P. 76230,

ACAPULCO

MARQUESA DE GUILDFINA 24
MUNICIPIO DE TABARES,
C.P. 39906

WWW.ADMINISTRAMOSCONDOMINIOS.COM

CONTACTO@ADMINISTRAMOSCONDOMINIOS.COM



55 56414543



55 55555000

55 56414513

55 56414543



Ajarvi, Facilities Management
SERVICIOS INTEGRALES DE ADMINISTRACIÓN Y
MANTENIMIENTO PARA CONDOMINIOS

Checklist financiero mensual para administradores

Aplica esta lista al cierre de cada mes para asegurarte de que las finanzas del condominio están en orden y listas para reportarse a la comunidad.

Ingresos y cobranza

Acción	Frecuencia
<input type="checkbox"/> Registrar todos los pagos recibidos durante el mes	Diario
<input type="checkbox"/> Identificar condóminos con adeudo y generar aviso de mora	Día 5 del mes
<input type="checkbox"/> Actualizar padrón de morosos con montos y días vencidos	Semanal
<input type="checkbox"/> Dar seguimiento a acuerdos de pago vigentes	Semanal
<input type="checkbox"/> Conciliar ingresos registrados con estado de cuenta bancario	Al cierre del mes

Egresos y comprobación

Acción	Frecuencia
<input type="checkbox"/> Verificar que cada gasto del mes tiene comprobante fiscal (factura/recibo)	Al momento del gasto
<input type="checkbox"/> Registrar todos los egresos en la hoja de control mensual	Diario
<input type="checkbox"/> Confirmar que ningún gasto se pagó en efectivo sin recibo	Al cierre del mes
<input type="checkbox"/> Comparar egresos reales vs. presupuesto aprobado e identificar desviaciones	Al cierre del mes

Fondo de reserva y reporte

Acción	Frecuencia
<input type="checkbox"/> Verificar saldo del fondo de reserva y registrar aportación del mes	Al cierre del mes



CDMX

AVENIDA REDEFENCIÓN 150, P.A.
136, PLAZA JARDINES.
JARDINES DEL SUR, C.P. 16050

ESTADO DE MEXICO

BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO
235, COL. POLANCO I SECCION
MIGUEL HIDALGO, C.P. 1510

QUERETARO

CLEMENCIA DE TABOADA 550,
JURCA ACUEDUCTO, JURQUILLA,
C.P. 76230,

ACAPULCO

MARQUESA DE GUILDFINA 24
MUNICIPIO DE TABARES,
C.P. 39906





Ajarvi, Facilities Management
SERVICIOS INTEGRALES DE ADMINISTRACIÓN Y
MANTENIMIENTO PARA CONDOMINIOS

<input type="checkbox"/>	Preparar reporte mensual de ingresos y egresos para la comunidad	Primeros 5 días del mes siguiente
<input type="checkbox"/>	Enviar reporte al comité de vigilancia para su revisión	Primeros 5 días del mes siguiente
<input type="checkbox"/>	Publicar o distribuir el reporte a todos los condóminos	Primeros 10 días del mes siguiente
<input type="checkbox"/>	Archivar digitalmente: estados de cuenta, facturas y reportes del mes	Al cierre del mes

¿Quieres que Ajarvi lleve las finanzas de tu condominio?

Te entregamos reportes mensuales claros, cobranza sistematizada y presupuestos realistas para que tu comunidad siempre sepa en qué se gasta cada peso.

administramoscondominios.com



CDMX

AVENIDA REDEFENCIÓN 156, P.A.
136, PLAZA JARDINES.
JARDINES DEL SUR, C.P. 16050

ESTADO DE MEXICO

BLVD. MANUEL ÁVILA CAMACHO
235, COL. POLANCO I SECCION
MIGUEL HIDALGO, C.P. 1510

QUERETARO

CLEMENCIA DE TABOADA 556,
JURKA ACUEDUCTO, JURQUILLA,
C.P. 76236,

ACAPULCO

MARQUESA DE GUIZARNA 24
MUNICIPIO DE TABARES,
C.P. 39906

WWW.ADMINISTRAMOSCONDOMINIOS.COM

CONTACTO@ADMINISTRAMOSCONDOMINIOS.COM



55 56414543



55 55555000

55 56414513

55 56414543