

WHITE PAPER TÉCNICO & OPERATIVO: PANEL ADMINISTRADOR

AdministroMiCondominio.com — La Plataforma de Auditoría Forense y Gestión Inteligente Multicondominio

1. RESUMEN EJECUTIVO (EXECUTIVE SUMMARY)

La gestión de propiedad horizontal en contextos de economía multimoneda e hiperinflación enfrenta dos grandes amenazas estructurales: la **asfixia operativa** (horas invertidas en transcripción manual de pagos, conciliaciones bancarias fragmentadas y recálculo de alícuotas) y el **desgaste de la confianza comunitaria** (sospechas vecinales sobre cobros indebidos, opacidad en el uso de fondos de reserva y falta de soportes contables).

AdministroMiCondominio.com es un ecosistema SaaS diseñado para transformar a las firmas administradoras en entidades de alta eficiencia y transparencia autoauditable. A través de una arquitectura bimonetaria nativa, automatización en segundo plano de libros contables, trazabilidad bidireccional de cada transacción y supervisión continua mediante 16 indicadores forenses, el sistema permite escalar la cartera de inmuebles administrados reduciendo hasta en un 80% la carga manual y blindando la reputación institucional ante las asambleas de propietarios.

2. PANTALLA DE INICIO: LA TORRE DE CONTROL Y ONBOARDING EJECUTIVO

Al iniciar sesión, el Administrador accede a un panel centralizado diseñado para la toma de decisiones inmediata y la supervisión de operaciones sin fricción:

2.1. Arquitectura Multicondominio y Aislamiento Estricto

- **Selector Dinámico de Condominio:** Permite alternar de manera instantánea entre las comunidades gestionadas. El sistema garantiza aislamiento de datos en cada consulta: saldos, movimientos, deudas y reportes corresponden estrictamente a la comunidad seleccionada, evitando mezclas involuntarias de saldos o información contable entre edificios.
- **Tour Interactivo Guiado:** Recorrido inductivo en la primera sesión para familiarizar al usuario con la interfaz y sus componentes clave.

2.2. Checklist Dinámico de Puesta en Marcha (5 Pasos hacia la Notificación de Cobro)

Un asistente interactivo guía el despliegue del condominio y permanece activo como monitor de control preventivo:

1. **Datos del Condominio:** Registro de RIF, razón social, cuentas bancarias, Pago Móvil y parámetros iniciales.
2. **Presupuestos y Justificación:** Monitor que alerta sobre presupuestos sin vinculación (ej. *17 de 65 presupuestos tienen gastos vinculados. Justifica los restantes*).
3. **Ciclo de Gastos:** Verificador de soportes legales (ej. *30 de 30 gastos están pendientes de factura o comprobante de pago*).

4. **Proveedores Registrados:** Conteo y validación de prestadores activos en el catálogo para facturar y liquidar.
5. **Requisitos de Notificación de Cobro:** Validación de propiedades con alícuotas configuradas y balance consolidado de fondos de reserva en la cartera total.

2.3. Radiografía Operativa y Financiera (14 Métricas y Gráficos Clave)

- **Deudas del Mes & Deuda Histórica Consolidada:** Mapeo de la morosidad corriente junto con las deudas previas reconocidas.
- **Cuentas por Pagar:** Monto total de presupuestos aprobados pendientes de desembolso.
- **Fondo de Reserva Real:** Saldo real y efectivamente recaudado en resguardo.
- **Recaudación Histórica:** Suma acumulada de cobros antes de la puesta en marcha del software.
- **Egresos Operativos:** Desembolsos causados en el mes en curso.
- **Retención Líquida:** Diagnóstico de disponibilidad neta en tiempo real (*Ingresos – Egresos*).
- **Termómetro de Solvencia:** Gráfico de segmentación de la comunidad: inmuebles al día, con 1 mes de morosidad y en morosidad crítica (+2 meses).
- **Flujo de Caja Semanal (Media Móvil de 12 Semanas):** Proyección del promedio de ingresos semanales para programar gastos sin comprometer la liquidez.
- **Ingresos y Egresos por Método de Pago:** Desglose del flujo clasificado por banco nacional, divisas en efectivo y canales electrónicos.
- **Déficit en Cuenta vs. Recaudación:** Gráfico comparativo que ilustra la indexación de las cuentas por cobrar frente a la devaluación que sufren los saldos en bolívares depositados en banco.
- **Balance Operativo Multitemporal:** Curva histórica de ingresos frente a egresos mes a mes.
- **Matriz de Prioridad de Cuentas por Pagar:** Jerarquización consensuada de pagos obligatorios para definir el orden de liquidación a proveedores.
- **Accesos Directos Troncales:** Tarjetas de navegación rápida a Finanzas, Contabilidad, Recursos Humanos y Configuración.

3. MÓDULO DE FINANZAS: EL MOTOR BIMONETARIO Y RECUPERACIÓN DE CARTERA

El módulo de Finanzas administra el flujo de cobranza, las obligaciones operativas y la indexación conforme a las normativas cambiarias oficiales:

3.1. Notificaciones de Cobro (Avisos de Cobro)

- **Emisión Bimonetaria y PDF Automatizado:** Generación de recibos con detalle de alícuotas, gastos ordinarios, cuotas de reserva y equivalencia en divisas.
- **Despachos Programados y Masivos:** Envío multicanal por correo electrónico a propietarios y contactos delegados.
- **Diferenciales Cambiarios Automáticos:** Liquidación conforme a la tasa oficial del Banco Central de Venezuela (BCV), ajustando saldos según la fecha de valor del pago.

3.2. Presupuestos Dinámicos (Contenedores Financieros)

- **Presupuestos por Alícuota:** Distribución proporcional según el porcentaje de participación del inmueble.
- **Presupuestos a Partes Iguales:** Prorrato equitativo entre la totalidad de las unidades.

- **Presupuestos Especiales con Exclusión:** Capacidad de aislar tipologías específicas (ej. cobro de reparación de ascensores solo a torres residenciales, excluyendo locales comerciales de planta baja).
- **Sub-presupuestos en Cuotas Indexadas:** Financiamiento de proyectos extraordinarios en cuotas mensuales fijadas en moneda dura y convertibles a bolívares al momento del cobro.

3.3. Validación de Gastos con Desembolso Legal

Obligatoriedad de asociar cada gasto a un presupuesto activo y adjuntar factura formal o recibo de caja antes de su liquidación.

3.4. Gestión de Cuentas por Cobrar y Cobranza Selectiva

- **Reporte Mensual Corriente:** Detalle de cuotas emitidas en el ciclo.
- **Reporte Multicanal con Tolerancia de \$3 USD:** Filtro que excluye discrepancias menores provocadas por redondeos o céntimos cambiarios, aislando a deudores reales de variaciones técnicas.
- **Reporte de Morosidad Crítica e Inactiva:** Historial de cuentas en mora prolongada para cobranza judicial o extrajudicial.

3.5. Tratamiento de Deudas Iniciales y Arranque en Frío

Mecanismo para digitalizar los saldos deudores acumulados bajo gestiones anteriores, validado mediante auditoría y consenso con la junta saliente.

3.6. Conciliación y Liquidación de Pagos de Propietarios

- **Recepción Multicanal:** Canales para efectivo en divisas, transferencias electrónicas internacionales (Zelle) y pagos en bolívares sujetos a conciliación bancaria.
- **Distribución Porcentual Inteligente:** Capacidad de imputar un abono a múltiples conceptos (deuda vieja, fondo de reserva, cuota actual) de forma automática.
- **Escaneo OCR Inteligente:** Reconocimiento óptico de comprobantes bancarios para extraer fecha, referencia y monto sin intervención del analista.

3.7. Pagos por Adelantado y Notas de Crédito Indexadas

Los saldos a favor de propietarios quedan fijados en moneda dura, protegiendo al vecino de la depreciación y aplicándose automáticamente a futuros avisos de cobro.

3.8. Notas de Devolución

Justificación contable para créditos por excedentes y soporte de reintegros bancarios de pagos erróneos o duplicados.

3.9. Ciclo Vivo del Fondo de Reserva y Autopréstamo por Morosidad

- **Autopréstamo de Emergencia:** Si la morosidad impide cubrir compromisos operativos (luz, nómina), el sistema documenta formalmente el uso de recursos del Fondo de Reserva para cubrir la brecha.

- **Reposición Automática Indexada:** Cuando el propietario moroso cancela su cuota atrasada a tasa actualizada, el sistema repone de forma directa e íntegra el capital extraído al Fondo de Reserva en moneda dura.

3.10. Tasa Cambiaria Oficial BCV y Tasas Históricas

Actualización automatizada diaria con la tasa oficial BCV (6:00 PM) e histórico que contempla reconversiones monetarias previas (ej. 2021).

4. MÓDULO DE CONTABILIDAD: CONCILIACIÓN INTELIGENTE Y AUDITORÍA FORENSE

El módulo de Contabilidad trasciende el registro plano tradicional al operar como un sistema forense autoauditable:

4.1. Transacciones y Estados de Cuenta Oficiales

- **Importación Masiva:** Carga de movimientos bancarios mediante plantillas estructuradas.
- **Visor de Seguridad con Marca de Agua Dinámica:** Los extractos bancarios en PDF se consultan a través de un visor protegido que incrusta el nombre, cédula y fecha del usuario que visualiza el documento, previniendo filtraciones indebidas de información bancaria.

4.2. Conciliación Bancaria Automatizada

- **Auto-conciliar Express (1 Clic):** Modal de alta velocidad que cruza todas las transacciones idénticas con pagos a proveedores, empleados y propietarios.
- **Vista Dedicada por Lotes de 25:** Evaluación matemática simultánea de 4 criterios: *Fecha, Monto exacto, Banco de origen y Número de referencia.*
- **Detección Masiva de Comisiones Bancarias:** Algoritmo heurístico que detecta egresos con la misma referencia de una operación previa pero con montos menores, permitiendo conciliar tarifas bancarias en bloque.
- **Gastos de Facturación / Parafiscales:** Conciliación con un clic de aportes e impuestos periódicos.
- **Compra de Divisas (Bs a Dólares Efectivo / Zelle):** Conversión directa con cálculo de la tasa implícita y emisión automática de los asientos de entrada en el libro auxiliar respectivo (Efectivo o Electrónico).
- **Cascada de Devolución de Fondos y Vuelos:** Si se erogan fondos para una compra (ej. 50.000 Bs) y se devuelven excedentes o vuelos (ej. 5.000 Bs), el sistema vincula la entrada al gasto original, reduce el valor neto del desembolso, ajusta el presupuesto activo y programa la devolución al cobro del mes siguiente.
- **Devolución Íntegra de Gasto:** Justificación contable de rebotes bancarios o compras no ejecutadas que reingresan a la cuenta sin tipificarse erróneamente como ingresos por condominio.
- **Ingresos Especiales:** Registro tipificado para alquileres de áreas comunes, depósitos no identificados y movimientos de administraciones previas.
- **Navegación Bidireccional:** Vínculos dinámicos que permiten saltar de una transacción bancaria al comprobante del gasto o pago del propietario y viceversa.
- **Reporte Mensual de Conciliación:** Indicador ejecutivo que determina si el período bancario cerró en balance Positivo (+), Negativo (-) o Neutral (=).

4.3. Libros Auxiliares en Piloto Automático

- **Transacciones en Efectivo:** Asientos automáticos alimentados por cobros de propietarios en divisas billete, compra de moneda extranjera en banco y egresos por pagos a empleados o proveedores en efectivo físico.
- **Transacciones Electrónicas (Zelle / Cuentas Internacionales):** Libro auxiliar automático para divisas electrónicas que aísla los fondos del condominio de cuentas personales y audita entradas y salidas por titular y referencia.

4.4. Libro Diario Compilado por Backend (php artisan)

- Eliminación de transcripción manual de asientos.
- Generación del asiento inicial a partir de los saldos configurados (Banco + Divisas).
- Compilación cronológica automática de bancos, caja física y canales electrónicos, redactando asientos enriquecidos con los soportes de las facturas y pagos.
- Clasificación de compra de divisas según su destino: Gasto Corriente vs. Respaldo del Fondo de Reserva.

4.5. Informe Financiero / Estado de Resultados Multitemporal

- Periodicidad configurable: Mensual, Bimestral, Trimestral, Semestral o Anual (exportable a PDF formal).
- Estructura analítica: *Ingresos por tipo, Comportamiento de la recaudación (origen: deuda actual, inicial o histórica), Egresos, Disponibilidad acumulada, Cuentas por cobrar acumuladas y Análisis de morosidad.*
- **Actualización Post-cierre:** Anexo dinámico que audita qué propietarios morosos pagaron durante los primeros días posteriores al corte del mes (resolviendo el desfase del informe emitido a mes vencido).
- **Efectividad de Cobranza:** Métrica porcentual de gestión (*Recaudación / Facturación*).

4.6. Panel Forense: Auditoría y Transparencia (16 Indicadores)

1. Total facturado en notificaciones de cobro.
2. Arqueo de caja física en divisas.
3. Saldo bancario teórico esperado frente al saldo real.
4. Total de ingresos conciliados.
5. Total de egresos conciliados.
6. **Detector de Gastos Huérfanos:** Identificación de salidas de dinero sin factura, recibo ni soporte adjunto.
7. Trazabilidad de destino de fondos.
8. Gráfico de transparencia: porcentaje de egresos documentados frente a egresos sin soporte.
9. Gráfico de composición del Fondo de Reserva: porcentaje en bolívares frente a porcentaje en dólares.
10. Ubicación física del Fondo de Reserva: desglose entre cuenta bancaria, efectivo, divisas electrónicas y deuda en morosos.
11. Partidas que requieren atención (lista prioritaria de gastos huérfanos).
12. Total facturado histórico consolidado.
13. Total efectivamente cobrado en el histórico.
14. Déficit estructural por morosidad acumulada.
15. **Impacto Cambiario en el Fondo de Reserva:** Cuantificación monetaria de la pérdida de poder adquisitivo del fondo por bolívares mantenidos en cuenta bancaria sin dolarizar.
16. Conformidad de conciliación global e integridad contable de balance.

4.7. Conciliaciones Generales: El Fiscal Cambiario del Flujo de Caja

- Auditoría matemática continua de paridad ($Bs \leftrightarrow USD$).
- Documenta ante los propietarios que el aumento en bolívares cobrado en cuotas indexadas no constituye un cobro indebido, sino la preservación del valor en divisa frente a la depreciación entre el momento de emisión del aviso y la ejecución del gasto a proveedores.

5. MÓDULO DE RECURSOS HUMANOS: DIRECTORIO, NÓMINAS Y GOBERNANZA

Gestión integral de las relaciones con personas naturales y jurídicas vinculadas al inmueble:

5.1. Directorio Enriquecido de Propietarios y Delegados

Ficha relacional que vincula al titular registral con:

- Familiares o amigos encargados del inmueble (atención a propietarios en el exterior).
- Administradores particulares o apoderados.
- Inquilinos y residentes habituales.

Enrutamiento de notificaciones de cobro y comunicados a todas las partes registradas para evitar demoras en la recaudación.

5.2. Catálogo Universal de Proveedores (Base para Marketplace)

- Registro multi-inquilino transversal: las empresas de servicios institucionales (Hidrocentro, Corpoelec, Cantv) o de mantenimiento habitual se registran una sola vez y quedan disponibles para todos los condominios.
- Campos obligatorios mínimos: Número de identificación fiscal (RIF o Cédula) y Teléfono de contacto.

5.3. Pagos a Proveedores y Blindaje contra Sobreprecios

- **Regla de Validación Previa:** El sistema prohíbe emitir pagos a proveedores que no estén registrados en el catálogo formal.
- Erradicación de triangulaciones opacas y de la "venta de gastos" (cobro con sobreprecio a propietarios frente a lo liquidado al técnico).
- Generación del asiento contable y deducción del canal financiero correspondiente en piloto automático.

5.4. Trabajadores Residenciales y Nómina Integrada

- Ficha del trabajador residencial (conserje) con nombre y número de identificación.
- Catálogo de Conceptos de Nómina: Asignaciones (sueldos, primas, bonos en divisa) y Deducciones de ley.
- Motor de cálculo laboral para vacaciones, bonos vacacionales, utilidades y prestaciones sociales.
- **Transformación Automática en Gasto:** Al liquidar la nómina del trabajador en bolívares o divisas, el sistema convierte automáticamente el pago en un gasto operativo formal y lo anexa al presupuesto activo del siguiente aviso de cobro.

5.5. Ficha del Administrador y Jerarquía de Gobernanza

- **Designación Original por la Junta:** La Junta de Condominio da de alta y vincula al Administrador desde su propio tablero, respetando la Ley de Propiedad Horizontal.
- El administrador tiene potestad de mantener actualizados sus canales de soporte, teléfonos institucionales y razón social sin perder el histórico contable.

5.6. Rol de Asistente Administrativo (Delegación Operativa Segura)

- Habilitación de uno o múltiples asistentes con permisos operativos restringidos.
- Capacidad operativa para registrar pagos, procesar comprobantes OCR, verificar referencias y emitir consultas.
- Bloqueo de seguridad: restricción de acceso a saldos iniciales, cuentas bancarias maestras, modificación de alícuotas y configuraciones legales críticas.

6. MÓDULO DE CONFIGURACIÓN: PARÁMETROS MAESTROS, LEY Y MOTOR SAAS

Los cimientos normativos, técnicos y comerciales del ecosistema:

6.1. Identidad Institucional y Estándar NIC 29

- Registro maestro de RIF, nombre formal, cuentas bancarias y datos de Pago Móvil.
- Opción de Auditoría Cambiaria bajo **Norma Internacional de Contabilidad 29 (NIC 29)** para economías hiperinflacionarias.
- Registro y verificación del **Acta de Asamblea de Propietarios** con el nombramiento formal de la Junta de Condominio vigente para respaldar la legitimidad del cobro.

6.2. Catastro Inmobiliario y Áreas Comunes

- Carga de alícuotas registrales según el Documento de Condominio del constructor.
- Clasificación de tipología de inmuebles (apartamentos, penthouses, locales comerciales, oficinas, galpones).
- Catálogo de áreas comunes (caney, salones de fiesta, azoteas, piscinas) vinculadas a la recaudación de ingresos especiales por alquiler.

6.3. Mensajería Transaccional y Entrenamiento OCR

- **Configuración Reply-To:** Notificaciones despachadas desde cuentas transaccionales automatizadas con enrutamiento de respuestas al buzón oficial del administrador.
- **Plantillas Bancarias:** Modelos visuales bancarios para el entrenamiento y optimización progresiva del reconocimiento óptico de pagos (OCR).

6.4. Facturación SaaS y Suscripción

- Consulta del plan contratado y datos de facturación institucional de administromicondominio.com.
- Canal de reporte directo de comprobantes de pago de la suscripción del software.

7. MATRIZ DE VALOR: SISTEMA TRADICIONAL VS.
ADMINISTROMICONDOMINIO.COM

Área de Operación	Gestión Tradicional (Excel / Software Local)	Con AdministroMiCondominio.com
Conciliación Bancaria	Días revisando estados de cuenta y pagos móviles a mano.	Auto-conciliación Express en 1 clic y lotes automáticos por 4 criterios.
Moneda Dual & Dólares	Doble contabilidad en hojas sueltas; sospechas vecinales de desvío.	Libros de Efectivo y Zelle automáticos con balances inalterables.
Fondo de Reserva	Dinero estancado que se devalúa o se mezcla con el gasto diario.	Ciclo de autopréstamo documentado , reposición automática y medición de impacto cambiario.
Auditoría de Gastos	de Recibos en papel y facturas perdidas; reclamos en asambleas.	Detección de Gastos Huérfanos y semáforo forense de egresos con soporte legal.
Delegación del Equipo	Compartir contraseñas maestras o centralizar todo en una persona.	Roles de Asistente Administrativo con permisos operativos y candados de seguridad.
Libro Diario Contable	Transcripción manual lenta por un contador externo a fin de año.	Compilación automática con asientos enriquecidos.
Documentación elaborada y consolidada para: AdministroMiCondominio.com		
Arquitectura y desarrollo: Jean Carlo García.		