



GUÍA

Guía para juntas directivas

Prioridades para los primeros 90 días.

Código: R05

Versión: 1.0

Fecha: 10 de octubre de 2026

Aviso de uso: documento orientativo elaborado por Index Condo para fines informativos. No constituye asesoría legal, contable ni técnica. Adáptelo a su condominio, a su reglamento registrado y a la normativa vigente.

Index Condo · Index EleMec SRL · indexcondo.com · +1 (809) 705-2659

Plan de los primeros 90 días

Periodo	Prioridades
Días 1–30	Recibir balances, estados de cuenta, contratos, reglamento registrado, inventarios, cartera de cuotas, libro de actas y accesos (cuentas, sistemas, llaves).
Días 31–60	Evaluar el presupuesto, los riesgos, el estado del mantenimiento, los proveedores y las pólizas de seguro.
Días 61–90	Aprobar el plan de trabajo, asignar responsables, calendarizar los reportes y comunicar los canales a la comunidad.

Agenda mensual sugerida

- Finanzas: ingresos, gastos y saldos
- Cobros y morosidad
- Mantenimiento preventivo y correctivo
- Personal
- Seguridad
- Pendientes y acuerdos de asamblea

Indicadores clave

Indicador	Para qué sirve
Morosidad	Detectar a tiempo problemas de flujo de caja
Ejecución presupuestaria	Controlar desviaciones del gasto
Cumplimiento de preventivos	Anticipar averías y proteger equipos
Incidencias	Medir la calidad del servicio a residentes

Marco legal básico

La Ley 5038 organiza el condominio como un consorcio de propietarios que decide en asamblea y actúa por medio de un administrador (arts. 9 y 12). El presupuesto de gastos ordinarios se aprueba cada año en asamblea (art. 32). Modificar el reglamento requiere dos tercios de los votos cuando no se exige unanimidad (art. 12); cambiar los porcentajes de contribución requiere unanimidad (art. 4).

Consulte con un abogado los asuntos jurídicos concretos de su condominio.