

Guía Completa de Cobranza en Condominios

Objetivo de la guía

Establecer un sistema claro, constante y profesional para la cobranza de cuotas en condominios, reduciendo morosidad y conflictos.

1. Principios básicos

- La cobranza debe ser preventiva, no reactiva
- Todos los residentes deben ser tratados con reglas iguales
- La comunicación debe ser clara, respetuosa y documentada
- La consistencia es más importante que la presión

2. Ciclo mensual de cobranza

Día 1-5: emisión de cuota y aviso general
Día 6-10: recordatorio amable a morosos
Día 11-20: seguimiento activo y contacto directo
Día 21-30: cobranza formal y aplicación de reglamento

3. Emisión de cuotas (inicio del mes)

Generar estados de cuenta claros
Enviar aviso general a todos los residentes
Confirmar métodos de pago disponibles

4. Primer recordatorio (días 6-10)

Mensaje amable recordando la fecha límite
Evitar tono agresivo
Mantener comunicación abierta para dudas

5. Seguimiento activo (días 11-20)

Contactar directamente a residentes con adeudo
Identificar causas de no pago
Ofrecer alternativas o aclaraciones

6. Cobranza formal (días 21-30)

Enviar notificación formal de adeudo
Referir al reglamento interno
Escalar al comité si es necesario

7. Manejo de casos difíciles

No puedo pagar: proponer convenio de pagos
No estoy de acuerdo: explicar presupuesto aprobado
Morosidad recurrente: escalar y documentar historial

8. Errores comunes

Esperar demasiado para cobrar
Mensajes agresivos desde el inicio
No documentar adeudos
No dar seguimiento constante

9. Indicadores clave

Porcentaje de morosidad mensual
Tiempo promedio de pago
Recuperación de cartera
Número de casos recurrentes

10. Mejores prácticas

Automatizar recordatorios
Centralizar comunicación
Publicar reportes mensuales
Mantener transparencia con el condominio