

NEXUSAI

Condominios IA

Administración integral de edificios y conjuntos habitacionales

PRECIO

Consultar planes

PARA

Administradores de propiedad horizontal

Manual de usuario

Versión 1.0 · mayo de 2026

Santa Cruz, Bolivia

Contenido

01 ¿Qué hace este producto?

02 Primeros pasos

03 Funciones principales (14)

04 Casos de uso típicos

05 Tips y atajos

06 Solución de problemas

07 Preguntas frecuentes

08 Contacto y soporte

¿Qué hace este producto?

Condominios IA es la plataforma de NexusAI pensada para administradores de edificios, condominios cerrados y conjuntos habitacionales en Bolivia. Reune en un solo panel el control de unidades, residentes, accesos, expensas, reservas de areas comunes, comunicados, mantenimiento, camaras y proveedores. El administrador deja de depender de planillas dispersas y grupos de WhatsApp: todo queda registrado, auditable y a la vista de los propietarios.

Permite registrar el padron completo (casas, departamentos, lotes y locales con piso, tipo de via y numero de lote), administrar a residentes propietarios, inquilinos y familiares, generar cuotas mensuales y multas, recibir comprobantes para revision, reservar areas comunes, atender solicitudes de mantenimiento, publicar comunicados informativos, urgentes, de mantenimiento o eventos, lanzar encuestas, programar tareas recurrentes, controlar vehiculos, mascotas y accesos peatonales y vehiculares, y monitorear camaras IP, todo desde una unica cuenta con empleados y permisos diferenciados.

Primeros pasos

Sigue estos pasos en orden para tener el producto funcionando desde cero.

Configurar los datos del condominio

Abra el modulo Configuracion (solo administradores) y complete la pestana Condominio: nombre, direccion completa, telefono y correo de contacto. Estos datos aparecen en recibos, comunicados y comprobantes que reciben los residentes.

Definir tarifas y restricciones

En Configuracion Pagos cargue la cuota base, las multas por mora y los datos bancarios para que los residentes puedan transferir. Active la restriccion automatica de areas comunes y TAC vehiculares si desea bloquear esos servicios a unidades con cuotas vencidas.

Cargar las unidades del padron

Entre a Unidades y use Nueva Unidad para registrar cada vivienda. Elija tipo (casa, departamento, lote o local), numero de lote, piso cuando aplique, metros cuadrados y tipo de via. Si su condominio es uniforme puede crear varias unidades en lote desde la opcion de carga multiple.

Registrar a los residentes

Desde Residentes presione Nuevo Residente, vincule cada persona a su unidad e indique si es propietario, inquilino o familiar. Complete CI/NIT, telefono y correo: con esos datos el sistema enviara avisos de cuotas, comunicados y notificaciones de acceso.

Generar la primera tanda de cuotas

En Pagos presione Generar Cuotas y seleccione el mes. El sistema crea automaticamente una cuota por cada unidad activa segun la tarifa configurada. Los residentes podran ver el monto y subir su comprobante de transferencia.

Invitar al equipo administrativo

En Empleados agregue al portero, al personal de seguridad y al contador. Cada empleado entra con su propio usuario y ve solo las secciones que necesita: el portero registra accesos, el de mantenimiento atiende solicitudes y el administrador conserva la vista completa.

Funciones principales

Cada función explicada con su propósito y los pasos exactos para usarla.

FUNCIÓN 01

Dashboard ejecutivo

Pantalla de inicio con indicadores en vivo: unidades ocupadas, residentes registrados, cuotas pendientes, recaudación del mes y panel de Control de Acceso de las últimas 24 horas con quien está dentro y quien ya salió.

FUNCIÓN 02

Padron de unidades

Listado de casas, departamentos, lotes y locales con tipo, piso, número, área y tipo de vía. Desde la ficha de cada unidad se ven pestañas con sus residentes, vehículos, mascotas, pagos históricos y reservas.

FUNCIÓN 03

Gestión de residentes

Registro de propietarios, inquilinos y familiares con CI/NIT, teléfono, correo y vínculo a su unidad. Cada residente puede acceder a su propio panel para subir comprobantes y reservar áreas.

FUNCIÓN 04

Cobro de expensas y multas

Generación masiva de cuotas mensuales con un clic, registro de pagos por unidad, carga de comprobantes de transferencia y panel de revisión con estados Por Revisar, Sin Pagar, Aprobados y Vencidos. Soporta multas individuales.

FUNCIÓN 05

Áreas comunes y reservas

Catálogo de salones, parrilleros, piscinas, canchas y demás espacios. Los residentes solicitan reservas desde su panel y el administrador las aprueba o rechaza. Las unidades con cuotas vencidas pueden bloquearse automáticamente.

FUNCIÓN 06

Control de acceso peatonal y vehicular

Registro de entradas y salidas de residentes, visitas, proveedores y empleados. Diferencia personas dentro y personas que ya salieron, guarda la unidad y la hora exacta, y se integra con vehículos para validar placas.

FUNCIÓN 07

Vigilancia por camaras IP

Modulo Camaras que escanea la red local, conecta dispositivos con usuario y contrasena y los muestra en grilla. Incluye Modo Vigilancia a pantalla completa con vista ampliada de la camara seleccionada.

FUNCIÓN 08

Comunicados a residentes

Envio masivo de avisos en cuatro tipos: informativo, urgente, mantenimiento y evento. Busqueda por titulo o contenido, historico publicado y estadisticas separadas por categoria.

FUNCIÓN 09

Encuestas a la comunidad

Creacion de encuestas con multiples opciones para consultar mejoras, votaciones o decisiones de asamblea. El administrador ve el resultado consolidado y puede activar o desactivar cada encuesta.

FUNCIÓN 10

Solicitudes de mantenimiento

Los residentes reportan averias desde su unidad. El administrador ve un tablero con pendientes, en proceso, completados y urgentes, asigna prioridad, comenta el avance y cierra la solicitud.

FUNCIÓN 11

Tareas programadas recurrentes

Calendario de tareas con frecuencia diaria, semanal, quincenal, mensual, trimestral, semestral o anual: limpieza de tanques, fumigaciones, ascensores, jardineria y rondas de seguridad.

FUNCIÓN 12

Proveedores y contratistas

Directorio de empresas externas con razon social, contacto, especialidad, telefono y correo. Busqueda por servicio para contratar trabajos y mantener historial.

FUNCIÓN 13

Empleados del condominio

Alta y baja de personal interno (administracion, mantenimiento, seguridad, limpieza, jardineria, recepcion y porteria) con cargo, telefono y email. Los empleados acceden con permisos restringidos.

FUNCIÓN 14

Vehiculos y mascotas

Padron de vehiculos por unidad con placa, marca, modelo y residente responsable. Registro paralelo de mascotas con nombre, raza y unidad para fines de convivencia y normas.

Casos de uso típicos

Cómo aplican el producto negocios reales del sector.

Condominio cerrado en Santa Cruz

Un conjunto de 60 casas con piscina y parrilleros genera las cuotas el primer día de cada mes, recibe los comprobantes por transferencia y bloquea automáticamente las reservas a quienes tienen dos meses vencidos. El portero registra cada entrada en Accesos.

Edificio de departamentos en La Paz

Una administradora maneja tres edificios desde la misma cuenta. Cada edificio tiene su padron con piso y número, los residentes reciben comunicados urgentes en segundos y las solicitudes de reparación llegan ordenadas con foto y prioridad.

Asamblea de copropietarios

Antes de la asamblea anual el administrador lanza una encuesta sobre el incremento de la cuota y el horario del salón social. Los resultados quedan registrados y se imprimen como anexo del acta.

Conjunto en construcción progresiva

Un conjunto que entrega lotes y casas por etapas usa la opción de tipo de unidad para registrar incluso los lotes sin construir. Los propietarios de lote pagan una expensa reducida y al recibir su casa el administrador actualiza el tipo de unidad.

Tips y atajos

Trucos de poder usuario para sacar más rendimiento al producto.

- Antes de generar las cuotas del mes verifique que todas las unidades activas tengan asignado al menos un residente con correo o telefono valido: asi reciben el aviso automatico.
- Use comunicados de tipo Urgente unicamente para emergencias reales (corte de agua, fugas, seguridad). Reserve Informativo para anuncios generales y Evento para fechas sociales.
- Active la restriccion automatica de areas comunes para que el sistema bloquee reservas a unidades con cuotas vencidas sin que usted tenga que hacerlo manualmente.
- Configure tareas programadas para limpieza de tanques, fumigacion y revision de ascensores. El sistema le recordara cada vencimiento.
- Cree un usuario empleado independiente para el portero o el guardia de turno: registrara accesos en tiempo real sin ver datos sensibles como cuotas o sueldos.
- Cuando un residente vende o alquila su unidad, cambie su tipo (propietario a inquilino) o desactívelo en lugar de borrarlo: asi conserva el historial.
- Use el modulo Proveedores para registrar a quien le hizo el ultimo mantenimiento de la bomba o del ascensor: cuando vuelva a fallar tendra el contacto a mano.

Solución de problemas

Los problemas más frecuentes y cómo resolverlos.

No me carga la lista de cuotas del mes

Pulse el botón Actualizar del módulo de Pagos. Si sigue vacía es porque aun no se generaron cuotas para ese mes: use Generar Cuotas e indique el periodo.

Un residente dice que pago pero su cuota sigue en Sin Pagar

El residente debe subir el comprobante de transferencia desde su panel. Verifique en la pestaña Por Revisar si llegó el comprobante; si está ahí, valide la transferencia y aprubelo. Recien entonces la cuota pasa a Aprobado.

No aparecen camaras al escanear la red

El servidor debe estar en la misma red local que las camaras. Verifique que las camaras IP estén encendidas y que respondan al ping. También puede agregarlas manualmente con su IP, usuario y contraseña desde Agregar Camara.

Un empleado no ve el modulo de Configuracion

Es correcto. Las pestañas de Configuración y Empleados son visibles únicamente para el administrador titular. Los empleados acceden solo a las secciones operativas.

La reserva de un area aparece bloqueada sin razon aparente

Revise si la unidad solicitante tiene cuotas vencidas. Cuando la restricción automática está activa el sistema bloquea reservas a deudores. Apruebe los pagos pendientes o desactive temporalmente la restricción.

Los comunicados no llegan a algunos residentes

Verifique que esos residentes tengan correo y teléfono cargados en su ficha y que estén marcados como activos. Sin esos datos el sistema no puede notificarlos.

Preguntas frecuentes

¿Necesitas ayuda?

Nuestro equipo responde en menos de 24 horas hábiles.

CORREO

registronexusai@nexusai.company

SITIO WEB

<https://nexusai.company>

WHATSAPP

+591 75312048

UBICACIÓN

Santa Cruz, Bolivia

