

L U M B R E



Armar y leer el expediente documental del condominio

Materia: Conocimientos para la Vida · Vida Comunitaria

03/10/2026

Antes de empezar

El condominio bien administrado se nota en su archivo.

QUÉ APRENDERÁS

- Gestionar los documentos del condominio: escrituras y régimen, actas legibles, estados de cuenta, seguros y contratos, y las señales del desorden.

Los papeles del condominio: el expediente que vale dinero

Lo que vas a saber hacer

Un condominio con papeles ordenados vale más y se pelea menos: escritura, régimen, actas, estados de cuenta y seguro. El desorden documental es la semilla del fraude y del conflicto.



M. J. A.

D. Santiago Ramon y Cajal, natural de Petilla, provincia de Navarra a V. S. con el debido respeto expone: Que deseando matricularse por primera vez en la facultad de Medicina y teniendo aprobadas como demuestra la adjunta certificación todas las asignaturas correspondientes a segunda enseñanza solicita a V. S. su admision

Gracia que espera de la reconocida bondad de V. S.

Perogora 10 de Setiembre de 1869.

Santiago Ramon

M. J. Sr. Rector de la Universidad de Perogora

VIDEO

Cuales son los 4 Documentos constitutivos de un Condominio.

Video: documentos de un condominio actas estados de cuenta



Escanea para verlo en Lumbre

<https://www.youtube.com/watch?v=XvbyI1LvSXw>**El expediente obligatorio**

Documento	Quién lo guarda	Para qué sirve
Escrituras y régimen	cada condómino y copia en administración	acreditar propiedad y porciones
Libro de actas	el administrador o mesa	las decisiones que se pueden exigir
Estado de cuenta y pólizas	todos visible	el dinero común: aquí se ve la honestidad
Póliza de seguro	administración	el edificio contra incendio y responsabilidad civil
Contratos y garantías	administración	mantenimiento y obras
Bitácora y manuales	administración	instrucciones de equipo común

Cómo leer un acta sin dormirse

1. Fecha, hora y lugar: si falta, es acta coja.
2. Quiénes convocaron y quiénes asistieron con su porcentaje: el quórum debe estar probado.
3. Orden del día y cada acuerdo con votos y porcentajes: no "se aprobó", sino "aprobado con X por ciento".
4. Pendientes con responsable y fecha: la siguiente acta los retoma.
5. Firmas de la mesa y cotejo: el acta no se puede reescribir en el aire.

Señales de alarma administrativa

- No dan copia del estado de cuenta o solo hay Excel "informal".
- Cobros a cuenta personal del administrador.

- Actas que llegan "ya firmadas" o no se dejan leer.
- Contratos sin papel con "el primo electricista".
- Seguro vencido: lo descubres el día que lo necesitas.

Papel o no pasó

La regla del condominio sano: todo acuerdo vive en el acta, todo peso vive en el banco y todo contrato vive firmado. Lo demás es cortesía de la sombra.

ACTIVIDAD
INTERACTIVA
DISPONIBLE EN
LUMBRE

1. El nuevo administrador dice que "está depurando" los estados de cuenta viejos y pide 60 días sin asamblea. ¿Qué sospecha y qué acción?



2. El acta de asamblea la puede redactar libremente el que gane la discusión.

- ☐ Verdadero
- ☐ Falso

3. El documento que prueba los pagos y saldos del condominio se llama estado de _____.

4. Vas a comprar un depto en condominio. ¿Qué papel es innegociable antes de cerrar?

- ☐ Ver la vista
- ☐ La carta de no adeudo de condominio firmada por administración y copia del estado de cuenta del propietario: el adeudo de condominio te puede heredar la deuda
- ☐ La pinta del lobby
- ☐ Preguntar si hay reglamento "por ahí"

5. Une alarma con su lectura

5.	cobro en cuenta personal	_____
5.	actas ya firmadas	_____
5.	sin póliza vigente	_____
5.	contratos de palabra	_____

Opciones: señal de fraude · sesgo · riesgo total · sin evidencia

ACTIVIDAD INTERACTIVA DISPONIBLE EN LUMBRE

6. Palabras clave



Comprueba lo aprendido

7. Pide a tu administración su último acta, último estado de cuenta y vigencia del seguro: verifica los tres.

La transparencia no es virtud: es papeleo.

Referencia curricular

Materia:	Conocimientos para la Vida · Vida Comunitaria
-----------------	---

Versión interactiva completa (con actividades, videos y autoevaluación):



<https://lumbre.lat/object/cvl-com-2-008-documentos-condominio>

Material educativo generado desde Lumbre · lumbre.lat