C A Z U

A D M I N I S T R A C I Ó N

Así funciona CAZU Administración en tu privada

El acompañamiento físico y humano que complementa la plataforma: alguien de CAZU al frente de la operación diaria de tu privada, explicado en pocos minutos de lectura.

Documento preparado para el comité y la administración de tu privada

CAZU Residencial · operaciones@corporativomiz.com · 56 5684 4312

Guía del servicio | 5 min de lectura | Hecho en México

ANTES DE ENTRAR EN DETALLE

¿Qué es CAZU Administración, en corto?

CAZU Administración es el servicio donde una persona —o un equipo, según el tamaño de tu privada— toma la **operación física del día a día**: cobranza, proveedores, mantenimiento, jardinería, supervisión del personal de seguridad y atención directa a los residentes.

Funciona sobre CAZU Residencial, la plataforma que ya ordena el dinero, los accesos y la comunicación. Por eso la administración física no arranca de cero: arranca con información ordenada desde el primer día.

El comité deja de cargar la operación diaria. La entiende y la supervisa; no la ejecuta.

LAS ÁREAS DEL SERVICIO DE UN VISTAZO

Cada área resuelve algo distinto

Transición y diagnóstico

Recepción ordenada de la administración anterior, con valoración técnica inicial de las instalaciones.

Financiero

Presupuesto, fondo de reserva, cobranza y reportes mensuales, sin manejo de efectivo.

Legal y fiscal

Formalización como Asociación Civil, contabilidad y trámites, coordinados con especialistas.

Mantenimiento

Preventivo, correctivo y coordinación de obra civil, eléctrica y mecánica con especialistas.

Jardinería

Mantenimiento de áreas verdes, control de plagas y sistemas de riego.

Seguridad

Supervisión de personal, verificación de proveedores y coordinación de tecnología de acceso.

Gobierno y comunicación

Reportes al comité, apoyo en asambleas y atención directa a cada residente.

Presencia y emergencias

Administrador en sitio, con protocolo claro para fallas y emergencias.

Se arma según el tamaño de tu privada. Los fraccionamientos grandes cuentan con más de una persona en sitio, para que la atención nunca dependa de una sola persona.

LO QUE NOS IMPORTA MÁS

El residente es el centro de todo

Un comité puede administrarse bien y aun así tener vecinos insatisfechos si nadie les responde a tiempo. Por eso medimos a nuestro equipo por qué tan rápido y qué tan claro le resuelve al residente, no solo por los números que le entrega al comité.

> **“El residente no es un número de casa, es un vecino.”**
>
> Cada reporte tiene seguimiento, cada duda tiene respuesta y cada vecino sabe que hay alguien real del otro lado, no un buzón de quejas que nadie revisa.

Esto se refleja en cosas concretas: reportes e incidencias con folio y seguimiento hasta que se resuelven, comunicación honesta cuando algo se va a tardar, y un administrador que los residentes reconocen y con quien pueden hablar directamente.

LO QUE NOS HACE DISTINTOS

La plataforma no es de un proveedor: es nuestra

Casi todas las administradoras del país operan con software rentado a un tercero. Cuando algo falla, la respuesta es “eso depende del proveedor del sistema”.

Un solo responsable

Desarrollamos y operamos CAZU Residencial. Si algo del sistema no le sirve a tu privada, se ajusta con nosotros; no se escala a un proveedor externo.

La plataforma va incluida

No pagas licencia de software por separado. Al contratar la administración, tu privada opera sobre CAZU Residencial sin costo adicional.

> **Lo que gana el comité:** una sola conversación. La operación, los números y la herramienta responden a la misma persona.

EL CAMBIO REAL

Cómo se ve tu privada antes y después

Este es el punto que más le importa al comité: no es agregar a alguien más, es dejar de cargar la operación solos.

HOY, SIN ADMINISTRACIÓN FÍSICA	CON CAZU ADMINISTRACIÓN
El comité coordina proveedores en su tiempo libre, entre trabajo y vida personal.	**Alguien de CAZU coordina y da seguimiento a los proveedores todos los días.**
Los reportes de mantenimiento se resuelven cuando alguien se acuerda.	**Cada reporte tiene folio, respuesta el mismo día hábil y una fecha compromiso de resolución.**
La confianza en el personal de seguridad es informal, sin verificación.	**Verificamos que el proveedor tenga a su gente en regla y con expedientes completos.**
Nadie sabe con certeza si el condominio está formalizado ni al corriente ante el SAT.	**Papeles en orden y calendario de obligaciones, coordinado con contador y notario.**
Las emergencias no tienen protocolo claro: depende de a quién le marques.	**Semáforo de urgencia y línea de emergencias fuera de horario y en fin de semana.**
El manejo del dinero y los pagos a proveedores no siguen un esquema definido.	**Esquema de pago acordado con el comité, siempre por transferencia o depósito.**

LO QUE MÁS NOS DICEN

> “No nos falta buena voluntad, nos falta **alguien que le dé seguimiento a todo todos los días**.” Ese es exactamente el vacío que CAZU Administración viene a llenar.

ÁREA POR ÁREA

Ahora sí, a detalle

ÁREA 1

Transición y diagnóstico: recibimos, no improvisamos

Antes de operar un solo día, dejamos constancia de qué recibimos: tanto en papel como en el estado real de la infraestructura.

- **Revisión de estados financieros**, expedientes y contratos vigentes.
- **Inventario** de llaves, equipos e instalaciones.
- **Verificación de adeudos**, garantías y seguros.
- **Valoración técnica inicial** del estado físico de instalaciones: bombas, cisternas y sistemas eléctricos.
- **Acta de entrega-recepción** firmada por ambas partes.

> **Lo que gana el comité:** certeza desde el día uno de qué se recibió, en papel y en el estado real de la infraestructura.

ÁREA 2

Financiero: transparencia con trazabilidad

Todo el dinero de la privada se mueve de forma rastreable. Nunca en efectivo.

- **Presupuesto anual** y seguimiento mensual contra lo ejercido.
- **Resguardo y seguimiento del fondo de reserva** de la privada.
- **Cobranza y seguimiento de morosos**, respetando las reglas que ya tiene tu privada.
- **Conciliación bancaria mensual** y registro detallado de ingresos y egresos.
- **Reporte financiero mensual al comité**, apoyado en la plataforma.
- **Seguimiento a vigencias de pólizas** y apoyo en la gestión de siniestros.
- **Pagos siempre por transferencia o depósito**, nunca efectivo en mano del administrador.

> **Lo que gana el comité:** transparencia real, no solo la promesa. Cada peso tiene un rastro claro.

EL PUNTO QUE SIEMPRE PREGUNTAN

El dinero de la privada nunca es nuestro

La cuenta bancaria está siempre **a nombre de la privada**, nunca a nombre de CAZU ni de ninguna persona de nuestro equipo. Sobre esa base, el esquema de pago a proveedores se define junto con el comité entre dos formas de trabajarlo:

Esquema A · CAZU solicita, tesorería paga

- CAZU integra el expediente de cada pago: factura, autorización y comprobante del servicio.
- La tesorería del comité ejecuta la transferencia.
- CAZU no tiene ninguna firma en la cuenta.
- Recomendado para comités que quieren conservar el control total del gasto.

Esquema B · Firma mancomunada

- Cuenta a nombre de la privada con firma conjunta de CAZU y del comité.
- CAZU ejecuta únicamente pagos previamente autorizados y dentro de los topes acordados.
- Todo pago fuera de tope requiere aprobación expresa del comité.
- Recomendado para comités que quieren agilidad sin perder supervisión.

En ninguno de los dos esquemas las cuotas de los residentes pasan por una cuenta de CAZU. Nuestro único ingreso es el honorario mensual que factura CAZU, con su comprobante fiscal. La contabilidad de la privada se lleva por separado y se reporta cada mes.

Y CUANDO HAY OBRA DE POR MEDIO

Nosotros no nos damos el trabajo a nosotros mismos

Es el reclamo más común contra las administradoras del país: el mismo que elige al proveedor es el que autoriza la factura. Así lo evitamos:

- **Mínimo tres cotizaciones** para cualquier obra, compra o proveedor nuevo.
- **El comité elige**, no nosotros. Nuestra recomendación queda por escrito, pero la decisión se vota.
- **CAZU no cobra comisión ni margen** sobre obras, materiales ni equipos. Nuestro ingreso es el honorario y nada más.

ÁREA 3

Legal y fiscal: papeles en regla

Muchas privadas operan sin estar del todo formalizadas. Lo resolvemos coordinando a los especialistas y respondiendo por que el trámite avance, sin que nadie del comité tenga que perseguirlo.

- **Apoyo en la constitución del condominio como Asociación Civil**, coordinando notario y trámites.
- **Contabilidad fiscal y cumplimiento ante el SAT**, a cargo de un contador titulado que nosotros coordinamos y supervisamos.
- **Facturación de cuotas y servicios** cuando la privada lo requiere.
- **Coordinación de trámites** ante notario público e instituciones bancarias.
- **Asesoría legal general** del condominio; litigios y cobranza jurídica se coordinan con un despacho externo.

> **Lo que gana el comité:** papeles en regla y un calendario de obligaciones que alguien vigila, sin que nadie del comité tenga que volverse experto en trámites.

ÁREA 4

Mantenimiento: sin empezar de cero

Trabajamos primero con lo que tu privada ya tiene.

- **Continuamos con los proveedores actuales**: no imponemos un cambio de la noche a la mañana.
- **Coordinación y seguimiento diario** del mantenimiento correctivo.
- **Programa de mantenimiento preventivo anual**, para anticipar en vez de apagar incendios.
- **Coordinación de obra eléctrica, civil y mecánica** con especialistas externos.
- **Toda empresa nueva** que se proponga pasa primero por votación del comité.
- **Supervisión de obras mayores**; la ejecución sigue en manos de especialistas.

> **Lo que gana la privada:** mantenimiento que se anticipa, no que apaga incendios.

ÁREA 5

Jardinería: áreas comunes cuidadas

Un pilar propio, no una tarea suelta dentro de mantenimiento general. En un fraccionamiento, las áreas verdes son lo primero que ve quien llega.

- **Mantenimiento y restauración** de áreas verdes, con programa por temporada.
- **Control de plagas y fumigación**, con proveedores autorizados.
- **Sistemas de riego**: operación, revisión y detección de fugas.
- **Trabajamos primero con el proveedor de jardinería** que la privada ya tiene.

> **Lo que gana la privada:** áreas comunes cuidadas todo el año, sin que nadie del comité tenga que estar al pendiente.

ÁREA 6

Seguridad: supervisión y tecnología

El personal de seguridad se queda donde está contratado. Nosotros supervisamos, verificamos y coordinamos la tecnología que lo respalda.

- **Supervisión** de asistencia, desempeño y bitácoras del personal de seguridad.
- **Verificación de que el personal esté dado de alta en el IMSS** por la empresa que lo contrata.
- **Revisión de que el proveedor de seguridad** tenga expedientes completos de su personal.
- **Confirmación de que los proveedores estén al corriente fiscalmente** (Constancia de Situación Fiscal).
- **Coordinación de tecnología de seguridad**: cercas eléctricas, videovigilancia y control de accesos automatizado, siempre con tres cotizaciones y decisión del comité.
- **CAZU no absorbe la nómina** de este personal ni se convierte en su patrón.

> **Lo que gana el comité:** seguridad con respaldo humano y tecnológico, coordinada por un solo responsable.

ÁREA 7

Gobierno y comunicación: alguien que contesta

La mayoría de los conflictos en una privada no son por el problema en sí, son porque nadie responde.

- **Reunión mensual con el comité**, con reporte de operación y de números.
- **Apoyo en la organización de asambleas** y en la integración de la información que se presenta.
- **Atención a reportes e incidencias** de residentes, con folio y seguimiento.
- **Comunicados oficiales** a través de la plataforma, con constancia de envío.

> **Lo que gana el residente:** alguien que responde. No un número de casa esperando en una bandeja de quejas.

ÁREA 8

Presencia y emergencias: cobertura real

La presencia se dimensiona según el tamaño de la privada, nunca de forma genérica.

- **Administrador en sitio** en jornada laboral completa entre semana.
- **Presencia en fin de semana** cuando la privada lo requiere.
- **Semáforo de urgencia**: lo verdaderamente crítico se atiende de inmediato por la línea de emergencias, sin importar el día; el resto se agenda en la siguiente jornada.
- **Privadas grandes con más de una persona en sitio**, para no depender de un solo administrador.

> **Lo que gana la privada:** presencia real, no una oficina que solo existe en el contrato.

PARA QUE NO QUEDEN DUDAS

Qué incluye el honorario y qué no

La mayoría de los conflictos entre una privada y su administrador nacen de algo que nunca se escribió. Aquí queda escrito.

Incluido en el honorario mensual

- Administrador en sitio y su supervisión.
- Plataforma CAZU Residencial completa, sin costo de licencia.
- Cobranza, conciliación y reporte financiero mensual.
- Coordinación y supervisión de proveedores, mantenimiento, jardinería y seguridad.
- Programa de mantenimiento preventivo y seguimiento del correctivo.
- Coordinación y supervisión del contador y del despacho legal de la privada.
- Atención a residentes y apoyo en asambleas.
- Entrega-recepción de entrada y de salida.

Lo cubre el presupuesto de la privada

- Nómina o facturación del personal de seguridad, limpieza y jardinería.
- Materiales, refacciones y obras de mantenimiento.
- Equipos de seguridad: cámaras, cercas y control de accesos.
- Servicios: agua, luz, gas, internet, recolección.
- Honorarios del contador, del notario y del despacho legal.
- Gastos de constitución de la Asociación Civil y trámites oficiales.
- Pólizas de seguro y sus deducibles.
- Obras mayores y proyectos de mejora.

CÓMO ARRANCAMOS

La implementación, en 3 pasos

1

Entrega-recepción

Recibimos formalmente la administración anterior: papeles, contratos, inventario, estados de cuenta y estado físico de las instalaciones.

2

Definición con el comité

Acordamos el esquema de pago a proveedores, los topes de gasto autorizados y el protocolo de emergencias, para que la operación no dependa de improvisar sobre la marcha.

3

Operación y cercanía

Empezamos a operar el día a día, con reporte mensual al comité y atención directa a cada residente desde el primer día.

Y si algún día nos vamos: entregamos igual de ordenado que como recibimos. Acta de entrega-recepción, expedientes completos y la información de la privada exportada. No hay plazo forzoso ni permanencia obligatoria.

LO QUE SIEMPRE NOS PREGUNTAN

Preguntas frecuentes

¿Esto reemplaza al administrador vecino?

No necesariamente lo reemplaza: lo libera. El comité sigue decidiendo; CAZU Administración ejecuta la operación diaria.

¿Ayudan si el condominio no está formalizado legalmente?

Sí. Coordinamos la constitución como Asociación Civil, la contabilidad fiscal y los trámites ante el SAT, notario e instituciones bancarias, con especialistas titulados. Nosotros respondemos por que el trámite avance y quede bien hecho.

¿Instalan cámaras y sistemas de control de acceso?

Coordinamos la instalación con proveedores especializados, siempre con al menos tres cotizaciones y con la decisión final del comité. CAZU no cobra comisión ni margen sobre esos equipos.

¿Van a cambiar a nuestros proveedores actuales?

No de entrada. Trabajamos primero con quien ya tienen. Cualquier cambio se propone y se vota en comité.

¿Quién maneja el dinero?

La privada. La cuenta está a nombre de la privada, nunca de CAZU. Operamos bajo el esquema que el comité elija, siempre por transferencia o depósito y nunca en efectivo. Nuestro único ingreso es el honorario mensual facturado.

¿Qué pasa con el personal de seguridad y limpieza actual?

Se queda donde está contratado. Supervisamos su desempeño y verificamos que el proveedor lo tenga en regla ante el IMSS y con expedientes completos. CAZU no se vuelve su patrón.

¿Y si hay una emergencia un fin de semana?

Existe un semáforo de urgencia y una línea de emergencias. Lo verdaderamente crítico se atiende de inmediato, sin importar el día.

¿Qué pasa si la persona asignada se va o se enferma?

La operación no vive en una sola cabeza: vive en la plataforma. Hay respaldo asignado y toda la información está documentada, de modo que un relevo no le cuesta continuidad a la privada.

¿Cuánto cuesta?

Depende del tamaño de tu privada, de las áreas que decidan incluir y del número de personas necesarias para cubrirla bien. Te preparamos una cotización formal, hecha para tu privada y lista para presentarla ante la mesa directiva.

¿Qué sigue?

Si con este documento te queda claro el panorama, el siguiente paso es platicar el caso específico de tu privada para armar una propuesta a la medida, incluyendo el esquema conjunto con la plataforma CAZU Residencial. Escríbenos con confianza: sabemos que en una privada las decisiones se toman en comité y con calma.

CAZU Residencial
WhatsApp y teléfono: 56 5684 4312
Correo: operaciones@corporativomiz.com