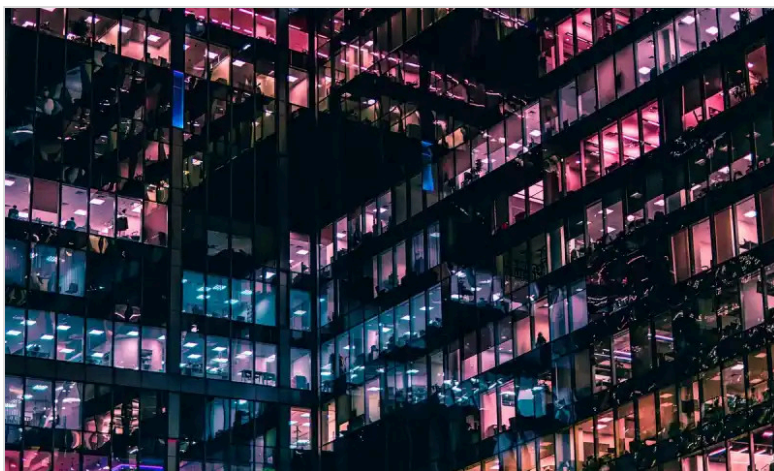


L U M B R E



Simulación fase 1 · Día 1 en Torre Corporativo Reforma

Materia: Oficinas en renta

07/10/2026

Antes de empezar

El ejercicio integrador comienza: heredas la administración de Torre Corporativo Reforma un lunes con seis frentes abiertos — elevador atrapado, fuga, inquilino moroso grande, junta con el dueño, licitación a medias y una queja con prensa local. Prioriza como administradora profesional.

QUÉ APRENDERÁS

- Priorizar los seis incidentes del primer día de administración bajo presión, decidiendo con criterio de riesgo, contrato y dinero.

Torre Corporativo Reforma: el lunes que heredas todo



Nadie te va a preguntar por la teoría el primer lunes: te van a preguntar por el elevador, la fuga, el moroso y la junta de las cinco. Todo al mismo tiempo.

VIDEO

EL FRACASO ASEGURADO DE UN NUEVO JEFE DE MANTENIMIENTO

Video externo de apoyo (Ingeniería del mantenimiento en YouTube): los errores clásicos del que llega nuevo a dirigir mantenimiento — exactamente lo que esta simulación te exige no cometer.



Escanea para verlo en Lumbre

https://www.youtube.com/watch?v=TZ_Q4dsRJg4

Es tu primer día. Torre Corporativo Reforma: 8 pisos rentables, 26 inquilinos, 6,000 m² rentables, mantenimiento de 320 mil pesos mensuales, y un dueño (Grupo Inmobiliario Vela) que decide con números y con humor cero. La anterior administradora «salió». Te entregas las llaves a las 8:00 con seis frentes ya gritando:

1. **8:05** — personal de limpieza reporta a dos personas atrapadas en el elevador 2 desde hace 25 minutos; el botón de emergencia «no se escucha».
2. **8:20** — filtración de agua desde el techo del estacionamiento hacia el auto de un directivo del piso 7; el inquilino ya tomó fotos y «va a hablar con un periodista amigo».
3. **8:40** — el sistema de cobro muestra que Grupo Ardan (piso 6, 18 % del ingreso del edificio) debe dos meses de renta más el mantenimiento de esos meses: 594 mil pesos.
4. **9:10** — el dueño exige junta HOY a las 18:00: «quiero saber qué está pasando con el edificio».
5. **9:30** — detectas una licitación de impermeabilización a medias: dos propuestas recibidas, ninguna comparada, el plazo vence el viernes con la temporada de lluvias.
6. **10:00** — el jefe de mantenimiento te informa que el dictamen de protección civil venció hace 11 días y la brigada «está en el aire» desde la salida de la anterior administradora.

No hay orden «correcto» de manual: hay criterio. Tu brújula de todo el curso: **riesgo humano primero, riesgo contractual después, dinero siempre en la mesa, y todo con registro desde el minuto uno**. Esta fase no pide perfección: pide que demuestres que piensas como administradora bajo presión — y te deja defender cada decisión.

Cómo funciona esta simulación

Cuatro fases en la misma torre: día 1 (prioridades), primeros 30 días (plan), primer informe a dirección, y evaluación final integradora. En cada fase decides, justificas y recibes retroalimentación con el estándar profesional del curso. No hay respuestas de una sola letra: hay criterio defendible — y los ejercicios te piden exactamente eso.

Las tres primeras horas: decide y defiende

1. **Contención (8:00-9:00):** qué haces en cada uno de los seis frentes antes de las 9:00 — con criterio de riesgo humano y evidencia. No es un plan: es la secuencia exacta con hora, responsable y a quién avisas.
2. **El triaje del día:** clasifica los seis incidentes en lo que no puede esperar a mañana, lo que se delega con instrucción escrita y lo que se agenda con fecha; el error del novato es tratar todo como urgente (nada avanza) o nada como urgente (todo explota).
3. **La preparación de la junta de las 18:00:** con lo que sabes a las 10:00 de la mañana, qué tres números y qué tres compromisos le llevas al dueño al final del día — sabiendo que él no te pide el relato del desastre, te pide el plan del día 2.

1. El edificio factura 1,500,000 pesos al mes en rentas y mantenimiento. Grupo Ardan representa 18 % de ese ingreso y debe dos rentas completas más un mantenimiento (asume: 18 % de 1,500,000 es renta mensual del inquilino; debe 2 rentas + 1 mes de su parte de mantenimiento que son 54,000 pesos). ¿Cuánto le debes recuperar a Grupo Ardan en total, en pesos? (Calcula: $2 \times 270,000 + 54,000$.)

Respuesta: (pesos)

2. A las 8:05 tienes seis frentes y un solo tú. ¿Cuál es la secuencia de las primeras tres horas?

- ☐ Empezar por el elevador y no soltarlo hasta bajar a las personas: lo demás puede esperar porque un elevador con gente adentro es la única prioridad real
- ☐ Activar protocolo del elevador (rescate por póliza y registro con hora), dejar la fuga con instrucción escrita a mantenimiento, encargar al auxiliar el acuse a Ardan con monto verificado, poner protección civil y licitación en la agenda de hoy y reservar dos horas para la junta del dueño
- ☐ Mandar a todos a atender sus temas y sentarte a redactar el correo de «tomo conocimiento y comenzaré mi gestión»
- ☐ Llamar primero al periodista amigo del inquilino del piso 7 para ganarle el relato

3. En el primer día, la licitación de impermeabilización (plazo el viernes) es la prioridad número uno porque es el frente con más dinero en juego.

- ☐ Verdadero
- ☐ Falso

4. El criterio de prioridad del día 1 es: riesgo _____ primero, riesgo contractual después, _____ siempre en la mesa; y todo con registro desde el minuto uno en la _____ del edificio.

5. Clasifica cada acción del día 1: se ejecuta hoy mismo (antes de la junta de las 18:00) o entra en el plan del día 2 con fecha.

Elementos:

- Activar rescate del elevador con póliza y registrar hora de aviso y de liberación
- Cortar la filtración y resguardar el auto del directivo con evidencia fotográfica
- Verificar saldo exacto de Ardan y enviar acuse formal con monto y días vencidos
- Comparar con matriz las dos propuestas de impermeabilización y citar la tercera
- Levantar el censo de brigadistas y la ruta para reactivar el programa interno
- Redefinir con el dueño la gobernanza (quién autoriza, hasta cuánto, con qué aviso)

Hoy mismo	. . .
Plan del día 2	. . .

6. Ordena las primeras seis acciones de tu turno en la torre.

Activar protocolo elevador: póliza de mantenimiento al rescate, seguridad acompañando, bitácora con hora del aviso y parte médico si se necesita.

Instruir por escrito a mantenimiento: cortar el agua, resguardar el auto con fotos, avisar al inquilino del piso 7 con el plan de reparación visible.

Atender el dictamen vencido con la póliza vigente del edificio: cita de verificación hoy y registro del hallazgo para la junta.

Verificar el saldo de Ardan con el auxiliar y enviar el acuse formal con monto, días y propuesta de reunión.

Armaz el material de la junta de las 18:00: tres números (ingreso, mora, riesgo), contención hecha con evidencia, y plan del día 2 con fechas.

Cerrar el día: acta de la junta con acuerdos del dueño, bitácora completa y las instrucciones del día 2 escritas antes de apagar la luz.

ACTIVIDAD
INTERACTIVA
DISPONIBLE EN
LUMBRE

7. Son las 18:00 y el auxiliar te pasó su «resumen del día» para la junta. Marca las líneas con problema serio.



La junta de las 18:00 se gana con estructura, no con épica

El dueño que pregunta «qué está pasando» está en realidad preguntando tres cosas: ¿hay control hoy?, ¿hay plan mañana?, ¿hay dinero en la mesa? Tu material de una cuartilla: contención del día con evidencia (elevador liberado 8:50 con folio, fuga contenida con fotos), los tres números (ingreso mensual, mora exacta con nombre, riesgos legales atendidos con fecha), y el plan del día 2 con dueños. La épica del «qué difícil fue el día» se la cuentas a tu familia; al dueño se le cuenta el control.

Este curso no da asesoría legal ni fiscal

El curso enseña la práctica del mercado mexicano y cita leyes y reglas generales. Cada contrato, tema fiscal o conflicto concreto se decide con la legislación de tu estado y con profesionales (abogado y contador). La regla de oro de la administradora profesional: documentar, verificar y saber a quién llamar a tiempo.

Para dominar este tema**Lo esencial que debes saber**

- El criterio de prioridad bajo presión: riesgo humano, luego contractual, luego financiero — con registro en bitácora desde el minuto uno.
- Los protocolos simultáneos con dueños distintos liberan a la administradora para lo que solo ella puede hacer: números, junta y plan del día 2.
- Nada se promete sin base (daños), nada se afloja sin convenio (mora), nada se cancela sin reemplazo (protección civil).
- La junta del dueño se gana con cuartilla de control: contención con evidencia, tres números y plan con fechas.

Preguntas clave del tema

1. ¿Qué tres cosas NO pueden esperar a mañana en el día 1?
2. ¿Qué frente estoy tratando como urgente solo porque grita más fuerte?
3. ¿Qué le diré al dueño esta noche y con qué números lo sostengo?
4. ¿Qué quedó registrado en bitácora con hora y firma de este día?
5. ¿Qué le heredé al día 2: instrucciones escritas con dueño y fecha?

Lo que debes poder hacer

- Triar incidentes múltiples con criterio de riesgo y documentar las decisiones.
- Activar protocolos simultáneos delegando por escrito sin perder el control.
- Preparar y cerrar la junta de emergencia con el dueño usando números y evidencias.

Siguiente paso: *Fase 2 de la simulación: los primeros 30 días en la torre — el piso vacío, los morosos y la fuga se convierten en un plan integrado con entregables, responsables y métricas.*

Referencia curricular

Materia:	Oficinas en renta
-----------------	-------------------

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



<https://empresa.lumbre.lat/object/ofr-r08-0a01>

Material educativo generado desde Lumbre · lumbre.lat