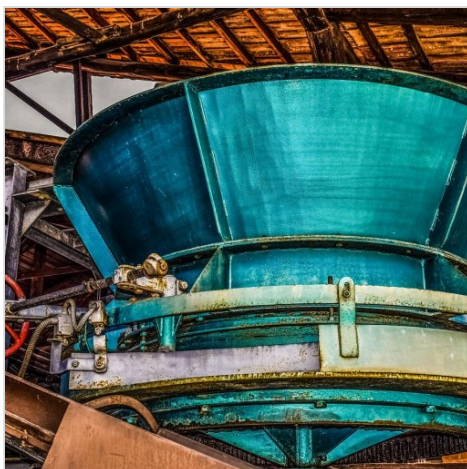


L U M B R E



Mantenimiento preventivo versus correctivo

Materia: Vida condominial

03/10/2026

Antes de empezar

La diferencia entre un condominio que cuida y uno que apaga incendios: cómo planear el mantenimiento.

QUÉ APRENDERÁS

- Entender por qué el mantenimiento programado cuesta menos que la reparación de emergencia, y armar un calendario básico de prevención.

Cada peso de prevención ahorra varios de emergencia

VIDEO

Cómo se forman las cuotas de mantenimiento

Video externo en YouTube. Lumbre no aloja ni controla el contenido enlazado.



Escanea para verlo en Lumbre

https://www.youtube.com/watch?v=ML_5INNl9kg



El mantenimiento preventivo cuida el bolsillo de todos: atender a tiempo cuesta menos que reparar la emergencia.

Hay dos formas de pagar el mantenimiento del condominio: con calendario, o con susto.

El mantenimiento **preventivo** es el programado: limpiar cisternas cada seis meses, revisar el equipo de bombeo, dar servicio al elevador, podar donde toca, impermeabilizar antes de las lluvias. El **correctivo** es el que llega cuando algo ya falló: la bomba quemada un domingo, la filtración en temporada de lluvias, el elevador parado con vecinos de tercer piso bajando escalera.

El correcto casi siempre cuesta **varias veces más** que el preventivo — y nunca llega solo: trae horas extra, alquiler de equipo, daño en vecinos y el gasto del fondo de contingencias que costó años reunir.

Qué vas a aprender

A **distinguir** mantenimiento preventivo del correctivo, a **priorizar** qué sistemas del condominio no pueden fallar (agua, elevadores, estructura, eléctrica, seguridad), a armar un **calendario anual** que quepa en el presupuesto ordinario y a entender el **plan anual integral**: el mantenimiento es solo una de las seis franjas del año del condominio.

Los cinco sistemas que no pueden sorprender

La periodicidad exacta depende de tu equipo, su edad y manuales: el calendario se construye con criterio de especialista, no de costumbre.

Sistema	Prevención típica	Qué pasa si falla
Agua (cisterna, tinaco, bombas)	Limpieza semestral de cisterna; revisión de bombas	Sin agua, reparación de urgencia a sobreprecio
Elevadores	Contrato de mantenimiento con visitas programadas	Vecinos varados; multa si no hay dictamen vigente
Eléctrico (áreas comunes)	Revisión anual de tableros y cableado visible	Cortocircuito, incendio, daños a terceros
Impermeabilización y fachada	Inspección antes y después de lluvias	Filtraciones a departamentos: conflicto + reparación doble
Seguridad (portones, cámaras, luz)	Prueba mensual de funcionamiento	Acceso libre, robos, responsabilidad del condominio

Truco de presupuesto: el calendario de preventivo es **insumo directo de la ruta del dinero**. Los servicios programados (elevador, bombas, áreas verdes) van como partidas del presupuesto anual; lo que no está presupuestado, cuando ocurre se paga del fondo de contingencias o de una colecta. Un condominio con calendario casi nunca ejerce el fondo; uno sin calendario lo vacía.

Del calendario de mantenimiento al plan anual integral

El calendario de mantenimiento es la franja técnica, pero el año del condominio tiene **seis franjas** que se planean juntas y se aprueban una sola vez en asamblea. Un **plan anual integral** evita el modo «apagar incendios todo el año»: cada franja tiene fecha, responsable y partida presupuestada.

El plan anual no negocia cifras universales: fija FECHAS, RESPONSABLES y PARTIDAS. Las frecuencias mostradas son referencias de buena práctica que cada asamblea ajusta a su edificio y a su legislación local.

Franja del año	Qué incluye	Frecuencia típica	Clasificación
Mantenimiento técnico	Cisternas, bombas, elevadores, eléctrico, impermeabilización, áreas verdes	Según calendario de cada sistema	(BUENA PRÁCTICA · respaldo LEY: conservación a cargo de la administración, art. 1009)
Protección civil	Dictámenes y programa interno vigentes, simulacro, revisión de extintores y rutas de evacuación	Verificación según autoridad local + simulacro anual	(LEY/REGLAMENTO MUNICIPAL · verifica plazos con tu autoridad local)
Seguros	Revisión de coberturas y valores asegurados antes de la renovación; avisar cambios (remodelaciones, nuevos equipos)	Anual, antes de la fecha de renovación	(BUENA PRÁCTICA · el seguro es contrato, no ley condominial)
Documentación y libros	Estado de libros y documentos (art. 1012), pólizas, contratos vigentes, actas archivadas	Revisión anual con informe del consejo (arts. 1014-1018)	(LEY: los libros son obligatorios; la revisión anual es buena práctica)
Reglamento y acuerdos	Revisión de una sección del reglamento o de acuerdos vigentes; propuestas a asamblea	Una sección por año, rota	(BUENA PRÁCTICA · la reforma corresponde a asamblea según escritura)
Comunidad y capacitación	Reunión vecinal informativa, inducción de nuevos propietarios/inquilinos, capacitación del consejo	Al menos una actividad por semestre	(BUENA PRÁCTICA)

1. El consejo de un condominio quiere pasar del «calendario de mantenimiento» a un «plan anual integral». ¿Qué lo distingue?

- ☐ Que el plan anual es más largo y detallado que el calendario de mantenimiento
- ☐ Que además de lo técnico integra protección civil, seguros, documentación, reglamento y vida comunitaria — cada franja con fecha, responsable y partida aprobada en asamblea
- ☐ Que el plan anual lo redacta el administrador a su criterio y el consejo solo lo firma
- ☐ Que el plan anual sustituye al presupuesto: si ya hay plan, no hace falta aprobar cuotas

2. ¿Cuál es la relación correcta entre mantenimiento preventivo y correctivo?

- ☐ El preventivo es gasto hormiga: mejor esperar a que algo se descomponga
- ☐ El preventivo cuesta menos y es predecible; el correctivo llega con sobre costo y emergencia
- ☐ Ambos cuestan igual: lo único que cambia es el momento del año
- ☐ Solo conviene prevenir lo que tiene garantía; lo demás se repara al fallar

3. Clasifica cada acción según el tipo de mantenimiento:

Elementos:

- Limpieza programada de cisterna cada seis meses
- Contrato de servicio mensual de elevadores
- Impermeabilizar la azotea antes de las lluvias
- Reparar la bomba que se quemó un domingo
- Atender la filtración que ya mancha la sala de un departamento
- Cambiar el portón eléctrico dañado por un vehículo

Preventivo	. . .
Correctivo	. . .

4. Un contrato de mantenimiento de elevadores es un gasto prescindible mientras el elevador funcione bien.

- ☐ Verdadero
- ☐ Falso

5. Enumera los cinco sistemas de tu condominio y marca cuáles tienen calendario de preventivo hoy. Luego revisa las seis franjas del plan anual integral: ¿cuál está totalmente descubierta en tu condominio (protección civil, seguros, documentación, reglamento o comunidad)? Anota qué revisión necesitas cotizar o agendar para el próximo presupuesto.

Empieza por lo que más duele si falla: agua y elevadores. Después, una sola franja del plan integral rescatada este año ya cambia el juego.

Fundamento legal (Jalisco)

En Jalisco, el Código Civil del Estado de Jalisco, Libro Tercero, Título Sexto «Del Condominio» (arts. 1001 a 1038) encomienda a la administración **conservar el inmueble y sus áreas comunes**; además, los condominios están sujetos a las medidas de **protección civil** aplicables (programa interno, dictámenes de equipos y usos).

Los plazos y obligaciones concretas de mantenimiento y verificación **dependen de la autoridad local y del reglamento** de tu condominio.

Trazabilidad: Código Civil del Estado de Jalisco, edición vigente consultada 14-04-2026 (Biblioteca Virtual del Congreso del Estado, congreso.jalisco.gob.mx).
Fecha de revisión del objeto: 2026-09-25. Complementa con tu escritura constitutiva, reglamento y acuerdos de asamblea; en otros estados la numeración y los porcentajes cambian.

1. Preventivo: programado, cotizado, presupuestado. Correctivo: urgente, caro, sorpresivo.
2. Cinco sistemas prioritarios: agua, elevadores, eléctrico, impermeabilización, seguridad.
3. El calendario de preventivo se convierte en partidas del presupuesto anual.
4. El plan anual integral suma seis franjas —técnica, protección civil, seguros, documentación, reglamento y comunidad— con fecha, responsable y partida.

Siguiente paso: *Cómo contratar proveedores* — cotizar, comparar y dejar por escrito lo que el condominio compra.

Referencia curricular

Materia:	Vida condominial
-----------------	------------------

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



<https://lumbre.lat/object/cond-avc-r05-0a01>

Material educativo generado desde Lumbre · lumbre.lat