



81 2860 0568



www.propertum.com



@propertum



Mantenimiento preventivo vs correctivo: Estrategias para reducir costos



PREPARADO POR
LILIA GONZÁLEZ | Estrategia Comercial y Comunicación

índice

- **Introducción**
- **¿Qué es el mantenimiento preventivo?**
- **¿Qué es el mantenimiento correctivo?**
- **Comparativa de costos**
- **Cómo implementar una estrategia de mantenimiento preventivo**
- **Conclusión y recomendaciones**

Introducción

El mantenimiento de inmuebles es uno de los pilares más importantes para conservar su valor, garantizar su seguridad y asegurar su funcionamiento continuo. En Monterrey, donde factores como el clima cálido, la humedad estacional, la contaminación y el uso intensivo aceleran el desgaste de los edificios, implementar una estrategia adecuada de mantenimiento se vuelve indispensable.

Una gestión eficiente del mantenimiento permite prever problemas antes de que ocurran, evita interrupciones costosas y prolonga la vida útil de las instalaciones. Sin embargo, muchos administradores o propietarios aún toman decisiones reactivas, actuando solo cuando surgen fallas, lo cual puede incrementar los gastos y deteriorar la calidad del inmueble.

Este ebook está diseñado para ayudarte a comprender en profundidad la diferencia entre mantenimiento preventivo y correctivo, cómo implementar una estrategia efectiva y qué impacto tienen estas decisiones en los costos operativos y en la satisfacción de los usuarios. Al finalizar, contarás con herramientas prácticas para aplicar en tu inmueble, sea residencial, comercial o industrial.

CHAPTER N.1

¿Qué es el mantenimiento preventivo?

Mantenimiento preventivo

1. ¿QUÉ ES?

El mantenimiento preventivo es una estrategia de cuidado continuo que consiste en realizar acciones programadas y sistemáticas para mantener instalaciones, equipos y sistemas en óptimas condiciones. Su propósito principal es anticipar fallas antes de que ocurran, reduciendo el riesgo de averías y mejorando la eficiencia operativa del inmueble.

Estas acciones se planifican con base en el tipo de infraestructura, el uso que se le da, la antigüedad del inmueble y las recomendaciones de los fabricantes de equipos. Su aplicación no solo prolonga la vida útil de los activos, sino que también optimiza recursos, ya que permite presupuestar gastos de forma anticipada y evita sorpresas económicas.

2. EJEMPLOS COMUNES

- Limpieza profunda y revisión técnica de sistemas de aire acondicionado cada seis meses.
- Revisión trimestral de sistemas eléctricos para prevenir cortocircuitos o sobrecargas.
- Reaplicación de pintura exterior cada 2 a 3 años para proteger muros contra la humedad.
- Limpieza y lubricación mensual de mecanismos de acceso automatizados.
- Evaluación anual de techumbres y sellado de posibles filtraciones.

3. VENTAJAS CLAVE

- Disminuye interrupciones operativas.
- Reduce el desgaste prematuro de equipos e instalaciones.
- Permite establecer contratos de mantenimiento con mejores condiciones.
- Mejora la percepción de los usuarios y visitantes del inmueble.
- Contribuye al cumplimiento normativo y a la seguridad del inmueble.

CHAPTER N.2

¿Qué es el
mantenimiento
correctivo?

Mantenimiento correctivo

1. ¿QUÉ ES?

El mantenimiento correctivo, en cambio, se refiere a todas aquellas acciones que se realizan una vez que ha ocurrido una falla. Es decir, responde a una necesidad urgente y no planificada, como una fuga de agua, una falla eléctrica o el descompostura de un elevador.

Aunque a veces es inevitable, especialmente cuando ocurren eventos fortuitos o accidentes, depender excesivamente del mantenimiento correctivo es una estrategia poco eficiente, ya que implica reaccionar bajo presión, sin margen de negociación y con mayores costos económicos y operativos.

2. EJEMPLOS COMUNES

- Reparación de una bomba de agua que dejó de funcionar por falta de revisión.
- Sustitución de paneles eléctricos dañados por cortocircuitos.
- Cambio de plafones y muros afectados por humedad acumulada.
- Intervención de emergencia por filtraciones durante una tormenta.

3. DESVENTAJAS PRINCIPALES

- Costos más altos por la urgencia del servicio y el daño acumulado.
- Impacto negativo en la experiencia de los residentes, visitantes o clientes.
- Posibles multas o sanciones si se afectan condiciones de seguridad.
- Mayor tiempo de inactividad de las áreas afectadas.

Un enfoque exclusivo en mantenimiento correctivo puede generar una espiral de deterioro que a largo plazo compromete la operación y el valor del inmueble.

CHAPTER N.3

Comparativa de costos

Una de las razones más importantes para priorizar el mantenimiento preventivo sobre el correctivo es el impacto directo en el presupuesto del inmueble. Cuando los mantenimientos se programan adecuadamente, es posible distribuir el gasto en el tiempo, negociar mejores precios con proveedores y prevenir daños mayores que podrían requerir sustituciones costosas.

A continuación, presentamos una comparativa típica en inmuebles de Monterrey:

Situación	Costo preventivo (anual)	Costo correctivo (por evento)
Revisión y ajuste de portón	\$1,200 MXN	\$8,000 MXN
Limpieza y mantenimiento de elevador	\$5,000 MXN	\$25,000 MXN
Sellado de techumbre	\$3,500 MXN	\$18,000 MXN
Revisión de sistema hidráulico	\$2,000 MXN	\$10,000 MXN

Conclusión: Con el mantenimiento preventivo, los gastos se vuelven predecibles, se reducen los costos por inactividad y se evitan afectaciones mayores. El mantenimiento correctivo, en cambio, tiende a ser reactivo, más caro y con consecuencias operativas.

CHAPTER N.4

Cómo diseñar un programa de mantenimiento preventivo efectivo

Diseñar un programa de mantenimiento efectivo implica una visión integral que combine planeación técnica, control presupuestal y operación profesionalizada. Tanto si gestionas un fraccionamiento, una torre vertical, un parque industrial, una plaza comercial o un proyecto campestre, los siguientes pasos son fundamentales.

1. Diagnóstico inicial del inmueble

Haz una evaluación del estado físico de todos los sistemas y espacios comunes. Identifica áreas críticas, registra historial de fallas y elabora una lista de prioridades.

2. Clasificación del tipo de inmueble y uso

El tipo de inmueble define las necesidades y ritmos de mantenimiento:

- Fraccionamientos residenciales: iluminación exterior, áreas verdes, sistemas de acceso, bombas de agua.
- Torres verticales habitacionales: elevadores, presurización, interfon, acceso vehicular.
- Plazas comerciales: climas artificiales, pisos, luminarias, mobiliario común, ductos de extracción.
- Parques industriales: subestaciones eléctricas, redes hidráulicas, ventilación, luminarias de gran altura.
- Proyectos campestres: caminos rústicos, pozos profundos, sistemas alternativos de drenaje, vegetación

3. Elaboración del plan anual

Construye un calendario con rutinas por frecuencia (mensual, trimestral, semestral y anual) y por sistema o área. Establece responsables y presupuesto estimado.

Mes	Actividad	Tipo de inmueble	Frecuencia recomendada
Enero	Revisión de sistemas eléctricos y paneles	Todos (especial énfasis en parques industriales)	Trimestral
Febrero	Poda y fertilización de áreas verdes	Fraccionamientos, campestres, plazas	Bimestral
Marzo	Limpieza profunda de ductos de aire acondicionado	Torres, plazas comerciales.	Semestral
Abril	Inspección de techumbre y sellado de impermeabilización	Todos (prioridad en campestres y fraccionamientos)	Anual
Mayo	Mantenimiento a sistemas de presión hidráulica y bombas	Todos	Trimestral
Junio	Verificación y lubricación de portones automáticos	Fraccionamientos, torres	Bimestral
Julio	Revisión y limpieza de luminarias exteriores e interiores	Todos	Trimestral
Agosto	Evaluación de elevadores y sistemas de emergencia	Torres, plazas	Trimestral
Septiembre	Pintura y mantenimiento menor en mobiliario común	Plazas, fraccionamientos, parques	Anual
Octubre	Revisión de sistemas de seguridad (CCTV, alarmas, interfonía)	Todos	Trimestral
Noviembre	Desazolve de registros pluviales y drenaje	Fraccionamientos, parques industriales, campestres	Semestral
Diciembre	Auditoría técnica general del inmueble	Todos	Anual

4. Selección y evaluación de proveedores

Trabaja con técnicos certificados o empresas con experiencia comprobable. Revisa contratos, tiempos de respuesta, evidencias de servicios previos y asegúrate de recibir bitácoras y reportes de cada visita.

5. Implementación de un CMMS

Un sistema de gestión computarizada de mantenimiento (CMMS) ayuda a controlar inventarios, programar alertas, generar reportes de fallas y evaluar resultados a lo largo del tiempo.

6. Capacitación y cultura preventiva

Sensibiliza al personal operativo, residentes o locatarios sobre la importancia del mantenimiento. Educar sobre el uso correcto de instalaciones reduce fallas y daños evitables.

7. Revisión continua y mejora

Revisa el cumplimiento del programa periódicamente, ajusta el plan con base en resultados reales y mantén reuniones semestrales con proveedores clave.

Un programa bien diseñado y gestionado desde la perspectiva de un administrador o facility manager garantiza no solo la funcionalidad del inmueble, sino también su valorización y la tranquilidad de sus usuarios.

CHAPTER N.5

Conclusión y recomendaciones finales

Conclusión y recomendaciones.

El mantenimiento preventivo es, sin duda, una de las herramientas más poderosas para reducir costos, garantizar la seguridad y proteger la inversión inmobiliaria. En Monterrey, donde los inmuebles enfrentan retos ambientales, estructurales y de uso, adoptar una cultura de prevención es sinónimo de profesionalismo y compromiso.

CONCLUSIÓN:

Un inmueble cuidado no solo es más funcional y duradero: también transmite orden, confianza y bienestar a quienes lo usan o visitan. Invertir en mantenimiento preventivo es invertir en tranquilidad a largo plazo.

RECOMENDACIONES FINALES

- Haz del mantenimiento una prioridad, no una reacción.
- Capacita a tu equipo y sensibiliza a los usuarios del inmueble.
- Incluye el plan de mantenimiento en tu presupuesto anual.
- Evalúa resultados e identifica mejoras cada ciclo.
- Apuesta por proveedores con experiencia comprobada en el giro.

Conoce las diferencias clave, compara costos reales y accede a una guía paso a paso para implementar un plan de mantenimiento preventivo eficiente. Ideal para fraccionamientos, torres, plazas y parques industriales en Monterrey.

Descarga gratis nuestro ebook y comienza a reducir gastos innecesarios desde hoy.

CONOCE MÁS DE NUESTROS SERVICIOS PROFESIONALES EN
LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE INMUEBLES.

WWW.PROPERTUM.COM



PROPERTUM