

2025

Auditoría para instalaciones exteriores

GUÍA PRÁCTICA PARA GESTORES DE
MANTENIMIENTO Y FACILITY
MANAGERS



Guía para auditoría de instalaciones exteriores

Esta guía ha sido desarrollada por **Sagarbe**, especialistas en Facility Management y mantenimiento integral, para ofrecer una herramienta práctica a gestores de mantenimiento y Facility Managers.

Su objetivo es facilitar la **auditoría de instalaciones exteriores**, identificar riesgos, planificar acciones correctivas y optimizar recursos, garantizando la seguridad, eficiencia y durabilidad de los activos.

1. Preparación de la auditoría

Antes de comenzar cualquier inspección, es fundamental establecer una **planificación clara y estructurada**.

La preparación asegura que la auditoría sea completa, eficiente y que los resultados sean fácilmente documentables.

- **Definir el alcance:** Determinar qué zonas y elementos serán revisados: accesos, aparcamientos, jardines, cubiertas, iluminación, señalización, mobiliario urbano, etc.
- **Reunir la documentación técnica:** Planos, contratos de mantenimiento, fichas técnicas de equipos, certificados y manuales son esenciales para comparar la situación real con los estándares y especificaciones.
- **Formato de registro:** Crear plantillas de inspección con campos para observaciones, fotos, nivel de prioridad y estado (correcto / requiere revisión / urgente).
- **Criterios de valoración:** Establecer parámetros objetivos que permitan clasificar las incidencias según su criticidad.

Esta fase inicial marca la diferencia entre una auditoría superficial y una que aporta **información precisa para la toma de decisiones estratégicas**.

2. Zonas de acceso y circulación

Las zonas de acceso son el primer contacto de usuarios y visitantes con la instalación. Su correcta conservación es clave para **seguridad, accesibilidad y estética**.

- **Pavimentos:** Revisar grietas, hundimientos o desgaste que puedan generar accidentes.
- **Accesibilidad:** Verificar rampas, pasamanos, contrastes cromáticos y señalización táctil.
- **Puertas automáticas y barreras:** Controlar funcionamiento, sensores y medidas de seguridad.
- **Señalización horizontal y vertical:** Evaluar visibilidad, reflectancia y cumplimiento normativo.
- **Limpieza y orden:** Comprobar ausencia de obstáculos, residuos u objetos que interfieran en el tránsito.

Una auditoría detallada de estas zonas minimiza riesgos de accidentes, mejora la **experiencia del usuario** y contribuye a cumplir con la normativa vigente.

3. Iluminación exterior

La iluminación exterior no solo garantiza visibilidad y seguridad nocturna, sino que también **impacta en el consumo energético y en la percepción del espacio**.

- **Funcionamiento de luminarias:** Confirmar que todas operan correctamente y sustituyen aquellas defectuosas.
- **Uniformidad lumínica:** Evitar zonas de sombra y garantizar una iluminación homogénea.
- **Eficiencia energética:** Implementar tecnologías LED, sensores de movimiento o relojes astronómicos para reducir consumo.

- **Estado de cuadros eléctricos y protecciones:** Revisar cableado, fusibles, interruptores y protecciones contra sobrecargas.
- **Normativa de contaminación lumínica:** Verificar cumplimiento de reglamentos locales y comunitarios.

Una correcta auditoría de iluminación reduce riesgos de accidentes, optimiza costes energéticos y mejora la **sostenibilidad de las instalaciones**.

4. Jardinería y riego

Las áreas verdes contribuyen al bienestar de los usuarios, pero también requieren **mantenimiento sistemático** para evitar deterioros y gastos innecesarios.

- **Estado del césped, arbustos y árboles:** Inspeccionar crecimiento, poda y posibles riesgos de caída.
- **Sistema de riego:** Comprobar presión, boquillas, fugas y cobertura.
- **Consumo de agua:** Identificar posibles mejoras mediante riego sectorizado o sensores de humedad.
- **Limpieza de arquetas y drenajes:** Evitar obstrucciones que puedan causar encharcamientos o daños estructurales.

La auditoría de jardinería y riego ayuda a prolongar la vida útil de los espacios verdes y **reducir costes operativos a largo plazo**.

5. Mobiliario urbano y elementos exteriores

El mobiliario y elementos exteriores como bancos, papeleras, barandillas y marquesinas impactan en **funcionalidad, seguridad y estética** de los espacios.

- **Estado y estabilidad:** Revisar fijaciones, anclajes y resistencia de los elementos.
- **Conservación de acabados:** Evaluar pintura, revestimientos y corrosión.
- **Seguridad:** Comprobar que no existan elementos cortantes o defectuosos.

Un mobiliario bien mantenido mejora la **experiencia de los usuarios** y refuerza la imagen corporativa.

6. Cubiertas y fachadas

Las cubiertas y fachadas son elementos críticos para la protección de los edificios frente a la **intemperie, humedad y filtraciones**.

- **Canalones y sumideros:** Comprobar obstrucciones y correcto drenaje de agua.
- **Impermeabilizaciones y filtraciones:** Detectar daños que puedan afectar al interior del edificio.
- **Revestimientos y pinturas:** Evaluar desgaste y necesidad de mantenimiento preventivo.
- **Accesos seguros:** Garantizar que las cubiertas puedan inspeccionarse y mantenerse sin riesgos.

La auditoría en estos elementos **previene daños graves y costosos** y asegura la durabilidad de la instalación.

7. Seguridad y señalización

La seguridad es prioritaria en cualquier instalación exterior y debe estar respaldada por **señalización clara y sistemas de protección funcionales**.

- **Extintores e hidrantes:** Correcta señalización y accesibilidad.
- **Rutas de evacuación:** Iluminación y despeje de obstáculos.

- **Señalización de emergencia:** Visibilidad y legibilidad.
- **Control de accesos:** Funcionamiento y cumplimiento de normas de seguridad.

Estas revisiones aseguran el cumplimiento normativo y **minimizan riesgos para usuarios y trabajadores.**

8. Sostenibilidad y eficiencia

Auditar la sostenibilidad de las instalaciones exteriores permite **optimizar recursos y mejorar la eficiencia operativa.**

- **Consumo energético:** Evaluar iluminación y sistemas eléctricos.
- **Energías renovables:** Integración de soluciones solares o bombeo eficiente.
- **Gestión de residuos:** Reciclaje y disposición adecuada de residuos urbanos.
- **Ruido ambiental:** Medición y mitigación de impactos acústicos.

El enfoque sostenible mejora la **imagen corporativa** y reduce el impacto medioambiental.

9. Registro y plan de acción

Finalmente, toda auditoría debe generar un **informe completo y accionable:**

- Clasificación de incidencias por prioridad y criticidad.
- Plan de corrección con responsables y fechas límite.
- Fotografías y documentación de evidencias.
- Programación de revisiones periódicas y seguimiento de mejoras.

Un registro estructurado permite **dar seguimiento efectivo** y planificar el mantenimiento preventivo de manera sistemática.

10. Recomendaciones finales

- Involucrar a equipos de mantenimiento y limpieza en la detección temprana de incidencias.
- Usar herramientas digitales (GMAO) para registrar, planificar y dar seguimiento a las auditorías.
- Integrar esta auditoría en el **plan anual de mantenimiento preventivo**.
- Repetir inspecciones tras eventos climáticos relevantes.

Contacto

Contáctanos para realizar una **auditoría profesional de tus instalaciones exteriores** y garantizar la seguridad, eficiencia y durabilidad de tus activos.

