

L U M B R E



El presupuesto de operación: de dónde sale cada peso

Materia: Oficinas en renta

07/10/2026

Antes de empezar

Cómo se arma el presupuesto anual de operación de un edificio de oficinas: partidas reales, separación entre gastos fijos y variables, cálculo del costo por metro cuadrado rentable y el control mensual de desviaciones antes de que se vuelvan hoyo.

QUÉ APRENDERÁS

- Elaborar el presupuesto anual de operación del edificio, separar fijos y variables y controlar desviaciones.

El presupuesto no es una adivinanza con fecha: es el plano del año



Un presupuesto bien armado no adivina el futuro: decide por adelantado cuánto vale cada hábito del edificio y dónde está la línea de alarma.

VIDEO

Que es un PRESUPUESTO y cómo hacer uno | Todo lo que debes saber

Video externo de apoyo (Contador Contado en YouTube): qué es un presupuesto y cómo se arma uno que sí se use — la base antes de tocar números de edificio.



Escanea para verlo en Lumbre

<https://www.youtube.com/watch?v=T3jCJ0DvdjE>

En octubre, el dueño llamó a Marisol con una sola pregunta: «¿por qué gastamos 700 mil más de lo que aprobé en marzo?». Tenía razón: en febrero alguien aprobó el «presupuesto» con un número redondo y una línea de «imprevistos». Nueve meses después, esa línea estaba agotada desde mayo, la luz subió con la ola de calor y el presupuesto no tenía partida para eso.

Un presupuesto de operación no se arma al revés (sumar un número y repartirlo); se arma por **partidas que tienen dueño**: personal, servicios generales (luz, agua, gas), limpieza, seguridad, mantenimiento preventivo y correctivo, administrativos y seguros. Cada partida sale de datos: recibos reales del año anterior, contratos vigentes y el plan anual de mantenimiento.

La distinción que manda todo el año: **fijos** (nómina, seguros, contratos) apenas se mueven; **variables** (energía, correctivos, consumo de agua) son los que crecen solos si nadie los vigila. Y el número que lo resume todo: **costo de operación por metro cuadrado rentable** — el que permite comparar edificios, defender el mantenimiento ante inquilinos y saber si una vacante duele más que la otra.

Este objeto te da la arquitectura del presupuesto anual, cómo calcularlo con cabeza (base cero para lo dudoso, histórico para lo cierto) y el control mensual de desviaciones: la partida que se sale 10-15 % de su ritmo no es un susto, es una alerta con fecha.

Qué vas a aprender

Al terminar este objeto puedes: enlistar las partidas reales del presupuesto de operación de un edificio, separar gastos fijos de variables y saber quién los controla, calcular el costo de operación por metro cuadrado rentable, y montar el control mensual de desviaciones con umbrales de alerta.

La anatomía del presupuesto: partidas con dueño

Cada partida con un responsable claro: el presupuesto que «es de la administradora» en la práctica no es de nadie.

Partida	Fija o variable	De dónde sale el número	Error típico
Personal operativo	Fija	Nómina real con prestaciones e incrementos contractuales del año	Olvidar aguinaldos, prima vacacional e impuestos patronales
Servicios generales (luz, agua, gas)	Variable	Histórico de recibos del año anterior ajustado por tarifa y ocupación	Copiar el promedio sin considerar la temporada de calor
Limpieza y seguridad	Fija	Contrato vigente con su programa de incremento anual	Asumir que el contrato se renueva al mismo precio
Mantenimiento preventivo	Fija	Plan anual: pólizas, visitas programadas, refacciones comunes	Pagar «según se ofrezca» y llamarlo variable
Mantenimiento correctivo	Variable	Histórico de fallas del edificio más un colchón honesto	Ponerle cero porque «el año pasado no pasó nada»
Administrativo y seguros	Fija	Pólizas vigentes, licencias de software, papelería, cuotas	No presupuestar la renovación del dictamen o licencia anual

VIDEO

PRESUPUESTO PASO A PASO | Guía para principiantes | Presupuesto de base cero

Video externo de apoyo (La Estética de Ahorrar en YouTube): presupuesto de base cero paso a paso — justo el método para las partidas heredadas que nadie revisa.



Escanea para verlo en Lumbre

<https://www.youtube.com/watch?v=Jca32vGcq-4>

Cómo se arma: histórico, base cero y el colchón honesto

- 1. Histórico para lo cierto:** las partidas que ocurren sí o sí (nómina, contratos, seguros) se proyectan con su incremento contractual o inflacionario conocido; aquí «parecido al año pasado» es método válido.

2. **Base cero para lo dudoso:** las variables (correctivo, energía, consumibles) se reconstruyen desde cero: ¿qué fallas sabemos que vienen?, ¿qué tarifa se ajusta?, ¿cuántos equipos nuevos entraron al edificio? — cada peso se gana el derecho de estar en la partida.
3. **Imprevistos con cara y nombre:** en lugar de una línea mágica del 5 %, un fondo definido (técnico, legal, temporada) con regla de uso explícita: quién autoriza y hasta cuánto sin pedir permiso.
4. **Calendario mensual, no anual:** el presupuesto se reparte por meses con su estacionalidad (enero con aguinaldos devengados, julio con pico de aire, diciembre con cierre) — si no, en mayo ya «iban bien» y en diciembre ya no alcanzó.

1. El edificio tiene 3,200 m² de área rentable y su presupuesto anual de operación es de 3 840,000 pesos. ¿Cuál es el costo de operación por metro cuadrado al mes, en pesos? (Divide el costo anual entre 12 meses y entre los metros rentables.)

Respuesta: (pesos por m² al mes)

2. A agosto, la partida de energía va 18 % arriba del presupuesto por la ola de calor. ¿Cuál es la lectura profesional?

- ☐ Es culpa del presupuesto mal hecho; basta recortar otras partidas para tapar el hueco sin explicar nada
- ☐ Revisar si la desviación es de tarifa o consumo: si la tarifa subió, se ajusta el pronóstico del resto del año y se informa; si es consumo, hay falla (clima sin mantenimiento, horarios, sensores) y se corrige — en ambos casos la desviación se registra con causa y acción
- ☐ Dejar correr: en septiembre baja el calor y el año cuadra solo
- ☐ Comprar un generador para no depender de la red eléctrica

3. El fondo de imprevistos bien armado es simplemente una línea final con 5 % del total, para usarlo cuando algo se salga.

- ☐ Verdadero
- ☐ Falso

4. Las partidas ciertas se proyectan con el _____ del año anterior; las dudosas se arman en _____ cero; y el número que compara edificios es el costo de operación por _____ rentable.

5. Clasifica cada gasto del edificio según el control que permite en el presupuesto.

Elementos:

- Nómina del personal operativo con prestaciones
- Consumo de energía en meses de calor extremo
- Póliza de seguros del edificio
- Reparaciones correctivas no programadas
- Contrato de limpieza con incremento anual pactado
- Consumo de agua de sanitarios y áreas comunes

Fijo (se proyecta)	. . .
Variable (se vigila)	. . .

6. Ordena el ciclo mensual de control presupuestal.

Registrar los reales del mes en la misma estructura de partidas del presupuesto, sin inventos de última hora. _____

Comparar real contra presupuestado del mes y acumulado del año, no solo el total.

Desglosar las desviaciones mayores al umbral en causa: precio, cantidad o evento único. _____

Decidir la acción por causa: corregir operación, ajustar pronóstico o escalar a dirección. _____

Documentar la desviación, la causa y la acción en el informe mensual — el mismo documento que verá la dirección. _____

ACTIVIDAD
INTERACTIVA
DISPONIBLE EN
LUMBRE

7. El auxiliar presentó su primer presupuesto anual. Marca las líneas con problema serio.



La pregunta de los 100 pesos

Cuando algo se salga del presupuesto, la conversación con el dueño cambia si llevas el número traducido: no «la luz subió 40 mil», sino «el costo por metro cuadrado pasó de 100 a 107 pesos por el pico de calor, y con estos dos ajustes (horarios de clima y sensor en pasillo) regresamos a 102». Los dueños no administran desviaciones: administran el costo por metro y la alarma con fecha.

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 presupuesto se arma por partidas con dueño: histórico para lo cierto, base cero para lo dudoso, fondo con reglas para lo imprevisto.
- Fijos se proyectan con contrato; variables se vigilan cada mes porque son las que crecen solas.
- El costo de operación por m² rentable compara edificios, defiende el cobro y dimensiona el dolor de una vacante.
- Toda desviación mayor al umbral se desglosa en causa (precio o cantidad) antes de decidir la acción.

Preguntas clave del tema

1. ¿Cada partida del presupuesto tiene responsable y datos reales detrás?
2. ¿Cuál es hoy nuestro costo de operación por metro cuadrado y contra qué edificio lo comparamos?
3. ¿Qué se está repitiendo en imprevistos que ya merece su propia partida?
4. ¿Las desviaciones del trimestre tienen causa identificada y acción registrada?
5. ¿El presupuesto está en calendario mensual con la estacionalidad del edificio?

Lo que debes poder hacer

- Armar el presupuesto anual del edificio partida por partida con su método.
- Calcular y usar el costo de operación por metro cuadrado rentable.
- Controlar las desviaciones mensuales con causa, acción y registro.

Siguiente paso: *El presupuesto solo sirve si alguien lo lee: en el siguiente objeto, el informe mensual que la dirección lee en tres minutos — resumen ejecutivo, semáforos y peticiones de decisión.*

Referencia curricular

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

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



<https://empresa.lumbre.lat/object/ofr-r07-0a01>

Material educativo generado desde Lumbre · lumbre.lat