

# Especialistas que influyen en el mantenimiento de inmuebles

VÍCTOR IVÁN PACHECO

Cuando pensamos en el mantenimiento de cualquier inmueble, lo primero que nos viene a la mente son los costos de conservación preventivos y los mayores que se conocen como los correctivos; sin embargo, éstos son previsibles desde la generación del proyecto.

En efecto, si un inversionista quiere tener bajos costos de mantenimiento para un bien inmueble que se ha diseñado para generar rendimientos, es necesario considerarlos desde el inicio del proyecto, ya que esto permitirá al proyectista de arquitectura e ingeniería realizar las especificaciones de construcción con base en materiales de alta durabilidad, resistencias al medio ambiente, disponibilidad de refacciones, diversidad de proveedores, entre otros.

Asimismo, el proyecto arquitectónico buscará, dependiendo de su orientación regional, disminuir los consumos de energía eléctrica, tanto para iluminación como por ahorro en consumo de toneladas de enfriamiento, al crear espacios de asoleamiento y de protección, así como de iluminación y penumbra.

## Supervisión de obra

Otro punto lo representan las instalaciones, las cuales sin llegar al extremo de la instrumentación computacional, pueden aprovechar convenientemente la energía solar para calentar



el agua de baños con el uso de paneles solares y depósitos, en lugar de calderas, o la recirculación del agua caliente para el uso en procesos de lavanderías o albercas.

Sin embargo, una vez planeado y plasmado en el proyecto ejecutivo, el constructor deberá garantizar el cumplimiento de las características con el fin hacerlas realidad o en su caso, buscará solicitar propuestas o definiciones de alcance a las mismas, en los casos donde la especificación planeada no puede cumplirse por carencia del producto o por el alargamiento de los plazos de entrega más allá de los tiempos permitidos por la planeación de obra.

Otro integrante adicional lo representará la supervisión de obra, quien buscará el apego al proyecto ejecutivo con el fin de buscar que el cumplimiento técnico de lo acordado por contrato entre el constructor y el propietario, considerando adicionalmente tiempo y costo.

De esta forma, si al término de la obra los materiales fueron los adecuados al tipo de uso que se le dará al inmueble, éstos responderán a un costo de mantenimiento acorde con los ingresos del inmueble. Sin embargo, si los materiales fueron mal planeados, los costos de mantenimiento aumentarán drásticamente hasta que se haga necesario el cambio de acabados, accesorios o instala-

ciones por otros que respondan al desgaste exigido por el uso del mismo.

## Asesórese por especialistas

Todo esto sería en el proceso normal, aunque existe otro tipo de gastos de mantenimiento que se pueden crear y no necesariamente por materiales defectuosos, más bien por la mala ejecución de los trabajos de construcción del inmueble o por la falta de supervisión técnica que verifique la calidad solicitada en el proyecto, hecho que puede presentarse después de finiquitadas las fianzas de vicios ocultos, con las consecuentes pérdidas para el inversionista.

Otro factor lo representa la deficiencia en la calidad de los materiales, lo cual hace que aún cumplidas las especificaciones del proyecto, los costos se eleven por las sustituciones que esto implica, esto, sin contar con los gastos inherentes a los cambios en mano de obra y materiales correspondientes, además de los inconvenientes que constituyen el hecho de una reparación mayor en un inmueble que se encuentra ocupado.

Por lo anterior, si un inversionista desea realizar un producto inmobiliario para renta, que tenga costos de mantenimiento adecuados al uso del inmueble, debe considerar asesorarse no sólo por analistas financieros, sino también con especialistas en arquitectura, instalaciones, estructuralistas, corresponsables en ambas especialidades, constructores capacitados y supervisores que realmente revisen la calidad de los materiales, vigilen el cumplimiento de proyecto y de las normas en materiales utilizados, así como de las normas y procedimientos de construcción aplicables al tipo de inmueble.

El no hacerlo o hacerlo parcialmente siempre traerá consigo el aumento en el riesgo de altos costos de mantenimiento al momento de la operación del inmueble.

► Víctor Iván Pacheco es director general de DPM, vicepresidente de CNEC y expresidente de la SMIEFC. [vpacheco@dpm.com.mx](mailto:vpacheco@dpm.com.mx).