

ROBERTO ORDORICA

(Vol. 20)



El Administrador

El mantenimiento rutinario de departamentos en México es un aspecto que, a menudo, se considera opcional por muchos propietarios. Sin embargo, esta omisión tiene serias implicaciones que no solo afectan el estado físico de los departamentos, sino también su valor y rentabilidad a largo plazo. La falta de un plan de mantenimiento a largo plazo puede parecer un ahorro inmediato, pero a menudo resulta en costos mucho más altos en el futuro.

Primero, es importante señalar cuán común es esta práctica de descuidar el mantenimiento. En México, muchos propietarios, especialmente aquellos que viven en complejos recientemente construidos piensan que el mantenimiento puede esperar. Esta percepción se agrava en complejos residenciales premium donde los propietarios asumen que la calidad de los materiales y acabados es alta, lo que puede llevar a los propietarios a diferir trabajos de mantenimiento preventivo a corto plazo, sin considerar las consecuencias a largo plazo. Las filtraciones de agua, problemas eléctricos y el deterioro general de las instalaciones son solo algunas de las situaciones que pueden derivarse de esta falta de atención.

Uno de los efectos más evidentes de la falta de mantenimiento es la caída del valor de la propiedad. Un departamento mal mantenido no solo es menos atractivo para inquilinos o compradores poten-

ciales, sino que también puede ser difícil de vender en el futuro. Los problemas visibles y ocultos pueden hacer que un departamento se perciba como una carga, lo cual reduce su valor de mercado de manera significativa. Además, si los propietarios planean vender en un futuro cercano, el costo de reparaciones necesarias para atraer compradores puede ser mucho mayor que lo que habría costado el mantenimiento preventivo a lo largo de los años.

"LA FALTA DE MANTENIMIENTO TIENE UN IMPACTO DIRECTO EN EL VALOR DE UN DEPARTAMENTO"

Otro aspecto preocupante es cómo esta negligencia puede afectar la seguridad y el bienestar de los residentes. Un departamento que no recibe mantenimiento adecuado puede convertirse rápidamente en una pesadilla. Problemas como electricidad defectuosa, tuberías en mal estado o instalaciones estructurales comprometidas generan un entorno poco deseable. Esto no solo pone en riesgo a las personas que viven en el departamento, sino que también puede llevar a acciones legales contra los constructores, lo que a su vez implica gastos legales que impactan aún más la rentabilidad de la inversión.

La falta de un plan de mantenimiento a largo plazo también puede resultar en costos adicionales a medida que el

tiempo avanza. Un pequeño problema puede escalar rápidamente si no se aborda de inmediato. Por ejemplo, una pequeña filtración de agua, si no se trata a tiempo, puede resultar en daños estructurales que requieran reparaciones costosas. Los propietarios que eligen no invertir en mantenimiento preventivo a menudo se ven obligados a asumir cuotas extraordinarias cuando esos problemas eventualmente requieren atención urgente.

Además, el valor de un departamento no solo se ve afectado por su estado físico, sino también por la percepción en el mercado. En condominios donde muchos propietarios descuidan el mantenimiento, la desvalorización de todos los departamentos en el condominio se convierte en un fenómeno común. Esto resulta en un efecto dominó que puede afectar todos los departamentos de un edificio o incluso todo un complejo. Un entorno descuidado puede disuadir a potenciales inquilinos, compradores y/o inversionistas, socavando la calidad de vida en el condominio y llevando a una disminución en el interés por los departamentos que lo conforman.

Palabras más, palabras menos, es vital que los propietarios de departamentos en México reconsideren la urgencia de establecer un plan de mantenimiento a largo plazo. Invertir en el mantenimiento regular no solo protege su inversión, sino que también garantiza un entorno seguro y saludable para los residentes, preservando el valor del departamento a largo plazo. No se trata simplemente de gasto; se trata de una estrategia financiera inteligente. Ignorar la necesidad de un mantenimiento preventivo puede parecer una elección fácil en el corto plazo, pero las repercusiones de dicha decisión pueden causar un daño irreversible a la inversión y al bienestar de aquellos que habitan el departamento. La responsabilidad de ser un propietario debe ir más allá de la adquisición del bien; debe incluir el compromiso de su cuidado continuo. ☀



Visita nuestro sitio web:
sirenta.com
info@sirenta.com
55 2921 5759

Roberto Ordorica es Director General de ALIGNMEX Real Estate Capital, empresa propietaria de SiRENTA, una de las principales compañías de vivienda en renta en México. El Sr. Ordorica es un profesional con una sólida trayectoria y más de 30 años de experiencia práctica en finanzas inmobiliarias, inversiones y gestión de inversiones. Es un excelente gestor de riesgos y un ejecutivo de clase mundial, muy reconocido por su juicio e integridad.