

ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES CORPORATIVAS

Programa: Mundo Ejecutivo
Canal: 4 Televisa
Conductor: Crispín Barrera

Inicio: 20:21 hrs.
Duración: 4'
13 de Noviembre de 2005

Efrén Flores, analista: Continuamos en Mundo Ejecutivo TV, y por supuesto estamos en nuestra sección de habitat, vamos a platicar sobre bienes raíces, un tema muy específico. Esta con nosotros Agustín Alvarado, presidente de CB Richard Ellis México, y por supuesto le damos la bienvenida ¡Gracias por estar con nosotros!

Agustín Alvarado, presidente CB Richard Ellis México: ¡Muchas gracias a ti por invitarme!

EE: Mira Agustín, es un temaso, así lo considera un servidor y muchos de nuestros amigos, es el de todo lo que es el mercado corporativo, y sobretodo la administración de las propiedades corporativas ¿cómo debo de planear como inversionista la administración de una propiedad corporativa?

AA: Mira, creo que es un tema muy interesante y ahorita cada vez más necesario, porque las compañías requieren de un profesionalismo en ese servicio. El mantenimiento de la administración, el buen mantenimiento de las propiedades hacen que ganen valor, pueden ganar valor o pueden perder valor.

Un edificio que está mal mantenido, mal cuidado pues lo lógico es que los inquilinos busquen salirse de él, sobretodo sino se hacen inversiones para actualizarlo, para meterle la nueva tecnología que hoy existe en el mundo; hoy las comunicaciones son vitales.

Entonces, en el caso de los edificios corporativos requieren de tener un plan muy bien establecido de mejora, de actualización de todos los equipos que cuenta, no, desde aires acondicionados, elevadores, seguridad, que es un tema fundamental, yo te diría que incide directamente en el costo de mantenimiento, el buen mantenimiento de las propiedades incide en el valor del inmueble y en la posibilidad de rentar o no el espacio.

EF: ¿Cómo debemos de tomar esa propiedad para que funcione de veras en serio y forma competitiva?

AA: Mira, yo creo que también tú observación es clara y es real, el negocio inmobiliario nace de una manera muy familiar, entonces muchas veces el edificio lo proyecta la amiga, lo construye el compadre y lo administra un familiar. Y esto es una formula que se utilizó por mucho tiempo, sin embargo la especialización en los servicios ha

provocado que, bueno, realmente haya gente especializada, gente que estudie asociaciones, criterios para tener bien los edificios.

Entonces, hoy firmas como la nuestra y muchas otras, nacionales e internacionales, ha buscado que ese servicio vaya elevando su nivel. Y los grandes edificios, yo te diría las grandes torres, la Torre Mayor, las torres que se encuentran en Reforma, en Santa Fe, pues ya están siendo operadas y administradas por empresas profesionales, empresas especializadas en la conservación y mantenimiento.

EF: Si, porque además como ya hemos aprendido los mexicanos, lo barato sale caro ¿cómo debo entonces reaccionar de forma bien planeada ante tales modelos?

AA: Mira, yo te diría que realmente hoy los edificios, desde su planeación, desde su diseño, tienen un destino, entonces ante eso tenemos los edificios inteligentes. Esa es una parte importante porque requieren de sistemas mucho más sofisticados con sistemas y equipos para el control de los edificios. Eso por un lado desde su planeación y su diseño, la eficiencia corporativa que se busca tener.

Por otro lado esa planeación esta destinada a un usuario, ese usuario puede ser el pequeño usuario, como tu dices, la Pyme o puede ser un gran usuario. Y el edificio también tiene que estar diseñado de esa manera, porque si es un solo usuario pues tendrás menos recepciones, menos vestíbulos, podrás tener los controles centralizados. Y en el caso de multiusuarios todo esto tiene que estar dividido, como si fuera un condominio.

Tienes que tener perfectamente los controles de medición de consumo de cada uno de ellos.

EF: Agustín ¡muchas gracias por haber platicado! El tiempo se va rapidísimo en televisión, pero esperamos contra muy pronto contigo nuevamente para que sigas asesorando a nuestros amigos del auditorio de cómo manejar propiedades corporativas, residenciales, en fin, todos los modelos que hay. Agustín Alvarado, presidente de CB Richard Ellis ¡Muchas gracias por haber estado con nosotros aquí en Habitat en Mundo Ejecutivo!

AA: ¡Gracias, y encantado de estar aquí con ustedes! ***