Cómo verificar servicios antes de comprar una bodega



Una conexión visible no demuestra que una bodega tenga capacidad suficiente para tu operación. Antes de ofertar, pide evidencia escrita de electricidad, agua, alcantarillado, telecomunicaciones y protección contra incendios; después, haz que un ingeniero, el proveedor y la autoridad que corresponda validen cada punto para ese predio y ese giro.

Empieza con una matriz de demanda

Describe por escrito qué harás dentro del inmueble: almacenamiento, distribución, última milla, manufactura ligera, refrigeración u otra actividad. Anota equipos, horarios, personal, consumo de agua, descargas, conectividad y materiales almacenados. Esa memoria permite comparar tu demanda con la infraestructura existente. No conviertas una cifra de anuncio, un medidor o una toma en capacidad “confirmada”.

También solicita al propietario recibos, contratos, número de cuenta y medidor, planos, historial de ampliaciones, adeudos, restricciones y quién pagará adecuaciones. Pide que cada documento identifique domicilio, fecha y titular. Si está en parque o condominio, incluye reglamento y responsable de redes. El checklist para elegir una bodega o nave industrial en renta sirve como punto de partida.

Electricidad: diferencia conexión de capacidad

Pide nivel de tensión, demanda contratada, carga instalada, diagrama unifilar, capacidad y propiedad del transformador, historial de recibos y condiciones para aumentar demanda. Pregunta si acometida, subestación, tableros y protecciones pertenecen al inmueble, al parque o al suministrador. Un electricista debe revisar conductores, protecciones, puesta a tierra y compatibilidad con tus equipos.

La CFE explica que sus solicitudes industriales pueden requerir análisis técnico, liberación de obra, visto bueno de medición y, cuando aplique, dictamen de una Unidad de Verificación de Instalaciones Eléctricas. Si se necesitan obras o aportaciones, solicita el documento y el alcance emitidos por CFE; no aceptes “hay luz cerca” como respuesta a una demanda futura. El proveedor debe confirmar por escrito la factibilidad para la dirección exacta.

Agua, drenaje y descargas: pide factibilidad, no solo recibos

Solicita contrato o cuenta de agua, diámetro y ubicación de la toma, punto de descarga sanitaria y condiciones de alcantarillado o tratamiento. Pregunta si hay cisterna, pozo, planta, cárcamo o sistema compartido, quién lo mantiene y qué permisos exige el giro. Un especialista debe revisar tuberías, almacenamiento, bombeo, separación de aguas y descarga.

Para Mérida y la zona conurbada de Kanasín, el Dictamen de Factibilidad de JAPAY informa sobre disponibilidad de agua potable, alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales. La ficha oficial señala que se analiza la infraestructura existente y su capacidad, y que una actividad distinta de vivienda puede requerir memoria descriptiva con la demanda de agua. Pide al propietario el dictamen vigente o confirma con JAPAY qué trámite corresponde a la operación y al predio.

Telecomunicaciones y protección contra incendios

Para internet y telefonía, solicita confirmación escrita para la dirección completa: tecnología, velocidad, simetría si la necesitas, instalación, ruta de acometida, soporte, respaldo y cancelación. El material oficial sobre servicios de telecomunicaciones recuerda que el proveedor debe informar cobertura y prestar el servicio contratado. Un mapa es referencia; la confirmación del operador para ese domicilio es la evidencia útil.

En incendios, pide planos de rutas y salidas, clasificación de riesgo, detectores, alarmas, extintores, bitácoras, simulacros y plan de emergencia. La NOM-002-STPS-2010 relaciona las medidas con el riesgo. En Mérida, revisa con Protección Civil si el establecimiento requiere Programa Interno o Dictamen de riesgo. Un especialista debe confirmar que el sistema corresponde a tu proceso.

Preguntas frecuentes

¿Un recibo de electricidad prueba que la bodega tiene capacidad suficiente?

No. Prueba que existe un servicio facturado, pero no que la demanda, instalación o calidad de energía sean adecuadas. Solicita datos de CFE y una revisión eléctrica independiente.

¿La factibilidad de agua garantiza que podré operar cualquier giro?

No. Se relaciona con el predio, la infraestructura y la demanda declarada. Si cambian uso, consumo o descargas, confirma con JAPAY y un especialista hidrosanitario.

¿Un extintor y una salida visible bastan para comprar?

No. La prevención contra incendios depende del riesgo, las rutas, los equipos, el mantenimiento, la capacitación y los procedimientos aplicables. Pide el expediente y una evaluación específica antes de comprometerte.

Antes de presentar una oferta, reúne tu memoria de demanda y solicita la documentación de servicios de cada opción en el hub de bodegas y naves comerciales en venta en Mérida. Comparte el giro, equipos y requerimientos con Yucatan Properties para pedir información del inmueble y coordinar una revisión con los especialistas que correspondan.



Autor
Lic. Jorge Semerena