Property Managers Meeting Kit – Spanish



QU EST? EN RIESGO

Los administradores de fincas supervisan y mantienen viviendas, edificios de apartamentos, locales comerciales, complejos de oficinas y comunidades de propietarios. Inquilinos, arrendatarios y propietarios esperan que los administradores de fincas mantengan sus propiedades seguras y en buen estado de funcionamiento. Aunque las tareas del trabajo y las propiedades pueden variar, los administradores de propiedades siempre deben gestionar la seguridad en primer lugar.

CU?L ES EL PELIGRO

LOS PELIGROS DE LA GESTI?N DE RIESGOS

La gesti¢n de riesgos, una de las principales prioridades de los administradores de fincas.

- **Riesgo de administraci¢n.** Un administrador de fincas trabaja con muchos datos y maneja amplios contratos, listados de alquileres, listas de inquilinos y tareas de mantenimiento. Sin el sistema administrativo adecuado, seria todo un reto gestionar todos estos datos y mantener organizados los archivos importantes.
- **Da¤os fisicos.** Los da¤os a la propiedad son siempre un punto de riesgo potencial para los administradores de fincas. Los administradores de fincas tienen muchos bienes fisicos que mantener, desde muebles que se rompen hasta exteriores que se desgastan o pintura que se desconcha.
- **Lesiones de los inquilinos.** Las empresas de gesti¢n inmobiliaria son responsables de la seguridad de los inquilinos en sus propiedades. Un inquilino que se lesione en la propiedad que usted gestiona puede alegar negligencia y solicitar un proceso judicial. Un administrador de fincas ser responsable de los accidentes que tengan lugar en la propiedad si se demuestra que hubo negligencia.
- **Riesgo de aumento de vacantes.** Un administrador de fincas significa ser capaz de encontrar inquilinos para sus clientes. Corresponde a los administradores de fincas mantener alto el ¡ndice de ocupaci¢n de los inmuebles de alquiler. Sin embargo, muchos trabajadores pasan ahora su tiempo trabajando en interiores o pierden totalmente su empleo, las tasas de vacantes est n aumentando en las principales reas metropolitanas de Estados Unidos.
- **Riesgo fisico de la propiedad.** Tanto si un administrador de fincas supervisa unas cuantas casas peque¤as como una cartera inmobiliaria de miles de millones de d¢lares, siempre existir el riesgo de que se produzcan da¤os fisicos. Los muebles se rompen, la pintura se raya y los exteriores se desgastan con el

tiempo.

- **Riesgo para los inquilinos.** Podr¡a decirse que los inquilinos representan el mayor riesgo para los gestores inmobiliarios. Seleccionar al inquilino adecuado es “el paso m s importante en el negocio inmobiliario”. Un solo administrador puede ser responsable de cientos de inquilinos, y su organizaci¢n supervisar a miles. Los inquilinos pueden ser desde una sola persona hasta una organizaci¢n multimillonaria.
- **Riesgo de mercado.** Los administradores de fincas est n sujetos al riesgo del mercado exterior. La evoluci¢n de la economía influye en una serie de factores que pueden afectar a los administradores de fincas. La inflaci¢n y los tipos de inter□s tambi□n suponen un riesgo para los administradores de fincas. Cuando □stos son desfavorables, pueden tener m s dificultades para aportar valor a los posibles inquilinos y suscribir nuevos contratos.
- **Riesgo de conflicto legal.** Si un administrador de fincas adquiere una propiedad y se cuestiona su titularidad, puede iniciarse un largo y costoso proceso judicial.

COMO PROTEGERSE

C?MO GESTIONAR LA PROPIEDAD DE FORMA SEGURA

1. **Reconocer los peligros.** El administrador del inmueble tiene la responsabilidad de ser consciente de los posibles problemas de seguridad desde el primer momento y desarrollar un sistema de respuesta y notificaci¢n de incidentes, que tambi□n repercute directamente en los costes de funcionamiento y reparaci¢n del inmueble. Considere todos los escenarios que amenazan a las personas y a la propiedad, incluyendo a qui□n involucrar en el incidente y en qu□ capacidades. Poniendo en marcha alertas tempranas de aviso de amenazas emergentes, adel ntese al problema y sepa a qu□ atenerse.
2. **Dise¤o medioambiental estrat□gico.** Un dise¤o ambiental inteligente para su propiedad es una forma relativamente f cil y asequible de mantener a salvo a empleados e inquilinos. Adem s, invertir en un sistema de seguridad y ubicar estrat□gicamente las c maras para mantener una visi¢n completa de la propiedad puede ayudar a£n m s a mitigar los riesgos asociados cuando el personal est en el trabajo.
3. **Soluci¢n de comunicaciones eficaz.** Prepararse, responder y recuperarse de un incidente relacionado con la propiedad requiere una buena comunicaci¢n. Y no hay mejor herramienta que una que sea polivalente. Un servicio m¢vil de notificaci¢n masiva puede ocuparse de la comunicaci¢n diaria entre el personal, desde inspecciones de unidades y cortes de servicio hasta emergencias como inundaciones y evacuaciones. Disponer de un lugar centralizado donde los empleados puedan acceder a las notificaciones bajo demanda, comunicar al personal los plazos de inicio y reanudaci¢n de los servicios y notificar a los inquilinos el restablecimiento de un servicio tiene un valor incalculable.
4. **Apoyo a los trabajadores aislados.** Permita a los trabajadores remotos o solitarios iniciar alertas de emergencia o notificaciones instant neas para comunicar informaci¢n esencial sobre seguridad. Con un sistema de notificaci¢n masiva, los trabajadores solitarios pueden transmitir sus coordenadas GPS si no est n visibles para que otros puedan localizarlos y acudir en su ayuda cuando sea necesario.
5. **Capacitaci¢n y pr ctica peri¢dicas.** Programe peri¢dicamente simulacros de incendio, pruebe el sistema de alarma y envíe alertas y notificaciones de prueba para ayudar a preparar a los trabajadores de mantenimiento, los equipos de limpieza y el personal administrativo sobre c¢mo reaccionar durante una amenaza o emergencia cuando se trate de la situaci¢n real.
6. **Aplique las lecciones aprendidas de incidentes y emergencias anteriores.** Una de

las formas m s eficaces de evitar que se repita un incidente es utilizar los sucesos pasados para informar las acciones futuras. Capacite a su equipo para tomar conciencia de los peligros, controle los riesgos de forma continua y desarrolle un proceso de revisi¢n peri¢dica que investigue c¢mo pueden evolucionar con el tiempo los riesgos relevantes para su propiedad y c¢mo pueden gestionarse mejor.

CONSEJOS PARA LA GESTI?N INMOBILIARIA: PROTEGER A LOS EMPLEADOS

Dado que la gesti¢n de riesgos es una parte vital de sus funciones, los administradores de fincas deben contar con un s¢lido plan de comunicaci¢n que ayude a minimizar los da¤os, las molestias y las lesiones para crear mejores condiciones de trabajo y de vida para sus empleados e inquilinos.

CONCLUSI?N

Como administrador de fincas, tiene la obligaci¢n de protegerse a si mismo y a los propietarios reduciendo los riesgos. No contar con un enfoque integrado de gesti¢n de riesgos podr¡a ser el mayor riesgo de todos.