Property Managers Meeting Kit – Spanish

QUÉ ESTÁ 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.

CUÁL ES EL PELIGRO

LOS PELIGROS DE LA GESTIÓN DE RIESGOS

La gestión de riesgos, una de las principales prioridades de los administradores de fincas.

- **Riesgo de administración.** 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, sería todo un reto gestionar todos estos datos y mantener organizados los archivos importantes.
- **Daños físicos.** Los daños a la propiedad son siempre un punto de riesgo potencial para los administradores de fincas. Los administradores de fincas tienen muchos bienes físicos que mantener, desde muebles que se rompen hasta exteriores que se desgastan o pintura que se desconcha.
- **Lesiones de los inquilinos.** Las empresas de gestión 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 será 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 índice de ocupación 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 están aumentando en las principales áreas metropolitanas de Estados Unidos.
- **Riesgo físico de la propiedad.** Tanto si un administrador de fincas supervisa unas cuantas casas pequeñas como una cartera inmobiliaria de miles de millones de dólares, siempre existirá el riesgo de que se produzcan daños físicos. Los muebles se rompen, la pintura se raya y los exteriores se desgastan con el tiempo.
- **Riesgo para los inquilinos.** Podría decirse que los inquilinos representan el mayor riesgo para los gestores inmobiliarios. Seleccionar al inquilino adecuado es “el paso más importante en el negocio inmobiliario”. Un solo administrador puede ser responsable de cientos de inquilinos, y su organización supervisar a miles. Los inquilinos pueden ser desde una sola persona hasta una organización multimillonaria.
- **Riesgo de mercado.** Los administradores de fincas están sujetos al riesgo del mercado exterior. La evolución de la economía influye en una serie de factores que pueden afectar a los administradores de fincas. La inflación y los tipos de interés también suponen un riesgo para los administradores de fincas. Cuando éstos son desfavorables, pueden tener más 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

CÓMO 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 notificación de incidentes, que también repercute directamente en los costes de funcionamiento y reparación del inmueble. Considere todos los escenarios que amenazan a las personas y a la propiedad, incluyendo a quién involucrar en el incidente y en qué capacidades. Poniendo en marcha alertas tempranas de aviso de amenazas emergentes, adelántese al problema y sepa a qué atenerse.
2. **Diseño medioambiental estratégico.** Un diseño ambiental inteligente para su propiedad es una forma relativamente fácil y asequible de mantener a salvo a empleados e inquilinos. Además, invertir en un sistema de seguridad y ubicar estratégicamente las cámaras para mantener una visión completa de la propiedad puede ayudar aún más a mitigar los riesgos asociados cuando el personal está en el trabajo.
3. **Solución de comunicaciones eficaz.** Prepararse, responder y recuperarse de un incidente relacionado con la propiedad requiere una buena comunicación. Y no hay mejor herramienta que una que sea polivalente. Un servicio móvil de notificación masiva puede ocuparse de la comunicación 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 reanudación 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 instantáneas para comunicar información esencial sobre seguridad. Con un sistema de

notificación masiva, los trabajadores solitarios pueden transmitir sus coordenadas GPS si no están visibles para que otros puedan localizarlos y acudir en su ayuda cuando sea necesario.

5. **Capacitación y práctica periódicas.** Programe periódicamente 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 cómo reaccionar durante una amenaza o emergencia cuando se trate de la situación real.
6. **Aplique las lecciones aprendidas de incidentes y emergencias anteriores.** Una de las formas más 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 revisión periódica que investigue cómo pueden evolucionar con el tiempo los riesgos relevantes para su propiedad y cómo pueden gestionarse mejor.

CONSEJOS PARA LA GESTIÓN INMOBILIARIA: PROTEGER A LOS EMPLEADOS

Dado que la gestión de riesgos es una parte vital de sus funciones, los administradores de fincas deben contar con un sólido plan de comunicación que ayude a minimizar los daños, las molestias y las lesiones para crear mejores condiciones de trabajo y de vida para sus empleados e inquilinos.

CONCLUSIÓN

Como administrador de fincas, tiene la obligación de protegerse a sí mismo y a los propietarios reduciendo los riesgos. No contar con un enfoque integrado de gestión de riesgos podría ser el mayor riesgo de todos.