

Febrero 14 de 2025

Conexión Amigos Inmobiliarios

Hola, amigos inmobiliarios, recuerden cada mes tenemos noticias para el sector.

ALERTA INMOBILIARIA: PREVENGASE ANTES DE LAS LLUVIAS.

De todos es conocido que el punto álgido en la administración de inmuebles son las reparaciones, sean estas locativas (Arrendatario) o Indispensables (Arrendadora – Propietario) pues es la mayor causa de conflictos, entre Inmobiliaria – Arrendatario e Inmobiliaria – Propietario. Infortunadamente ni el código civil, la ley 820 de 2003 u otra norma hay una regulación clara para determinarlas y reclamar su incumplimiento.

La temporada de lluvias o a veces una solo temporal (aguacero), causa filtraciones, daños estructurales, colapsos de techos y afectaciones a bienes dentro de los inmuebles. Por ello, es esencial que usted, Amigo Inmobiliario, tome medidas preventivas para evitar conflictos durante la ejecución del contrato e incluso a la restitución del inmueble, además de la necesidad de garantizar su conservación.

En algunas zonas de Colombia, es posible aprovechar los días continuos o temporada de sol, propicios para inspeccionar techos, canales, desagües y estructuras vulnerables; eliminando, reduciendo, mitigando así el riesgo de daños cuando lleguen las lluvias.

Para asegurar una correcta administración y prevenir daños evitables, se recomienda seguir los siguientes pasos:

Haga inspección preventiva, sobre todo en aquellos inmuebles que por su vetustez (tiempo de construcción), ubicación (zonas húmedas) o por frecuencia de daños pueden ser vulnerables a daños en temporadas de lluvias.

Priorice techos, desagües, canales, techos y estructuras vulnerables determinando con objetividad lo que se observa usando herramientas como el video y la fotografía. Al momento de la inspección, la persona que represente a la Inmobiliaria no debe ni puede tomar decisiones o responsabilidades inmediatas.

De acuerdo con el resultado, y si se requiere realizar reparaciones indispensables, a cargo de la Arrendadora – Propietario, tales como: Instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, pluviales, gas, desagües, cañerías, estructura, humedades, sustituciones, cambios de puertas y ventanas. Ejecute el procedimiento de notificación y realización de las reparaciones. Recuerde que debe notificar al Propietario y, si este no las autoriza o no responde, la Inmobiliaria sigue teniendo la obligación legal de realizarlas.

Si las reparaciones son locativas, como limpieza, destape de canales, techos, desagües, cambios de vidrios rotos, tejas, conservación y limpieza de paredes, pisos, cambios de bombillas y accesorios en general, notifique en debida forma al Arrendatario con la advertencia de lo qué puede suceder si no las realiza.

Gestione un sistema de bitácora para registrar solicitudes de reparación y documentar cada etapa del proceso con su respectivo cierre y firma de entrega o verificación de la reparación o mantenimiento.

Minimice los conflictos por este tipo de reclamaciones, ya que pueden resultar costosos y desviar el enfoque del objeto social de la compañía, además de afectar su imagen y reputación corporativa.

Proteja el patrimonio del propietario, garantizando un seguimiento periódico, programado y continuo al estado del inmueble. (Por lo menos dos veces al año).

Una mayor satisfacción del Arrendatario permite una excelente relación comercial y facilita la ejecución del contrato.

Estudie la posibilidad de enviar la siguiente misiva a los Arrendatarios.

Conservación y prevención del inmueble arrendado.

Estimado(a) Arrendatario(a),
Tómese el tiempo y escriba el nombre,

Esperamos se encuentre bien,

Llegan la temporada de lluvias, y es un buen momento para que verifique y se realice la adecuada limpieza de los techos , canales, cañerías y desagües (aguas lluvias y residuales) del inmueble arrendado.

Un mantenimiento oportuno no solo previene daños en el inmueble, sino que protege sus bienes y evita contratiempos innecesarios,

Cuidar del inmueble que se la ha confiado contribuye en su tranquilidad y bienestar.

Atentamente,
[Nombre de la Inmobiliaria]

