

Segundas residencias, los retos a los que se enfrentan los administradores

Noticias 24hs | 21-11-2023 | 10:37



Chipiona

Si ya de por sí la administración de fincas cuenta con una serie de retos que se presentan de forma habitual, cuando se tratan de residenciales en zonas que tienen un alto porcentaje de propietarios que usan el inmueble como segunda residencia, estos se pueden llegar a multiplicar.

Los desafíos para un administrador de fincas en Chipiona o en algunas de las localidades con mayor porcentaje de segundas residencias de la costa Mediterránea son muchos, precisamente, por la falta de un quórum suficiente en algunas tomas de decisiones.

¿Desde luego, es todo un reto conseguir que funcionen las comunidades cuando se trata de zonas donde, en mayor medida, se incrementa el porcentaje de propietarios que no viven allí o que tienen la vivienda como segunda residencia o inversión? explican desde Inmo Costa Noroeste.

¿Cuáles son los problemas?

1. Ausencia de propietarios: es común que los propietarios no estén presentes de manera constante, complicando la comunicación y la toma de decisiones que requieren un aforo mínimo o una inmediatez.
2. Mantenimiento irregular: La falta de ocupación continua puede llevar a problemas de mantenimiento, ya que algunas propiedades pueden deteriorarse con el tiempo sin una supervisión adecuada. En épocas de lluvia, por ejemplo, al no mantener los sumideros limpios, en caso de fugas, etc.
3. Temporada alta y baja: si durante la temporada alta la dificultad se encuentra en la gestión de servicios, seguridad y cumplimiento de normativas, siendo en algunos casos incluso necesario

incrementar la limpieza, durante la temporada baja, los administradores pueden enfrentar problemas de presupuesto y costos fijos que no son necesarios. Llegar a ese consenso no siempre es sencillo para quienes viven todo el año.

4. Dificultad para establecer quórum: La convocatoria de reuniones de propietarios y la toma de decisiones pueden ser complicadas debido a la dispersión geográfica de los propietarios. Puede ser difícil lograr el quórum necesario para tomar decisiones importantes si los propietarios no delegan su voto bien en un vecino o en la propia administración, indicando cuál sería su postura en cada punto de las convocatorias.

5. Seguridad: En propiedades de segunda residencia, la seguridad es una preocupación importante para los propietarios por si acaba siendo invadida, pero también para los que viven durante todo el año ya que supondría un problema para su residencia. De ahí que se fortalezca el presupuesto con medidas disuasorias como alarmas o patrullas.

6. Alquiler de propiedades: Muchos propietarios optan por alquilar sus propiedades cuando no las están utilizando ya sea por temporadas o por épocas largas. Los administradores deben lidiar con cuestiones relacionadas con los inquilinos, contratos de arrendamiento, limpieza y reparaciones.

Autor: Redacció