

Definiendo Lease Administration para inquilinos

Existen dos maneras de visualizar Lease Administration (la Administración de Contratos de Arrendamiento), uno es desde el punto de vista del inquilino/tenant y otro desde el punto de vista del arrendador/landlord, es importante considerarlo ya que entre inmobiliarios y personas involucradas en la industria de bienes raíces cuando se habla de Lease Administration se tienen diferentes entendimientos, definiciones e incluso alcances de lo que representa la actividad; además, cada uno de los “dos sabores” (Lease Administration para Inquilinos o Lease Administration para Arrendadores) requiere una especialización, estrategia y enfoque diferente. En este caso nos vamos a concentrar en el punto de vista del inquilino.

Lease Administration para inquilinos se refiere a la actividad de administrar o gestionar los contratos de arrendamiento y se concentra en el seguimiento adecuado de las obligaciones contractuales, entre ellas el seguimiento de las fechas de inicio del contrato, de ocupación del inmueble y fin del contrato, el monto y los pagos de la renta, los gastos relacionados tales como mantenimiento, cuotas de publicidad, incrementos de renta, opciones de renovación, opciones de terminación, penalizaciones, entidades legales o partes involucradas en el contrato, entre otras.

Un aspecto primordial en Lease Administration, es la proactividad para el seguimiento a las fechas críticas tales como notificaciones de renovación o terminación y los vencimientos de contratos para poder contar con el apalancamiento adecuado para negociar las renovaciones con los arrendadores en la mejor situación, llevar a cabo un seguimiento oportuno y con tiempo nos permite identificar oportunidades para investigar precios, alternativas de otras ubicaciones; revisar el desempeño (si hablamos de un punto de rentabilidad del negocio) para tomar una decisión adecuada de seguir, ampliar, reducir, mudarse o cerrar, entre otras cosas.



Punto de vista del inquilino/usuario

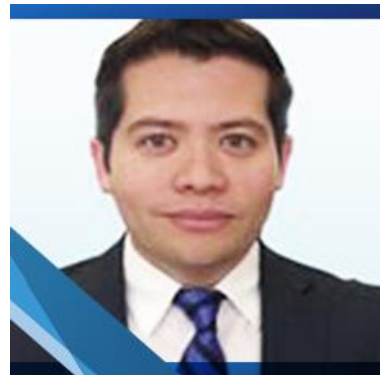
Cuando una empresa hace uso intensivo de espacios rentados tales como puntos de venta, sucursales y tiendas, así como de espacios industriales o logísticos tales como bodegas, centros de distribución y oficinas, se requiere una especial atención de las renovaciones y del pago de rentas en tiempo para evitar penalizaciones (en lugar de cobrar la renta como es el caso del dueño/landlord), así como de cumplir con las obligaciones de pago de servicios y gastos relacionados al contrato de arrendamiento. De igual forma es relevante auditar que los pagos se están haciendo de forma adecuada, por ejemplo cuando el portafolio es muy grande es muy común que se sigue pagando renta de espacios que fueron cerrados o que no se recupera el Depósito en Garantía.

Algunas de las actividades relacionadas de Lease Administration desde el punto de vista del inquilino son las siguientes:

- + Database Management
- + Aplicar estándares de buenas prácticas en las cláusulas
- + Auditoría de la información
- + Auditoría de los gastos
- + Generación de ahorros
- + Renovación de contratos
- + Control de gastos
- + Pago de rentas

Negociación del Contrato de Arrendamiento

La negociación del Contrato de Arrendamiento desde el punto de vista del inquilino tanto para un contrato nuevo como para una renovación o una terminación, busca objetivos diferentes a la del arrendador; por ejemplo, el inquilino busca pagar el precio más justo por el espacio, también busca la flexibilidad en poder terminar el contrato minimizando riesgos si la ubicación no resulta adecuada o si la ubicación es óptima y adecuada, el objetivo sería asegurar el contrato de arrendamiento con una vigencia más prolongada. Cada negociación requiere un análisis a fondo y una estrategia de negociación diferente.



Sergio Rojas Leyva, director Lease Administration

Link del artículo:

<http://inmobiliare.com/definiendo-lease-administration-para-inquilinos/>