

¿Cómo administran las empresas sus contratos de arrendamiento de manera eficiente?

Algunas empresas en **Latinoamérica** se enfrentan con la necesidad de administrar decenas o incluso centenas de **contratos de arrendamiento** - comúnmente a esta actividad se le conoce como **Lease Administration**—buscando implementar procesos eficientes, reducir gastos, tener información confiable y en tiempo real de sus arrendamientos, todo esto para tomar decisiones adecuadas en alineación a la **estrategia del negocio**.

En **Estados Unidos** se visualiza una adopción muy alta de software especializado para el manejo de los contratos de arrendamiento, los datos indican que 95% de las empresas que tienen el rol de **usuarios/tenants** que administran 100 contratos o más utilizan software especializado, de igual forma el 80% de los **propietarios/landlords** y el 88% de los **proveedores de servicios** que administran más de 250 contratos

reportaron usar un software para este uso.



En México y en el resto de los países de Latinoamérica la adopción y profesionalización es mucho más baja y se cuenta con muy poca información al respecto de la adopción

de **software especializado** para Lease Administration.

Algunas de las buenas prácticas derivadas de las necesidades de administrar de manera eficiente la información son:

1) Estructura Centralizada: Con el apoyo de la **tecnología** se hace más sencillo supervisar operaciones diversas; muchas compañías buscan mejorar la administración y reducir costos centralizando las operaciones con un software especializado y con un equipo de profesionales altamente capacitados. Cuando un gerente de una tienda, **farmacia, cafetería, restaurante**, etc., necesita saber los términos de su contrato en cuanto a renta, periodo y gastos relacionados, la centralización facilita y hace más



eficiente el acceso a esta información comparado contra tener la información descentralizada o resguardada en el mejor de los casos por alguna persona designada que tiene esta función como una de sus actividades, pero en la cual no se especializa.

2) Administración con Software Especializado: Excel **no** es un software fabricado para el manejo de volúmenes grandes de información en donde se requiere concurrencia y acceso de distintos profesionales en distintos lugares a diferentes horas. Entre otras cosas un software de calidad especializado en Lease Administration permite:

- Llevar un registro de todos los contratos de arrendamiento con su información relevante, así como tener un control de las rentas y de los gastos.
- Generar reportes en tiempo real sobre los próximos vencimientos, así como alertas.
- Tener un historial sobre quién realizó cambios en la información con fecha y hora de las últimas modificaciones.
- Almacenar información sobre el inmueble como lo es la georreferenciación, superficie y especificaciones técnicas entre otros aspectos
- Contar con el histórico (notas) sobre relación que se tiene con el arrendador o con el inquilino.
- Aprovechar la información contenida en la base de datos para el uso de métricas e indicadores de desempeño.

3) Outsourcing: El refrán “zapatero a tus zapatos” también aplica en la administración de contratos de arrendamiento, dado que el negocio de las empresas no es en realidad la administración de inmuebles o de contratos de arrendamiento en ocasiones las empresas no dan la importancia necesaria a este muy relevante aspecto operativo. En Estados Unidos la mitad de las empresas **usuario/tenants** y de empresas dueñas/landlords reportaron utilizar a un tercero para administrar sus contratos. Esto también aplica para compañías que cuentan con portafolios inmobiliarios que se dedican a rentar sus inmuebles como una inversión, en México algunos inversionistas patrimoniales e institucionales son una muestra de

ello, un ejemplo de los inversionistas institucionales son las denominadas **Fibras**.



4) Integración con Software de Contabilidad o con ERPs: La integridad de la información y la eficiencia en el acceso a ella es muy importante, es para muchas empresas un dolor de cabeza tener diferentes bases de datos y sistemas de información no integrados, una buena práctica es integrar el software de Lease Administration con el software de contabilidad o ERP como Oracle o SAP, esto incrementa y facilita la precisión, integridad y el acceso a la información.

5) Hacer una abstracción precisa del contrato: Cuando se captura basura en un sistema de información basura se obtiene en la salida, es decir en los reportes. Es importantísimo que una persona con conocimiento de causa y con un proceso adecuado de revisión de la misma se tenga en consideración para tener información precisa y veraz de la fecha de inicio, fecha fin, monto de renta, gastos, entidades legales participantes, dirección, cláusulas entre otras, si esta información no es confiable el utilizar esa información no tiene ningún sentido.

Estas son sólo algunas de las mejores prácticas relacionadas con la actividad de **Lease Administration**.

Colliers International cuenta con un equipo de profesionales para ofrecer el servicio de Lease Administration, así como también cuenta con un software especializado llamado **WorkTrac** único y líder en el mercado que es multi moneda y multi-idioma, actualmente utiliza este software para brindar servicio a clientes globales con presencia en todos los continentes. De igual manera cuenta con un sistema con tecnología de punta de **business intelligence** denominado **Colliers 360** que permite tener métricas y tableros con indicadores de desempeño de la información de los contratos y del **portafolio inmobiliario**.



Publicado por:

Sergio Rojas Leyva | D1, MBA, PIC Director Lease Administration
| [Latam Colliers International](#) Sergio.Rojas@colliers.com +52 (55) 5209
3692