

¿Automatizar la gestión del condominio? mitos y realidades

Por más de tres años en los que hemos asesorado a un sin número de Condominios, Directivas y Administradores, nos topamos siempre con la misma pregunta. ¿Debo automatizar mi gestión del condominio?

La respuesta fácil es decir que si, que es un deber y una obligación hacia la buena gestión. En un mundo práctico esa sería la respuesta directa. Pero la verdad es que la realidad de nuestros países, especialmente en Latinoamérica es más compleja, es decir las decisiones que se toman, tienen más variables que la simple practicidad.

Es entonces que por esta realidad aparece el mito de que la administración de un condominio no necesita ser automatizada por que los costos y los tiempos son muy altos, para un trabajo supuestamente tan simple.

Nuestra experiencia va más allá en el análisis y suma algunas variables para que esta decisión sea mejor pensada, pues es evidente que la practicidad o pragmatismo dentro de la administración de condominios no existe, entonces que les parece si sumamos el tamaño de condominio, el ingreso promedio mensual y por último la dificultad de cobro de carteras.

Estas variables sumadas al costo de una automatización y el tiempo de implementación, deberían ser variables suficientes como para que una Directiva o un Administrador profesional puedan definir su necesidad.

Pero veamos la realidad, dividamos a la administración en dos esferas, la primera es la esfera netamente Administrativa - Financiera y la segunda esfera es la Comunicacional-Transparencia.

El 90% de los casos y aún más, el enfoque de la administración del condominio está en la esfera uno, por lo cual las herramientas que usan para que este proceso se dé son las básicas como el uso de Excel, con cientos de hojas de trabajo, cuadros y planificaciones, además de un sin número de recibos, papelería y documentación. Esto no quiere decir que este mal, pero todo este trabajo de actualización, control financiero y documental consume más del 80% del tiempo

del trabajo del administrador y en muchos de los casos nunca están al día con este proceso. Ocasionando entonces una ineficiencia en la inversión que realizamos mes a mes para tener una administración integral de condominio.

Por otro lado tenemos que el 20% de los casos se centran en la administración por comunicación, es decir existen Administradores que comunican todo, pero no necesariamente se enfocan en que la gestión administrativa financiera se dé la mejor manera, es decir vuelcan sus acciones a emitir mucha comunicación sobre cualquier cosa, se enfocan en realizar acciones u obras que den una imagen de eficiencia sin serlo necesariamente. Igual que el anterior no es que este mal, pero entramos nuevamente en que los costos de este tipo de administraciones son demasiado altos.

Ahora bien, la mayor eficiencia en la administración está en controlar y equilibrar las acciones en todos los campos y áreas que se tienen dentro de los condominios, es decir los condominios necesitan un manejo de administración y finanzas, comunicación, transparencia, mantenimiento, etc. Es decir, es una combinación de las esferas uno y dos, pero como hemos mencionado antes, no es fácil equilibrar estos dos mundos, pues los dos abarcan mucho trabajo. Es así que vemos que la mejor salida para equilibrar las acciones del condominio es automatizarlo.

Es ahí donde el mito se rompe, pues definitivamente un sistema de administración completo que maneje la administración, finanzas, mantenimientos, comunicación interna, cobranzas, reservas, etc., es una buena solución para tener una administración más eficiente, estratégica y más que nada que sea vista como profesional.

No se olviden que el trabajo de la Administración es mantener o aumentar la plusvalía de las propiedades, ese es el objetivo final y el más importante.

Hasta el siguiente mes...

Sus amigos

HABITANTO

www.habitanto.com

Si te gusto, comparte esta información.