

Soy administrador de propiedades: haga estas seis preguntas antes de alquilar



El cheque mensual para el arrendador puede ser el gasto más obvio relacionado con el alquiler de un apartamento, pero no es el único, y debe aprender sobre el resto haciendo las preguntas correctas antes de firmar el contrato de arrendamiento.

“La pregunta más importante que debe hacerse es si puede pagar el alquiler”, dijo Ryan Barone, director ejecutivo, director de tecnología y cofundador de RentRedi, una empresa de software de administración de propiedades. “Considere su relación actual de ingresos a gastos. Los expertos dicen que una buena regla general para los inquilinos es reservar alrededor del 30% de sus ingresos para el alquiler”.

Una vez que esté seguro de que puede obtener el contrato de arrendamiento, haga estas preguntas antes de firmar.

¿Cómo puedo hacer que mi depósito de seguridad vuelva en una sola pieza?

Las disputas por depósitos de seguridad son increíblemente comunes; y, con un mes o incluso más de alquiler en juego, hay mucho en juego, especialmente al final de un contrato de arrendamiento cuando necesita cada dólar disponible para su próxima mudanza.

“Averigüe lo que debe hacer para recuperar su depósito de seguridad”, dijo Melanie Hartmann, propietaria de Creo Home Buyers en Maryland.

Según RentPrep, la mayoría de las disputas de depósitos de seguridad involucran la línea a menudo borrosa entre el daño, del cual el inquilino es responsable, y el desgaste, que es el problema del propietario. Cubra sus bases reuniendo pruebas de cualquier imperfección antes de vaciar el U-Haul el día de la mudanza.

“Es posible que desee documentar por escrito y con imágenes cualquier problema de propiedad con el propietario antes de mudarse para que no sea responsable de esas reparaciones cuando se mude”, dijo Hartmann.

¿Cuánto costará si tengo que rescindir el contrato de arrendamiento?

Otra disputa común involucra a los inquilinos que tienen que mudarse antes de que expire el plazo acordado. Esos escenarios pueden costar incluso más que los depósitos de seguridad retenidos, que suelen ser el

equivalente a un mes de alquiler. Según Move.org, las tarifas por terminación anticipada pueden costar hasta tres meses de alquiler.

Eso deja una pregunta crucial que debe hacer antes de firmar el contrato de arrendamiento.

“Si tengo un cambio de vida significativo que requiere que rompa el contrato de arrendamiento, ¿cuánto me costará eso?” dijo Bruce Ailion, abogado, agente inmobiliario y presidente del equipo RE/MAX Ailion. “¿Podemos negociar esa cantidad?”

¿Qué es la política de subarrendamiento?

Si no puede rescindir su contrato de arrendamiento sin pagar una multa de alquiler de un cuarto de año, entonces hay una pregunta que debe hacer sobre la única alternativa viable.

“¿Está permitido subarrendar?” dijo Travis Wells, propietario de Exclusive Housing, que posee y administra más de 50 propiedades de alquiler.

Si lo llaman por negocios, un ser querido se enferma o cualquier otra cosa lo mantiene alejado de la propiedad por un tiempo prolongado, el subarrendamiento le permite recuperar el gasto de un tercero que alquila a corto plazo. De lo contrario, podría quedarse atrapado pagando el alquiler mientras su lugar está vacío, tal vez mientras paga el alquiler a corto plazo en otro lugar.

Soy dueño de una mascota: ¿Cuál es el costo de la compañía?

Se debe responder una pregunta antes de firmar si tiene un gato, un perro o incluso un pez.

“¿Cuál es su política sobre mascotas?” dijo Dave Sayce, CEO de Compare My Move. “Si tienes una mascota, es importante saber la respuesta a esto antes de firmar un contrato de arrendamiento. Algunos propietarios son bastante estrictos con la aceptación de mascotas. Si están permitidos, es posible que deba pagar un depósito adicional por mascota para cubrir los posibles daños que puedan causar”.

¿Quién paga para mantener las luces encendidas?

Según PropertyClub, su pago de alquiler no cubrirá todos los servicios públicos en la mayoría de los contratos de arrendamiento, pero generalmente cubre algunos. Para presupuestar y planificar con precisión, tendrá que hacer la siguiente pregunta crucial.

“¿Se proporcionan los servicios públicos?” dijo Wells.

Muchos contratos de arrendamiento incluyen agua caliente y calefacción, y otros también incluyen electricidad y gas. Pero no se detenga solo con esos elementos comunes cuando interroge al administrador del edificio.

“Los inquilinos también deben preguntar sobre el acceso a Internet de alta velocidad en la propiedad y cómo se maneja la basura”, dijo Stacy Brown, directora de capacitación de Real Property Management.

¿Cuál es el cargo por pago atrasado y cuánto margen de maniobra tengo?

Finalmente, está la pregunta que tendrá que hacerse antes de esos meses, con suerte raros pero finalmente inevitables, en los que se atrasa con el alquiler por una razón u otra.

"¿Cuál es mi período de gracia antes de que mi alquiler se atrase y cuáles son los cargos por mora asociados?" dijo Wells.

Según Avail, parte de la red Realtor.com, el período de gracia estándar es de cinco días, pero algunos propietarios solo le dan tres días. Otros no ofrecen ningún período de gracia en absoluto: si el alquiler vence el primero, cobran un recargo por mora en el segundo. Los propietarios generalmente fijan sus cargos por pago atrasado en el 5% del alquiler, por ejemplo, \$60 si paga \$1,200 por mes, pero otros usan un sistema de pago por pago atrasado de tarifa fija.