

GUÍA PARA UN ARRENDAMIENTO EXITOSO



PÓLIZA de
RENTAS.com

PÓLIZAS • CONVENIOS • TRANSACCIONALES

¡**Hola!** Bienvenido a esta guía práctica para rentar tu inmueble.

Antes de entrar en materia, debes saber que existen **consideraciones importantes** previas a rentar tu propiedad.

Poner tu inmueble en renta puede ser una excelente manera de generar **ingresos adicionales**, **pagar la hipoteca** o bien dedicarte de lleno al **negocio inmobiliario**, pero antes de tomar esa decisión, es crucial que consideres diversos aspectos, desde la preparación de la propiedad, hasta los aspectos legales y financieros.

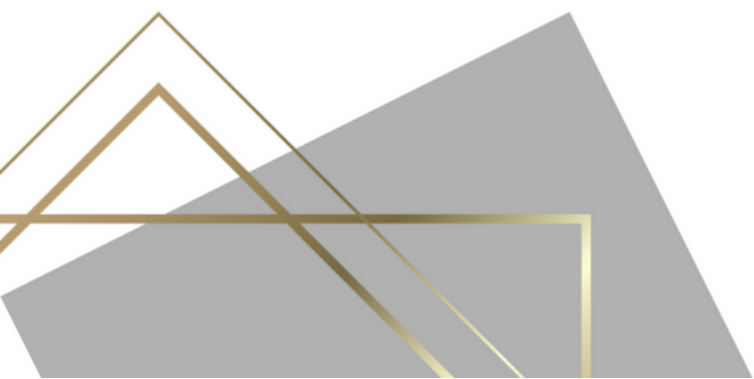
Pero, ¿Cuáles son estos aspectos a tomar en cuenta?



ASPECTOS PARA

RENTAR TU INMUEBLE

Rentar una propiedad nos hace entrar al mercado inmobiliario, y lo primero que debemos hacer antes de cualquier cosa, es una investigación de otros inmuebles, ya que es fundamental conocer contra quién compites y qué ventajas ofrece tu propiedad.



INVESTIGACIÓN DEL MERCADO

ESTABLECER PRECIO

1

Averiguar el **precio medio** de las rentas para propiedades similares en tu área te ayudará a tener una idea realista de cuánto puedes cobrar y si será rentable.

BENEFICIOS

2

Beneficios que ofrece tu propiedad como pueden ser :

- Amenidades.
- Número de habitaciones.
- Antigüedad de la propiedad.
- Servicios.
- Tipo de tanque de gas.
- Tipo de calentador.
- Piso en el que se encuentra la vivienda (departamentos).
- Número de niveles de la propiedad.
- Número de estacionamientos.
- Si es "Pet Friendly".

PREPARAR LA PROPIEDAD

3

Es esencial que el espacio a alquilar esté en **condiciones óptimas** antes de poner el aviso en renta.

INVESTIGACIÓN DEL MERCADO

REPARACIONES

4

Realizar las reparaciones que se necesiten, asegurarse de que todas las instalaciones funcionen de forma correcta y de ser posible considerar hacer mejoras estéticas para atraer a posibles inquilinos e incrementar el valor del inmueble.

EVALUACIÓN DE COSTOS

5

La renta que recibas va a tener que utilizarse en algún porcentaje para otros gastos propios del inmueble en renta, por ello te recomendamos que antes de rentar tu propiedad, calcules cuidadosamente los costos asociados.

LEGISLACIÓN LOCAL

6

Investiga las leyes y regulaciones locales relacionadas con el alquiler de propiedades. Asegúrate que cumplas con los requisitos en seguridad, salud y ocupación de viviendas en tu área.

QUIÉN LO ADMINISTRARÁ

7

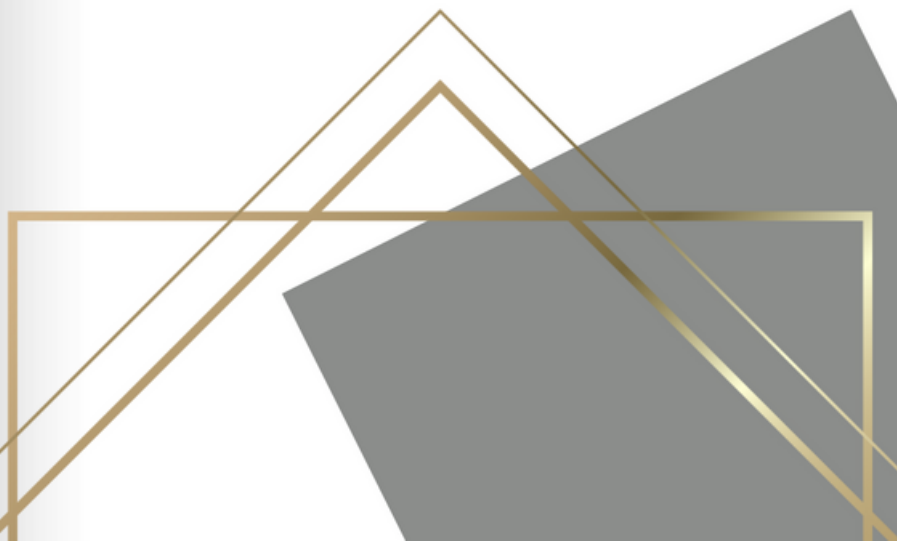
Decide si administrarás la propiedad tú mismo o contratarás a una empresa de gestión de propiedades. Si bien administrarla tú mismo puede ahorrarte dinero, también implica una mayor responsabilidad y dedicación.



RIESGOS DE

RENTAR A TERCEROS

Rentar a desconocidos conlleva ciertos riesgos que debes tener en cuenta. Si eres tú quien se encargará de la administración de tus inmuebles ten presentes estos factores antes de iniciar en el mercado inmobiliario.



PRINCIPALES RIESGOS

CUMPLIMIENTO DE PAGOS

Que no cumplan con los pagos de alquiler de manera regular o incluso dejen de pagar por completo **puede generar dificultades financieras** para ti, especialmente si dependes de los ingresos del alquiler.

DAÑOS A LA PROPIEDAD

Existe la posibilidad de que **descuiden o causen daños a la propiedad**. Esto puede incluir desde el desgaste normal hasta daños intencionales, lo que resulta en costos adicionales de reparación y mantenimiento.

COMPORTAMIENTO

Es posible que **perturben a otros inquilinos o vecinos**, realicen actividades ilegales o incumplan las normas establecidas en el contrato de arrendamiento.

DISPUTAS LEGALES

Esto puede incluir problemas relacionados con el **incumplimiento del contrato de arrendamiento**, disputas por depósitos de seguridad o incluso enfrentar acciones legales por parte del inquilino.

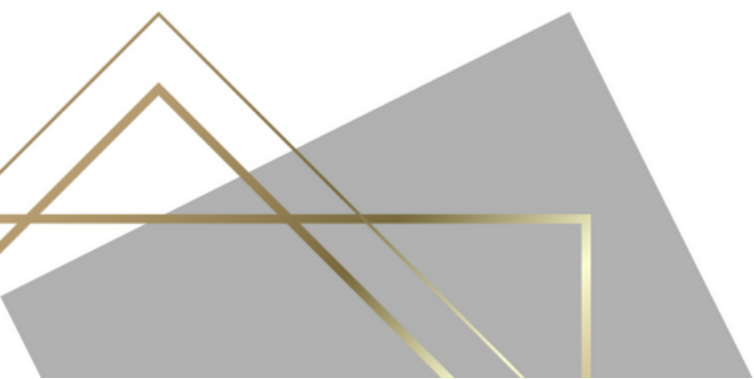
Para mitigar estos riesgos, es fundamental llevar a cabo un proceso de selección exhaustivo, que incluya **verificaciones de antecedentes, referencias personales y laborales, y análisis de solvencia económica**. Además, contar con un contrato de arrendamiento sólido y un seguro de responsabilidad civil arrendatario puede ayudarte a protegerte ante posibles problemas.

¿CÓMO ENCONTRAR

AL INQUILINO PERFECTO?

Analizar a un inquilino es un paso crucial para garantizar la selección de arrendatarios confiables y responsables.

Conoce las 3 bases para realizar una completa investigación de tu inquilino.



DOCUMENTACIÓN



El primer paso es conocer la documentación esencial para un proceso seguro de arrendamiento. Ésta es un factor fundamental al momento de hacer la búsqueda de inquilinos ya que determinará la viabilidad de los mismos.



SOLICITUDES DE ARRENDAMIENTO

Recabar los documentos y datos necesarios por parte del arrendatario y del fiador si es que corresponde en su contrato de arrendamiento, para poder determinar si es viable que se proceda con la renta.

DOCUMENTOS OBLIGATORIOS

Al iniciar este proceso es preciso que se entreguen ciertos documentos, los cuales serán revisados por un asesor para determinar su legalidad, asegurando que todos los documentos entregados son los necesarios, y de no ser así, sea solicitada la documentación faltante.

Identificación oficial vigente

INE, Pasaporte, Cédula profesional, en caso de ser extranjeros se solicita pasaporte o formato migratorio vigente.



Comprobante de domicilio

Recibo de agua, Recibo de luz, Boleta predial, Recibo de servicios de TV de paga, Recibo de teléfono.
Con vigencia máx. 3 meses.



Comprobante de ingresos

Recibos de nómina, Estados de cuenta bancarios, Carta laboral membretada, declaración mensual o anual de ingresos ante el SAT.



DOCUMENTACIÓN

Por cada una de las partes.

ARRENDADOR	
PERSONA FÍSICA	PERSONA MORAL
Solicitud llena.	Solicitud llena.
Identificación oficial vigente.	Acta constitutiva de la persona moral.
Comprobante de domicilio de la propiedad que se renta.	Comprobante de domicilio de la persona moral.
Título de propiedad o documento que acredite la propiedad del inmueble.	Identificación oficial vigente del representante legal.
Comprobante de domicilio donde habita el propietario.	RFC de la persona moral.
	Poder con actos de administración del representante legal.
	Comprobante de domicilio del representante legal.
	Título de propiedad o documento que acredite la propiedad

DOCUMENTACIÓN

Por cada una de las partes.

ARRENDATARIO

PERSONA FÍSICA	PERSONA MORAL
Solicitud llena.	Solicitud llena.
Identificación oficial vigente.	Acta constitutiva de la persona moral.
Comprobante de domicilio de la propiedad que se renta.	Comprobante de domicilio de la persona moral.
Comprobante de ingresos de los últimos 3 meses.	Identificación oficial vigente del representante legal.
Formato de consulta de Buró de crédito lleno y firmado.	RFC de la persona moral.
	Poder con actos de administración del representante legal.
	Comprobante de domicilio del representante legal.
	Formato de consulta de Buró de crédito lleno y firmado.
	Comprobantes de ingresos de los últimos 3 meses.

DOCUMENTACIÓN

Garantías contractuales

Recabar los documentos y datos necesarios por parte del arrendatario y del fiador, si es que corresponde en su contrato de arrendamiento, para poder determinar si es viable que se proceda con la renta.

OBLIGADO SOLIDARIO (No puede ser representado por un tercero)	FIADOR (Persona física)
Solicitud llena.	Solicitud llena.
Identificación oficial vigente.	Identificación oficial vigente.
Comprobante de domicilio donde habita actualmente.	Escritura del inmueble que deja en garantía.
Comprobante de ingresos de los últimos 3 meses.	Datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
Formato de consulta de Buró de crédito lleno y firmado.	Comprobante de domicilio del inmueble en donde habita el fiador.
	Comprobante de domicilio del inmueble que se deja en garantía en caso de ser diferente a donde habita el fiador.

DOCUMENTACIÓN

Garantías contractuales

AVAL EMPRESARIAL (Persona moral)	FIADOR (Persona moral)
Solicitud llena.	Solicitud llena.
Acta constitutiva de la persona moral.	Acta constitutiva de la persona moral.
Comprobante de domicilio de la persona moral.	Título de propiedad o documento que acredite la propiedad.
Poder notarial con actos de dominio del representante legal.	Datos de inscripción en el Registro Público de la propiedad.
Identificación oficial del representante legal.	Comprobante de domicilio de la persona moral.
Comprobante de domicilio del representante legal.	Poder notarial con actos de dominio del representante legal.
Comprobantes de ingresos de los últimos 3 meses.	Identificación oficial del representante legal.

INVESTIGACIÓN DEL ARRENDATARIO

Existen 7 rubros que son calificados, con el fin de determinar el índice de cumplimiento para el prospecto de arrendatario, una vez obtenidos los resultados, se podrá determinar si se requiere alguna garantía extra a las ya presentadas.

VALIDACIÓN DE DOCUMENTOS

Se revisará que los documentos entregados por el prospecto estén completos, sean entregados de acuerdo a los parámetros mencionados anteriormente y su veracidad.

INVESTIGACIÓN LABORAL

Se requiere corroborar la información otorgada por el prospecto como su trabajo actual; confirmar que trabaje ahí, su antigüedad laboral y si es posible su salario mensual.

INVESTIGACIÓN DE REFERENCIAS PERSONALES

Los prospectos requieren entregar al menos 2 referencias familiares y 2 referencias no familiares, es importante hacer las siguientes preguntas:

1. ¿Desde hace cuánto tiempo lo conoce?
2. ¿Qué relación tiene con él?
3. ¿Sabe dónde vive actualmente?
4. ¿Por qué lo recomienda?

INVESTIGACIÓN DE SU ACTUAL DOICILIO

Esto es con el fin de determinar cuál es su situación actual respecto a su lugar de residencia, los puntos importantes a investigar son:

1. Cuánto tiempo tiene viviendo ahí.
2. Corroborar la dirección del inmueble donde habita.
3. Motivo por el cual se muda.
4. Si ha tenido algún problema en donde actualmente vive.

INVESTIGACIÓN DEL ARRENDATARIO

INVESTIGACIÓN DE BURÓ DE CRÉDITO

Consultar el buró de crédito del solicitante tiene como fin determinar el comportamiento crediticio del prospecto y su obligación al rentar un inmueble.

Los datos que se obtienen son:

1. Cultura de pago
2. Grado de endeudamiento
3. Capacidad económica

INVESTIGACIÓN DEL BURÓ DE INCIDENCIAS LEGALES

Con esto se podrá determinar si el prospecto es viable para suscribir el contrato, minimizando el riesgo para el proceso de arrendamiento.

Los juicios más importantes a considerar son:

1. Controversia de arrendamiento.
2. Juicios ordinarios mercantiles.
3. Juicios penales.

En caso de que el resultado arroje un proceso de los anteriormente señalados, **representaría un alto riesgo de incumplimiento** por parte del prospecto, así como saber que en caso de un proceso legal será complicado la recuperación del inmueble.

INVESTIGACIÓN PARAMÉTRICA

Son una herramienta estadística que se utiliza para el análisis de los factores de la población.

REPORTE

Elabora un reporte que contenga todos los hallazgos de tu investigación y resguarda tu expediente de forma digital y física, al menos por los próximos 10 años, por cualquier situación legal que se pueda presentar.

Esta documentación te servirá como respaldo de alguna dificultad que pueda resultar en el futuro.



Rentar un inmueble puede resultar **un gran negocio** y una forma sencilla de generar ingresos, sin embargo, lleva un **arduo proceso** antes y durante la estancia de tus inquilinos. Es por eso, que **Póliza de Rentas** te acompaña en este proceso con:

- Investigación del **inquilino y fiador** si corresponde.
- Investigación **paramétrica** del inquilino.
- Investigación en el **Buró de crédito**.
- Investigación en el **Buró legal**.
- Elaboración de **contrato de arrendamiento**.
- **Seguimiento** durante la vigencia del contrato.
- **Protección y recuperación** del inmueble.
- **Recuperación** de rentas vencidas y servicios no pagados.

Visita [**polizaderentas.com**](http://polizaderentas.com) para más información.

