



Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web owenrealestatetx.com

Correo electrónico owenyerealtor@gmail.com

Atendemos el área metropolitana de Houston

Rentar su casa: guía paso a paso para propietarios

Del precio y la publicación a la firma y la mudanza: cada paso cubierto

Rentar una casa parece simple, pero cada paso tiene sus detalles: deje la casa lista para rentar, ponga un precio acorde al mercado, evalúe a los inquilinos con un estándar consistente, y ponga los derechos y deberes de todos en un contrato correcto. Haga bien el trabajo de base, y el resto se cuida solo.

Etapas 1: Dejar la casa lista para rentar

Cumpla el estándar antes de publicar

1. Deje la casa en estándar de renta

Asegúrese de que los detectores de humo y de monóxido de carbono estén instalados y funcionen, las cerraduras de puertas y ventanas sean sólidas, y el agua, la electricidad y el A/C corran bien. Estos son una base de seguridad y lo básico a lo que un inquilino tiene derecho: revise cada uno antes de publicar.

2. Limpieza profunda y atención a las reparaciones menores

Dé a toda la casa una limpieza profunda, y arregle los asuntos pequeños (fugas, electrodomésticos defectuosos, pintura gastada) antes de las fotos y las visitas. Una casa en buen estado respalda la renta que pide y hace que los visitantes la tomen en serio.

3. Cambie a una póliza de propietario arrendador

Reemplace su seguro de propietario con una Póliza de Propietario (Landlord Policy): las dos cubren cosas distintas. Una póliza de propietario usualmente no cubre el período de renta, así que cambiar hace que su cobertura coincida con cómo se usa la casa. Si la casa está en una zona de inundación, agregar el seguro contra inundaciones completa el cuadro.

Etapas 2: Precio y publicación

Precio acorde al mercado

4. Fije la renta desde las comparables, y calcule primero el rendimiento verdadero

Fije la renta usando las comparables de renta (Rental Comps), rentas comparables cercanas, no una suposición. Haga los números: la renta mensual menos el pago de la hipoteca, los impuestos a la propiedad, el seguro, las cuotas de la HOA y una reserva de mantenimiento es su rendimiento verdadero. El depósito de seguridad habitual es un mes de renta, y la política de mascotas debe decidirse con anticipación y declararse en la publicación.

5. Fotografíe y publique, después de revisar las restricciones de renta

Haga tomar fotos profesionales, luego publique en el MLS y en las principales plataformas de renta. Primero revise si la HOA restringe las rentas (plazos mínimos de contrato, topes a la proporción de casas que pueden rentarse, o aprobación previa) y complete cualquier registro de renta que su ciudad o condado requiera.

Etapas 3: Evaluación de inquilinos

El paso de cumplimiento

6. Fije los criterios primero, y aplíquelos a todos por igual

Sus criterios de evaluación deben fijarse antes de que llegue la primera solicitud, ponerse por escrito y aplicarse consistentemente a cada solicitante. Ese es el requisito central de la ley de Vivienda Justa (Fair Housing), y la manera más efectiva de evitar disputas por discriminación.

7. Umbrales estándar y el proceso de evaluación

Los umbrales comunes incluyen un ingreso mensual de aproximadamente 3 veces la renta, un historial crediticio verificable, ningún registro de desalojo, y ningún historial de renta negativo mayor. Corra el proceso completo (solicitud más verificación de antecedentes) a través de un servicio profesional de evaluación de inquilinos, mantenga los criterios escritos en el archivo, y guarde registros de cada revisión. Lo protege a usted como propietario y se sostiene si una decisión alguna vez se cuestiona.

Etapas 4: Firma del contrato y mudanza

Por escrito, en blanco y negro

8. Use un contrato de renta estándar

Use el Contrato de Renta de Texas REALTORS® y complete cada término por completo: renta, plazo, depósito de seguridad, mascotas, y quién es responsable de cuáles reparaciones. Ambas partes firman y guardan una copia. Una promesa verbal no cuenta; lo que está escrito en el contrato sí.

9. Maneje el depósito de seguridad según la ley de Texas

Cobrar, retener y reembolsar el depósito de seguridad sigue el Código de Propiedad de Texas: dentro de los 30 días después de que el inquilino se muda, el propietario debe reembolsar el depósito o proporcionar una lista escrita detallada de las deducciones. Reembolsar tarde, o deducir sin una lista detallada, puede exponer al propietario a responsabilidad adicional.

10. Recorra la casa junto con el inquilino el día de la mudanza y documéntelo

El día de la mudanza, complete el Formulario de Inventario y Estado junto con el inquilino, anotando el estado de puertas, ventanas, paredes, pisos y electrodomésticos rubro por rubro, con fotos, firmado por ambas partes. Entregue llaves, controles del garaje y dispositivos de acceso contra una firma, y haga que el inquilino transfiera el agua, la electricidad y el gas a su propio nombre para evitar disputas de facturación después.

El formulario de estado más las fotos es su documento más útil a la salida: cómo se veía la casa a la entrada frente a la salida, lado a lado. Las deducciones del depósito descansan en evidencia, y las disputas se mantienen raras.

Después de firmar el contrato: la administración diaria

Tenencia a largo plazo

11. Revise la renta cada año

Revise la renta contra las comparables cercanas una vez al año. Mantener los aumentos en línea con el mercado ayuda a que los buenos inquilinos se queden; poner un precio demasiado alto estira el período de vacancia, que cuesta más de lo que el aumento habría ganado.

12. Empiece las conversaciones de renovación pronto

Abra la conversación de renovación en dos puntos: 60 días y 30 días antes de que el contrato termine, y confirme pronto si el inquilino se queda. Si renueva, firme la extensión de inmediato; si se va, vuelva a publicar de inmediato. De cualquier manera, el hueco de vacancia se mantiene lo más corto posible.

13. Clasifique las solicitudes de mantenimiento

Ordene las reparaciones por urgencia: las fugas, los cortes de energía y las fallas del A/C en clima caluroso son emergencias y deben manejarse lo más rápido posible; los asuntos menores pueden seguir un calendario razonable acordado. Mantenga a mano una lista corta de contactos de reparación confiables, para que un problema a medianoche no signifique buscar ayuda desde cero.

14. ¿Sin tiempo para administrarla? La administración de propiedades es una opción

Si no tiene el tiempo, o vive fuera de la zona, un servicio profesional de administración de propiedades puede manejar la cobranza de la renta, la coordinación del mantenimiento y la evaluación de inquilinos. Lo del día a día va a un especialista, y usted conserva los informes y las decisiones mayores: una manera mucho más fácil de mantener una renta.

¿Preguntas sobre rentar una casa, administración de propiedades, comprar, vender o un préstamo hipotecario? Consulta gratuita: (347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono

(347) 774-5396

WeChat

Owenyerealtor

Sitio web

owenrealestatetx.com

Correo electrónico

owenyerealtor@gmail.com

Atendemos

el área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general; los detalles se rigen por el contrato de arrendamiento y la ley de Texas.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.