



Vibes and Venues

CURATED LIFESTYLES & STAYS

*La propiedad es suya. No
debería tener que operarla.*

PREPARADO PARA PROPIETARIOS DE RENTAS DE CORTA ESTANCIA

Lo que propongo

Si los mensajes, las limpiezas entre huéspedes y los textos de las once de la noche diciendo que se descompuso el aire ya dejaron de valer la pena, hay dos salidas que no implican vender: me entrega la operación, o me entrega el arrendamiento.

La parte de la que nadie le advierte

Publicar el anuncio fue lo fácil. Lo que desgasta es todo lo que viene después: el huésped que quiere entrar tres horas antes, la persona de limpieza que cancela un sábado, los precios que usted sabe que debería ajustar cada semana y no ha tocado desde la primavera.

Casi siempre se nota igual: el calendario se va vaciando poco a poco, las reseñas llegan cada vez más lento, y en algún momento usted deja de abrir la aplicación.

No tiene que vender la propiedad para dejar de hacer ese trabajo.

Dos maneras de hacer esto — elija una

Son alternativas, no un paquete. La mayoría de los propietarios sabe en un minuto cuál quiere, y puede empezar con cualquiera de las dos y cambiar después.

OPCIÓN A

Ya está en marcha — yo me encargo desde aquí

El anuncio ya funciona — usted solo está cansado de operarlo. Usted sigue siendo el propietario y el anfitrión titular; el día a día pasa a ser mío: mensajes de huéspedes, precios, limpiezas, mantenimiento. Gano un porcentaje de lo que produce, así que solo gano cuando la propiedad gana.

- Usted conserva el anuncio y sus reseñas
- Usted conserva el ingreso, menos mi porcentaje
- El ingreso sigue variando mes a mes

Mejor si la propiedad rinde y usted solo está cansado de operarla.

OPCIÓN B

Listo para desentenderse — yo se la arriendo

Lo que produzca hoy deja de ser problema suyo. Me convierto en su inquilino por un plazo de 12 a 36 meses y le pago la misma cantidad cada mes, esté ocupada o no. No hay anuncio que usted tenga que administrar, porque ya no se opera como su anuncio.

- Yo asumo el anuncio por completo
- El mismo pago cada mes, ocupada o no
- El riesgo de desocupación pasa a mí

Mejor si quiere ingreso predecible y cero involucramiento.

Preguntas sobre la Opción A

¿Necesita mi contraseña de Airbnb?

No, y no debería dársela a nadie. Airbnb tiene una función integrada de Coanfitrión: desde su anuncio usted envía una invitación a mi correo, yo la acepto con mi propia cuenta de Airbnb, y usted elige exactamente qué puedo hacer. Puede cambiar esos permisos o quitarme en cualquier momento, sin cambiar nunca su contraseña.

Tengo varias propiedades. ¿Puede empezar con una sola?

Sí, y así es como le sugeriría hacerlo. El acceso de coanfitrión se otorga por anuncio, así que invitarme a una propiedad me da acceso a esa propiedad y a nada más — el resto de su portafolio queda intacto e invisible para mí. Si la primera va bien, me invita a la siguiente. Si no resulta lo que esperaba, simplemente no lo hace — y el resto de su portafolio nunca fue parte de la conversación.

¿Qué puede ver y hacer realmente?

El nivel que usted otorgue. Los permisos de Airbnb van desde ver únicamente el calendario hasta el acceso completo al calendario, los precios, los detalles del anuncio y los mensajes con huéspedes. Yo pediría lo suficiente para operarla de verdad — mensajes, calendario y precios — y no necesito acceso a su configuración de pagos para hacer el trabajo.

¿Tengo que renunciar a mi anuncio o a mis reseñas?

No. El anuncio se queda a su nombre con su historial de reseñas intacto, y ese historial vale dinero de verdad — empezar un anuncio nuevo desde cero reseñas sería tirarlo a la basura. Usted sigue siendo el propietario y el anfitrión titular; yo me agrego como coanfitrión que la opera.

¿Cómo funciona el reparto exactamente?

Un porcentaje de lo que gana la propiedad, acordado antes de empezar cualquier cosa, sin cuota de administración aparte. Si la propiedad tiene un mes flojo, yo gano menos. Eso es a propósito — una tarifa fija me pagaría igual llenara su calendario o no.

Preguntas sobre la Opción B

¿Cómo decide cuánto pagarme cada mes?

Veo lo que la propiedad gana de forma realista a lo largo de un año completo, resto lo que me cuesta operarla y sostenerla, y ofrezco lo que queda por encima de mi margen. Si su cifra solicitada funciona, le pago su cifra solicitada — no estoy tratando de negociarlo a la baja, porque un arrendamiento por el que tengo que pelear es uno que usted va a resentir en el mes ocho.

¿Qué pasa con mi anuncio y mis reseñas?

Bajo un arrendamiento yo opero la propiedad bajo mi propio anuncio, así que su anuncio actual y sus reseñas quedan inactivos en lugar de transferirse. Ese es el verdadero intercambio frente a la opción de administración: usted renuncia al historial de reseñas que construyó, y a cambio deja de cargar por completo con el riesgo de desocupación.

¿Y si prefiero simplemente desentenderme?

Entonces esta es la mejor opción. Le pago una cantidad fija cada mes por un plazo definido y absorbo yo el riesgo de desocupación. Usted no administra nada, incluyéndome a mí — sin aprobaciones, sin preguntas sobre precios, sin llamadas por un lavavajillas descompuesto.

¿Puede hacer esto para una renta de 30 días o más?

Sí, y para estancias más largas el arrendamiento es la estructura que usaría, en lugar de administrarla a cambio de un porcentaje. Administrar rentas de 30 días o más a cambio de una compensación se regula de manera distinta en Florida que la hospitalidad de estancia corta, y prefiero estructurarlo correctamente desde el principio que improvisar alrededor de eso.

¿Y si no está funcionando?

Escribimos la salida en el contrato antes de que cualquiera de los dos lo firme: períodos de subsanación, requisitos de aviso y las condiciones bajo las cuales cualquiera de los dos puede terminar el plazo. Usted no debería tener que confiar en mi palabra sobre cómo va esto; debería poder leerlo.

En cualquiera de los dos casos

¿Cómo sabe algo sobre mi propiedad?

Registros públicos. La titularidad y las direcciones postales las publica el tasador de propiedades del condado, y su anuncio es público. Nada se tomó desde detrás de un inicio de sesión, y si prefiere no volver a saber de mí, dígamelo y ahí queda.

Lo que le pido

- Unos minutos, y cifras honestas sobre lo que la propiedad realmente produce.
- Ningún compromiso con ninguna de las dos estructuras — el punto de la llamada es decidir cuál encaja, si es que alguna encaja.

Si la respuesta es que prefiere seguir operándola usted mismo, esa es una buena respuesta y no seguiré insistiendo.