

Programa de Rentas

Hospitality Management Solutions Corp (HMS) es un grupo empresarial integral con presencia en varios países de Latinoamérica, que bajo una misma empresa y sus diversas marcas, ofrece a los propietarios los servicios de la administración del condominio y la operación de pool/programa de rentas.

Aquí están algunas de las preguntas frecuentes y sus respuestas relacionadas, con el Programa de Rentas de HMS:

¿En qué consiste el Programa de Rentas de HMS? Es un servicio que le ofrece a los propietarios la oportunidad de alquilar sus propiedades en corta, media o larga duración. Consiste en poner a disposición del público local e internacional propiedades para alquilar, gestionadas por HMS bajo sus marcas Mint Hotels & Residences y Homebelike. Los propietarios firman acuerdos de comercialización, gestión y supervisión individuales con HMS, donde ambas partes tienen deberes y responsabilidades específicas.

¿Cuáles son las responsabilidades del propietario? Las responsabilidades del propietario incluyen:

- Costos de electricidad, Cable TV e Internet
- Cuota de mantenimiento condominal
- Gastos Bancarios
- Amenidades y Gastables de la ocupación.

Además, la propiedad debe cumplir con los estándares de amueblamiento y equipamiento definidos por la marca.

¿Cuáles son las responsabilidades de HMS? HMS se encarga de la gestión de mercadeo, relaciones públicas, ventas y reservas. Todo esto se realiza apoyado en nuestro equipo y oficina de ventas locales, así como en las distintas oficinas de ventas/relaciones públicas que nos representan en USA, Suramérica, Centroamérica y Europa. El huésped recibirá servicio y oferta complementaria (excursiones, traslados aeropuerto etc), desde antes de su llegada, continuando con una atención y alto servicio durante y después de su estadia. También supervisa el personal operativo y asume gastos relacionados con la promoción y operación de las propiedades.

¿No me llegará elevado el costo de la factura eléctrica? El costo de la electricidad está incluido en las tarifas/costos proyectados, y el margen de beneficios cubre este gasto durante las ocupaciones. El personal de HMS está entrenado para incentivar el ahorro de energía sin afectar la experiencia del huésped.

¿Y si quiero usar una semana prevista para la renta? Los propietarios pueden usar su unidad todas las veces que desee, siempre que este disponible para el uso. De existir una reserva confirmada en su unidad para la fecha solicitada, el propietario deberá respetar la misma y hacer uso de cualquier otra fecha disponible.

Al alquilar la propiedad, ¿tengo que velar por la limpieza? HMS se encarga de la limpieza de su propiedad antes de cada ocupación y después de cada ocupación.

¿Qué beneficio obtiene el propietario al formar parte del Programa de Rentas ? Los propietarios obtienen ingresos por alquilar su propiedad que generalmente cubren los gastos de mantenimiento y generan buena rentabilidad. También pueden disfrutar de descuentos en otras propiedades de HMS y participar en programas de intercambio de propiedades.

¿Hay un máximo de huéspedes permitidos por ocupación? Sí, el número de huéspedes permitidos varía según el número de habitaciones de las unidades para mantener la exclusividad y el buen estado de las propiedades.

¿Y el cuidado de mis pertenencias? HMS garantiza el cuidado de la propiedad y toma medidas para prevenir daños. En caso de pérdidas o roturas significativas, se procede a realizar un cargo al huésped.

¿Cómo es la división de beneficios (Split) entre el propietario y HMS?

1. **Reparto de Beneficios:** El propietario recibe el 80% de los beneficios generados por la tarifa de alquiler después de deducir los impuestos, los gastos variables/bancarios y las comisiones pagadas a intermediarios como agencias de viajes, tour operadores y plataformas en línea. HMS retiene el 20% de los beneficios generados por la tarifa de alquiler después de los mismos descuentos mencionados anteriormente, como honorarios por su gestión.
2. **Informe Mensual:** Al final de cada mes, se realiza un cierre y cuadro de las operaciones del mes. En este momento, se prepara un informe detallado de las ocupaciones y los ingresos generados durante ese mes. Además el propietario tendrá un acceso a nuestra página de HBL donde podrá ver todas las rentas, pasadas, actuales y futuras y los ingresos generados por las mismas.
3. **Plazo de Pago:** Los beneficios generados se deben pagar al propietario y a HMS antes de los 15 días posteriores al cierre del mes. Esto asegura que ambas partes reciban sus respectivas participaciones en un plazo razonable.
4. **Contrato Individual:** Cada propietario participante en este programa, firma un contrato individual con HMS. Este contrato establece las reglas, los deberes y los beneficios de ambas partes.
5. **No Formación de Empresa Conjunta o Sociedad:** El acuerdo deja claro que esta relación no debe interpretarse como la formación de una empresa conjunta o sociedad entre el propietario firmante y HMS. En otras palabras, ambas partes mantienen su independencia legal y no están creando una entidad empresarial conjunta.

¿HMS garantiza unos niveles de ocupación y rentabilidad? HMS no garantiza niveles de ocupación y rentabilidad, ya que posicionar un producto hotelero o de renta vacacional lleva tiempo. Sin embargo, el programa puede ayudar a cubrir los gastos mensuales de las propiedades y generalmente producir beneficios atractivos.

En resumen, el Programa de Rentas de HMS ofrece a los propietarios la oportunidad de obtener ingresos alquilando sus propiedades, con una división de beneficios y responsabilidades claramente definida entre el propietario y HMS. Para mas información, puede visitar la pagina del Grupo HMS y sus distintas marcas: www.hms.do, www.homebelike.com y www.minthotelsresidences.com.

¿Qué herramientas utilizan para comercializar los proyectos y mantener un flujo de clientes constante?

HMS se encarga de la gestión de mercadeo, relaciones públicas, ventas y reservas. Todo esto se realiza apoyado en nuestro equipo y oficina de ventas locales, así como en las distintas oficinas de ventas/relaciones públicas que nos representan en USA, Suramérica, Centroamérica y Europa

¿Como se determina el apartamento que se va a alquilar? ¿Y cómo se asegura de manera transparente una equidad entre todos? En el programa de rentas cada apto se renta individualmente y es seleccionado por el futuro huésped, según fotos, ubicación, etc.

¿Como será el acceso de los huéspedes de programa de rentas Vista Cana? Similar a los de un propietario, salvo los controles necesarios. Por las puertas de acceso, con el control de acceso que prevea Vista Cana. HMS cuenta con una APP para uso del condominio, donde los invitados deben ser registrados. Una vez registrados, la app envía un aviso al administrador al igual que crea un código QR para el invitado. Esto debe ser presentado a la entrada del proyecto.

¿Como se maneja el tema de la electricidad en el programa de rentas? ¿Lo paga quien, y como se paga? La electricidad es un coste que debe pagar el propietario.

¿Podríamos trabajar con contratos de luz prepago? - Contador recarga donde el cliente asuma la diferencia. NO se estila en renta de corta estancia. Se estila en renta larga.

¿No me llegará elevado el costo de la factura eléctrica? El costo de la electricidad está incluido en las tarifas/costos proyectados, y el margen de beneficios cubre este gasto durante las ocupaciones. El personal de HMS está entrenado para incentivar el ahorro de energía sin afectar la experiencia del huésped.

¿Mantenimiento de programa de rentas va a ser igual o diferente al de los otros de edificios? Muy similar. Podría ser un poco superior en caso de adicionar servicios como pool butler, botones o conserjería 24 hs.

¿Qué tipo de deducción a nivel impositivo tendrá esta rentabilidad? Actualmente no aplican impuestos a estas rentas. Hoy la ley dominicana no prevé impuestos para la renta de unidades por medio de las plataformas. Nosotros podemos depositarle el dinero de sus rentas donde lo requiera el propietario quien luego debe responsabilizarse por sus impuestos.

¿Cuál es el tiempo de vigencia del contrato de HMS? Cualquiera de las partes que notifique a la otra parte con 90 días previos, puede cancelar este acuerdo. No tiene una duración determinada ya que la recesión es muy flexible. Solo con aviso de 3 meses.

Favor suministrar en cuanto se podrían alquilar las diferentes tipologías por noche.

Al 18 de Abril de 2024 los precios de alquileres en el mercado son los siguientes: 1 Habitación por USD 150, y 2 Habitaciones por USD 250.