

Balcones del Atlántico

Programa Renta de Condominios

Preguntas Frecuentes



BALCONES DEL
ATLANTICO
LAS TERRENAS, SAMANA



A ROCKRESORT®

S I M P L E L U J O

¿POR QUÉ ELEGIR EL PROGRAMA RENTA DE BALCONES DEL ATLÁNTICO?

Creemos que nuestros esfuerzos proveerán a los clientes un servicio de calidad excelente por las siguientes razones:

El programa de marketing del Resort se nutre de diferentes segmentos del mercado, incluyendo una gran variedad de huéspedes que viajan por placer y grupos turísticos que viajan a través de todo el año.

Nuestra meta es ofrecer un nivel sobresaliente de servicio, sobrepasando al que se ofrece al presente en la República Dominicana. Una gran parte de este nivel de excelencia nace del nivel de satisfacción de nuestros empleados. Balcones del Atlántico luchará por establecerse como un empleador por excelencia para asegurarnos que nuestro personal esté completamente comprometido con los propietarios y huéspedes en los momentos cruciales.

Al tener oficinas locales, estaremos más capacitados para manejar y cuidar tu residencia responsablemente, manteniéndola en las mejores condiciones.

¿QUIÉN MANEJARÁ EL RESORT?

Balcones del Atlántico tiene planes de utilizar a RockResorts como su administrador inicial. La marca RockResorts fue creada originalmente en 1956 por Laurance Rockefeller y desde entonces ha sido asociada únicamente con resorts de primera clase. RockResorts provee servicios de lujo que crean experiencias únicas e inolvidables para sus huéspedes, y está comprometido a proveer dichas experiencias tanto a huéspedes como a propietarios. RockResorts emplea las mejores estrategias de la industria para maximizar el rendimiento operacional y las tasas de retorno. Para aprender más acerca de RockResorts puedes visitar www.RockResorts.com.

¿CÓMO FUNCIONA EL PROGRAMA RENTA? ¿CÓMO SÉ SI MI RESIDENCIA ESTÁ RENTADA?

Si eliges participar en el programa renta, tu residencia estará disponible para los visitantes como parte del inventario de disponibilidad del resort, de acuerdo a las prácticas habituales de RockResorts. La renta de tu residencia será sujeta a las preferencias del huésped del hotel, la oferta y demanda del mercado, y las tendencias del negocio en las diferentes temporadas. Recibirás un reporte cuatrimestral detallando el número de días y el ritmo en el cual tu residencia fue rentada.

¿CÓMO SE DETERMINAN LAS TARIFAS DE RENTA?

RockResorts establece tarifas diarias de habitación basados en un proceso sofisticado llamado "gestión del rendimiento" que incluye un seguimiento diario de la demanda, la compra de tarifas competitivas, e información del ritmo histórico. Este proceso le permite a nuestro equipo ajustar las tarifas y los términos de la estadía basados en la demanda, y combinar éstos con el valor de fijación de precios y el programa de marketing cuando el mercado es más competitivo. Las tarifas de habitación probablemente varíen dependiendo del tamaño de tu residencia, su ubicación, vista, y amenidades, así como del nivel de ocupación del hotel y la temporada del año.

¿ESTOY OBLIGADO A PARTICIPAR EN EL PROGRAMA DE RENTA? ¿PUEDO RENTAR MI RESIDENCIA PERSONALMENTE Y/O EMPLEAR A OTRA COMPAÑÍA PARA RENTAR MI RESIDENCIA? ¿SI NO PARTICIPO EN EL PROGRAMA RENTA, QUÉ SERVICIOS PUEDEN PROVEER USTEDES?

La participación en el programa renta de RockResorts es voluntaria. Sin embargo, si eliges participar en este programa, RockResorts tiene el derecho exclusivo de rentar tu unidad. Para los propietarios que eligen no participar en el programa renta de RockResorts, ofrecemos una atención domiciliaria excepcional. Esta cubrirá ciertas áreas que pudieran no ser cubiertas bajo las cuotas de condominio y que los propietarios pueden encontrar útiles. Incluye servicios de limpieza, limpiezas suplementarias, inspecciones habituales, mantenimiento no cubierto en las cuotas de condominio, preparación de tu residencia para tu llegada, y solicitudes especiales. Las tasas para los servicios de atención domiciliaria son determinadas cada cierto tiempo por el operador.

¿TENGO BENEFICIOS AL REFERIR HUÉSPEDES AL RESORT AL ELEGIR PARTICIPAR EN EL PROGRAMA DE RENTA?

El acuerdo de manejo de renta del resort proporciona que tú, como propietario, recibas un 10% de referimiento por reservas de alquiler en tu residencia o en otras residencias del resort. Para ser elegible para un referimiento debes programar la reserva a través del departamento de reservaciones del resort y solicitar el referimiento. Estos referimientos serán pagados después de la partida del huésped.

¿CON QUÉ FRECUENCIA PUEDO PERMANECER EN MI RESIDENCIA SI ESTOY EN EL PROGRAMA RENTA? OPCIÓN “RENUOVA & REVITALIZA”

Durante tu primer año de participación en el programa renta, puedes permanecer en tu residencia por 28 días durante la temporada alta (Diciembre 22 – Abril 30) y un número ilimitado de días en la temporada baja (Mayo 1 – Diciembre 21). Empezando en tu segundo año de participación en el programa, puedes permanecer en tu residencia 21 días durante la temporada alta y 42 días durante la temporada baja. Puedes permanecer el número de días señalado previamente por temporada en los años subsiguientes, o dividir los períodos de residencia dentro de las asignaciones.

OPCIÓN “PLATINO”

Durante tu primer año de participación en el programa, puedes permanecer en tu residencia 21 días durante la temporada alta (Diciembre 22 – Abril 30) y 35 días durante la temporada baja (Mayo 1 – Diciembre 21). Empezando tu segundo año de participación en el programa puedes permanecer en tu residencia 14 días durante la temporada alta y 28 días durante la temporada baja. Puedes permanecer el número de días señalado previamente por temporada en los años subsiguientes, o dividir los períodos de residencia dentro de las asignaciones.

¿CON CUÁNTO TIEMPO DE ANTELACIÓN DEBO RESERVAR MI RESIDENCIA?

Es requerido que hagas la reservación por lo menos 120 días antes de usar tu residencia para cualquiera de las opciones de renta descritas anteriormente. Para asegurarnos que tu residencia esté disponible el número de días que desees, puedes enviar un calendario de propietario con las fechas con más antelación (por ejemplo, con 12 meses de antelación si así lo desees). Está programado que RockResorts proveerá a cada propietario un calendario de cortesía dos veces al año con los períodos de baja, alta, y mayor demanda para ayudarte a decidir cuándo reservar tu residencia.

¿QUÉ SI DECIDO VISITAR MI RESIDENCIA A “ÚLTIMO MINUTO” (MENOS DE 120 DÍAS ANTES DE MI FECHA DE ESTADÍA)?

Para proveer flexibilidad para nuestros propietarios, ofrecemos una “Opción de Reserva a Corto Plazo.” Si en cualquier momento entre 28 días antes de tu llegada y la fecha de tu llegada tu residencia está todavía disponible, puedes optar por la Opción de Reserva a Corto Plazo. Puedes solicitar una reservación a través de los canales apropiados y si no se espera que tu unidad sea reservada, tendrás la oportunidad de reservar tu unidad sin penalidad (esto es, estas noches no contarán en el plan anual de noches que son permitidas usar); sin embargo, el número de veces que puedes disfrutar de esta Opción de

Reserva a Corto Plazo será limitado basado en la opción de renta que elijas. Esta opción está sujeta en todo momento a la disponibilidad de tu unidad.

¿QUÉ TAN LARGO ES EL TÉRMINO DEL ACUERDO DEL PROGRAMA RENTA?

El plazo inicial para la participación en el programa de manejo de renta es 2 años con opciones de renovación que pueden extender el acuerdo por más tiempo.

¿CÓMO SE DISTRIBUYE EL INGRESO DE MI RESIDENCIA?

Bajo las dos opciones de programas de alquiler recibirás un porcentaje predeterminado y fijo de los ingresos generados por la renta de tu residencia, después de una tarifa de servicio de un 10%. El porcentaje fijo será determinado por RockResorts basado en los costos anticipados para operar el programa de alquiler. Anticipamos que la Opción “Renueva & Revitaliza” ofrecerá una menor cuota de los ingresos netos basado en un uso más alto por el propietario y la Opción “Platino” ofrecerá una mayor cuota de los ingresos netos al propietario.

¿CON QUÉ FRECUENCIA SE DISTRIBUYE EL INGRESO?

Tu cuota de los ingresos se distribuirá cuatrimestralmente. Esto se aplica a los propietarios tanto en la Opción “Renueva & Revitaliza” así como en el plan “Platino”.

¿QUÉ CUBRE EL 10% DE CUOTA DE SERVICIO?

La cuota de servicio cubre los costos unificados de reservaciones centrales, comisiones de tarjetas de crédito, comisiones para agentes de viajes, y comisiones pagadas por servicios de reservaciones de Internet.

¿SE HAN APARTADO RESERVAS FINANCIERAS PARA REEMPLAZO DE MUEBLES, ACCESORIOS, Y EQUIPOS EN MI RESIDENCIA?

Sí, un 5% del ingreso bruto de la renta de tu residencia será deducida de tu cuota de ingresos y apartada en una cuenta de reserva para reemplazo que será utilizada para mantenimiento, reparación, y remodelación de tu residencia. Esta reserva es exclusiva para tu unidad y será detallada en tu estado de cuenta regular. El administrador del resort tiene el derecho de utilizar dinero de la reserva de mantenimiento para conservar la residencia al nivel requerido por los estándares del operador.

¿RECIBIRÉ UN PORCENTAJE DE LOS INGRESOS GANADOS POR LAS OTRAS INSTALACIONES DEL PROYECTO?

Si eliges participar en el programa de renta recibirás una porción de los ingresos ganados en la renta de tu residencia únicamente. No podrás compartir los ingresos ganados en otras instalaciones del proyecto como son restaurantes, spa, ingresos por la renta de otras residencias, o ingresos incidentales como cargos por películas pay-per-view, uso del teléfono, servicio de habitación, y otras tasas y tarifas similares.

¿HAY UN ACUERDO FORMAL PARA MANEJO DE RENTA SI DECIDO PARTICIPAR EN EL PROGRAMA RENTA?

Sí, si eliges participar en el programa de renta deberás firmar un acuerdo de manejo de renta con el promotor. Debes revisar el acuerdo cuidadosamente antes de firmarlo porque contiene términos y condiciones adicionales que no han sido resumidos en este documento.

¿CÓMO SÉ SI MI RESIDENCIA SERÁ RENTADA DE MANERA JUSTA Y EQUITATIVA EN COMPARACIÓN CON OTRAS RESIDENCIAS?

Tu residencia será puesta en un sistema rotativo computarizado para asegurar la exactitud y justicia en las reservas. Sin embargo, tendremos el cuidado de acomodar los requerimientos de los huéspedes en cuanto a diferentes vistas, arreglos de camas, y tipos de residencia.

¿HAY FECHAS ESPECÍFICAS EN LAS CUALES NO PODRÉ UTILIZAR MI RESIDENCIA, TALES COMO DÍAS DE FIESTA?

Sí. Está establecido que RockResorts especificará hasta 20 días de “blackout” anuales, durante los cuales no podrás estar en tu residencia. Estos días serán designados por el administrador del resort para el 1ro de Octubre (del año anterior) durante el primer año calendario y para el 1ro de Septiembre (del año anterior) durante cada año calendario posteriormente.

¿PUEDO DESIGNAR A MIEMBROS DE FAMILIA, AMIGOS, SOCIOS DE NEGOCIOS, U OTRAS PERSONAS PARA USAR MI RESIDENCIA SI NO ESTOY AHÍ CON ELLOS?

Sí, si cumples con los requisitos de reserva con antelación y si su estadía cumple con los términos y condiciones del acuerdo de manejo de renta, incluyendo los requerimientos de pagar las tasas y cargos aplicables en lo referente a su estadía.

¿SE PROVEEN LOS SERVICIOS DE LIMPIEZA, AMENIDADES, SÁBANAS, ETC., CUANDO EL PROPIETARIO DE LA RESIDENCIA O UN INVITADO DEL PROPIETARIO USAN LA RESIDENCIA?

Sí, siempre que la residencia esté ocupada los servicios de limpieza, sábanas, toallas, jabones de mano, shampoo, y otros misceláneos serán provistos y cobrados de acuerdo con

las tarifas establecidas de servicios diarios. Puedes elegir no disfrutar de estos servicios de limpieza durante tu estadía si así lo prefieres, sin embargo hay un servicio de limpieza de check-out obligatorio.

¿QUIÉN ES RESPONSABLE POR LOS SERVICIOS BÁSICOS, GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DEL HOTEL, RESERVAS FINANCIERAS, Y EVALUACIONES DE CONDOMINIOS?

El propietario es responsable de pagar ciertas utilidades, ciertos gastos de funcionamiento, reservas financieras para equipos y mobiliarios, y cuotas del condominio sobre tu residencia.

¿QUIÉN ES RESPONSABLE DE MANTENER EL SEGURO DE MI RESIDENCIA?

El propietario será responsable de mantener una póliza de seguro por riesgos generales con límites apropiados que se especificarán en el acuerdo de manejo de renta, así como una póliza para incendios y seguro de cobertura amplia para el valor total de la residencia y todos sus muebles.

¿QUIÉN ES RESPONSABLE POR LOS IMPUESTOS DE MI RESIDENCIA?

El propietario es responsable de pagar los impuestos y evaluaciones pertinentes de manera directa en lo correspondiente a su residencia. El propietario es también responsable por todos los impuestos de ingresos y otros impuestos establecidos en la República Dominicana u otra autoridad gubernamental con respecto a impuestos por alquiler de la residencia.

¿TENDRÉ ACCESO A LAS AMENIDADES DEL RESORT?

Tendrás completo acceso a todas las amenidades del resort mientras ocupes tu residencia, sujeto sólo al acceso normal o cargos de uso a los huéspedes del resort. Puedes también tener acceso a las amenidades del resort fuera de los períodos de estadía en tu residencia, siempre que la ocupación del resort esté en menos del 50%. Cuando la ocupación sea sobre el 50% y no estés permaneciendo en tu residencia, sólo tendrás acceso a las amenidades del resort que estén abiertas al público general. Esto ayuda a que el resort facilite una experiencia positiva a sus huéspedes actuales.

¿QUIÉN ES RESPONSABLE DEL MOBILIARIO DE MI RESIDENCIA?

Un paquete mobiliario que cumple con el estándar para el programa de renta está disponible para adquisición y requerido al entrar en el programa de renta. También puedes elegir adquirir tu propio mobiliario pero estarás sujeto a los estándares del programa de renta y los estándares de RockResorts, que serán definidos detalladamente en el acuerdo de manejo de renta. Eres responsable de mantener tu residencia con el mobiliario e instrumentos del hogar dentro de los estándares del programa de renta.

¿SI DECORO MI RESIDENCIA Y NO LA AMUEBLO CON EL DÉCOR DEL PROGRAMA DE RENTA, PUEDO RE-ENTRAR AL PROGRAMA EN UNA FECHA FUTURA?

Sí, sin embargo necesitarás pagar para decorar tu residencia de acuerdo a los estándares del programa de renta en ese momento. Ciertas unidades que no están decoradas según el décor del programa de renta pueden ser aceptadas al programa a discreción del administrador del resort.

¿QUÉ PASA SI MI RESIDENCIA O EL MOBILIARIO DE MI RESIDENCIA SE DAÑAN?

Reparaciones para los desgastes usuales de la residencia serán pagados con la reserva financiera de reemplazo. El administrador del resort hará el intento de recolectar las cantidades correspondientes por cualquier daño significativo a una residencia o mobiliario causado por un huésped.

¿QUIÉN PUEDE TRAER MASCOTAS AL RESORT?

Los propietarios y usuarios invitados de las residencias pueden traer sus mascotas, pero a los huéspedes del resort no les será permitido traer mascotas.

¿SE PERMITIRÁ FUMAR EN LAS RESIDENCIAS?

Aunque no prohibimos que los propietarios fumen en sus residencias, estos serán responsables de mantener sus unidades dentro de los estándares del programa de renta. RockResorts tiene el derecho de negar la participación de ciertas unidades en el programa si la unidad no cumple con el estándar del programa. A los huéspedes no les será permitido fumar en las residencias.

¿CON CUÁNTA FRECUENCIA RECIBIRÉ MI ESTADO DE CUENTA?

Recibirás estados de cuentas cuatrimestrales mostrando un desglose detallado de todas las actividades del residente. La actividad de tu cuenta será expedida con un cheque o facturado como sea apropiado.

¿PUEDO TENER ARTÍCULOS PERSONALES PERMANENTEMENTE EN MI RESIDENCIA, ASÍ COMO FOTOS FAMILIARES?

Si participas en el programa de renta puedes tener tus artículos personales en tu “clóset del propietario” para uso durante los momentos en los que ocupes tu residencia. Para poder mantener una atmósfera de “hotel” no puedes desviarte del estándar mobiliario y de décor requerido por el resort, ni poner artículos personales a la vista en la residencia.

¿PUEDO LIMPIAR MI RESIDENCIA YO MISMO A LA HORA DE PARTIR?

Para que se mantengan estándares consistentes, la administración del resort será la única que provea servicios de limpieza. En el momento de tu partida deberás pagar una tarifa estándar de check-out por servicios de limpieza.

¿QUÉ SI UNO DE LOS HUÉSPEDES DEL RESORT DAÑA EL MOBILIARIO O LA RESIDENCIA?

Si hay un evento inusual o extraordinario, se le cobrará al huésped por daños a la habitación. El desgaste normal es de esperarse y será tu responsabilidad. Para asegurar los estándares más altos de calidad para tu residencia, se harán reemplazos utilizando la cuenta de reserva del residente a discreción del administrador del resort.

¿PODRÉ HACER INTERCAMBIOS CON OTRAS PROPIEDADES DE ROCKRESORTS Y/O OBTENDRÉ ALGÚN DESCUENTO?

Un programa formal de intercambio se está contemplando pero todavía no ha sido finalizado. Sin embargo, ofrecemos descuentos para los propietarios dentro del programa RockResorts a través de nuestro Legendary Lodging Owner’s Club.

¿A QUIÉN DEBO CONTACTAR PARA MÁS INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE RENTA?

Glenn Parker, Administrador General de Balcones del Atlántico, está disponible para trabajar junto a ti. Su correo electrónico es GParker@balcones.com.do y su teléfono directo es 809.480.4345.

Nada contenido aquí tiene el propósito de ser una oferta para vender o una solicitud de ofertas para comprar bienes raíces en Balcones del Atlántico por residentes de ninguna jurisdicción donde se prohíba por ley. Adicionalmente, nada contenido aquí tiene el propósito de ser una representación del valor de la inversión, la posibilidad o probabilidad de lucro o pérdida, o los impuestos por consecuencia que pudieran resultar de la compra de una Unidad Residencial o su inclusión en cualquier programa de alquiler que se ofrezca en el proyecto. Cualquier dependencia de un comprador a los posibles beneficios económicos o de impuestos que se deriven de la posesión de una Unidad Residencial es negada expresamente y repudiada por el promotor y el administrador.





BALCONES DEL
ATLANTICO

LAS TERRENAS, SAMANA



A ROCKRESORT®

S I M P L E L U J O

Para una presentación
del proyecto o una visita
a Balcones del Atlántico
llame al 809 732 6622

balcones.com.do