

arrendamiento **10**

Presentación

URDINA inmobiliaria primera empresa privada especializada en la protección integral de los propietarios, garantizándoles la máxima seguridad en el alquiler de sus viviendas.

Objetivo

Administrar de forma profesional su alquiler; poniendo a su alcance todos los recursos necesarios para garantizar su tranquilidad.

Puesta en marcha

A continuación, en este dossier de presentación, podrá conocer con exactitud el alcance de nuestro servicio.

Si es de su intereses, uno de nuestros asesores visitara su vivienda, para poder valorarle e informarle del precio de su alquiler.

**Cobrará
SU
renta
todos
los
días
10 de
cada
mes**

Búsqueda del inquilino

Pensando en su tranquilidad permanente, **filtramos a cada uno de los clientes** sometiéndoles a una selección meticulosa.

Solicitando imprescindiblemente garantías fehacientes de solvencia.

Análisis de solvencia y viabilidad

Se trata de un **estudio de solvencia**, realizado por nuestro departamento de riesgos en virtud del cual alquilaremos ó no la vivienda.

Todos los candidatos a inquilinos son consultados en la base de datos **Registro de impagos judiciales**, inclusión en las listas de morosos, **ASNEF-EQUIFAX**, RAI ...etc.

Teniendo que aportar obligatoriamente el candidato a inquilino **documentación laboral**.

Si fuese necesario se podrá **incorporar avalalistas** a la operación, para afianzarla.

Si el futuro inquilino **no tiene capacidad de reembolso** (trabajo por ejemplo ó es moroso), **es rechazado para alquilar la vivienda**



Gestión de cobros

Le ingresaremos en su cuenta bancaria la renta todos los días 10 de cada mes, independientemente que su inquilino no le pague.

Garantías

Le garantizamos hasta **un año** de impagos, tiempo estimado para llevar a cabo este proceso judicial. *Cuenta con el primer mes de franquicia.*



Defensa jurídica

Durante todo el periodo del arrendamiento es asistido por nuestro equipo jurídico compuesto por: *consultores expertos inmobiliarios en arrendamientos y abogados.*

Todos los gastos originados (abogados y procuradores) **por cualquier reclamación judicial están incluidos**, Ya sea por impago, desperfectos, actos vandálicos y/ó incluido un juicio de desahucio, no tendrá que abonar nada.

Departamento de recuperaciones

Si su inquilino no abona la renta. Iniciamos un procedimiento de recobro, a las 24 horas del vencimiento de la primera renta.

Controlándolo y manteniéndole informado mediante un documento interno llamado DIARIO DE IMPAGO.

Agotada la vía amistosa, se interpone una demanda judicial por falta de pago de las rentas.



Formalización

El **contrato de arrendamiento**, es redactado por nuestro gabinete jurídico bajo el amparo de la **Ley de Arrendamientos Urbanos**, se firma en nuestra oficina por duplicado y en folios oficiales timbrados.

L.AU.- B.O.E num.282, de 25 de noviembre de 1994.

Es importante que de antemano conozca algunas de las cláusulas legales más restrictivas para el propietario:

- la ley establece que los contratos deben ser anuales renovables automáticamente si el inquilino así lo quiere hasta el quinto año. LAU-art-9.
- Es obligación legal para el arrendador mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad.LAU-art-21

Inventario

El inventario se presenta para su firma, meticulosamente redactado por escrito y en un CD que contiene fotografías de su vivienda para que quede reflejado el estado original de la vivienda y sus enseres.



Cambio de suministros

Nos encargamos del trámite de cambio de electricidad y de agua a nombre del nuevo inquilino, una vez finalizado el contrato el propietario recuperara la titularidad de los suministros.

Estará cubierto de las posibles deudas de suministros, luz, agua y gas.

En el supuesto de que sus inquilinos dejen deuda, **le indemnizaremos con los costes de la formalización de un contrato nuevo** con la compañía distribuidora.

Constitución y depósito de FIANZA.

La fianza, **es depositada al administrador para su guardia y custodia como parte neutral** en el procedimiento de arrendamiento. **Se entrega documento justificativo por separado y acreditativo.**

En el momento de finalización del arrendamiento y una vez realizado el balance económico será puesta a total disposición de propiedad.



LAU Art-36

*"A la formalización del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a **una mensualidad de renta** en arrendamiento de viviendas."*

Administración patrimonial

Como administradores de la vivienda nos encargaremos de la **situación global** de cuanto acontezca con el arrendamiento.

Recogida de incidencias

Si su inquilino quiere comunicarle o solicitarle cualquier circunstancia, tendrá que hacerlo por escrito en unos impresos llamados “ **PARTE DE INCIDENCIA**”, el cual desarrollaremos hasta su resolución.

Manteniéndole en todo momento informado de la situación de dicho parte privado.

Actualización del I.P.C

Según lo establecido en la L.A.U actualizamos anualmente la renta correspondiendo con la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo.

Notificando al inquilino su nueva renta para el año presente, mediante el boletín oficial del INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA con el cálculo correspondiente.

Visitas para comprobar el estado.

Acordamos en el contrato el poder visitar la vivienda en 2 ocasiones para comprobar su estado, las visitas ya son concertadas desde el contrato inicial en un día y una hora exacta.



Mantenimiento.

En caso de que se necesitase una reparación o cualquier arreglo, le buscaremos la solución más rápida y económica.

Gestionamos las reparaciones con agilidad, solicitando presupuestos de diferentes empresas y/o profesionales.

Disponemos de la infraestructura y personal necesario para realizar trabajos de *fontanería, electricidad, calefacción, limpieza y persianas, electricistas, reparación de electrodomésticos...*

Quedando en nuestro poder un juego para posibles emergencias en los casos que la integridad de la vivienda estuviese en peligro.



Control

Plataforma online en internet, para seguir a tiempo real cualquier gestión sobre su vivienda. *Documentos, partes de incidencias, seguimiento con el inquilino... etc.*

Seguimiento

Semestralmente le enviaremos por correo postal para su archivo toda la documentación relativa a su arrendamiento junto con la factura de nuestros servicios.



Finalización

Una vez concluido el contrato, voluntariamente, forzosamente ó por conclusión del plazo.

La vivienda es devuelta a la propiedad para su libre disposición nuevamente.

Devolución de llaves

Tiene lugar en la vivienda arrendada con el fin de levantar un informe del estado general y formalizar el acto de entrega de llaves y de devolución de la posesión del inmueble



Indemnización por Vandalismo

Si la vivienda en su continente ha sufrido **actos vandálicos**, es indemnizado por ellos hasta **3.000 euros**.

. Cuenta con trescientos euros de franquicia.

Alquile con tranquilidad