Alquila
fácil
GESTIÓN DEL ALQUILER
RK
PALANCA
FONTESTAD
BY REALMARK INMOBILIARIA

hola!

ALQUILA FÁCIL es el servicio de gestión de alquiler de RK PALANCA FONTESTAD, que hemos desarrollado basándonos en la experiencia de los cerca de mil quinientos alquileres que hemos gestionado en los más de CUARENTA años que nuestra empresa lleva en el mercado.

Los cientos de arrendadores que confían en nosotros y el hecho de que la mayoría confíen una y otra vez en nuestra gestión, nos avalan. Con nuestro sistema ALQUILA FÁCIL, conseguimos una correcta y equilibrada relación entre el arrendador y el arrendatario.

Nuestra máxima es la transparencia durante todo el proceso. Contamos con un gran equipo, altamente cualificado, honesto y profesional que pone siempre por delante los intereses de nuestros clientes para superar siempre sus expectativas.

Con ALQUILA FÁCIL, el inquilino tiene la tranquilidad de que sus derechos son respetados de acuerdo con la legislación vigente y el propietario, la seguridad de que los procesos de selección, formalización y gestión del alquiler, se realizan supervisando cada detalle, con el único fin de que la duración del contrato se desarrolle sin problemas.

JOSÉ MIGUEL Y JAVIER PALANCA FONTESTAD
CEOs RK PALANCA FONTESTAD

Si quieres alquilar un inmueble, deja que un experto profesional te asesore y se encargue de todos los detalles.

Alquilar es una solución muy eficaz y rentable, pero puede convertirse en una pesadilla si no se está convenientemente asesorado.

Esta guía, pretende ayudarte a decidir qué tipo de gestión te interesa más y a tomar la decisión correcta.

Esperamos que muy pronto, podamos tenerte entre nuestros clientes, mientras tanto recibe un cordial y afectuoso saludo.

Antes de alquilar...

Qué tener en cuenta para alquilar un inmueble

Situación

La situación tiene un impacto definitivo sobre el valor. Una vivienda situada en una calle tranquila, se alquila por más precio que si está ubicada en una gran avenida con mucho tráfico. Las zonas más céntricas, también son más caras. Si tiene parques o jardines próximos, supermercados, colegios, etc. se valora más que las que no los tienen.

Conservación

Las viviendas de obra nueva, tienen ventajas sobre las de segunda mano porque están a estrenar y en condiciones perfectas. Pero no importa cómo de antigua sea tu vivienda, te plantearemos formas económicas de hacer que tu propiedad resulte atractiva para los inquilinos. Algunos cambios y reparaciones estratégicas pueden suponer un cambio muy importante y que tu casa se alquile mucho antes.

Precio

Cuanto más deprisa alquiles, mejor. Las estadísticas dicen que los inmuebles que se alquilan más deprisa son los que tienen el precio adecuado desde el primer día. Las viviendas que tienen un precio por encima del valor de mercado, tardan más en alquilarse y al final, se alquilan por menos de lo que se debería. En RK Palanca, disponemos de la información que te ayudará a poner tu vivienda en el precio adecuado.

El agente y las acciones de marketing

El agente que elijas puede cambiar la velocidad con la que se alquile tu vivienda y el precio que obtengas. Los agentes que triunfan en el mercado conocen bien el mercado y tienen una gran base de datos de inquilinos. Tienen una gran red de agentes colaboradores, lo que significa que tu inmueble obtendrá la máxima exposición en el mercado. Son proactivos en sus esfuerzos de marketing y no se quedan esperando. También tienen excelentes calificaciones de sus clientes.

Cómo fijar el precio correcto

El precio correcto para alquilar una propiedad es el que atrae a los inquilinos correctos. Si es demasiado bajo perderás dinero; si es demasiado alto también, porque no se alquilará. Es una tarea difícil y donde es determinante un buen asesoramiento. Un agente inmobiliario experto en alquileres te hará ver cuál es el precio acertado para tu propiedad.

El valor de tu casa...

...en qué se basa

- El mercado actual
- La oferta similar a la tuya
- La financiación actual
- El estado de la vivienda
- La percepción de los inquilinos
- La situación y la zona

...en qué NO se basa

- Lo que necesitas para alquilar
- Lo que te has gastado en ella
- Lo que quieres
- Lo que vale la que vas a alquilar
- Lo que te dijo el vecino
- Tus sentimientos hacia ella

Fijar un precio de salida adecuado desde el principio es fundamental, de lo contrario estaríamos perdiendo tiempo y buenos inquilinos que no querrán ir a visitar el inmueble.

Si el inmueble sale en alquiler a un precio equivocado, perderemos seguramente inquilinos adecuados y nos acercaremos a los clientes equivocados.

Además, una propiedad que tarda mucho tiempo en alquilarse es un agujero en la rentabilidad del propietario.

“Fijar un precio de salida desde el pricipio es fundamental”

Para ti arrendador...

Servicios para arrendadores:

Gestionamos los arrendamientos con rigurosidad, eficacia y profesionalidad para que el patrimonio de nuestros clientes esté bien atendido.

Nuestra propuesta de gestión del alquiler se basa en gestionar el arrendamiento de las viviendas ofreciendo un servicio útil y eficaz. Estos son algunos de los servicios que te prestamos en las dos modalidades de contratación de las que disponemos.

Alquila fácil

Previo a la formalización del alquiler

1. Evaluación del inmueble. Propuestas de mejora.

2. Gestión del CEE.

3. Altas de los contratos de suministros.

4. Análisis dinámico del mercado y de la competencia para la valoración del alquiler.

5. Reportaje fotográfico de la vivienda y comercialización del inmueble con un plan de marketing personalizado para obtener la máxima difusión de la vivienda.

6. Comunicación con el propietario con periodicidad semanal para informarle del resultado de las visitas y negociación personalizada de las ofertas.

7. Selección del mejor perfil de inquilino, evaluación del mismo y estudio de viabilidad (filtro de morosidad) para obtener el certificado de idoneidad del inquilino.

8. Redacción personalizada de contrato de alquiler conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos con elaboración del inventario detallado con el mobiliario de la vivienda si lo hubiera.

Alquila fácil

Posterior a la firma del contrato

9. Ingreso de la fianza en la cuenta especial de fianzas de la GVA y presentación telemática del Mod.806 en la Generalitat Valenciana.

10. Cambio de DOMICILIACIÓN de los contratos de suministros a nombre del inquilino al inicio y finalización del contrato.

11. Reclamación en tiempo y forma si existen retrasos en el pago de la renta.

12. Asesoramiento jurídico para cualquier cuestión que surja durante el contrato. Control de vencimientos y prórrogas con confección del documento preaviso al inquilino a la finalización del contrato.

13. Gestión de seguro impago (opcional).

A la rescisión del contrato

14. Coordinación y asistencia a la entrega de llaves con confección del contrato de resolución del arrendamiento. Acompañamiento a la visita de resolución del contrato de arrendamiento.

15. Revisión de la vivienda para detectar desperfectos y anomalías.

16. Recuperación de la fianza depositada ante la GVA, propuesta de liquidación de fianza y devolución del saldo de la misma si lo hubiese.

Para ti arrendador...

Alquila fácil PREMIUM

***Además de todos los servicios anteriores, en el caso de optar por esta modalidad, obtendrás:**

1. Todos los servicios incluidos en la modalidad básica de ALQUILA FÁCIL.

2. Limpieza general básica del inmueble al inicio y finalización del alquiler (* 4 horas).

3. Interlocución directa con el inquilino y acceso online a plataforma especializada.

4. Atención y gestión para la resolución de las incidencias que se produzcan en la vivienda con profesionales cualificados.

5. Gestión directa de siniestros con las compañías aseguradoras correspondientes. Coordinación de oficios y reparaciones de la vivienda durante el arrendamiento.

6. Emisión de certificado anual de ingresos y gastos a efectos del IRPF del propietario.

7. Certificado de eficiencia energética.

8. Cálculo y comunicación de las actualizaciones de renta.

9. Control y comunicación de los vencimientos y prórrogas.

10. Gestión de seguro impago (opcional).

11. Cobro anticipado hasta 12 mensualidades (opcional).

12. Cobro el día 1 de cada mes (opcional con coste 1% mensual).

Alquila fácil PREMIUM

***Además de todos los servicios anteriores, en el caso de optar por esta modalidad, obtendrás:**

13. Todos los servicios incluidos en la modalidad Alquila Fácil Basic.

14. Todos los servicios incluidos en la modalidad Alquila Fácil Premium.

15. Cobro de la renta GARANTIZADO el día 5 de cada mes de hasta 12 mensualidades (con 1 mes de carencia).

¿A quién va dirigido *Alquila Fácil Premium*?

El servicio de gestión integral del alquiler está diseñado para asegurar la tranquilidad y seguridad del propietario que decide rentabilizar su patrimonio vía alquiler de un inmueble.

ALQUILA FÁCIL PREMIUM, está diseñado para ayudar al propietario a alquilar su inmueble con la ayuda de un equipo profesional que realiza todas las gestiones, desde la búsqueda de inquilinos y actuaciones previas al inicio del alquiler, hasta la administración mensual del inmueble, trámites a la salida del inquilino y sobre todo, tener la tranquilidad de cobrar puntualmente la renta mensual.

¿Por qué Alquila Fácil Premium?

Nuestro objetivo es alquilar tu inmueble sin problemas, sin sorpresas y sin preocupaciones. Si te encuentras en alguna de estas situaciones, seguro que podrás valorar nuestros servicios:

Es para ti, si...

...tienes un inmueble fuera de la zona donde resides o trabajas.

...quieres sacar la máxima rentabilidad de tu vivienda con las mínimas complicaciones y cumpliendo en todo momento con la legalidad vigente.

...tienes dudas sobre qué es lo mejor para alquilar tu vivienda con garantías.

...no dispones de tiempo extra o no tienes ganas de estar pendiente de los inquilinos.

...prefieres dedicar tu tiempo libre a la familia, aficiones, ocio, etc.

...prefieres que unos profesionales con amplia experiencia en la gestión de inmuebles en alquiler te acompañen paso a paso en el alquiler de tu vivienda.

...no estás dispuesto a estar pendiente de las posibles incidencias que se produzcan en la vivienda.

“Alquila Fácil Premium significa alquilar tu vivienda y vivir completamente despreocupado”

Nuestra gestión en 5 pasos

1. Antes de poner la vivienda en alquiler...

Realizamos una valoración del arrendamiento de la vivienda conforme a su tipología, ubicación, estado de conservación y situación del mercado en ese momento, siempre dirigido a obtener la mayor rentabilidad posible y proponemos la renta óptima de alquiler.

Organizamos la limpieza y acomodación de la vivienda, listando e inventariando todos los componentes del mobiliario, menaje, ropa de hogar, etc.

2. Búsqueda de inquilinos

Una vez que la vivienda está en perfectas condiciones de habitabilidad totalmente limpia, sin problemas legales para el alquiler y con una renta óptima para posicionarla en el mercado, debemos iniciar un segundo paso, que es la búsqueda y selección de inquilinos.

Realizaremos cuantas visitas sean necesarias a la vivienda con clientes interesados en tu propiedad. Además, diseñamos un plan concreto de difusión profesional, para que la vivienda sea vista por el mayor número posible de clientes. Por último, disponemos un plan de comunicación con el propietario, informándole de los resultados de cada una de las acciones realizadas.

3. ¡¡Tenemos un inquilino!!

¡Enhorabuena! Ya tenemos un cliente al que le gusta tu vivienda. Nuestro trabajo será recoger toda la documentación del mismo y presentarte al posible inquilino para que puedas tomar la decisión de si es o no adecuado para tu vivienda.

Para ello:

Solicitamos al cliente la documentación económica y laboral para hacer el estudio de viabilidad, solvencia y capacidad de pago.

Asesoramos al propietario sobre el contrato que mejor se adapta a sus necesidades y a las del inquilino así como sobre las obligaciones legales que conlleva cada uno de ellos para actuar con total seguridad.

4. Firma del contrato.

Con la firma del contrato de alquiler se cierra la primera fase del proceso de alquiler y es el momento en el que se recoge en un contrato privado todo lo acordado con el inquilino.

Es un documento de vital importancia, ya que va a ser el que rija toda la relación futura con el inquilino. Por eso es fundamental que el contrato de alquiler se redacte de forma personalizada y segura, incorporando las últimas directrices legales y de acuerdo con los criterios fijados por las últimas novedades legales que vayan surgiendo.
Una vez firmado el contrato de alquiler comienza la siguiente fase del proceso de alquiler ya con el mismo en vigor.

5. Gestión del Alquiler.

Una vez firmado el contrato de alquiler y en función del nivel servicio contratado por el propietario- arrendador, continuamos con las siguientes gestiones post-contractuales:

- Te gestionamos el depósito legal de la FIANZA ante la Generalitat Valenciana.
- Actualizamos y verificamos la eficacia del seguro del hogar y del seguro de responsabilidad civil del inquilino.
  Realizamos el cambio de titularidad de los contratos de suministros individuales.
- Calculamos, si es necesario, la actualización de renta, realizando la correspondiente notificación.
- Nos encargamos de las comunicaciones con el inquilino.
  Gestionamos y solucionamos cualquier incidencia o avería que se produzca en la vivienda, siempre de forma coordinada con las partes y con los profesionales de referencia de nuestra base de datos: fontanería, electricidad, albañilería, cerrajería, pintura, ebanistería, electrodomésticos, pequeños arreglos, etc.
- Te asesoramos sobre la repercusión fiscal del alquiler en tu declaración de la Renta y te orientamos sobre cómo minimizar el coste.
- A la finalización del contrato, nos encargamos de su resolución, supervisión de la salida, cambios de suministros y la gestión en la recuperación de la fianza depositada en la cuenta de fianzas de la Generalitat Valenciana.

Y si se produce alguna incidencia...

- Te informamos siempre con antelación acerca de la solución y su coste, para poder decidir la mejor forma de subsanar el problema.
- Te GARANTIZAMOS EL COBRO puntual de la renta de alquiler **solo si se contrata la opción ALQUILA FÁCIL PREMIUM.*

Bienvenido
Alquila
fácil
Log In

Por favor, escanea para descargarte nuestra app

App incidencias

Los cientos de contratos que hemos gestionado, nos han dado una amplia experiencia.

Podemos afirmar que una de las cosas que mas tensión genera en las relaciones entre el arrendador y su inquilino, son las incidencias que se dan a consecuencia de las averías que se producen en los inmuebles, ya sea por averías en: electrodomésticos, instalaciones, mobiliario, etc.

Es por ello que hemos desarrollado una aplicación que nos ayuda a gestionar las incidencias que se producen en los inmuebles que gestionamos y a mantener puntualmente informadas a todas las partes, además de hacer participes a los industriales con los que trabajamos.

Por otro lado, contamos con uno de los más potentes CRMs de gestión de alquileres del mercado. Te daremos acceso a nuestro CRM de gestión de alquileres.

Gastos e impuestos del alquiler

La fiscalidad del arrendamiento depende del tipo de arrendamiento y de si hablamos del arrendador o del inquilino. También existen deducciones promovidas por las comunidades autónomas.

En el caso de los arrendadores:

Los rendimientos procedentes del arrendamiento de una vivienda constituyen un rendimiento de capital inmobiliario. La cuantificación del rendimiento neto, se realiza restando de los ingresos los gastos legalmente deducibles (generalmente todos los imputables al mantenimiento de la propiedad) y aplicando sobre esta cantidad, en los casos que proceda, determinadas reducciones.

En la actualidad existe una reducción general del 60% del rendimiento neto para los arrendamientos de vivienda, no vinculados con actividades económicas, pero es importante que el arrendador se asesore sobre la vigencia de las deducciones al comienzo de cada período impositivo.

Rendimiento neto:

El rendimiento neto está constituido por la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos deducibles, siendo estos, por ejemplo: intereses del préstamo hipotecario solicitado para la compra de la vivienda, tributos del préstamo o de la vivienda, gastos de formalización del arrendamiento, gastos de conservación, gestión o mantenimiento, seguros, cantidades destinadas a servicios o suministros, e incluso un % sobre amortización de la vivienda.

En el caso de los inquilinos:

El acto de la firma del contrato de arrendamiento está sujeto al impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados (ITPAJD) aunque desde 2019 existe una bonificación del 100% del mismo para rentas anuales inferiores a 15.000€ y solo en el caso de alquiler de vivienda.

En la Comunidad Valenciana, si el inquilino tiene menos de 35 años puede aplicarse en el Impuesto sobre la Renta una deducción del 30% de las cantidades destinadas al alquiler, hasta un máximo de 1.000 euros al año. Como mencionamos anteriormente es importante asesorarse de las deducciones vigentes, siempre al comienzo de cada período impositivo.

Preguntas frecuentes

¿Qué tipos de alquileres de inmuebles existen?

Según la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente (LAU) solo existen los alquileres de vivienda habitual y los alquileres para uso distinto de vivienda. Uso distinto de vivienda engloba tanto los alquileres de vivienda de temporada, como de locales, naves, etc., para uso profesional, excluyendo el alquiler turístico.

¿Cuál es la duración de los contratos de alquiler?

Para vivienda habitual, desde 2019, el inquilino puede extender la duración hasta los CINCO años, o SIETE si el arrendador es persona jurídica. Para uso distinto de vivienda, sin embargo, se rige por el libre pacto entre las partes. La finalización debe preavisarse entre un mes y cuatro meses según el momento contractual y quien la solicite. En determinados supuestos existe la posibilidad de que el arrendador pueda recuperar la vivienda con antelación.

¿Quién debe pagar los gastos derivados del alquiler?

Generalmente, los que graven directamente la propiedad del inmueble (como IBI y comunidad) suelen ser sufragados por el arrendador, y los derivados del uso, como por ejemplo la tasa de basuras, por el inquilino.

¿A nombre de quién deben estar los suministros individuales?

Suministros individualizados como luz, agua y gas, es recomendable que estén siempre a nombre del inquilino, salvo mejor acuerdo de las partes. Las deudas de los contratos recaen sobre el titular del contrato y no sobre el propietario del inmueble.

¿Es obligatorio como inquilino tener un seguro del hogar?

No es obligatorio, pero el inquilino responderá de cualquier siniestro que tenga que ver con el uso y disfrute del inmueble, asimismo, debería considerar el riesgo sobre el valor del mobiliario y enseres de su propiedad que permanezcan en la vivienda alquilada.

¿Cuándo y cómo se debe devolver la FIANZA?

La fianza y garantías adicionales que correspondan deben Ser devueltas en los siguientes quince días acto simultáneo a la finalización del contrato y entrega de la posesión del inmueble, una vez constatado que el inmueble se devuelve en similares condiciones en que fue alquilado y el propietario ha tenido tiempo a ir al banco a recuperarla. Si no fuera así, el propietario, con la debida justificación, puede utilizar la fianza y garantía adicional para subsanar las deficiencias encontradas.

Las partes deben observar conjuntamente, al principio y al Final del alquiler, las condiciones de entrega y devolución del inmueble, mobiliario y enseres. Que la fianza deba ser depositada en un organismo público no es excusa para demorar la devolución de la misma, siempre que se hayan cumplido los plazos de preaviso correspondientes.

Ventajas de alquilar a través de un Agente Inmobiliario

Un profesional tiene el compromiso con sus clientes de trasladar siempre una información muy cualificada que responde a los principios de:

- Legalidad
- Veracidad
- Suficiencia
- Objetividad

Desde esa premisa procurará conciliar los intereses de propietario e inquilino y asistirá en todo el proceso desde la primera llamada comercial, la formalización, entrega de llaves y en su momento, la finalización del alquiler.

Tanto si trabaja para el arrendador como para el inquilino el profesional gestionará su cartera de contactos con diligencia, informará de las condiciones, comprobará requisitos y formalizará el acuerdo dentro de la legalidad vigente.

Nuestros clientes dicen...

No hay mejor manera de conocer el trabajo que hace una empresa que oír o leer lo que de ella dicen sus clientes, así que dale un vistazo a los testimonios de los que ya han confiado en nosotros:

★★★★★

El trato personal ha sido fantástico, y el proceso muy rápido y ágil, me han ayudado en todo momento con lo que necesitaba. Mi agente asignado ha gestionado todo con gran profesionalidad, al igual que todo el equipo de la inmobiliaria. La recomiendo 100% a quien este buscando casa o piso por la zona.

RAÚL ROSELL

★★★★★

Grandes profesionales que hacen que te sientas respaldado en todo momento. Realizan las gestiones de forma sencilla y clara, te explican con todo detalle cada paso a seguir y siempre están ahí cuando les necesitas. Es un placer poder trabajar con una empresa tan cercana y seria como esta.

LUCÍA GIL

★★★★★

Hemos vendido un piso en Valencia y comprado otro en Foios, nos han asesorado en todo el proceso y se han ocupado de todas las gestiones y trámites.

ELISEO VILLEN

★★★★★

Hemos confiado en RK Palanca Fontestad para comprar nuestra primera vivienda de obra nueva. Muy contentos con el trato.

CLARA ALFONSO

★★★★★

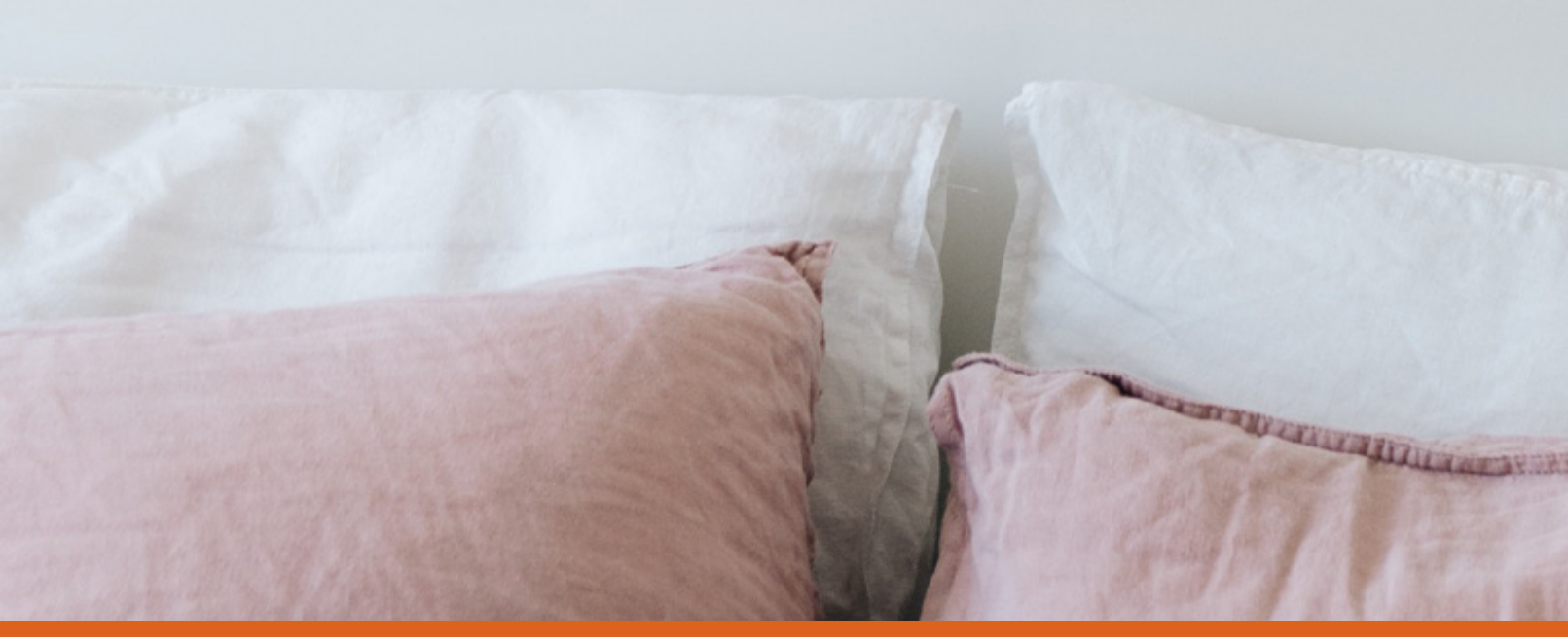
Una gestión excelente con un trato muy cercano. Vendieron nuestro piso en un solo día y nos guiaron y acompañaron en todas las gestiones. Un equipazo. Un 10 en todo. Muy recomendable. Difícil encontrar una mejor alternativa.

PATRICIA SANCHO

★★★★★

Desde el comienzo de la búsqueda de piso con RK Palanca Fontestad fue la mejor opción. La seriedad, atención y pronta solución a mis dudas fue lo que me hizo quedarme con su asesoría. Los recomiendo al 100%

DARIA MÁRQUEZ



9 años consecutivos premio a:
«MEJOR AGENCIA INMOBILIARIA»

6 AÑOS
consecutivos premio a "Mejor Agencia de Comprador" y "Mejor Agencia de Vendedor"

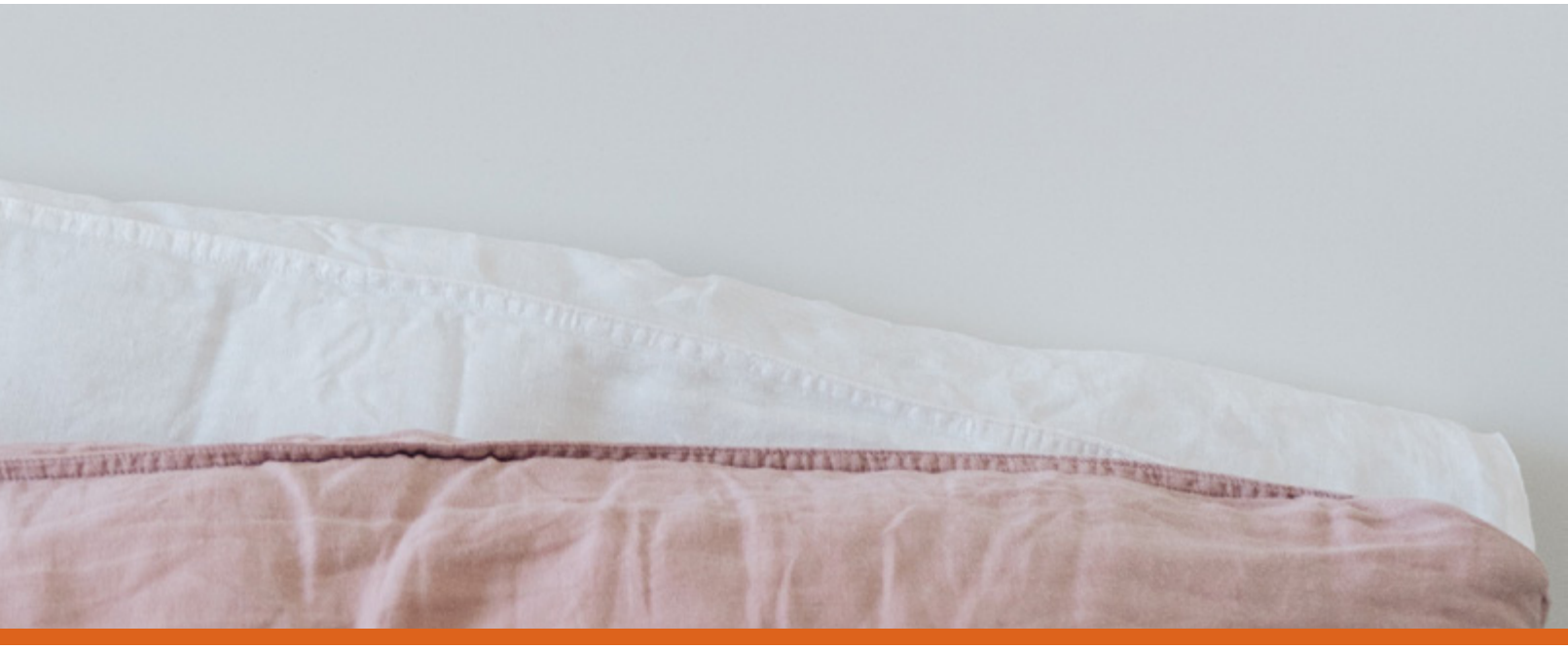
55 DÍAS
tardamos en vender una vivienda.

83% RECOMENDADOS
la gran mayoría de nuestros clientes, vienen recomendados

SUBIMOS UN 14%
el valor de las viviendas con nuestras acciones.

5,3 SOLO
Diferencia precio captación/ precio cierre

VENDEMOS 8
de cada 10 viviendas



Alquila
fácil
Despreocuparse.
Saber que tu vivienda se alquila con todo el mimo
y que todo estará bien. Muy bien.