

pez agencia 0303. CLAVES PARA EL EXITO DEL ALQUILER

YA LE PUEDEN LLAMAR AL ABOGADO JOSÉ RAMÓN ZURDO. VAMOS A HABLAR DE ALQUILERES, DE PISOS, DE PROPIEDADES, DE LIOS, DE COMUNIDADES, ... OJALA QUE PODAMOS RESOLVERLO CASI TODO. TENEMOS A GENTE MUY VÁLIDA EN LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER, QUE COLABORA CON RADIO INTER. LES DOY UN TELÉFONO, PRIMERO EN DIRECTO, COJAN EL BOLI, QUE LUEGO VAN A QUERER EL TELÉFONO DEL ABOGADO PARA SALIR DE DUDAS. YO SÉ QUE EL VECINO DEL TERCERO ES UN AVISPAO, PERO SE NECESITA LA INTERVENCIÓN MUCHAS VECES DEL CONOCIMIENTO QUE TIENE UN ABOGADO Y UNA EMPRESA ESPECIALIZADA. 91 PARA LLAMAR A LA RADIO, SI LE QUIEREN PREGUNTAR ALGO A DON JOSÉ RAMÓN. 91.535.16.14/91.535.16.14.

P.- DON JOSÉ RAMÓN, BUENOS DÍAS.

JR.- BUENOS DÍAS, EMILIO JAVIER.

P.- LA GENTE MUCHAS VECES ESTÁ ATORMENTADA POR LAS COSAS TÍPICAS QUE PASAN Y QUE TIENEN QUE VER CON ALQUILERES, IMPAGOS DE LA RENTA, ENCONTRARSE LA CASA DESTROZADA, CUANDO SE VAN LOS INQUILINOS, ANDA PERO SI UD. FIRMÓ HASTA DICIEMBRE Y QUIERE LEVANTAR EL TRASERO DEL PISO O DE LA BANQUETA, LO QUIERE LEVANTAR EN SEPTIEMBRE, UN CLARO INCUMPLIMIENTO. IMPAGOS DE SUMINISTROS, EN FIN, ESTO SE VUELVE A VECES UN TORMENTO POR UNA SOLA RAZÓN PORQUE UN PRINCIPIO NO SE HICIERON BIEN LAS COSAS.

JR.- ESTÁ CLARO, LAS COSAS. EL ORIGEN DE LOS PROBLEMAS NACE CASI SIEMPRE EN LOS PROPIETARIOS. ¿PORQUÉ? PORQUE LOS PROPIETARIOS SELECCIONAN A SUS INQUILINOS SIN NINGÚN RIGOR ECONÓMICO. NO LES PIDEN DATOS ECONÓMICOS, TAMPOCO LES PIDEN LA DECLARACIÓN DE LA RENTA, NO COMPRUEBAN LOS REGISTROS DE IMPAGOS... ENTONCES, LA SOLUCIÓN A ESTO, ESTÁ MUY CLARA ES ACUDIR A PROFESIONALES QUE HAGAN TODAS ESAS COSAS. Y DE ESA MANERA EL ALQUILER FUNCIONARÁ.

P.- SE ACABA DE LEVANTAR DE LA SILLA, UNA PERSONA A LA QUE QUEREMOS MUCHO, HA ESTADO CON MI COMPAÑERO CARLOS PEÑALOZA, EL DOCTOR MARQUEZ Y EL DOCTOR MARQUEZ AL SALUDAR A DON JOSÉ RAMÓN, HA DICHO ANDÁ SI ESTOY CON UDS. CUANTAS COSAS ME PIDIERON EN UN PRINCIPIO Y LE DECÍA DON JOSÉ RAMÓN, ES QUE SOLAMENTE ASÍ SE GARANTIZA EL ÉXITO Y QUE NO HAYA PROBLEMAS, PIDIENDO LO QUE HAY QUE PEDIR, LAS GARANTÍAS.

JR.- EN ESTE MOMENTO, SÓLO FUNCIONA ASÍ. EL ALQUILER TENEMOS QUE ENTENDERLO EN CLAVE ECÓNOMICA. CONTRA MÁS GARANTÍAS TENGAMOS DE LA PERSONA QUE VA A OCUPAR LA CASA, MENOS PROBABILIDADES HABRÁ DE QUE HAYA INCUMPLIMIENTOS. SI LO ENTENDEMOS ASÍ, EL ALQUILER VA A FUNCIONAR SIEMPRE. Y ENCIMA ESA PERSONA QUE VA A ESTAR A GUSTO EN ESA CASA, VA A ESTAR MAS TIEMPO, CON LO CUAL, FÍJATE, SON LAS DOS CLAVES: EN EL PRECIO VAMOS A ENCONTRAR AL INQUILINO MÁS SOLVENTE, QUE ES EL QUE APORTE MÁS GARANTIAS Y EN EL PRECIO VAMOS A ENCONTRAR AL QUE VA A ESTAR MÁS TIEMPO. LO HEMOS DICHO EN MUCHOS PROGRAMAS, Y ES LA CLAVE, EL PRECIO ES LA CLAVE DEL ALQUILER.

P.- LA AGENCIA, LUEGO DARÉ... ESTÁ EN LA CASTELLANA MADRID, LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER LE BUSCA A UD. EL INQUILINO.TAMBIÉN A MUCHA GENTE, HOY UN COMPAÑERO HA DICHO, OYE, EN EL CENTRO DE MADRID, EN EL BARRIO DE SALAMANCA, ME PODÉIS BUSCAR ALGOQUE QUE NECESITO VIVIR POR ALLÍ. TODO ESO. NECESITO TAL ZONA O QUIERO UN INQUILINO, PUES TE BUSCAN EL INQUILINO Y LUEGO, UD. COBRA SEGURO. PORQUÉ. PORQUE LA PAGAN ELLOS.

JR.- PORQUE LA RENTA LA PAGAMOS NOSOTROS AL PROPIETARIO, SE LA PAGAMOS Y ADEMAS SE LA PAGAMOS AUNQUE EL INQUILINO NO NOS PAGUE A NOSOTROS. LO QUE QUIERO TRANSMITIR CON ESTO ES LO QUE NOS INVOLUCRAMOS EN EL ALQUILER.

P.- POR ESO PIDEN GARANTÍAS.

JR.- JUSTAMENTE, AL QUE NO LE INTERESA EL PROBLEMA ES A NOSOTROS, SI EL PROPIETARIO VA A SEGUIR COBRANDO SIEMPRE PERO TENEMOS QUE TENER LA OPERACIÓN GARANTIZADA, SINO ESTO NO VA A NINGÚN LADO.

P.- TENGO UNA CONSULTA, QUE MIRA YO VIVÍ UN CASO PARECIDO DE UNA PERSONA MUY ALLEGADA A MI. ATENCIÓN LLAMADAS AL 91.535.16.14.

DON JOSÉ RAMÓN ZURDO, MI HIJO ALQUILÓ UNA VIVIENDA EN OCTUBRE DEL 2013 Y YO SOY SU AVALISTA, EL PADRE, QUIERO CONOCER HASTA DONDE LLEGARÍA MI RESPONSABILIDAD EN CASO DE QUE MI HIJO NO CUMPLIERA LAS OBLIGACIONES DE PAGO.

JR.- BIEN POR LA FECHA DEL CONTRATO, VEMOS QUE ES UN CONTRATO YA DE ACUERDO A LA ULTIMA MODIFICACIÓN, QUE FUE EN JUNIO DEL 2013. EN ESTE MOMENTO, EL INQUILINO SE OBLIGA A CUMPLIR UN MÍNIMO DE CONTRATO DE SEIS MESES, DE ACUERDO, CON LO CUAL, LAS GARANTÍAS DEL AVALISTA SERÍAN HASTA QUE EL INQUILINO CUMPLIERA ESOS SEIS MESES SIEMPRE QUE SE FUERA DE LA CASA DESPUES, CON LO CUAL ESTAMOS LIMITANDO SU RESPONSABILIDAD A 6 MESES. AHORA BIEN, TAMBIÉN PUEDE PASAR QUE EL INQUILINO NO SE VAYA DURANTE LOS 6 MESES, ENTONCES EN ESE CASO, EVIDENTEMENTE LA RESPONSABILIDAD DEL AVALISTA SERÍA HASTA QUE SE PRODUJERA EL DESALOJO O EL LANZAMIENTO.

P.- 91...ATENCIÓN PATRICIA PRODUCCIÓN, SI HAY LLAMADAS SE LAS PASAMOS A DON JOSÉ. RAMÓN. 91.535.16.14. TAMBIÉN UDS. JOSÉ RAMÓN, SI ALGUIEN DICE QUIERO...ES LA OTRA PARTE, ME GUSTARÍA VIVIR EN TAL ZONA DE MADRID, TAMBIÉN LE BUSCAN UDS.

JR.- SI, SI. A NOSOTROS LO QUE NOS HACE FALTA ES QUE ALGUIEN NOS INDIQUE LA DIRECCIÓN, LO QUE QUIERE, LA ZONA, LOS DORMITORIOS, LOS BAÑOS, LAS CALIDADES, ... Y NOSOTROS SE LO BUSCAMOS. REALMENTE NUESTRA MISIÓN, ES ESO, GESTIONAR ALQUILERES.

P.- HAY UNA DIFERENCIA MUY GRANDE EN VIVIR EN UN BARRIO DE MADRID Y EN VIVIR EN OTRO, A MI ME HAN DICHO QUE MÁS QUE EL QUE UNA CASA SEA GRANDE O PEQUEÑA.

JR.- SI, NO. NOSOTROS LO VEMOS EN UN ASPECTO ECONÓMICO. LA GENTE QUE VIVE EN DETERMINADOS BARRIOS PUES ES GENTE DE MÁS CALIDAD, POR EJEMPLO NO ES LO MISMO VIVIR EN CARABANHEL QUE VIVIR EN PASEO DE LA CASTELLANA. EVIDENTEMENTE EN PASEO DE LA CASTELLANA, A LA CUARTA O QUINTA VISITA SE ALQUILA UNA CASA PORQUE LA CALIDAD DE LOS

INQUILINOS ES MUCHA MÁS ALTA. EN CAMBIO, EN USERA, EN VILLAVERDE HACEN FALTA 30 VISITAS PARA ENCONTRAR UN INQUILINO NORMAL.

P.- ESA ES LA ESTADÍSTICA, LA QUE FUNCIONA.

JR.- NOSOTROS LO MEDIMOS EN BASE A LA CALIDAD DE LOS INQUILINOS QUE ES A DONDE TENEMOS EL RIESGO.

P.- ME HE LEIDO YO UN LIBRO EN ESTOS DÍAS, *SUPERFREAKONOMICS*, Y LA VERDAD ES QUE TODO ESTÁ BASADO EN LA ESTADÍSTICA. LA ESTADÍSTICA NO FALLA. DE TANTAS PERSONAS CON INTENCION DE ALQUILAR EN CUALQUIER ORDEN DE LA VIDA.

JR.- NUESTRA MEDIA, EN TIEMPO, EL TIEMPO QUE TARDAMOS EN ALQUILAR UNA CASA ESTÁ ENTORNO A LOS 30-40 DÍAS. Y LO TENEMOS MEDIDO POR UNOS RATIOS. CONSIGUIENDO UNA MEDIA DE 3-4 VISITAS A LA SEMANA, O SEA, UNAS 16 O 18 AL MES UNA CASA SE ALQUILA EN 30 DÍAS. TODO ESTÁ MEDIDO EN BASE A LAS MEDIAS, A LA EXPERIENCIA. TODO ES ESTADÍSTICA EN ESTA VIDA.

P.- CARLA, BUENOS DÍAS.

C.- HOLA, BUENOS DÍAS.

P.- ADELANTE, POR FAVOR.

C.- MIRE, QUISIERA PREGUNTARLE. UDS. SE ENCARGAN DE LOS ALQUILERES. MI PREGUNTA ES COMO TRABAJAN, CON CUOTA FIJA O CON PORCENTAJE.

JR.- VAMOS A VER, NOSOTROS LE COBRAMOS AL PROPIETARIO EN DOS MOMENTOS: PRIMERO, CUANDO HEMOS CONSEGUIDO EL RESULTADO DE NUESTRA GESTIÓN, EL RESULTADO LO CONSEGUIMOS CUANDO SE HA FIRMADO YA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, O SEA, CUANDO HEMOS ENCONTRADO UN INQUILINO, LE HEMOS PEDIDO LOS DATOS ECONÓMICOS Y YA SE FIRMA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. EN ESE MOMENTO, LE COBRAMOS UNA MENSUALIDAD DE RENTA. ADEMÁS ES UN PAGO QUE ES DEDUCIBLE, UD. FISCALMENTE, AL AÑO SIGUIENTE EN SU RENTA, LO MISMO QUE NOS HA PAGADO A NOSOTROS SE LO PUEDE DEDUCIR. Y LUEGO, ESA ES UNA CUOTA UNICA. Y LUEGO DE LA RENTA MENSUAL, PERIODICAMENTE LES COBRAMOS EL 6.25%. COMO LA RENTA SE LA PAGAMOS NOSOTROS, LO QUE HACEMOS

CUANDO PAGUEMOS LA RENTA, LE DETRAEMOS EL 6.25%, PERO VUELVO A DECIR, TAMBIÉN ES UNA CANTIDAD QUE UD. ESTÁ ADELANTANDO EL PAGO, PORQUE LUEGO SE LO VA A DEDUCIR INTEGRAMENTE, CON LO CUAL NUESTROS HONORARIOS PARA UDS. NO TIENEN COSTE FISCAL PORQUE EN LA RENTA, TANTO EL MES COMO EL 6.25% SE LO PUEDEN DEDUCIR SIN NINGÚN PROBLEMA.

P.- DE ACUERDO, CARLA.

C.- MUY BIEN, MUCHAS GRACIAS.

P.- GRACIAS, O SEA, COBRAN EL 6 ...Y LA SEGURIDAD, NO ES DINERO. NO ES DINERO PORQUE LA SEGURIDAD ES TREMENDA.

JR.- PERO NO ES ... ES QUE ES LA GESTIÓN. ES QUE HAY VECES... VAMOS A VER, VAMOS A PARTIR DE UN PLANTEAMIENTO, EL PROPIETARIO TIENE EL DERECHO A COBRAR LA RENTA, EL INQUILINO TIENE LA OBLIGACIÓN DE PAGARLA, PUES CUANDO OCURRE ALGO EN LA CASA Y DUELE EL BOLSILLO, CADA UNO SE LO PASA AL OTRO, ESO SE GESTIONA MEJOR DESDE FUERA QUE DESDE DENTRO. POR ESO, CUANDO NOSOTROS INTERVENIMOS EN LA GESTIÓN DE CUALQUIER COSA, SOLUCIONAMOS MUCHAS COSAS, PERO NO SÓLO AL ARRENDADOR TAMBIÉN AL ARRENDATARIO.

P.- VAMOS A DAR, JOSÉ RAMÓN ZURDO, ABOGADO, VAMOS A VER ... QUE QUEDE CLARO, QUEREMOS SABER, FUNCIONAN DE MARAVILLA ESTA GENTE. SIEMPRE QUE VIENE GENTE AQUÍ, DICEN ANDA SI YO LES CONOZCO A UDS. SI YO ESTOY CON UN PISO DE UDS. BIEN, QUEREMOS SABER DONDE ESTÁ LA AGENCIA NEGOCIADORA DEL ALQUILER. DON JOSE RAMON ZURDO, LO PRIMERO

JR.- ESTAMOS EN MADRID, ESTAMOS EN PASEO DE LA CASTELLANA EN EL NÚMERO 131. EL METRO QUE TENEMOS A LA PUERTA PORQUE SEGÚN SALES DEL METRO TE ENCUENTRAS NUESTRAS OFICINAS, ES EL METRO DE CUZCO. Y EL TELÉFONO NUESTRO ES EL 91.411.32.53. REPITO 91.411.32.53 Y LA PAGINA WEB NUESTRA, DONDE SE PUEDEN VER TODOS NUESTROS SERVICIOS, ES WWW.AGENCIANEGOCIADORADELALQUILER.COM

P.- 91.411.32.53. DON JOSÉ RAMÓN ZURDO, ABOGADO, UN ABRAZO MUY FUERTE.

JR.- MUCHAS GRACIAS, EMILIO JAVIER.