



¡Alquila Zaragoza!

OBJETIVO Y ACTUACIONES PARA SU IMPLANTACIÓN

Dinamizar el mercado de alquiler y sacar al mercado la vivienda vacía o desactualizada , mediante una Alianza de Zaragoza Vivienda con los agentes del sector (APIS y AF), además de un grupo de empresas colaboradoras a través de la captación de vivienda de propiedad privada, dentro del mercado de vivienda de renta media asequible manteniendo la colaboración estrecha con los agentes y las principales ventajas para el arrendador (garantía de cobro y gestión integral) y para el arrendatario (alquiler a precio asequible y viviendas dignas)

AGENTES COLABORADORES (APIS Y AF)

REQUISITOS

- Estar colegiado en el COAPIS o en el COAF
- Estar al corriente de pago en obligaciones tributarias y con la Seguridad Social
- Intermediar con sus clientes (los propietarios) en la cesión de la vivienda por un periodo mínimo de 5 años (personas físicas) o 7 años (personas jurídicas)

OBLIGACIONES

- Presentar la documentación de la vivienda.
- Permitir la visita de inspección inicial, y trasladar al propietario los comentarios.
- Aportar los datos del Propietario y Propiedad.
- Enseñar la vivienda a los inquilinos propuestos.

AGENTES COLABORADORES (APIS Y AF)

VENTAJAS

GESTIÓN INTEGRAL

- Presencia Pública con aliados y colaboradores.
- Campaña publicitaria gratuita en mumpis y vallas municipales.
- Web de captación de inquilinos interactiva y presencia en la web y RRSS.
- Búsqueda y selección de inquilinos adecuados.
- Firma y seguimiento del contrato
- Gestión de la fianza (depósito y devolución)
- Gestión de cobros y pagos del alquiler
- Control y cuidado del mantenimiento de la vivienda
- Cuidado en la buena relación con la comunidad de propietarios
- Gestión de trámites con las compañías de seguros
- Asesoría jurídica sobre asuntos relacionados con el contrato de cesión y arrendamiento
- Información de líneas de ayudas a la rehabilitación.
- Gestión de la mejora de la vivienda para el propietario..

BENEFICIOS ECONÓMICOS

- Comisión por intermediación de una mensualidad por la cesión y en cada renovación de cesión.
- Mantenimiento de la relación con su cliente el propietario. (ZV actúa solo de garante y facilitador en la gestión conjunta)

GARANTÍAS

- Con la Garantía de Zaragoza Vivienda.
- Contratación de un seguro multirriesgo de hogar y un seguro de impago
- Garantía de devolución de la vivienda en el mismo estado de conservación, salvo el desgaste normal generado por el uso
- Posibilidad de devolución de la vivienda anticipadamente en los supuestos que establece la LAU.
- Gestión por ZV a precio competitivo (por los acuerdos y alianzas con empresas colaboradoras) de actualización de la vivienda.

PROPIETARIOS

REQUISITOS

- Ser propietario o usufructuario de una vivienda
- Estar al corriente de pago en obligaciones tributarias y con la Seguridad Social
- Ceder la vivienda por un periodo mínimo de 5 años (personas físicas) o 7 años (personas jurídicas)

OBLIGACIONES

- Abonar un 5% mensual + IVA en concepto de gastos gestión
- Asumir los compromisos establecidos en el contrato de cesión

PROPIETARIOS

VENTAJAS

GESTIÓN INTEGRAL

- Análisis del estado de la vivienda y tasación del alquiler
- Búsqueda y selección de inquilino
- Firma y seguimiento del contrato
- Gestión de la fianza (depósito y devolución)
- Gestión de cobros y pagos del alquiler
- Control y cuidado del mantenimiento de la vivienda
- Cuidado en la buena relación con la comunidad de propietarios
- Gestión de trámites con las compañías de seguros
- Asesoría jurídica sobre asuntos relacionados con el contrato de cesión y arrendamiento
- Información de líneas de ayudas a la rehabilitación

BENEFICIOS ECONÓMICOS

- Alquiler medio a precio ajustado de mercado (ver tabla por zonas).
- Seguro multirriesgo del hogar gratuito
- Seguro de impago de alquiler gratuito
- Pago de los gastos de comunidad.
- Gestión centralizada de la actualización o rehabilitación de la vivienda. lo que evita dedicación, problemas y garantiza ahorros económicos con la participación de empresas colaboradoras. Es una ocasión única para actualizar la vivienda y ponerla de nuevo en el mercado obteniendo una renta mensual segura, a menor precio e incluso a cuenta del primer año de renta.

GARANTÍAS

- Garantía de pago de la renta
- Contratación de un seguro multirriesgo de hogar y un seguro de impago
- Garantía de devolución de la vivienda en el mismo estado de conservación, salvo el desgaste normal generado por el uso
- Posibilidad de devolución de la vivienda anticipadamente en los supuestos que establece la LAU

REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

- Estar ubicadas en el término municipal de Zaragoza
- Libre de muebles y enseres
- Estar provista, como mínimo, de cocina amueblada con placa de cocinar, fregadero y campana extractora. (a mayor número de electrodomésticos sobre los mínimos la renta se pondera al alza)
- Tener certificado de eficiencia energética en vigor
- Contar con Boletín eléctrico vigente.
- Obtener informe favorable de habitabilidad por parte de Zaragoza Vivienda

INQUILINOS

VENTAJAS

BÚSQUEDA VIVIENDA

- Web interactiva de Información sobre zonas, precios, disponibilidad de vivienda y ayudas
- Apoyo en la búsqueda de vivienda según referencias y posibilidades
- Visita virtual inicial y presencial final a la vivienda

PRECIO ASEQUIBLE

- Seguro de hogar incluido
- El alquiler no superará el 30% de los ingresos netos
- Posibilidad de una reducción en el alquiler (subvencionada por Zaragoza Vivienda) para ingresos inferiores a 2,5 IPREM ponderado (26.856 €)

GESTIÓN INTEGRAL

- Firma y seguimiento del contrato
- Gestión de las posibles reparaciones
- Servicio de apoyo social si es necesario
- Información sobre líneas de ayudas económicas al alquiler

INQUILINOS

REQUISITOS

- Estar empadronados en Zaragoza
- No tener vivienda adecuada en propiedad (Decreto 211/2008 del Gobierno de Aragón)
- Ingresos del conjunto de la unidad de convivencia (pueden ser parejas, amigos etc) superiores a 1.25 IPREM ponderado (13.427,84 €) e inferiores a 3,5 IPREM ponderado (37.597,95 €). (Rendimiento Neto Casillas 0435+0460 IRPF)
- Obtener informe favorable de la compañía aseguradora que garantice el pago de la renta
- No haber incumplido obligaciones anteriores con Zaragoza Vivienda

OBLIGACIONES

- Destinar la vivienda alquilada a domicilio habitual y permanente
- Ocupar la vivienda en el plazo de un mes desde la firma del contrato
- Fianza de una mensualidad
- Asumir las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento, especialmente, las relacionadas con el uso y mantenimiento de la vivienda y la adecuada convivencia comunitaria

| | Distritos por barrios | Precio medio junio 2020 | Pr medio m2 ALZA (20% inferior) |
|----|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 1 | Actur-Rey Fernando | 8,1 | 6,5 |
| 2 | Casablanca | 8,4 | 6,7 |
| 3 | Casco Histórico | 9,4 | 7,5 |
| 4 | Centro | 8,8 | 7,0 |
| 5 | Delicias | 8,3 | 6,6 |
| 6 | El Rabal | 8,8 | 7,0 |
| 7 | La Almozara | 8,7 | 7,0 |
| 8 | Las Fuentes | 8,1 | 6,5 |
| 9 | Miralbueno | 7,2 | 5,8 |
| 10 | Oliver-Valdefierro | 7,3 | 5,8 |
| 11 | San José | 7,8 | 6,2 |
| 12 | Santa Isabel | 6,8 | 5,5 |
| 13 | Sur | 6,5 | 5,2 |
| 14 | Torrero | 7,9 | 6,3 |
| 15 | Universidad | 8,1 | 6,5 |
| | Barrios rurales | 5,3 | 4,2 |
| | PROMEDIO | 7,8 | 6,3 |

FACTORES DE CORRECCIÓN PRECIO

| CARACTERÍSTICAS | | FACTOR | FACTOR ADOPTADO | |
|---|---|-----------------------------------|-----------------|------|
| ASCENSOR | SI | 1,00 | | |
| | NO | 1ª | | 0,95 |
| | | 2ª-3ª | | 0,90 |
| | | >=4ª | | 0,85 |
| CALEFACCIÓN | SI | OPTIMA individual a gas o central | 1,00 | |
| | | OTROS | 0,95 | |
| | NO | | 0,90 | |
| ELECTRODOMÉSTICOS EXTRA (obligatorio: placa y campana) | OBLIGATORIOS + 4 (HORNO / LAVADORA / FRIGORÍFICO / LAVAVAJILLAS) | | 1,15 | |
| | OBLIGATORIOS + 3 (HORNO / LAVADORA / FRIGORÍFICO / LAVAVAJILLAS) | | 1,10 | |
| | OBLIGATORIOS + 2 (HORNO / LAVADORA / FRIGORÍFICO / LAVAVAJILLAS) | | 1,05 | |
| | SÓLO OBLIGATORIOS (FREGADERO + VITRO + CAMPANA) | | 1,00 | |
| ESTADO DE LA VIVIENDA | A – Muy bueno | | 1,05 | |
| | B – Normal | | 1,00 | |
| | C – Regular | | 0,95 | |
| UBICACIÓN | ACTUR-REY FERNANDO. CASABLANCA. CASCO HISTÓRICO. CENTRO. DELICIAS. EL RABAL. ALMOZARA. LAS FUENTES. MIRALBUENO. OLIVER/ VALDEFIERRO. SAN JOSE. SANTA ISABEL. SUR. TORRERO. UNIVERSIDAD. BARRIOS RURALES | | | |

CALCULOS

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|----------------------------|--|
| SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA | Int. + 50% Ext. | SUPERFICIE ADOPTADA | |
| SUPERFICIE TRASTERO | | SUPERFICIE GARAJE | |
| FACTOR DE CORRECCIÓN | | €/m ² ADOPTADOS | |

| | VIVIENDA | GARAJE | TRASTERO | TOTAL |
|-------------------------------------|----------|--------|----------|-------|
| TASACIÓN MENSUAL PROPIETARIO | | | | |