COCIR
COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS

Municipalidad de Rosario

CARTA DE INTENCIÓN ENTRE LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO Y EL COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE, SEDE ROSARIO

En la ciudad de Rosario a los 08 días del mes de Septiembre del año 2026, entre la Municipalidad de Rosario, representada en este acto por el Sr. Intendente Dr. Pablo L. Javkin, cuya firma refrenda el Sr. Secretario de Desarrollo Humano y Hábitat Dr. Nicolás L. Gianelloni, con domicilio en calle Buenos Aires N° 711 de esta ciudad de Rosario, por una parte, y en adelante denominado **"LA MUNICIPALIDAD"**; y el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, Sede Rosario, representado en este acto por su Presidente, C.I. María Cristina Peracchia Mat.691, y su Secretario, C.I. Agustín Ángel Grandinetti Mat. 020, constituyendo domicilio a los fines de la presente en Balcarce Nº 1765 de la ciudad de Rosario, por otra parte, en adelante denominada **"COCIR"**; las cuales convienen celebrar la siguiente Carta de Intención, en miras de establecer colaboración y sentar prácticas en el marco del corretaje inmobiliario profesional, que estará sujeto a los siguientes considerandos y recomendaciones:

CONSIDERANDO:

Que, las partes del presente, participan con la finalidad de sentar bases y brindar herramientas para la búsqueda de soluciones a las diversas problemáticas recurrentes en el marco de los contratos de locación con destino habitacional en la ciudad de Rosario.-

Que, a partir de la derogación de las Leyes N° 27.551 y N° 27.737 mediante el DNU N°70/2023, las locaciones de inmuebles se rigen por las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y por el principio de autonomía de la voluntad. En este marco, locadores y locatarios cuentan con la libertad de acordar las condiciones del contrato, tales como el plazo, el precio, la moneda, los índices y la periodicidad de ajuste, las garantías y demás cláusulas.-

Que, no obstante, dicha libertad contractual no siempre se ejerce en un plano de verdadera igualdad entre las partes. Esta asimetría suele derivar en prácticas disímiles, tensiones y conflictividad, por lo que resulta conveniente el aporte institucional orientado a brindar información clara, criterios de referencia y recomendaciones de buenas prácticas profesionales.-

Que la mera existencia de normas generales, no siempre resulta suficiente para resolver con eficiencia las controversias cotidianas del ámbito locativo. Por ello, se considera oportuno promover criterios comunes, recomendaciones institucionales y canales de diálogo que permitan prevenir litigios, anticipar disputas y favorecer soluciones tempranas, razonables y técnicamente fundadas.-

Que las instituciones firmantes, dentro de sus respectivas competencias, reconocen la función social de las profesiones y roles que representan, y asumen un compromiso activo con la

promoción de relaciones contractuales transparentes, equilibradas y colaborativas. De este modo, buscan contribuir a la prevención de conflictos, al entendimiento mutuo entre las partes y al mejoramiento de las condiciones de convivencia urbana.-

Por todo ello, las partes acuerdan suscribir la presente Carta de Intención, aplicable a las futuras locaciones de inmuebles con destino habitacional en la ciudad de Rosario.-

RECOMENDACIONES:

Pauta general: Se ratifica la vigencia de la "Carta de Intención" suscripta entre las partes el 31 de Julio de 2024, en todo lo que no esté expresamente modificado.-

A.- OFERTA PRE- CONTRACTUAL: Se recomienda entregar al potencial locatario -en soporte papel o por correo electrónico- una propuesta clara y precisa con las condiciones esenciales del contrato, las cuales deberían incluir:

- Canon locativo: monto inicial, periodicidad, mecanismo de actualización e índice aplicable.
- Condiciones de pago: fechas de vencimiento y medios de pago admitidas.
- Cargas y expensas: distribución de impuestos, tasas, servicios y gastos comunes entre el locador y el locatario.
- Depósito en garantía: monto, moneda de constitución, plazo y modalidad de su devolución.
- Garantías: tipos y requisitos de las garantías admitidas.
- Penalidades: intereses o penalidades por mora e incumplimiento por mora e incumplimiento, detallando su fórmula o mecanismo de cálculo.
- Entrega y restitución: obligaciones principales relativas al uso del inmueble, y el procedimiento de restitución al finalizar la locación.-

B.- CONTRATOS CLAROS Y TRANSPARENTES: Se promueve la utilización de instrumentos contractuales redactados en lenguaje claro, preciso y accesible, garantizando que las partes dispongan de información suficiente y oportuna sobre las condiciones esenciales de la locación.

A tales fines, una vez evaluadas y aceptadas las garantías presentadas, se recomienda remitir al futuro locatario —en soporte papel o mediante correo electrónico— un proyecto del contrato definitivo para su lectura y análisis con carácter previo al acto de la firma.-

C.- MEDIACIÓN: Ratificando el compromiso asumido en el año 2024, cuando la administración del inmueble esté a cargo de un corredor inmobiliario, se sugiere incorporar en el contrato de locación una cláusula de solución alternativa de conflictos, en la que las partes acordarán someter a la mediación del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe (Sede Rosario) cualquier controversia derivada del contrato —incluidas las relativas a su validez, interpretación, cumplimiento, resolución o incumplimiento—, sujetándose al Reglamento vigente de dicha institución.-

Transcurrido el plazo de treinta (30) días corridos desde el requerimiento de mediación, sin que las partes hayan alcanzado un acuerdo, cualquiera de ellas quedará automáticamente habilitada para acudir a la vía judicial correspondiente.-

D.- <u>DOMICILIO ELECTRÓNICO</u>: De conformidad con el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación, se recomienda a las partes constituir un domicilio electrónico (correo electrónico) en el cual se tendrán por válidas, eficaces y vinculantes todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan. La adopción de este medio promueve la celeridad, la gratuidad y la transparencia en el vínculo, reduciendo costos innecesarios derivados del envío de cartas documento.-

Asimismo, se sugiere acordar que el locatario pueda utilizar el domicilio electrónico constituido para formular, dentro de los primeros quince (15) días corridos de recibida la tenencia, un reporte u observación sobre el estado del inmueble. Mediante esta vía se podrá dejar constancia de desperfectos, roturas, deterioros, faltantes o cualquier otra condición preexistente.-

Las comunicaciones enviadas dentro de dicho plazo tendrán por objeto documentar el estado inicial de la unidad, integrándose a este a los efectos de prevenir futuras controversias y garantizar una evaluación justa e imparcial al momento de la restitución.-

E.- <u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u>: En caso de pactarse un honorario o arancel periódico por la administración de la locación a cargo del locatario, se recomienda que este no supere el tres por ciento (3%) -más IVA, de corresponder- sobre el canon locativo mensual.-

Dicho porcentaje deberá incluir la totalidad de los impuestos, conceptos y gastos devengados por los servicios brindados por el corredor inmobiliario o la inmobiliaria. Asimismo, esta condición deberá ser informada de forma clara y explícita desde la reserva de la propiedad e incorporarse de manera expresa en el texto del contrato.-

F.- <u>HONORARIOS DEL CORREDOR INMOBILIARIO</u>: Se recomienda que, en los contratos de locación con destino habitacional, los honorarios profesionales del corredor inmobiliario se fijen en el cinco por ciento (5%) —más IVA, de corresponder— sobre el valor total del contrato, calculado mediante la multiplicación del canon locativo inicial por el plazo total de la locación, abonándose al momento de la firma.-

Dichos honorarios remuneran de manera integral la intervención profesional al inicio de la relación contractual y se devengan por única vez. En consecuencia, no corresponderá el cobro de honorarios adicionales ni reajustes con motivo de las actualizaciones periódicas del canon o de la aplicación de los índices pactados entre las partes.-

G.- <u>SERVICIO DE GAS NATURAL</u>: Se recomienda prever expresamente que será responsabilidad del locatario mantener la continuidad y regularidad del servicio de gas natural durante la vigencia de la locación.

A tales efectos, se sugiere estructurar la asignación de costos y responsabilidades según el origen de una eventual interrupción:

- Por causa imputable al locatario: Cuando el servicio sea interrumpido, cortado, o no pueda restablecerse por razones atribuidas al locatario, este deberá asumir de forma exclusiva la totalidad de los costos, materiales, obras, adecuaciones técnicas, honorarios y trámites exigidos por la distribuidora (Litoral Gas S.A.) o la autoridad competente para su rehabilitación.
- Por causa no imputable al locatario: Cuando la interrupción no responda a su responsabilidad, la totalidad de los gastos de restablecimiento, obras y adecuaciones normativas serán de exclusivo cargo del locador, y deberá realizar las gestiones para restablecer el servicio con inmediatez.-
- Medidas provisionales por interrupción fortuita: Si la interrupción obedece a razones no imputables a ninguna de las partes (casos fortuitos o de fuerza mayor), se sugiere que el locador provea, de manera temporal, los artefactos eléctricos indispensables para garantizar condiciones razonables de habitabilidad en la vivienda mientras se gestiona la regularización del servicio.-

H.- IMPUESTOS: Dado que el Impuesto Inmobiliario que percibe la Administración Provincial de Impuestos (API) grava la propiedad inmueble en sí misma, constituyendo una obligación tributaria que nace de la titularidad dominial. se recomienda que su pago corresponda de manera exclusiva al locador (propietario), salvo pacto en contrario acordado en forma expresa, clara y explícita en el contrato de locación.-

I.- ACTA DE ENTREGA DE LLAVES: Se recomienda utilizar un Acta de Entrega de Llaves para brindar transparencia, certeza y previsibilidad al cierre de la relación locativa, ya sea por finalización del plazo o por rescisión anticipada.-

El locatario tiene derecho a exigir este instrumento —firmado por ambas partes o emitido por el profesional interviniente— como constancia formal de la restitución del inmueble y de la recepción de las llaves. En el acta se consignará la fecha del acto, el estado general de conservación, artefactos, lecturas de medidores e inventario, pudiendo incluirse observaciones, reservas o deudas pendientes.-

No se exige un modelo único o rígido, las partes podrán adaptar su formato libremente (pudiendo anexar registros fotográficos o descripciones detalladas), siempre que garantice una documentación objetiva del estado de la unidad y prevenga controversias posteriores.-

J.- GARANTÍAS: Se recomienda que las garantías exigidas guarden una relación razonable y proporcional con el canon locativo, la naturaleza de la operación, el perfil económico de las partes y el riesgo asumido, evitando requerimientos desproporcionados que obstaculicen o dificulten el acceso a la vivienda.-

K.- <u>DEPÓSITOS EN GARANTÍA</u>: Se aconseja que los depósitos en garantía entregados al inicio de la locación sean restituidos al locatario al finalizar el contrato —previo cumplimiento de sus obligaciones y entrega de la unidad— por un monto equivalente al valor del último canon locativo efectivamente abonado.-

Aquellos depósitos realizados en moneda extranjera -por ejemplo, dólares estadounidenses-, la devolución deberá realizarse en la misma especie y cantidad de moneda recibida, o bien por su equivalente en moneda nacional según el tipo de cambio pactado o aplicable al momento de la restitución.-

L.- <u>REPARACIONES DEL INMUEBLE</u>: Se sugiere conceder al locatario un plazo de quince (15) días corridos desde la toma de posesión, para notificar por escrito al locador sobre cualquier desperfecto, deterioro o condición preexistente en la unidad. Dicho reporte tendrá como fin documentar el estado inicial, sin que ello obligue al locador a ejecutar mejoras estéticas, detalles menores o intervenciones que no afecten el uso y goce normal del inmueble.-

Cuando las observaciones refieran a fallas estructurales, de instalaciones, vicios ocultos o deficiencias que afecten la habitabilidad, salubridad o seguridad de la propiedad, el locador deberá efectuar las reparaciones correspondientes dentro de un plazo razonable a contar desde su notificación.-

M.- <u>PINTURA DEL INMUEBLE</u>: Se recomienda que el inmueble sea entregado en condiciones adecuadas de pintura y conservación, debiendo ser restituido al finalizar la locación con el mismo tipo, calidad y marca de pintura en que fue recibido, conforme se estipule en el contrato.-

A fin de brindar un marco de referencia práctico para el cálculo de materiales y mano de obra necesarios para la puesta en condiciones de la unidad al momento de su devolución, se sugiere utilizar la siguiente guía orientativa:

- Monoambientes (15 a 30 m²): Un (1) balde de 20 litros de pintura de látex y una (1) lata de 1 litro de esmalte sintético cada dos aberturas.-
- Unidades de 30 a 60 m²: Dos (2) baldes de 20 litros de pintura de látex de primera calidad y una (1) lata de 1 litro de esmalte sintético cada dos aberturas.-
- Unidades de 60 a 90 m²: Tres (3) baldes de 20 litros de pintura de látex (o su equivalente en envases de 10 o 4 litros) y esmalte sintético en proporción a las aberturas existentes.

Las estimaciones del nomenclador son meramente indicativas. El volumen final de insumos y los costos de mano de obra dependerán del estado de conservación efectivo del inmueble. Cuando se verifiquen fisuras, perforaciones, desprendimientos o deterioros de la superficie, se deberán considerar los materiales y trabajos previos indispensables (enduido, selladores, lijado y acondicionamiento de muros) requeridos para lograr la correcta terminación del trabajo.-

Ñ.- COMPROMISO INSTITUCIONAL Y MARCO ÉTICO: Las instituciones firmantes se comprometen a promover políticas que protejan a las partes intervinientes en los contratos de locación urbana, orientandas a desarrollar la práctica inmobiliaria dentro de un marco de transparencia, buen desempeño y estricta ética profesional.-

Este compromiso se desarrolla en plena consonancia con la Ordenanza Nº 10.303 y la normativa vigente, jerarquizando el rol de los profesionales colegiados como garantía indispensable de idoneidad, seguridad jurídica y resguardo de los derechos de todas las partes.-

O.- DIFUSIÓN Y APLICACIÓN DE LA PRESENTE CARTA DE INTENCIÓN: Las instituciones firmantes se comprometen a fomentar entre los distintos actores del mercado inmobiliario con destino habitacional de la ciudad de Rosario, la adopción y aplicación de los criterios orientativos contenidos en el presente instrumento.-

El COCIR reafirma su compromiso de efectuar las medidas que considere oportunas y estime valiosos a los fines de que sus colegiados informen a locadores y locatarios sobre la legislación vigente, como así también sobre los criterios pactados en la presente Carta de Intención.-

Se deja expresa constancia que la celebración de la presente, no implica ningún tipo de compromiso de orden económico o financiero a cargo de las partes.-

El COCIR y LA MUNICIPALIDAD a través del CASA, se comprometen a dar difusión de la firma del presente entre sus matriculados, asociados y público en general respectivamente, e invitarlos a participar de las actividades y proyectos que se originen en virtud del mismo, como asimismo a difundir los documentos que emanen del trabajo conjunto de los firmantes.-

P.- DOMICILIOS Y NOTIFICACIONES INSTITUCIONALES: Las partes constituyen los domicilios especiales a los efectos del presente instrumento, en los denunciados anteriormente, donde serán válidas todas las notificaciones, sean judiciales o extrajudiciales. Además, las partes declaran su voluntad de adherir al "Sistema Único de Notificaciones Electrónicas", según Decreto Nº 1172/2020, como único canal válido y obligatorio para todas las notificaciones que se cursaren con motivo de la presente carta.-

A tal fin, las partes constituyen domicilio electrónico, por la MUNICIPALIDAD direccionjuridicaspvh@rosario.gov.ar y hoyalquilo@rosario.gob.ar ; el COCIR directoraejecutiva@cocir.org.ar .-

Deberá tenerse por integrante del presente, la Resolución Nro. 184 de la Secretaría de Hacienda de la Municipalidad de Rosario que a continuación se transcribe: "*Rosario, 15 de julio de 1982.- Visto que resulta necesario proveer lo pertinente, a fin de que en todo contrato en el cual participe esta Municipalidad, conste el domicilio real de la contraparte.- SE RESUELVE: 1º.- En todos los contratos en los cuales, esta Municipalidad sea parte, deberá colocarse el domicilio real de la contraparte. Cuando se tratara de sociedades, además deberá colocarse, con indicación de sus titulares, el domicilio real de los socios solidarios. 2º.- Mientras subsistan los efectos*

contractuales, todo cambio de domicilio deberá notificarse por escrito a la repartición correspondiente según el contrato de que se trate. Si así no se hiciere, toda notificación al domicilio denunciado en el contrato surtirá total efecto. 3º.- Esta Resolución deberá insertarse obligatoriamente en todo contrato como parte integrante del mismo. 4º.- Insertar por la Subsecretaría de Hacienda, y con conocimiento de la Contaduría General y de la Dirección General de Finanzas, archivar.".-

En prueba de conformidad y dando fe de lo expuesto, conforme con los considerandos y recomendaciones precedentes, firman las partes en un todo de acuerdo, previa lectura y ratificación, en número de dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Rosario a los 08 días del mes de Septiembre de 2026.-

Dr. NICOLÁS L. GIANELLONI
Secretario de Desarrollo Humano y Hábitat
Municipalidad de Rosario

Dr. PABLO JAVKIN
INTENDENTE
Municipalidad de Rosario

Lic. SEBASTIAN P. CHALE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Rosario

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO
Agustín Ángel Grandinetti
Mat. 0020
Secretario

COLEGIO DE CORREDORES INMOBILIARIOS
DE SANTA FE SEDE ROSARIO
María Cristina Peracchia
Mat. 0691
Presidenta

REGISTRO DE CONVENIOS
Decreto N° 1437/2013

Convenio N° 728 Fecha 02/10/2026
al Folio 186/9 Tomo VII
Municipalidad de Rosario.
Secretaría de Gobierno - Dirección Gral. de Gobierno