CASA

Centro de Asesoramiento Social en Alquileres

Buenas prácticas del inquilino

SPVH
Servicio Público
de la Vivienda y Hábitat
Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat

Municipalidad
de Rosario

Centro de Asesoramiento Social en Alquileres CASA

Recomendaciones básicas en las locaciones urbanas

Leer el contrato antes de firmarlo, el mismo debe hacerse por escrito. ¡Leer el contrato antes de firmarlo! Tenés derecho como inquilino/a a pedir el contrato con anticipación a la firma para que puedas leerlo con tranquilidad. Acercalo a la Oficina de C.A.S.A para que nuestros profesionales lo puedan controlar y evitar cláusulas abusivas.

Inspeccionar el inmueble. Antes de la celebración del contrato, corroborar el estado de la pintura en paredes, techos, marcos y aberturas. Revisar los pisos, ventanas, muebles de baño y cocina, griferías, como también el funcionamiento de los servicios básicos: agua, luz y gas. Lo descripto contractualmente debe reflejar el verdadero estado de la vivienda.

Presentar descargo inicial. Una vez firmado el contrato y habitada la vivienda, presenta dentro de los 15 a 20 días de ingresado, un descargo por escrito -y con fotos- que describan el verdadero estado del inmueble al inicio de la locación (dejando constancia de cualquier pormenor que no haya sido declarado en el contrato). Este descargo te servirá para cotejarlo con el estado de la vivienda al momento de su restitución.

Solicita comprobantes por todo lo que pagues. No te olvides de pedir recibo de pago donde conste qué estas pagando, la fecha, y el monto. El comprobante debe identificar el periodo al que corresponde dicho pago (Ej. Alquiler Junio 2021). Si se abona otro concepto además del alquiler, (Ej. impuestos, tasas, servicios, etc.), es importante detallar rubro por rubro en dicho comprobante.

Controla tus consumos. ¡Controla tus consumos! Como consumidor tenés derecho a controlar las facturas de los servicios que utilices (Ej. Electricidad, aguas, y gas natural). Si las facturas no llegan al domicilio que alquilas, podes solicitarle al locador o a su administrador que te las pongan a disposición.

Comunica de inmediato los problemas estructurales. Si a lo largo de la locación surge algún problema estructural (Ej. Filtraciones o humedades) comunícalo de inmediato al locador y/o a su administrador. Si se trataré de una reparación urgente (Ej. Por peligro de derrumbe) notifica al domicilio declarado por el locador y luego de 24 hs -de recibida la notificación- podrás ejecutar la obra a cargo de este y compensar los gastos de los próximos alquileres.

Negocia la renovación con tiempo. Si es tu intención renovar el alquilar donde estás viviendo, acordarte de iniciar las negociaciones con suficiente tiempo de anticipación (Ej. Dos o tres meses antes de la finalización del contrato). Esto te permitirá mayor previsión de los gastos y aumentos del alquiler, o de mudarte a tiempo en caso de no renovar la locación.

Entrega del inmueble. Antes de entregar las llaves realiza un registro fílmico y fotográfico del estado del inmueble al momento de su restitución. Entregar el inmueble según lo pactado teniendo presente el descargo presentado al inicio de la locación. Preferentemente desocupar el inmueble unos días antes al plazo establecido y solicita una inspección por parte del locador o su administrador.

Solicitar constancia de entrega de llaves. Es importante que, al momento de entregar las llaves, el locador o su administrador te otorgue constancia por escrito donde conste el estado en que se devuelve el inmueble, por ejemplo: libre de personas, cosas y deudas, en buen estado de conservación y funcionamiento. En caso que quede pendiente algún concepto por pagar, deberá identificar monto y plazo en el cual se tiene que cancelar.

Depósito en garantía. Si el locador o administrador exige un depósito en garantía deberá dejar constancia por escrito, preferentemente en el contrato. También es importante detallar el plazo, por ejemplo 15, 30 o 60 días, que tendrá el locador o administrador para su utilización o su devolución. Si se utiliza lo depositado, pedir factura de lo abonado.

Comunicarse por escrito. Las comunicaciones hacia el locador o su administrador, antes, durante y después de la relación contractual, hacerlas siempre por escrito (Ej. Whatsapp, correo electrónico, etc.). Es importante que las comunicaciones queden registradas, sin importar el formato que sea.

Evitá los abusos. Todo lo que puedas hacer antes de alquilar te dará tranquilidad y herramientas técnicas para arrendar una vivienda sin sobresaltos.

Ante cualquier duda solicitá asesoramiento al Centro de Asesoramiento Social en Alquileres (C.A.S.A) ingresando a **www.rosario.gob.ar** o por email a **hoyalquilo@rosario.gob.ar**

Buenas prácticas del inquilino

¿Qué debería tener en cuenta a la hora de firmar un contrato de alquiler?

¿Cuándo existe un contrato de locación?

Cuando una parte (LOCADOR) se obliga a otorgar el uso y goce de una cosa a otra parte (LOCATARIO/A) a cambio de que esta pague un precio por ello (canon locativo-alquiler).

¿Cuál es el plazo mínimo para alquilar un inmueble?

A partir de la Ley N° 27.551 el plazo mínimo para alquilar un inmueble aumentó a tres (3) años, independientemente del destino para que se lo utilice. Si el inquilino ya se encontrase en posesión del inmueble (Ej. Renovación contractual) el plazo puede ser menor.

Aún así existen excepciones al plazo mínimo y legal y son las siguientes: a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular; b) Habitación con muebles que se arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines; c) Guarda de cosas; d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

¿Es necesario alquilar a través de una inmobiliaria?

No. La inmobiliaria es un tercero que realiza una intermediación entre partes (propietarios e inquilinos/a). Se puede celebrar un contrato de alquiler sin la intermediación de corredores inmobiliarios.

¿Cómo saber si el corredor inmobiliario está debidamente matriculado?

Para conocer esa información podes ingresar a la página del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la ciudad de Rosario (Cocir) https://www.cocir.org.ar.

Allí, se encuentran registradas todas las inmobiliarias legales y corredores inmobiliarios matriculados. También podes denunciar a aquellos que no se encuentren matriculados o no cumplan con la normativa vigente.

¿Cuánto y cuando me pueden aumentar el alquiler?

A partir de la Ley N° 27.551 los aumentos en los alquileres van a ser anuales, es decir que se van a actualizar una vez al año. El contrato sólo puede fijar el precio del primer año del alquiler y luego actualizarse anualmente según un índice publicado por el BCRA al respecto. Podes ver el índice de actualización en el siguiente enlace: https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables.asp

¿Qué es el sellado y cómo se aplica?

El sellado es un impuesto provincial que grava las locaciones urbanas y las fianzas personales. Cuando la locación esta afianzada por personas (Ej. Existen fiadores/garantes) el impuesto será del 0,85 % sobre el total del contrato. Cuando la locación no está afianzada será del 0.75% del total. La alícuota puede modificarse por lo que te recomendamos asesorarte antes de abonar.

¿Qué es la comisión inmobiliaria y cuánto me pueden cobrar?

La comisión inmobiliaria es la retribución que recibe el corredor por su intermediación entre propietarios/as e inquilinos/as. El Colegio de Corredores Inmobiliarios -COCIR- establece como porcentaje de tal comisión el 5% del total del contrato. La ley N° 27.551 establece que si existe un corredor ambas partes deben pagar comisión, por lo que dicho concepto debería pagarse por mitades iguales.

¿Cuál es la base imponible para el cálculo de la comisión y el sellado provincial?

Para obtener el valor total del contrato se debe multiplicar el valor del primer año del alquiler por la cantidad de meses convenida (Ej. Valor inicial del alquiler $10.000 por 36 meses= $360.000).

¿Quién debe pagar las expensas?

En principio, están a cargo del propietario, sin perjuicio que ambas partes pueden pactar libremente que estén a cargo del inquilino. En el caso que el inquilino deba pagar las expensas, las ordinarias estarán a cargo de este último y las extraordinarias corresponden al propietario. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

¿Quién debe pagar el impuesto inmobiliario?

A partir de la ley N° 27.551 el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa. En consecuencia será a cargo del locador el pago del impuesto inmobiliario.

¿Qué pasa si como inquilino necesito rescindir el contrato?

Podés rescindir el contrato de locación a partir de los 6 meses de iniciado el contrato. La ley exige notificar por medio fehaciente tal decisión, abonando una indemnización equivalente al valor de 1 mes y ½ del alquiler, si esto ocurre dentro del primer año y sólo al valor de 1 mes si la rescisión ocurre dentro del segundo o tercer año. Si la notificación -preaviso- cuenta con tres (3) meses de anticipación podes rescindir el contrato sin pagar ninguna indemnización.

¿Tengo derecho a que me otorguen facturas válidamente emitidas?

Si. A partir de la ley N° 27.551 es obligación para el locador y/o su administrador registrar el contrato ante la AFIP y otorgarte factura válidamente emitida por los alquileres abonados. Si estas alcanzado por el impuesto a las ganancias podes deducir de la base imponible estos conceptos. Para el supuesto que tu locador o su administrador no registrasen el contrato, estas facultado a hacerlo por tu cuenta.

¿Qué pasa si pago una reserva por un alquiler y luego no me lo alquilan?

Si antes de alquilar una vivienda, la inmobiliaria o el propietario te exigen un "adelanto" o "seña" es importante que te otorguen constancia por escrito donde conste la suma abonada, inmueble a alquilar y el plazo para entregar la documentación requerida. Si luego de "señar" un inmueble, la operación no se realiza por razones imputables al locador (propietario o inmobiliaria) deberían devolverte el doble de lo abonado. Por el contrario, si la operación no se realiza por razones imputables al inquilino, lo abonado se pierde.

¿Qué responsabilidad asumen los garantes?

Los garantes se transforman en lisos y principales pagadores de todas las obligaciones que asumas por contrato y hasta la efectiva restitución de la vivienda. Por ello, es importante que cuides la relación con las personas que afianzaron tu contrato. Es probable que vuelvas a necesitar de su aval en un futuro además cuidar el vínculo existente con ellos.

¿El propietario puede rescindir el contrato de alquiler?

El propietario puede rescindir el contrato de alquiler ante el incumplimiento, por parte del inquilino, de las obligaciones asumidas contractualmente. De no ser así, el propietario debe respetar el contrato de alquiler mientras este se encuentre vigente, aún si el inmueble fuere vendido a un tercero. Nada quita que se pacte una cláusula de resolución permitiéndole al locador hacerlo, pero debe acordarse contractualmente.

¿Qué pasa si fallece el inquilino?

La locación puede continuar en las condiciones pactadas hasta el vencimiento del plazo establecido, por quienes acrediten haber convivido y recibido el mismo ostensible trato familiar durante el año previo al fallecimiento. Caso contrario el contrato debería resolverse por frustración de la finalidad convenida.

¿Qué pasa si me encuentro impedido de utilizar la vivienda arrendada?

En caso de existir frustración del uso y goce de las instalaciones arrendadas podes pedir una disminución del canon locativo hasta tanto no se regularice la situación. Si la frustración es total podes solicitar no pagar el alquiler. Y si es definitiva podes resolver el contrato sin abonar indemnización alguna.

Para despejar todas tus dudas, evitar abusos y hacer valer tus derechos asesorate previamente con nuestros profesionales a través de la página **www.rosario.gob.ar** y un abogado se comunicará con usted de manera gratuita de lunes a viernes de 9 a 16 hs.

Nota: Los temas tratados se encuentran actualizados según la normativa vigente nacional y provincial a la fecha de impresión de este manual (Junio 2021).

Préstamos Hoy Alquilo

Para gastos iniciales derivados de un contrato de alquiler.

Es un crédito personal que facilita a las personas que suscriben contratos de locación, la financiación de los gastos del mismo.

✓ Monto: hasta $ 60 mil pesos.
✓ Cuotas: hasta en 18 meses.
✓ Tasa: fija (50% T.N.A.), subsidiada por la Municipalidad de Rosario.
✓ El crédito se deposita en su caja de ahorro
del Banco Municipal y las cuotas se debitan mensualmente de esa misma cuenta. Si no tiene caja de ahorro del Banco Municipal puede solicitarla gratis junto con el préstamo.

Requisitos y documentación

Traer contrato de alquiler o detalle con
los gastos solicitados por la inmobiliaria.

Si cobra su sueldo en el Banco Municipal:
✓ Original y fotocopia de DNI.
✓ Último recibo de sueldo.

Si no cobra su sueldo en el Banco Municipal:
✓ Antigüedad laboral 6 meses.
✓ Original y fotocopia del DNI.
✓ Original y fotocopia de un impuesto o servicio a su nombre.

Empleados
✓ 3 últimos recibos de sueldo.

Autónomos:
✓ Última DDJJ y pago de Impuesto a las Ganancias y Bienes Personales, si corresponde.
✓ Últimos 6 pagos de IVA o Ingresos Brutos.

Monotributistas:
✓ Últimos 3 pagos de Monotributo.
El efectivo otorgamiento del préstamo está sujeto a evaluación y calificación crediticia por parte del Banco Municipal.

Por garantías para alquilar consultar al email hoyalquilo@rosario.gob.ar

Contactos de interés

Centro de Asesoramiento Social en Alquileres

Av. Wheelwright 1486.
Para consultas solicitar turno a través de la página **www.rosario.gob.ar** o por email a **hoyalquilo@rosario.gob.ar**

Lunes a Viernes de 9 a 16 hs.

Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat (SPVH)
Paraguay 153
0341 480 2536
Lunes a Viernes de 7.30 a 13 hs.

Banco Municipal de Rosario
San Martín 730
0341 420 5600
www.bmros.com.ar

Colegio de Abogados de Rosario
Bv. Oroño 1542, Rosario, Santa Fe
0341 449 5050 / 449 2182 / 449 3312
www.colabro.org.ar

Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe / Sede Rosario / Cocir
Balcarce 1765, Rosario, Santa Fe
0341 482 3452
contacto@cocir.org.ar
www.cocir.org.ar

Inmuebles en alquiler recomendado por Cocir:
www.propia.com.ar

Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (Cadeiros)
Sarmiento 1726
0341 481 3641
www.cadeiros.org.ar

Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CEIR)
Córdoba 1868
0341 425 7149
www.ceir.org.ar

Empresa Provincial de la Energía (EPE)
Domicilios:
Mitre 2447
Rioja 1339/41
Av.Uriburu 637
Oroño 1260
Mendoza 6398
Av. Presidente Perón 4602
Francia 4435
Warnes 1917
Av. Alberdi 1091

Reclamos por falta de servicio:
0800 777 4444
Denuncias por conexiones irregulares:
0800 555 0083
www.epe.santafe.gov.ar

Aguas Santafesinas
San Lorenzo 950
(Atención las 24 hs): 0810 777 2000
portal.aguassantafesinas.com.ar
Oficinas de Aguas Santafesinas
en los Distritos Municipales.

Litoral gas
Mitre 621
Emergencia 0800 7775427
Consultas comerciales 0810 444 5427
www.litoral-gas.com.ar

Administración Provincial de Impuestos (API)
Tucumán 1853
0341 472 1471
www.api.santafe.gov.ar
Se pueden realizar trámites de API en los distritos municipales.

Tasa General de Inmuebles (TGI)
Los trámites se pueden realizar en los distritos municipales que correspondan a su domicilio
www.rosario.gov.ar/tramitesonline

Defensoría del Pueblo
Pje. Álvarez 1516
0341 472 1112
Lunes a viernes de 8 a 18 hs.
inforos@defensoriasantafe.gov.ar
www.defensoriasantafe.gob.ar

Oficina Municipal de Defensa al Consumidor
Córdoba 852
0341 411 1801/02 - 0341 411 1125
Línea Gratuita: 0800 666 8845
oficinaconsumidor@concejorosario.gov.ar

IMuSA
Instituto Municipal de Salud Animal
Francia 1940
0341 480 5463

Secretaría de Desarrollo Social *
Santa Fe 638
Tel. 4802444
* Para Promoción Social dirigirse preferentemente a los Distritos Municipales.

Ente del Transporte de Rosario (E.T.R)
Reclamos del transporte
Cafferata 702 2do piso
0800 444 0308

Teléfonos útiles:

147 Movilidad - Alumbrado
107 Ambulancia SIES
100 Bomberos
103 Defensa Civil
911 Emergencias - Policía
105 Emergencia Ambiental
106 Emergencia Náutica

0800 444 0420
Violencia familiar y de género

0800 444 0909
Guardia Urbana Municipal (GUM)

0800 444 3265
Higiene Urbana

0800 444 8484
DNI y Pasaporte

3415000147 / @RosarioResponde
Número de WhatsApp y Twitter para consultas al servicio Rosario Responde.

800 555 6549
Coronavirus consultas

0800 555 6768
Coronavirus denuncias

Distritos Municipales:

Distrito Centro: "Antonio Berni"
Guillermo Wheelwright 1486
0341 480 2999

Distrito Sur: "Rosa Ziperovich"
Av. Uriburu 637
0341 480 9890

Distrito Oeste: "Felipe Moré"
Av. Presidente Perón 4602
0341 480 5860

Distrito Sudoeste: "Emilia Bertolé"
Av. Francia 4435
0341 480 9090

Distrito Norte: "Villa Hortensia"
Warnes 1917
0341 480 6822

Distrito Noroeste:
"Olga y Leticia Cossettini"
Provincias Unidas 150 bis
0341 480 7680

Municipalidad de Rosario

PROGRAMA MUNICIPAL

HoyAlquilo

+ info en www.rosario.gob.ar

Centro de Asesoramiento Social en Alquileres
SPVH Servicio Público de la Vivienda y Hábitat
Av. Wheelwright 1486, Rosario, Santa Fe, Argentina.