

Buenas prácticas del inquilino



Construyendo Ciudadanía

En 2016, con el objetivo de acompañar a los inquilinos en el proceso de alquiler de propiedades a través del asesoramiento legal, técnico y económico, en la ciudad de Rosario pusimos en marcha el **Centro de Asesoramiento Social en Alquileres (C.A.S.A)**. Ante la necesidad de abordar esta problemática que involucra a cerca del 20% de la población de la ciudad y que en el último tiempo se ha ido incrementando ante la realidad socioeconómica del país, pusimos en marcha esta ambiciosa iniciativa.

Una de las propuestas más significativas de este Centro de Asesoramiento es el programa **"Hoy Alquilo"**, que ofrece una línea de créditos del Banco Municipal a tasa preferencial y accesible para afrontar los gastos que implica un nuevo contrato, renovación o mudanza y una garantía bancaria que pueda reemplazar la garantía propietaria, a menudo solicitada por las inmobiliarias.

Desde la puesta en funcionamiento de este programa recibimos más de 11 mil consultas, gestionamos más de \$4.500.000 en créditos y formalizamos la firma de diferentes convenios con entidades vinculadas al mundo inmobiliario. En este sentido articulamos acuerdos de cooperación con el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, sede Rosario (COCIR), la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CADEIROS) y la Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CEIR) que nos están dando el espacio para seguir fomentando las buenas prácticas en la relación contractual entre inquilinos y propietarios de inmuebles y la resolución de conflictos.

También acordamos convenios con la Escuela de Estadística de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Rosario y la Dirección de Estadísticas Municipales; ambas instituciones llevan adelante un estudio que nos permite conocer la composición familiar, los niveles educativos y socioeconómicos de los inquilinos y a partir de ahí diseñar nuevas políticas de Estado que tiendan a solucionar las problemáticas de cada sector al momento de alquilar.

Además firmamos un Convenio con la Defensoría del Pueblo de Santa Fe que apunta al compromiso de promover y proteger el derecho a la vivienda y ofrecer nuevas herramientas de solución de conflictos a disposición de los ciudadanos. Esa

línea de construcción también se ve fortalecida con la firma de otro Convenio con el Colegio de Abogados de la Provincia de Santa Fe con los cuales acrecentamos el espacio de Asesoramiento Social en los aspectos legales.

Trabajamos cara a cara con los ciudadanos y junto a ellos creamos nuevos espacios de diálogo que contribuyan a la generación de políticas que amplían los derechos de los inquilinos. Un ejemplo de esto es la iniciativa que acercamos al Concejo Municipal para que modifique las ordenanzas vigentes referidas a las **Expensas** de los consorcios con el objetivo de que exista una discriminación más clara sobre las Expensas Ordinarias y Extraordinarias.

En función de la demanda creciente, también comenzamos con el asesoramiento a propietarios de viviendas que quieren disponer su inmueble para alquiler, para ello redactamos un **Contrato Modelo** que trata de equilibrar los derechos y deberes de cada una de las partes.

Uno de los pilares del funcionamiento del **C.A.S.A** es apelar en primera instancia al diálogo entre las partes y acercar a todas las instituciones para la resolución en conjunto del problema puntual de los inquilinos, aunque esto signifique una elaboración artesanal con una importante inversión de tiempo y recursos.

Nuestro principal objetivo es poner a disposición de la ciudadanía herramientas que les sirvan para generar buenas prácticas y ejercer sus derechos a la hora de firmar un contrato de alquiler o una vez que ya estén alquilando. Estamos para escucharlos, acompañarlos y seguir construyendo juntos.



Dra. Mónica Fein
Intendente
Municipalidad de Rosario





Recomendaciones básicas en las locaciones urbanas

Leer el contrato antes de firmarlo, el mismo debe hacerse por escrito. Tu derecho como inquilino es pedir el contrato con anticipación a la firma del mismo y leer cada una de sus cláusulas.

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. Una vez firmado el contrato y habitado el inmueble, dentro de los 15 a 20 días de haber ingresado, podés realizar un descargo por escrito donde consten los detalles, pormenores y desperfectos que encuentres en el inmueble y que no hayan sido declarados en el contrato. En lo posible agregá fotos. Este descargo servirá como defensa del estado del inmueble al momento de su restitución.

Pedir recibos por conceptos abonados donde conste fecha, monto y concepto cancelados. Al pagar el alquiler identificar además el período cancelado, por ejemplo: "mes de Ene-19". Si el locador o administrador cobra otro concepto además del alquiler, como impuestos, tasas, servicios, intereses, etc., es importante que se encuentren los montos discriminados rubro por rubro. Tenés derecho a controlar las facturas de los impuestos, tasas y servicios abonados. Recordá que sí tributas impuesto a las ganancias, tenés derecho a deducir del mismo los gastos en alquileres, para lo que necesitarás facturas válidamente emitidas por el locador o administrador.

Dejar constancia de problemas estructurales o funcionales. A lo largo de la locación informar de inmediato (siempre por escrito) cualquier desperfecto estructural y/o funcional que adolezca la casa (filtraciones, humedades, cortes de servicios, etc.) Si no se obtienen respuestas, notificar por medio fehaciente (carta documento) exigiendo solución al respecto. De tratarse de un arreglo urgente realizarlo y solicitar el descuento correspondiente del próximo alquiler (guardar comprobantes). Si por problemas del inmueble se ve afectado el uso y goce del mismo, tenés derecho a solicitar una reducción del valor del alquiler por el tiempo que dure el inconveniente.

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.

Entregar el inmueble según lo pactado teniendo presente el descargo presentado al inicio del alquiler. Cuando te encuentres próximo a la finalización del contrato comunicar por escrito la intención de renovarlo o de finalizarlo. Si finalizara el contrato, preferentemente desocupar el inmueble unos días antes al plazo establecido y prestar atención al estado de la pintura. Registrá filmica y fotográficamente el inmueble antes de entregarlo.

Solicitar constancia de entrega de llaves. Es importante que, al momento de la entrega de llaves, el locador o 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 caso que quede pendiente algún concepto por pagar, deberá identificar monto y plazo en el cual se va a cancelar. La constancia de entrega de llaves es el único comprobante que se tiene para probar que desocupó el inmueble. Caso contrario, no entregar las llaves sin dicha constancia.

Comunicarse por escrito. Las comunicaciones hacia el locador y administrador, antes, durante y después de la locación conviene hacerlas siempre por escrito por medio de correo electrónico o mensajería instantánea. 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 la firma del contrato. Ante cualquier duda podés acercarte al Centro de Asesoramiento Social en Alquileres ubicado en Paraguay 156, o solicitar turno ingresando a www.rosario.gob.ar, por teléfono a la línea gratuita 0800 555 8484 o por correo electrónico a hoyalquilo@rosario.gob.ar



Buenas prácticas del inquilino

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



¿Cuándo se celebra un contrato de locación?

Cuando una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un valor expresado en dinero.

¿Cuál es el plazo mínimo de alquiler?

El Código Civil y Comercial establece un plazo mínimo de 2 años para alquiler de vivienda y de 3 años para los comercios.

¿Es necesario alquilar a través de una inmobiliaria?

No. La inmobiliaria es un tercero que realiza una intermediación entre las partes a pedido generalmente del propietario. Los propietarios e inquilinos pueden realizar un contrato de alquiler sin la intermediación de la inmobiliaria.

¿Cómo puedo saber si la inmobiliaria está reglamentada?

Para conocer esa información podés ingresar a la página del Colegio de Corredores Inmobiliarios www.cocir.org.ar. Allí, se encuentran registradas todas las inmobiliarias legales y corredores inmobiliarios matriculados. También, podés realizar denuncias de aquellas que no lo estén.

¿Qué es el sellado y cómo se aplica?

El sellado es un impuesto provincial del 0,85 % sobre el monto total del contrato. Todos los contratos de alquiler con destino a vivienda deben pagar este sellado en el Banco de Santa Fe.

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

Surge por la intermediación realizada por la inmobiliaria y el propietario del inmueble. El Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario (COCIR) establece usualmente un mínimo del 5% de comisión sobre el total del contrato firmado.

¿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 estarían a cargo de este último y las extraordinarias corresponden al propietario, por ejemplo mejoras en el edificio, reparación de partes comunes, palieres, etc.

¿Qué pasa si alquilo un departamento en un edificio en construcción?

Debés pedir el final de obra correspondiente y solicitar que las expensas se otorguen discriminadas entre ordinarias y extraordinarias. Caso contrario, no alquilar el inmueble por no contar con el final de obra.

¿Qué pasa si como inquilino necesito rescindir el contrato?

Podés rescindir el contrato de alquiler a partir de los 6 meses que ingresaste a la vivienda. La ley exige notificar por medio fehaciente tal decisión, abonando una indemnización de 1 mes y ½ del valor del alquiler, si la rescisión se realiza dentro del primer año y sólo de 1 mes si se realiza dentro del segundo año de contrato.



¿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.

¿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.

¿Puedo pedir un resarcimiento?

Si como inquilino te ves impedido de utilizar el inmueble o bien no podés dar el uso estipulado en el contrato, podés pedir una disminución con respecto al precio o no pagar el alquiler por el tiempo que estés imposibilitado de utilizar el inmueble. Según el caso, podés pedir la rescisión del contrato.

¿Cuál es mi responsabilidad con las garantías?

La responsabilidad con las garantías es muy importante, porque si no cumplís con el pago del alquiler o con las condiciones del contrato, son tus garantías las que van a pagar los costos. En caso de que sean amigos o familiares, perderás su confianza y en caso que sea el banco, quedarás con un antecedente financiero negativo que te va a impedir el acceso a todo beneficio en materia comercial.

¿Qué puede pasar 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 abandono o fallecimiento.

Nota: Los temas tratados se encuentran actualizados según la normativa vigente nacional y provincial a la fecha de impresión de este manual (Enero 2019).



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 \$ 35 mil pesos.
- ✓ **Cuotas:** hasta en 12 meses.
- ✓ **Tasa:** fija (20% 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.

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.
 - ✓ Constancia de inscripción al Monotributo
- El efectivo otorgamiento del préstamo está sujeto a evaluación y calificación crediticia por parte del Banco Municipal.

Créditos para pequeños y medianos comercios de Rosario.

La Municipalidad de Rosario ofrece a los titulares de pequeños comercios un crédito de 10 mil hasta 80 mil pesos (27% T.N.A) a pagar hasta en 24 meses, para afrontar los gastos derivados de un nuevo contrato, renovación y proyectos de infraestructura, remodelación y/o ampliación del negocio, compra de bienes de capital, tecnología de gestión, entre otros.

¿Dónde gestionarlo?

Secretaría de Producción, Empleo e Innovación
Juan Manuel Belgrano 658. Teléfono: 4802288 int. 131
Mail: financiamiento@rosario.gob.ar

Asesoramiento Legal Gratuito para Comerciantes
Centro de Asesoramiento Social en Alquileres - SPVyH.
Paraguay 156. Teléfono: 0800 555 8484/ 4802535.

Garantía para alquiler de vivienda familiar

Es una **garantía, fianza bancaria, que ofrece el Banco Municipal** que podrá ser utilizada en los contratos de locaciones de vivienda familiar radicados en la ciudad de Rosario. Se debe consultar al propietario o inmobiliaria para su consentimiento y aprobación.

Costo

Este servicio tiene, para el inquilino que lo solicita, un costo equivalente a:

- ✓ 1 mes de alquiler del 2º año del contrato, para empleados públicos.
- ✓ 1 1/2 mes de alquiler del 2º año del contrato, para los otros interesados.
- ✓ Sellado provincial sobre fianza bancaria.

Requisitos y documentación

- ✓ Contratación Seguro Combinado Familiar para el Hogar.
- ✓ Antigüedad laboral de 6 meses.

Si cobra su sueldo en el Banco Municipal:

- ✓ Copia de contrato de alquiler.
- ✓ Original y fotocopia del DNI.
- ✓ Último recibo de sueldo.

Si no cobra su sueldo en el Banco Municipal:

- ✓ Copia del contrato de alquiler
- ✓ 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 otorgamiento de la garantía está sujeto a evaluación y calificación crediticia por parte del Banco Municipal.



Contactos de interés

Centro de Asesoramiento Social en Alquileres

Paraguay 156. Tel: 0341- 4802535
Línea gratuita: **0800-555-8484**
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

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

www.miro360.com.ar

Inmuebles avalados por las cámaras inmobiliarias.

Empresa Provincial de la Energía (EPE)

Domicilios:
Mitre 2447
Ríoja 1339/41
Av. Uruburu 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

(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@concejorosa-rio.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.

Distritos Municipales:

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

Distrito Sur: "Rosa Ziperovich"
Av. Uruburu 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



Rosario =



PROGRAMA MUNICIPAL

HoyAlquilo



+ info en www.rosario.gob.ar

Línea gratuita: 0800 555 8484 / 4802535

Centro de Asesoramiento Social en Alquileres
SPVH Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat
Paraguay 156, Rosario, Santa Fe, Argentina.