

ALTGELT

Negocios Inmobiliarios



Manual de Alquiler
de un inmueble

ETAPAS

Autorización de alquiler

Es el primer paso de la relación formal entre la inmobiliaria y el cliente. Establece el precio de la unidad a alquilar, el plazo de validez y las condiciones del alquiler.

La autorización debe darse por escrito y debe incluir necesariamente el reconocimiento de la comisión a favor del profesional inmobiliario.

Es conveniente que la autorización sea exclusiva e irrevocable. Significa que no podrán intervenir otros agentes inmobiliarios en la misma operación en el plazo establecido.

El plazo se puede renovar en forma automática o prorrogar de común acuerdo entre las partes.

Reserva

El contrato de reserva no está regulado en el ordenamiento jurídico. Una reserva puede definirse como la entrega de una suma de dinero por parte de un interesado, obligándose la inmobiliaria a darle prioridad de compra y a retirar el inmueble del mercado por un breve plazo.



Contrato de alquiler

La locación es un contrato privado entre partes:

→ Locador o arrendador: es quien entrega el inmueble en alquiler.

→ Locatario, arrendatario o inquilino: es quien recibe el inmueble en alquiler y se obliga a pagar un precio por su locación.

→ Garante: es quien responde en caso de que el inquilino no cumpla con los pagos de los alquileres. Por lo general se le exige al locador un garante que tenga una propiedad a su nombre. Para aquellas personas que no tengan una garantía propietaria como se exige habitualmente, pero sí tienen ingresos demostrables que le permiten hacer frente a su alquiler, pueden presentarse Garantías para Alquileres.

Las locaciones urbanas deberán formularse por escrito y es la inmobiliaria la responsable de redactar el contrato de alquiler. De todas maneras, es recomendable que las partes se pongan en contacto con un profesional de confianza para que revise dicho contrato.

¿Cuáles son los plazos de un contrato?

→ En las locaciones, cualquiera sea su destino, el plazo mínimo de alquiler es de 3 años

¿Cómo se ajusta el valor del alquiler?

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, el precio del alquiler debe fijarse como valor único, en moneda nacional, y por períodos mensuales, sobre el cual podrán realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes y por intervalos no inferiores a seis (6) meses.

En los contratos de inmuebles destinados a uso comercial, se puede pactar libremente entre las partes el ajuste a implementar.

¿Qué índice se utiliza para calcular el ajuste?

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda los ajustes deberán efectuarse utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina.

¿Se puede rescindir un contrato?

En la locación de inmuebles, el inquilino o inquilina puede terminar el contrato de forma anticipada.

Si han transcurrido seis (6) meses de contrato, el inquilino debe notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación.

Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio ($1\frac{1}{2}$) de alquiler al momento de desocupar el inmueble, y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, y dicho preaviso opere sus efectos luego de haberse cumplido seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

¿Qué documentación deber presentar el inquilino?

- Fotocopia de su DNI.
- Recibo de sueldo o últimas tres facturas en el caso de ser autónomo.
- Constancia de Veraz.
- Póliza de caución aprobada o copia del título de propiedad del inmueble que saldrá como garantía. Con dicha copia la inmobiliaria solicita el informe de dominio e inhabilitación.

¿Se deben certificar las firmas de los contratos?

No es obligatoria la certificación de firmas ante un Escribano de los contratos de vivienda. La firma certificada permitirá, llegado el caso de un juicio, no tener que probar que las firmas que constan en el contrato de locación son de las partes intervinientes.

Al certificar firmas, el Escribano verifica que la persona es la que firma el contrato y además le otorga fecha cierta.

Sí es necesaria la certificación de firmas ante un Escribano de los contratos comerciales dado que será necesario para la habilitación municipal de la unidad.



GASTOS E IMPUESTOS A CONSIDERAR

Honorarios de la inmobiliaria

La ley 2.340 de Creación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires autoriza a toda aquella persona que se encuentre matriculada a percibir honorarios por la actividad realizada y comisiones de su comitente según la retribución que libremente pacten.

En las locaciones de vivienda única y permanente, se encuentra prohibido cobrar comisiones inmobiliarias y gastos de gestoría de informes a los inquilinos que sean personas físicas.

Para los casos de alquiler de vivienda, el monto máximo de comisión que se le puede requerir a los propietarios será el equivalente al cuatro con quince centésimos por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato.

Para los casos de alquiler comercial, el locador paga el equivalente a 1 mes, y el inquilino; el 5% del monto total del contrato.

Certificación de firmas

¿Quién paga la certificación de firmas?

En las firmas de los contratos, usualmente suelen firmarse 3 ejemplares: uno para cada una de las partes.

Si se certifica sólo el contrato del locador, corresponde a éste asumir el costo de la certificación.

En el caso de que se certifiquen los tres ejemplares, cada parte deberá asumir el costo correspondiente a su ejemplar.

Impuesto de Sellos

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) explica que están sujetos al Impuesto de Sellos los actos y contratos de carácter oneroso, siempre que se otorguen en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como también los otorgados fuera de ella y que produzcan efectos en la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, formalizados en instrumentos públicos o privados, o por correspondencia, así como los que se efectúen con intervención de las bolsas o mercados de acuerdo con lo que se establece a dichos efectos. La alícuota es del 0,5%.

¿Quién paga el Impuesto de Sellos?

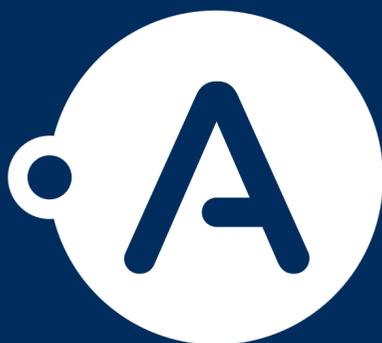
Sólo los contratos comerciales. Los usos y costumbres establecen que locador y locatario parten en mitades iguales el pago de la alícuota.

¿Existe alguna exención al pago del impuesto?

No.



Te acompañamos.



ALTGELT

Negocios Inmobiliarios



e-altgelt.com