

FRANCHI

INMOBILIARIA

ALQUILERES

El alquiler es uno de los principales motores de la actividad inmobiliaria, y es en general el primer encuentro que tienen las personas con una inmobiliaria, es por esto que nuestra empresa, guarda una atención muy personalizada en relación a las necesidades de cada cliente, ya que éstos clientes podrán ser los que necesiten su primer vivienda propia en el futuro, y que seamos una opción válida en ese momento es nuestro objetivo.

En el caso del alquiler de las viviendas, representa una real necesidad ya que existe una gran demanda de inmuebles de este tipo y la oferta es muy baja. Esto produce que existan sobrevaluación de valores de algunos inmuebles mayormente buscados o que se alquilen y no se encuentren en condiciones, para esto es importante para el INQUILINO saber que los inmuebles guardan una ficha de ingreso con el estado general del mismo donde el propietario reconoce las mejoras a realizar y se compromete a ejecutarlas tan pronto se le solicite y según las necesidades del inquilino.

¿CUÁLES SON LOS PASOS A SEGUIR?

Tasación del inmueble

Se realiza una inspección del inmueble y le informamos acerca del valor del inmueble de acuerdo a la oferta y demanda del mercado actual y convenimos con usted el valor a ofrecer el mismo.

Autorización de alquiler

En este documento se especifica que como propietario nos autoriza a ofrecer en alquiler el inmueble en los portales webs y redes sociales, el precio convenido, las condiciones contractuales, las obligaciones que asumimos como inmobiliaria interviniente y las que asume como propietario.

Comercialización del inmueble

Implica la publicación en los portales webs y redes sociales, colocación de cartel, visitas de los interesados con un encargado asignado a dicho inmueble.

Garantías

Recepción y averiguación de garantías a través del sistema Riesgo Online y del Registro del Inmueble, averiguación de antecedentes como locatarios.

Confección del contrato

Se confecciona el contrato de acuerdo a un modelo de contrato de locación con destino habitacional o comercial según corresponda en base a la nueva ley de alquileres N°27.551 vigente desde el 1 de Julio del 2020 que se ha realizado con asesoramiento profesional de abogados, escribanos y el colegio inmobiliario.

¿QUÉ SE ABONA EN UN CONTRATO DE LOCACIÓN?

LOCADOR

50% del sellado del contrato, la alícuota que se aplica es según el monto del contrato que puede estar exento o ser del 0.5% o el 1.5%.

2.5% de los honorarios de la inmobiliaria: de acuerdo a la Ley provincial N° 3043, las partes deben al corredor inmobiliario el 5% del monto total del contrato abonando el 2.5% cada parte.

Opcional: certificación de firmas del/los locatario/s y de los garantes, los valores los fija el/la escribano/a.

LOCATARIO

1 mes de alquiler el precio de la locación se ajustará anualmente utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que elaborará y publicará mensualmente el Banco Central de la República Argentina (BCRA). (Según Ley 27.551). Para el caso de los inmuebles con destino comercial, el ajuste del canon locativo no es obligatorio hacerlo con la metodología mencionada anteriormente, pueden realizarse ajustes semestrales o anuales con un porcentaje previamente acordado entre las partes. En caso de tratarse de una locación con destino comercial, el canon de alquiler se ajustará según lo acuerden las partes.

Depósito en garantía equivalente al canon del primer mes de alquiler. En caso de tratarse de una locación con destino comercial, el monto del depósito puede variar según lo acuerden las partes.

50% del sellado del contrato, la alícuota que se aplica es según el monto del contrato que puede estar exento o ser del 0.5% o el 1.5%.

2.5% de los honorarios de la inmobiliaria: de acuerdo a la Ley provincial n° 3043, las partes deben al Corredor Inmobiliario el 5% del monto total del contrato abonando el 2.5% cada parte.

ADMINISTRACIÓN DE ALQUILERES

Como inmobiliaria uno de los servicios principales que ofrecemos es la administración de inmuebles en alquiler. Ésta incluye, según el porcentaje contratado:

- Cobro y pago de alquileres
- Inspecciones del inmueble
- Recepción de las llaves y constatación del estado del inmueble

- Realizar intimaciones o emplazamientos
- Control de servicios
- Gestión de arreglos y/o reparaciones necesarias que deban hacerse en el mismo

Contamos con un sistema de administración de alquileres integral que nos permite llevar a cabo los servicios mencionados anteriormente de una forma eficiente.

Además, ofrecemos un portal de autogestión llamado *Gexion* con el cuál cada locatario y cada locador tendrá un usuario y contraseña para poder acceder y ver liquidaciones, recibos, reparaciones, fotos, video, entre otras funciones.

AUTORIZACIÓN DE ADMINISTRACIÓN

En este documento se manifiestan las obligaciones del locador y de la inmobiliaria, y se fija el porcentaje de administración a cobrar mensualmente.

Tenemos tres modalidades:

8% final ó 8% más IVA según su condición frente al IVA, sobre el valor del alquiler e intereses punitivos, sólo incluye el pago y cobro de los alquileres.

10% final ó 10% más IVA según su condición frente al IVA, sobre el valor del alquiler e intereses punitivos, incluye todos los servicios mencionados anteriormente.

12% final ó 12% más IVA según su condición frente al IVA, sobre el valor del alquiler e intereses punitivos. En este caso, se garantiza la renta por dos meses consecutivos, es decir que el día 11 del mes se abona el alquiler al locador aunque el locatario no haya abonado.