

Lineamientos notariales ARRENDAMIENTOS

INSTITUTO MANAGERIAL



SETIEMBRE 2020

ESC. FERNANDA DELAFUENTE - FERNANDADELAFUENTE@HOTMAIL.COM - 099 917587

HONORARIOS de INTERMEDIACIÓN

Alquileres Temporales (períodos menores a 1 año): el equivalente al 10 % del precio del arrendamiento más IVA

Alquileres con períodos de 1 año como mínimo en adelante: el equivalente a 1 mes de arrendamiento más IVA

Renovaciones de contratos: se observa habitualmente el cobro del equivalente al 50 % del precio del arrendamiento más IVA

Instancia de cobro de honorarios de intermediación

INSTANCIA DE COBRO EN ALQUILERES TEMPORALES O CON PLAZO DE 1 AÑO O MÁS

En oportunidad de la suscripción del contrato de arrendamiento

INSTANCIA DE COBRO RENOVACIONES

En oportunidad de la suscripción del contrato de renovación.

NOTA: Para poder hacer la gestión referida deberá tenerse en cuenta la finalización del plazo del arrendamiento teniendo conocimientos de los aspectos que podrán llevarme a la firma de una renovación.

ETAPAS destacadas en la concreción de un contrato de arrendamiento

I ARRENDADOR (Preguntas fundamentales en la captación)

II ARRENDATARIO (Reserva - Señal)

III NEGOCIACIÓN (Entre las partes)

IV DOCUMENTACION QUE CONCRETA EL ARRENDAMIENTO

I ARRENDADOR (preguntas fundamentales en la captación)

1 INMUEBLE. Determinación del bien inmueble (Si es o no posterior su permiso de construcción al 2 de junio 1968 por la normativa aplicable. Antes 02.06.1968 DL 14.219 / Después 2.06.1968 Libre contratación)

2 FIRMANTES Determinación de los propietarios del inmueble o de quienes tengan algún derecho vinculado al inmueble (usufructuario, derechos posesorios, etc.). Si tiene administrador que firme por los propietarios. Si hay apoderado. Solicitar copia documentos de identidad de los firmantes.

3 PRECIO Determinación del precio (con asesoramiento del agente). Consulta sobre la cuenta bancaria del arrendadora donde se recibirán los alquileres (cumplimiento Ley de Inclusión Financiera)

4 PLAZO Determinación del plazo en el que se interesa arrendar.

5 GARANTÍAS Cuáles son las garantías que acepta la parte arrendadora. Aquí se abre la instancia de asesoramiento con el cliente.

OTROS Si hay bienes muebles que se dejan en el inmueble o se comprometen a entregar de existir un acuerdo claro y determinado / Locales comerciales (régimen especial, de plazo, garantía, habilitaciones para funcionar según el destino, etc) / Tenencia de mascotas, reglas especiales de uso de bienes comunes / Reglamento de copropiedad, reglamento de convivencia, etc.

NOTA: se aconseja notificar al arrendador que – salvo excepciones ej LVP – deberá abonar el Impuesto a la Renta del 10,50 % del precio del arrendamiento.

ASPECTOS TEMPORALES A TENER EN CUENTA

PLAZO INDICADO PARA REALIZAR NOTIFICACIONES PREVIO A LA PRÓRROGA DEL PLAZO

VENCIMIENTO DEL PLAZO (RENOVACIÓN DEL CONTRATO: con el mismo inquilino)

ENTREGA DEL INMUEBLE (VENCIDO EL PLAZO: búsqueda de nuevo inquilino)

RESCISIÓN vs CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

GARANTIAS - costo, ACCION JUDICIAL Y EFECTIVO COBRO (Ejemplo en casa habitación) PRIMERA PARTE

1 **ANDA** Inquilino debe ser socio y asumir la cuota social mensual. A.N.D.A. cobrará tanto al inquilino como al arrendador un 3 % mensual del precio de arrendamiento por el servicio que brinda. Permite que se descuente del sueldo al inquilino el monto de alquiler que luego se transfiere directamente al propietario de la Propiedad. A.N.D.A se hace cargo del reclamo judicial y pagará al arrendador hasta el desalojo.

https://www.anda.com.uy/homealquileres_24_1.html

2 **CGN** Para inmueble con destino casa habitación. Para funcionarios públicos con 1 año de antigüedad, empleados de empresas privadas inscriptas en el registro de SGA con 2 años de antigüedad, jubilados y pensionistas, beneficiarios del convenio con el MVOTMA y beneficiarios del subsidio del B.P.S. La C.G.N cobrará tanto al inquilino como al arrendador un 3 % mensual del precio de arrendamiento por el servicio que brinda. Permite que se descuente del sueldo al inquilino el monto de alquiler que luego se transfiere directamente al propietario de la Propiedad. La C.G.N. se hace cargo del reclamo judicial y pagará al arrendador hasta el desalojo.

3 **PORTO** Costo inquilino un 20 % por debajo del precio de 1 mes de alquiler aproximadamente. En caso de incumplimiento se exige notificación a Porto. La gestión judicial por desalojo será llevada adelante por Porto con determinados requisitos a ser cumplidos por el propietario. <http://www.portoseguro.com.uy/garantia-de-alquiler>

GARANTIAS - costo, ACCION JUDICIAL Y EFECTIVO COBRO (Ejemplo en casa habitación) segunda PARTE

4 **SURA** Costo inquilino un 30 % por debajo del precio de 1 mes de alquiler aproximadamente. En caso de incumplimiento se exige la intimación judicial por el arrendador. La subsiguiente gestión judicial por desalojo será realizada por Sura con determinados requisitos a ser cumplidos por el propietario. <https://www.segurossura.com.uy/seguros-personas/garantia-de-alquiler/>

5 **BHU** Depósito 5 meses + costo de 5 % comisión. Depósito en UI por lo que se mantiene actualizado. Acción judicial que demora posiblemente más que el depósito realizado.

6 **FIANZA PERSONAL** Certificado notarial de la propiedad (expedición de certificados registrales) Acreditación de solvencia de los fiadores. Clearing de los fiadores.

OTRAS (FIDECIU, DEPÓSITO EN BANCO PRIVADO)

II ARRENDATARIO (RESERVA y SEÑA)

Determinación de los mismos 5 aspectos del arrendador. (INMUEBLE, FIRMANTES, PRECIO, PLAZO, GARANTÍA) OTROS

Respecto de los FIRMANTES solicitud de: A) Copia documento de Identidad, B) Acreditación de solvencia, C) Clearing y D) Referencias.

SEÑA económica: La misma quedará en la oficina de quien hace la reserva (inquilino)

SEÑA documental (RESERVA DE ARRENDAMIENTO): Indicación en la reserva de qué se hará con la misma en situaciones habituales y otros resguardos.

Aspectos especiales de la seña DOCUMENTAL (RESERVA DE ARRENDAMIENTO)

Al documentar la seña establecemos los elementos fundamentales que formarán parte del contrato de alquiler y especialmente se deja constancia de la intervención del agente. Desde la seña a la firma del contrato de arrendamiento indicar plazo de 15 días corridos.

Plazo para que el arrendador de una respuesta a la reserva (seña) en determinado plazo, sino se devuelve la misma.

En caso de ser aceptada la reserva, la seña será retornada al reservante (inquilino) en el momento del contrato de arrendamiento o tomada como parte de los honorarios de intermediación.

En caso de que el arrendador haga una contraoferta y el reservante (inquilino) no la acepte, la seña será retornada por el mismo medio en el que se realizó.

Si el inquilino no reúne en un plazo determinado las condiciones, la seña se devolverá, salvo que existiera algún razón fundamentada (Ej: si hubo demora por no actuarse diligentemente, ocultamiento de información que debió ser proporcionada desde el inicio, etc.)

III NEGOCIACION

Para alinear en la partes en el acuerdo de los diferentes aspectos contractuales del arrendamiento a concretarse.

Normalmente serán los vinculados: al precio, al plazo y a la garantía.

IV documentación que concreta el ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con los aspectos negociados

INVENTARIO FÍSICO Y DIGITAL

DEMÁS RESGUARDOS DOCUMENTALES (Acreditación de solvencia, clearing, documentación de la garantía, etc)

VINCULO DURANTE EL PROCESO DEL ARRENDAMIENTO (afianzar la relación)

ARRENDADOR

Determinación de la actualización de valor anual

Realización de un nuevo contrato e inventario en la renovación

Control de gastos del inmueble

Rescisión, entrega del inmueble

ARRENDATARIO

Determinación de la actualización de valor anual

Solución de problemas que surjan y ameriten negociación con el arrendador (ej: baja de precio transitoria, reparación de desperfectos del inmueble, etc)

Control de gastos del inmueble

Rescisión, entrega del inmueble, cesión de arrendamiento

VIVIENDA PROMOVIDA

Beneficios a destacarse:

- A) exoneración del impuesto a la renta de inmuebles destinados a arrendamiento durante el ejercicio en que se finalice la obra y por 9 años más, correspondiendo el 100 % de exoneración en inmuebles en la zona que determine el MVOTMA o si se utiliza el FGA. Correspondiendo el 60 % de exoneración del impuesto en el resto de los inmuebles.**
- B) exoneración del Impuesto al Patrimonio durante el ejercicio en que finalice la obra, y en los siguientes 9 años siempre.**
- C) exoneración del Impuesto a la transmisión patrimonial en la primera enajenación.**
- D) exoneración del IVA en la primera enajenación.**

CASOS ESPECIALES

ALQUILER CON OPCION A COMPRA

ALQUILERES DE LOCALES COMERCIALES

COMPENSACIÓN DE MESES DE ALQUILER CON ARREGLOS EN EL INMUEBLE

ALQUILERES SIN GARANTÍA (LUC)

MUCHAS GRACIAS!
