

Servicio de Garantía de Alquileres (SGA)

Quiénes pueden hacer uso de la Garantía Estatal

- Funcionarios Públicos con seis meses de antigüedad.
- Empleados de Empresas Privadas, inscriptas en el registro del SGA, con seis meses de antigüedad.
- Jubilados y Pensionistas.
- Beneficiarios del Convenio con el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
- Beneficiarios del Subsidio del Banco de Previsión Social.

Tipo de garantía:

- Garantía de Rentas Generales está dirigida a: empleados públicos, jubilados, o de empresas privadas registradas ante el SGA.
- Garantía por convenio con el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT): se tramita en las sucursales de la ANV según corresponda.
- Convenio BPS: se realiza a través de dicho organismo en base a los requisitos que ellos determinan.

Costo del uso de la fianza estatal

Comisión mensual equivalente al 3% del monto del alquiler, tanto al propietario como a los inquilinos.

CONVENIOS

- El Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) en convenio con el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) le permite acceder a una garantía de alquiler para casa-habitación, con el respaldo del Estado. La misma es gestionada por la Contaduría General de la Nación (CGN), previo trámite ante el MVOT.
- El Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) posee un convenio con el Banco de Previsión Social (BPS), otorgando este último un subsidio de arrendamiento de vivienda previo informe técnico y mediante resolución fundada, a aquellos aspirantes del Programa de Soluciones Habitacionales.

El Servicio de Garantía de Alquileres (SGA) permite, dar una finca en alquiler, con el respaldo de la Contaduría General de la Nación. Para dar una finca en alquiler se deberá ser: propietario/s, administrador inmobiliaria, promitente comprador/es con ocupación

del bien usufructuario/s vitalicio/ plazo poseedor/es acreedor/es anticrético/s y administrador/es sin plazo ni condición de especie alguna del inmueble. Dichas calidades deberán ser acreditadas mediante carta de administración o certificado notarial de propiedad, según corresponda.

Los importes de alquiler serán depositados en una cuenta bancaria (caja de ahorro o cuenta corriente, en moneda nacional) a elección del arrendador; la cual podrá abrir sin costo en cualquiera de los bancos de plaza.

REAJUSTES Y PLAZOS

El arrendamiento **reajusta** cada 12 meses, existiendo 2 regímenes:

- Si el inicio del trámite del permiso de construcción de la vivienda, es anterior al 02/06/68, el reajuste se fracciona en cuatrimestres.
- Si es posterior al 02/06/68, el reajuste es anual o puede quedar liberado al acuerdo entre las partes.

El cumplimiento del **plazo** del contrato, da derecho a las partes a rescindir al mismo.

Si el plazo está vencido, el contrato igual permanece vigente y se puede hacer entrega de la vivienda en cualquier momento.

El Arrendador podrá iniciar la acción de desalojo por cumplimiento del plazo según lo dispuesto por la norma legal vigente:

- con permiso de construcción anterior al 02/06/68, rige el Decreto Ley 14.219. Una vez vencido el plazo legal (2 años), el inquilino tiene un año de prórroga por buen pagador para desocupar el inmueble. A partir del 3º año, el propietario podrá iniciar acción de desalojo.
- con permiso de construcción posterior al 02/06/68, rige el régimen de Libre Contratación. Vencido el plazo contractual acordado, el Arrendador podrá iniciar juicio de desalojo en cualquier momento.

Renovación del contrato

No es obligatoria ni automática y su celebración depende de que se alcance el acuerdo entre las partes.

Rescisión del contrato

Puede generarse:

- Cumplido el plazo contractual, en cualquier momento.
- Siempre que se llegue a un acuerdo entre las partes.
- Si durante el transcurso del contrato surgen en la finca arrendada problemas de habitabilidad, la parte arrendataria podrá solicitar una inspección al SGA, la que será realizada por el cuerpo inspectivo. Si de dicha inspección surge que la finca posee vicios o defectos graves que impidiera su habitabilidad y uso, de acuerdo a lo prescripto en el inciso primero del artículo 1804 del Código Civil, lo que se hará constar en un informe; la parte arrendataria podrá solicitar la rescisión anticipada y hacer entrega de las llaves en el Servicio antes del vencimiento del contrato.
- Por disposición por el Poder Judicial.
- Por fallecimiento del único inquilino de la finca arrendada.

La gestión de rescisión contempla la entrega de la llave de la finca. La misma tiene que estar libre de objetos y personas.

Entregada la llave, se procederá a realizar una tasación de desperfectos

TASACIÓN DE DESPERFECTOS:

La misma surge de la comparación de todos los elementos incluidos en el inventario original, con el estado en que se encuentran al momento de ser entregada la finca.

Los daños que se constaten a partir de la mencionada comparación, serán indemnizados, excepto los que fueran originados por vicios de construcción (humedades, movimientos estructurales o de subsuelos, cañerías interiores, etc.) así como los producidos por el desgaste del uso normal. Ni los provenientes de hurto, dolo, incendio o siniestro.

Desde enero de 2013, rigen parámetros de tasación aprobados por Resolución de la Contadora General de la Nación, fundados en la necesidad de definir criterios de tasación objetivos, homogéneos y de aplicación uniforme y obligatoria.

El arrendador puede renunciar a la tasación de desperfectos.

En los contratos firmados con inventario por acuerdo de partes, al finalizar el mismo, la tasación de desperfectos podrá realizarse por acuerdo de partes. En caso que no se llegara a un acuerdo, será necesario la concurrencia de un inspector del SGA a efectos de realizar la tasación de desperfectos respectiva.

IRPF:

El SGA es agente de retención de DGI, por lo tanto a los usuarios que no realicen el trámite de exoneración del impuesto, les será descontado el 10,5% al monto del alquiler.

Quiénes pueden acceder al crédito fiscal por arrendamiento de inmuebles

Los contribuyentes del IRPF (por rentas de trabajo) y del IASS, que fueran arrendatarios de inmuebles con destino a vivienda permanente, cuyos contratos tengan plazo mayor a un año y hayan sido formalizados por escrito, siempre que puedan identificar al arrendador.

Qué se puede descontar

Se podrá descontar como crédito fiscal, el equivalente al 6% del precio del arrendamiento efectivamente pagado, correspondiente al año anterior, sin perjuicio que el contrato correspondiente no abarque la totalidad del mismo.