

# Cómo solicitar una propiedad privada para alquilar

Si necesita alquilar una propiedad, deberá tener en cuenta una serie de factores antes y durante la búsqueda de su próximo hogar.

## El costo del alquiler

Determine un presupuesto antes de empezar a buscar un lugar para alquilar. Al hacerlo, incluya todos los costos que implique establecerse en la propiedad, entre los que se encuentran los siguientes:

- > el depósito de garantía,
- > el adelanto del alquiler,
- > las tarifas de conexión de gas, electricidad y teléfono,
  - > los gastos de mudanza, y
- > los muebles y artículos para el hogar

Verifique si reúne los requisitos para recibir algún tipo de asistencia financiera, como por ejemplo:

- > Rent Assistance (ayuda con el alquiler) (si necesita más información, póngase en contacto con Centrelink)
- > adelanto para el alquiler (recurra a la oficina de vivienda más próxima a su domicilio y consulte por el Housing Establishment Fund o HEF)
- > un préstamo para el depósito (puede obtener información sobre el Bond Loan Scheme (Programa de Préstamos para el Depósito) consultando en la Housing Office más cercana a su domicilio)

Los gastos habituales son el alquiler, las facturas de los servicios y, en condiciones ideales, un seguro que cubra los bienes de la vivienda. Además, deberá tener en cuenta los gastos de transporte: si no logra encontrar o no puede pagar el alquiler de una vivienda próxima al trabajo, la escuela o la universidad, tendrá que incluir en el presupuesto los gastos de transporte.

➔ De ser posible, el alquiler no debe superar el 25% del total de sus ingresos

## En qué lugares buscar

Existen muchos lugares donde puede consultar los listados de propiedades que se ofrecen a través de los agentes inmobiliarios. Para empezar, puede recurrir a:

- > los agentes inmobiliarios donde encontrará listados de propiedades en alquiler,
- > la Internet (en los sitios web de las inmobiliarias o en sitios de búsqueda de vivienda como domain.com.au o realestate.com.au)

Las propiedades privadas para alquilar o las viviendas para compartir por lo general se publican en:

- > los periódicos: *The Age* (los sábados), *Herald Sun* (también los sábados) y los periódicos locales
- > las carteleras de anuncios zonales que se encuentran en cafés, librerías, universidades o en las escuelas técnicas y de educación terciaria (TAFE).

## Cómo organizar una inspección

Si desea inspeccionar una propiedad que ofrece un agente inmobiliario deberá pagar un depósito para obtener las llaves (key deposit). Por lo general, el depósito es de \$50, pero a veces puede llegar a ser de \$100 (no olvide solicitar el recibo correspondiente). Este importe se le reintegrará cuando devuelva las llaves.

Es recomendable llevar una identificación con foto porque puede necesitarla para que le entreguen las llaves. Es posible que el agente haga una fotocopia de su identificación y conserve la copia durante la inspección de la propiedad. De ser así, puede solicitar que le den la copia una vez que devuelva las llaves.

En ciertos casos, los agentes o propietarios prefieren las 'inspecciones abiertas', lo que significa que varias personas inspeccionan la propiedad al mismo tiempo. Las inspecciones abiertas por lo general duran sólo 30 minutos, por lo que resulta fundamental que llegue a horario a la propiedad. Las inspecciones no se cobran ni requieren depósito.

Tenga presente que el agente o el propietario observan a las personas que ingresen en la propiedad, de manera que es aconsejable tratar de causar una buena impresión en caso de que decida solicitar el alquiler de la propiedad.

## Cómo inspeccionar una propiedad en alquiler

Revise bien la propiedad, tanto por fuera como por dentro. Antes de firmar el contrato de alquiler (lease) o de efectuar algún pago, deberá asegurarse de estar conforme con la propiedad. Recuerde que firmar el contrato de alquiler implica que acepta la propiedad en el estado en que se encuentra. Por ejemplo, si la propiedad no posee calefactor en el momento que firma el contrato de alquiler, el propietario no tiene la obligación de proveerle uno. (Sin embargo, el propietario deberá reparar todo aquello que exista en la propiedad y que no funcionara correctamente).

Si necesita más información, consulte el documento **Property Inspection Checklist (Lista de Control para Inspección de Propiedades)**.

➔ La mayoría de las compañías de seguro no aseguran los bienes de una vivienda a menos que las ventanas cuenten con cerraduras con llave y las puertas posean cerraduras de seguridad.

Continúa al dorso

## Cómo solicitar una propiedad en alquiler

Si ya ha inspeccionado la propiedad y está conforme con ella, deberá completar un formulario de solicitud.

El formulario contiene preguntas sobre:

- > sus ingresos
- > los datos de su cuenta bancaria,
- > sus alquileres previos,
- > su empleo actual y antecedentes laborales, y
- > referencias (pueden solicitarle al menos dos)

➔ Es probable que si es recién llegado a Australia no cuente con todos los documentos solicitados. Si necesita más información al respecto, consulte el manual ***Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees (Alquiler de viviendas en Victoria: Guía para inmigrantes y refugiados recién llegados)*** que se ofrece en 14 idiomas y puede pedirse a la Tenants Union of Victoria (Unión de Inquilinos de Victoria) o al servicio de Consumer Affairs Victoria (Asuntos del Consumidor de Victoria).

Es ilegal que el propietario o el agente inmobiliario le discriminen sobre cuestiones de:

- > raza,
- > estado civil
- > discapacidad o impedimentos
- > preferencias sexuales o identidad de género
- > creencias religiosas o políticas

También es ilegal que el propietario o el agente discriminen a los inquilinos con niños. No obstante, la *Residential Tenancies Act 1997 (Ley de Alquiler Residencial de 1997)* establece que un propietario o agente puede negarse a aceptar niños en la propiedad de alquiler si:

- > el propietario vive en la misma propiedad;
- > la propiedad no es adecuada para los niños; o
- > el gobierno ha ofrecido la propiedad exclusivamente para personas solas o parejas sin hijos.

Si considera que ha sido víctima de discriminación, puede presentar una queja ante la Equal Opportunity & Human Rights Commission (Comisión de Igualdad de Oportunidades y Derechos Humanos) ☎ 1300 891 848.

## Verificación de referencias de crédito

Algunos agentes inmobiliarios quieren verificar los antecedentes crediticios de los inquilinos. La ley no permite la verificación de la información de crédito de consumidores, pero sí permite acceso a los registros públicos. Recorra a la Tenants Union y solicite asesoramiento si un agente inmobiliario insiste en hacer una verificación de referencias crediticias.

## Bases de datos de inquilinos

En ciertos casos, los agentes inmobiliarios recurren a una base de datos en la que pueden verificar si los inquilinos no tienen buenos antecedentes.

Si un propietario o un agente usa normalmente una base de datos para evaluar las solicitudes de alquiler, deben informárselo por escrito en el momento en que usted presenta su solicitud, ya sea que piensen usar dicha base de datos o no. Esta notificación por escrito debe indicar el nombre de la base de datos usada y la razón para usarla y debe incluir los datos de contacto de la empresa generadora de la base de datos.

Si usted aparece en dicha base, el propietario o agente tienen 7 días para informarle sobre su aparición y explicarle cómo su referencia puede ser eliminada o corregida. Si necesita más información, consulte la hoja de información ***Tenant databases (Bases de datos de inquilinos)***.

## Aceptación de la solicitud

Si el propietario acepta alquilarle la propiedad, le entregará un Residential Tenancy Agreement (Contrato de alquiler residencial) para que lo firme. Este contrato es un instrumento legal, de manera que deberá leerlo con atención y asegurarse de que está conforme con su contenido antes de firmarlo.

## Conexión de los servicios

Algunos agentes inmobiliarios ofrecen un servicio de conexión para poner en su nombre los servicios de gas, electricidad, agua, teléfono, etc. Tenga cuidado si firma contratos relacionados con los servicios: revise los términos y condiciones y si le corresponde pagar cargos adicionales. Como inquilino, no está obligado a utilizar este servicio, y hasta puede obtener mayores beneficios si usted mismo compara precios y solicita las conexiones de los servicios. Si necesita más información, consulte la hoja de información denominada ***Utilities (Servicios)***.

Si necesita más información sobre los contratos de alquiler, el alquiler, el depósito y demás aspectos a considerar al iniciar un alquiler, consulte la hoja de información ***Starting a tenancy (Cómo iniciar un alquiler)*** o recurra a la Tenants Union y solicite asesoramiento.

**Para obtener más información llame a la Línea de Asesoramiento de la Unión de Inquilinos (Tenants Union Advice Line) al ☎ (03) 9416 2577.**