

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

Antes de alquilar, 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 Fondo de acceso a la vivienda (Housing Establishment Fund o HEF)
- > un préstamo para el depósito (puede obtener información sobre el Programa de Préstamos para el Depósito (Bond Loan Scheme) consultando en la Oficina de la Vivienda (Housing Office) más cercana a su domicilio.

Los gastos habituales que debe contemplar 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 un lugar o no puede pagar el alquiler de una vivienda próxima al trabajo, la escuela o la universidad, también tendrá que considerar los gastos de transporte dentro del presupuesto.

➡ 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, o a
- > Internet (ingresando en los sitios web de las empresas 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 diarios: *The Age* (los sábados), *Herald Sun* (también los sábados) y los diarios zonales

- > las carteleras de anuncios zonales que se encuentran en los cafés, librerías, universidades o en las escuelas técnicas y de educación terciaria (TAFE) locales.

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 un 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.

Cómo inspeccionar una propiedad en alquiler

Revise bien la propiedad, tanto por afuera como por adentro. 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 seguro 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 que presente 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 Unión de Inquilinos de Victoria (Tenants Union of Victoria) o al servicio de Atención al Consumidor de Victoria (Consumer Affairs Victoria).

Es ilegal que el propietario o el agente inmobiliario le hagan preguntas sobre:

- > 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 *Ley de Alquiler Residencial de 1997 (Residential Tenancies Act 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 establecido que la propiedad es exclusivamente para personas solas o parejas sin hijos.

Si considera que ha sido víctima de discriminación, puede presentar un recurso ante la Comisión de igualdad de oportunidades (Equal Opportunity Commission) llamando al ☎ 9281 7100 o al ☎ 1800 134 142 (sin cargo).

Verificación de referencias de crédito

Algunos agentes inmobiliarios quieren verificar los antecedentes crediticios de los inquilinos, a pesar de que las leyes no lo permiten. 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 presentan antecedentes de incumplimientos. Para saber si figura en alguna de estas bases de datos, póngase en contacto con su anterior agente inmobiliario o consulte a las empresas generadoras de las bases de datos. 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 Contrato de alquiler residencial (Residential Tenancy Agreement) para que 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 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 aranceles 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 recorra 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.