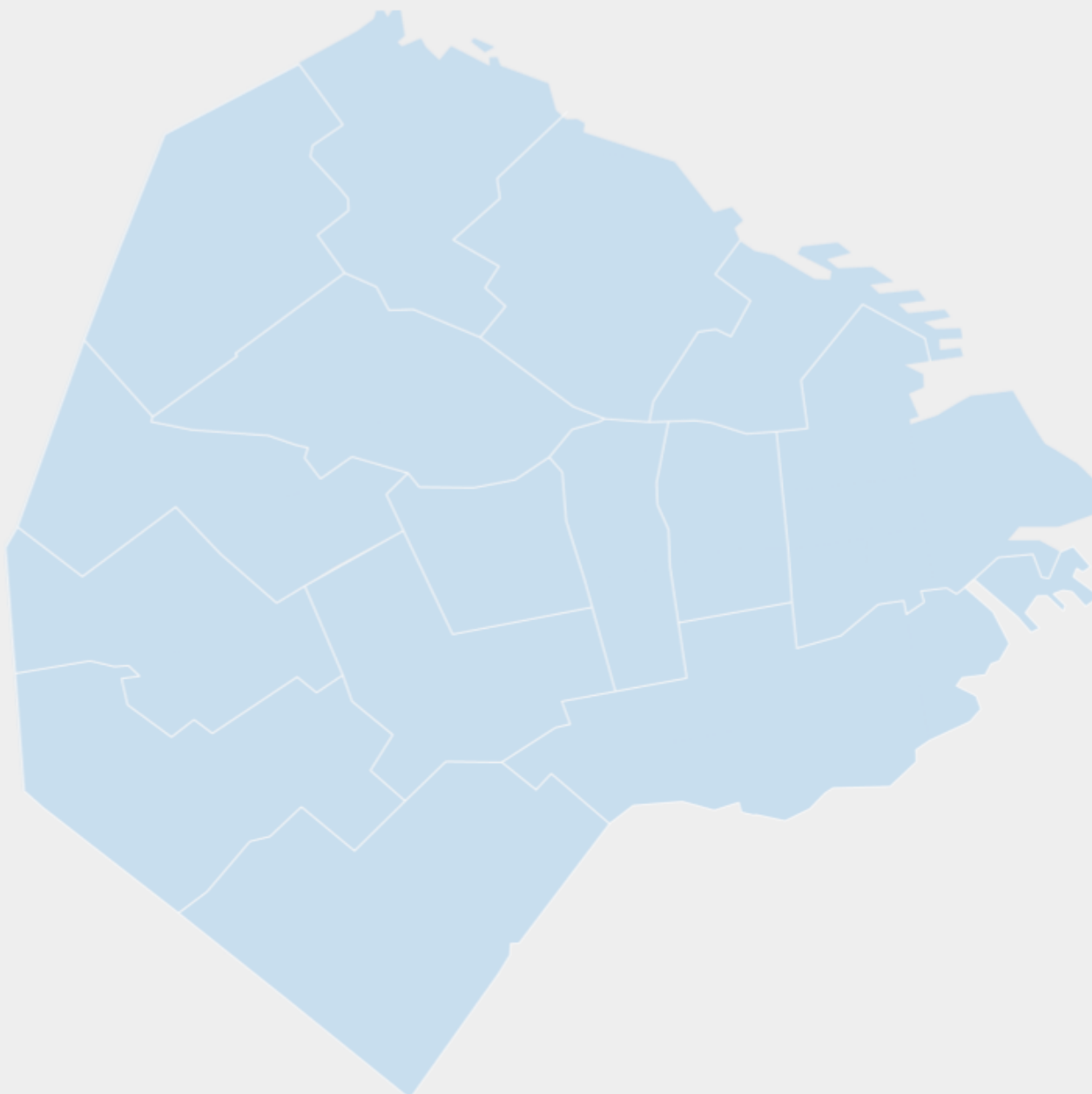


Informe de Coyuntura: la problemática del alquiler

Abril 2022



TODOS

Matías Barroetaveña
Legislador CABA

Resumen ejecutivo

- Durante la última campaña electoral Juntos por el Cambio comenzó a pregonar la derogación de la Ley de alquileres n° 27.551, sancionada durante el año 2020, presentando diversos proyectos en la Cámara de Diputados de la Nación.
- El argumento central que se esgrime desde la oposición, acompañada por todos los medios hegemónicos, es que la misma generó una significativa disminución de la oferta de inmuebles en alquiler, impactando en el alza del precio.
- Más allá de que no es correcto analizar el mercado de alquileres sólo desde la ley de la oferta y demanda, ya que esta última es una necesidad vital de las familias, y se enmarca en otro tipo de rentas y valorizaciones diferenciales, en el presente informe se muestran datos construidos en base a información oficial del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires donde se evidencia la falsedad de este argumento. En este sentido, la oferta de inmuebles en alquiler vienen disminuyendo desde hace más de 7 años en el distrito.
- Como ya sabemos, el mercado inmobiliario no se autoregula, siendo una obligación constitucional del Estado intervenir en la regulación de la problemática.
- En la Ciudad de Buenos Aires, donde los inquilinos aumentaron más de un 20% solamente durante la última década, la crítica situación actual se explica por el profundo desacople entre un mercado inmobiliario que construye para reserva de valor y el cada vez más difícil acceso a la vivienda de los y las ciudadanas, existiendo fenómenos recientes que han complejizado aún más la situación, como los corrimientos del tipo de cambio producidos a partir del 2018 y las consecuencias de la pandemia. Al mismo tiempo, la problemática del alquiler no puede pensarse desligada de todos los segmentos del mercado de vivienda formal e informal y de la baja performance que mostró en los últimos 15 años la gestión del Pro en relación al área de vivienda.
- Frente a aquellos proyectos que pretenden desregular nuevamente el mercado, dejando a los inquilinos e inquilinas desprotegidas, en la Cámara de Diputados existen proyectos del Bloque del Frente de Tod@s que plantean reforzar los elementos centrales de la ley de alquileres y sumar otras regulaciones e iniciativas para mejorar la situación actual. La creación de un Cámara Nacional de Alquileres, el impuesto a la vivienda ociosa, la extensión de 6 meses para abonar la garantía y un programa de alquiler social por parte de los Estados Nacional,

Provincial y Municipal son algunas de las líneas de intervención que podrían ayudar a solucionar el problema.

- Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deben ser parte de la solución de la problemática, en el siguiente informe se proponen medidas posibles y eficientes para abordar la cuestión: 1) Desarrollo de un stock de vivienda pública de alquiler social; 2) Constitución de un fideicomiso con mayoría del capital aportado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y aporte de pequeños ahorristas para construcción de vivienda destinada a alquiler social y leasing; 3) Generación de viviendas para alquiler social mediante convenios con aquellos propietarios que deseen utilizar su capacidad constructiva remanente; 4) Generación de impuesto a la vivienda ociosa; 5) Aumentar la oferta interviniendo en la dinámica de la industria de la construcción; 6) Aplicación efectiva de la ley 3720/2010 de garantías bancarias del Banco Ciudad.

Informe de Coyuntura: la problemática del alquiler

Equipo Política Urbana- Despacho Matias Barroetaveña

Introducción

El intento de regulación por parte del Estado del mercado de alquileres con la sanción de la Ley No 27.551 durante el año 2020 ha generado en los últimos meses un profundo debate en diversos ámbitos, el cual produjo que vari@s diputad@s de distintos bloques planteen modificaciones a la misma, e incluso, nuevos proyectos de regulación como el presentado por Gisela Marziotta.

En el período comprendido entre 1943 y 1976 en la Argentina se estableció una política de control para regular los aumentos de precios de los alquileres y dificultar los desalojos en favor de los sectores populares. Esta acción estuvo inserta dentro de una serie de iniciativas desarrolladas por los primeros gobiernos peronistas (1954-1955) donde la sanción de la ley 13512/48 de propiedad horizontal, la masiva construcción de viviendas populares por parte del Estado y el otorgamiento de créditos hipotecarios subsidiados, generaron la posibilidad de acceso a la vivienda a una cantidad significativa de la clase trabajadora. Éstas políticas fueron continuadas con ciertos matices por distintos gobiernos hasta la irrupción de la última dictadura militar (1976-1983).

Este proceso en la Región Metropolitana de Buenos Aires estuvo complementado por un conjunto de las políticas urbanas "implícitas" como subsidios al transporte público y permisividad de las reglamentaciones de usos del suelo urbano, que impactaron en el acceso a la vivienda y suelo periférico durante ese período. Factor de gran importancia para explicar la forma adoptada por el proceso de expansión metropolitana, constituyendo, tal como afirma Horacio Torres (2006) "un verdadero movimiento popular hacia la periferia".

La regulación por parte del Estado de la política de alquileres finalizó mediante la firma del decreto n°21.342/76, de "Normalización de locaciones urbanas", que desreguló el mercado y sentó las bases para la mercantilización del acceso a la vivienda, junto a la sanción de la circular 1050/1977, que permitió la indexación de los créditos inmobiliarios. Estas políticas generaron el inicio del inédito proceso de dolarización del mercado, entre otras iniciativas que incidieron en dificultar el acceso al suelo y la vivienda por parte de los sectores populares.

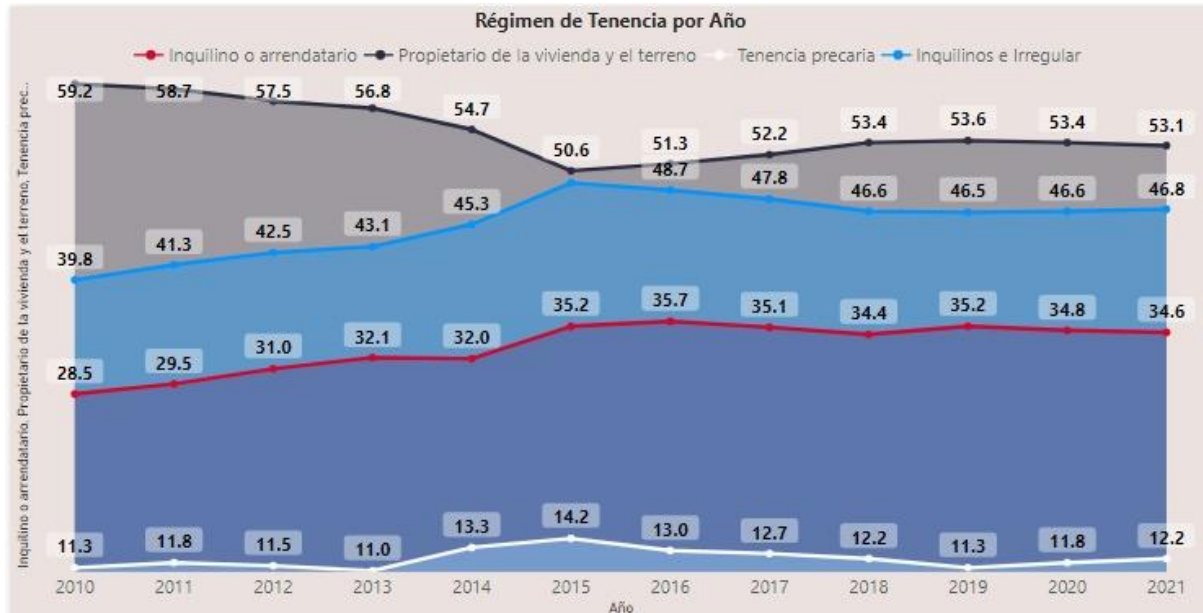
Índice

Informe de Coyuntura: la problemática del alquiler	4
Equipo Política Urbana- Despacho Matías Barroetaveña	4
Introducción.....	4
Algunas cuestiones a tener en cuenta para su incidencia en la Ciudad de Buenos Aires	6
El debate en torno a la Ley de Alquileres.....	9
Proyectos existentes en la Cámara de Diputados de la Nación	14
Proyecto del Bloque oficialista	14
Diputada Gisela Marziotta – Bloque Frente de Todos Exp. N° 1373/2022	14
Diputado José Luis Gioja – Bloque Frente de Todos. Exp. N° 1189-D-2022	16
Proyectos Bloques Opositores.....	17
Diputado Emilio Monzó – Bloque Encuentro Federal. Exp. N°1439/2022.....	17
Diputada Marcela Campagnoli – Coalición Cívica (Juntos por el Cambio) Exp. N° 1180/2022.....	18
Proyectos opositores que buscan brindar incentivos fiscales directos sobre los locadores.....	18
Proyectos de derogación de la Ley de Alquileres n° 27551.....	18
Proyectos opositores que modifican los plazos de locación de inmuebles	19
Propuestas Ciudad de Buenos Aires	20
Fuentes:.....	22

Algunas cuestiones a tener en cuenta para su incidencia en la Ciudad de Buenos Aires

En la Ciudad de Buenos Aires el porcentaje de hogares inquilinos se ha incrementado en las últimas décadas fuertemente, encontrándose en valores cercanos al 35% de la población en la CABA (más de 10 puntos por arriba de los promedios históricos).

Gráfico 1.

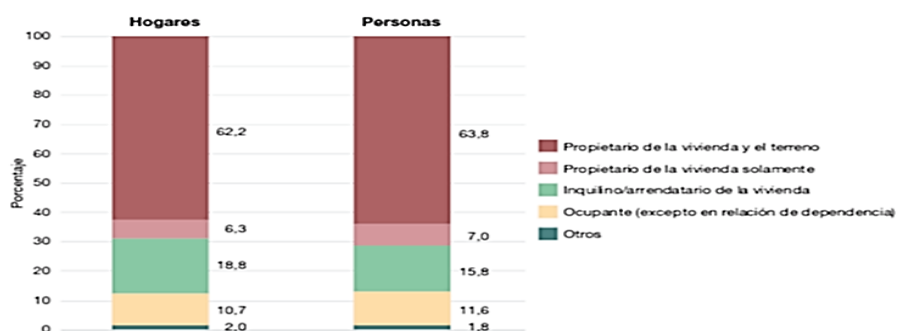


Fuente: elaboración propia en base a datos DGEyC GCBA

Si comparamos la situación con el resto de los 31 aglomerados urbanos, que releva el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) por medio de la Encuesta Permanente de Hogares, evidenciamos que en la Ciudad de Buenos Aires prácticamente se duplican la cantidad de inquilin@s en relación al promedio de la totalidad de aglomerados seleccionados (18,8% vs 34,8% al año 2020)

Gráfico 2.

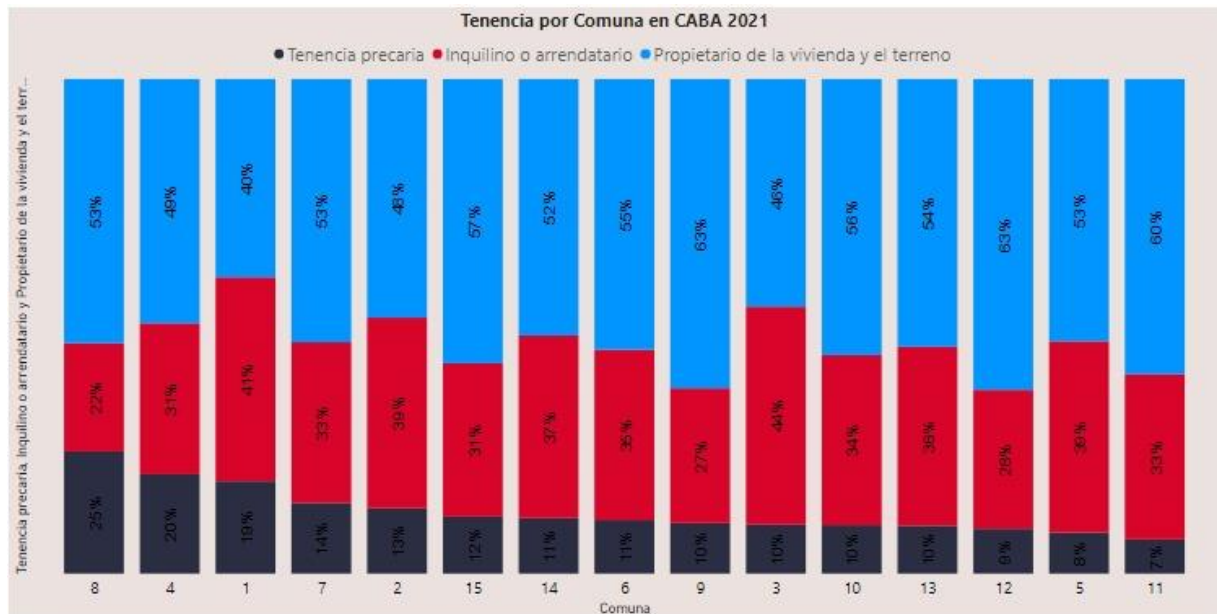
Hogares y personas según régimen de tenencia de la vivienda. Total 31 aglomerados urbanos. En porcentaje. Primer semestre de 2020



Fuente: Indec 2021

Si desagregamos el régimen de tenencia por cada una de las comunas de la CABA, según información oficial, notamos que existen sectores por arriba del promedio, como la comuna 1 y 3, las cuales al año 2021 poseían 41% y 44% respectivamente.

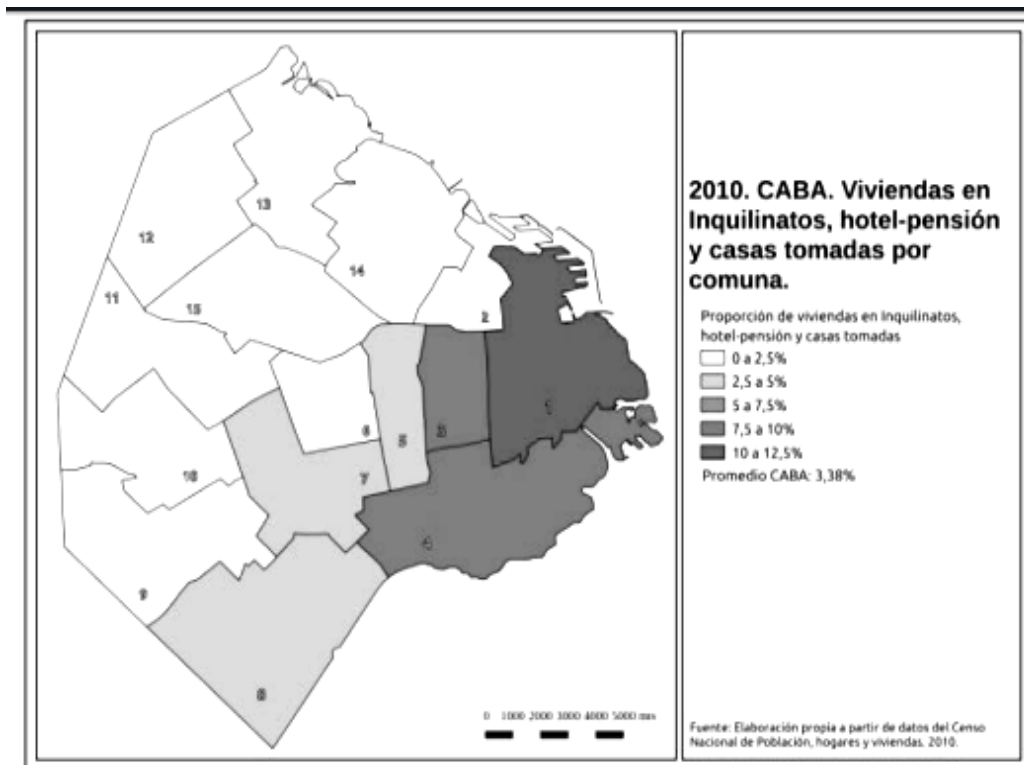
Gráfico 3



Fuente: Elaboración propia en base a datos DGEyC GCBA

Según datos de la Encuesta Permanente de Hogares de 2019, a nivel nacional l@s inquilin@s presentan tasas de ocupación mayores que l@s propietari@s (93% vs. 89,5%) y, sobre todo, tasas más altas de actividad (66,3% vs. 50,5%) y de endeudamiento (18,6% vs. 14,1%). Sin embargo, en algunas grandes ciudades del país el principal ingreso promedio de l@s inquilin@s es más bajo que el de l@s propietari@s; por ejemplo, en la Ciudad de Buenos Aires es un 6% menor.

También debemos tener en cuenta que existe todo un mercado de alquileres informales, que no se encuentra incluido en las estadísticas oficiales de inquilinos. Un caso es el de los inquilinatos, hoteles pensión y casas tomadas. De acuerdo al Censo 2010, existían 36.653 viviendas bajo estas tipologías, las que representaban el 3,38% del stock de viviendas de la ciudad. Su presencia era importante en las comunas del sur de la Ciudad, siendo las comunas 1, 3 y 4 aquellas donde se concentraba la mayor cantidad.



Fuente: CEyS (2013).

Al mismo tiempo, no debemos perder de vista el aumento que en las dos últimas décadas ha existido de los hogares inquilinos dentro de las villas y asentamientos. Este proceso ha acompañado el proceso de densificación en la mayoría de los barrios, significando un mayor deterioro de las condiciones de vida y habitabilidad de los residentes, ya que la mayoría de los inquilinos se encuentran hacinados en una sola pieza, con deficientes condiciones de ventilación e iluminación.

Un informe reciente de ACIJ (2021), retomando fuentes oficiales del GCBA (2012), declara que 257.000 personas residen en villas, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios, mientras un informe de la Secretaría de Hábitat e inclusión del año 2013 caracterizaba a la población en villas en un número cercano a 275.000 personas. Estimaciones propias en base a los censos realizados por el Instituto de la Vivienda en los asentamientos que fueron censados durante los últimos 5 años (Playón de Chacarita, Rodrigo Bueno, Barrio Ricciardelli, Rodrigo Bueno y Barrio Padre Múgica) arrojan una población de 330.000 personas. Este proceso ha sido producto de la fuerte densificación e inquilinización que han sufrido los asentamientos, calculándose que un tercio de la población habita cuartos de alquiler dentro de villas y asentamientos de la CABA.

Las características que asume el mercado de alquiler informal en villas y también en hoteles pensión y casas tomadas de la ciudad consolidada no pueden dejar de ser analizadas sin tener en cuenta las dinámicas urbanas más generales de la ciudad, en este sentido, los mercados de alquiler formal e informal son dos caras de la misma moneda que lejos de ser categorías excluyentes se relacionan y retroalimentan.

El debate en torno a la Ley de Alquileres

Resulta sintomático, en términos de construcción de agendas públicas, que la problematización de la temática se produzca en un marco en el cual se ha intentado construir una regulación nacional sobre los alquileres, la cual, como hemos mencionado anteriormente, prácticamente no existe desde hace más de 40 años. Obviamente, la fuerte alza de los precios de los alquileres durante los últimos dos años en relación a la evolución de los salarios ha generado un fuerte impacto social que también repercutió en la agenda pública.

En términos generales, lo primero que debemos destacar es que no podemos dar un debate en relación al mercado de alquileres sin encadenar la temática junto al comportamiento del mercado de suelo y vivienda en cada región urbana y a las políticas nacionales y distritales que se han llevado adelante. De esta manera, analizar la situación en la Ciudad de Buenos Aires demanda un estudio más complejo que simplemente decir, como repiten las cámaras inmobiliarias, que solamente el intento de regulación por medio de la ley de alquileres ha restringido la oferta, con su correlato en fuertes aumentos de precios.

El argumento que se presenta se basa en un eje de premios y castigos al sector privado, el cual precisaría incentivos para aumentar la oferta de vivienda en alquiler y, por el contrario, cuando avizora una medida como restrictiva, reduciría la oferta de viviendas en el mercado, lo que aumentaría fuertemente los precios de los alquileres.

En la Ciudad de Buenos Aires, claramente el diagnóstico resulta incompleto, en todo caso, quizás convendría pensar que es un fenómeno multicausal motivado el propio funcionamiento del mercado de suelo y vivienda, sumado a cuestiones más inmediatas como el efecto de las devaluaciones producidas a partir de 2018 en relación al desacople precio de inmuebles en dólares/salarios en pesos, efectos del ASPO, expectativas generadas a partir de la sanción de la ley de alquileres, alta inflación y la propia política urbana del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Al mismo tiempo, el mercado de alquileres no se puede analizar solamente de acuerdo a la ley de oferta y demanda ortodoxa, ya que constituye un bien de gran elasticidad, dado su carácter de necesidad vital. Además, en el actual contexto, y con un deterioro de décadas de la situación habitacional, la mayor oferta de mercado demandaría mucho tiempo en impactar en una baja prolongada y constante del precio.

Si observamos datos de la Dirección General de Estadística de GCBA, por ejemplo para oferta de departamentos de dos ambientes durante el período 2013-2021, evidenciamos que en la actualidad existe poca oferta, pero no es un fenómeno que resulte excepcional, sino que hace varios años se viene produciendo.

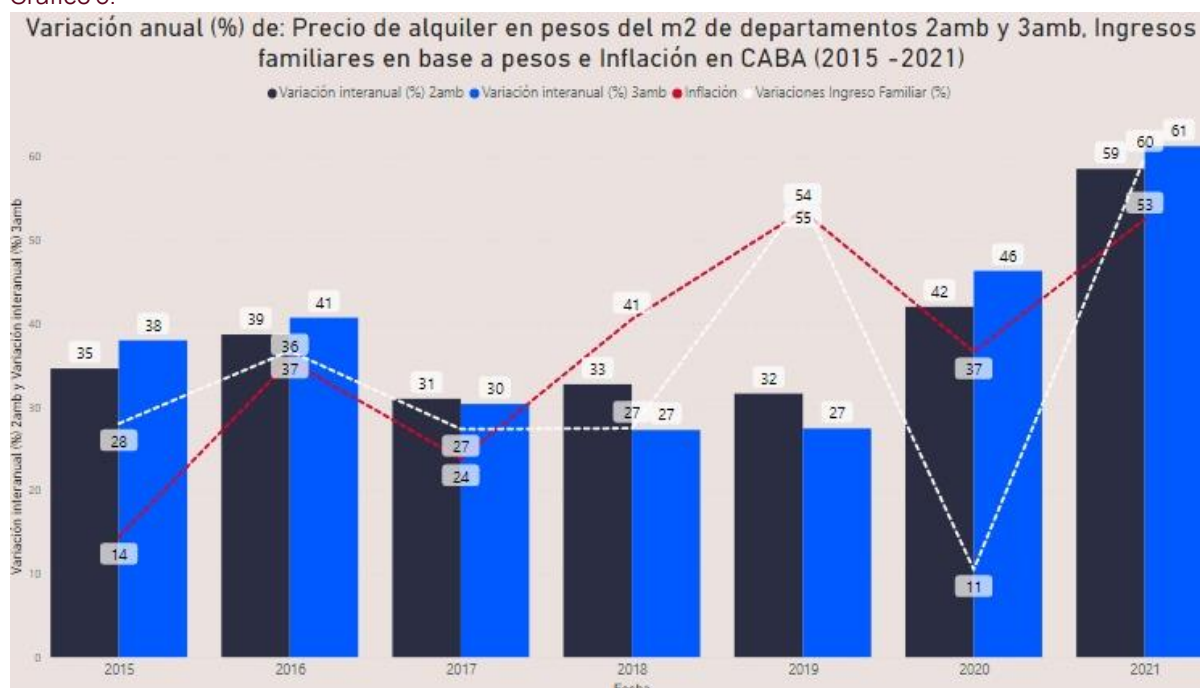
Gráfico 4.



Fuente: Elaboración propia en base a datos DGEyC

Al mismo tiempo, si comparamos el aumento de alquileres en relación a la inflación en CABA, observamos que los mismos han recuperado algunos puntos porcentuales durante el 2020 y 2021, que rige la ley de alquileres, en relación a la pérdida relativa respecto a la inflación que habían tenido durante el bienio 2018-2019.

Gráfico 5.



Fuente: Elaboración propia en base a datos de DGEyC GCBA

En su primer año de plena vigencia -2021- el índice nacional de actualización de alquileres fue de 52,2%, contra una variación salarial del 53,4% (según INDEC, 56,5% para empleo

registrado y 40,6% para no registrado) y una variación de índices de precios al consumidor del 50,9% (INDEC, 2021). Esto muestra la razonabilidad del índice, tanto para locadores como para inquilinos (con trabajo registrado).

De esta manera, deberíamos no sobreestimar los efectos que produjo la ley de alquileres en el mercado, que se ha cumplido de forma parcial de acuerdo a los abusos por parte de inmobiliarias y propietarios, que las organizaciones de inquilinos han denunciado en múltiples oportunidades.

Quizás debamos tener en cuenta que uno de los efectos no deseados de la ley pudo haber sido el crecimiento de las condiciones informales de alquiler en la ciudad formal, ya que en algunos casos los dueños han preferido no registrar los contratos (por cuestiones impositivas o resistencia al control).

Ahora bien, como afirmamos anteriormente, la situación del mercado de alquileres debemos analizarla encadenada a los procesos que se vienen desarrollando durante los últimos años en el mercado de suelo y vivienda y las políticas urbanas aplicadas. En la CABA, desde la pos-convertibilidad, se ha profundizado una tendencia al desarrollo y construcción de vivienda como reserva de valor, generando un fuerte aumento del precio del suelo y los inmuebles en dólares, tornándose inaccesible para numerosas familias. En este sentido, mientras en la década 2011-2021 se construyeron 10.206.634 m² nuevos en la Ciudad de Buenos Aires, se ha profundizado el deterioro de todos los indicadores relacionados con la situación habitacional. En un estudio reciente del Centro de Estudios Metropolitanos (2021) se estima que aproximadamente el 13,9% de los habitantes de la Ciudad de Buenos Aires se encuentran en una situación crítica (428.141 personas).

Ya el Censo Nacional 2010 había evidenciado una tendencia a que el patrón de distribución territorial de la población se desarrolle de manera inversamente proporcional al desarrollo del mercado inmobiliario y la valorización del suelo. En la década 2000-2010, la oferta privada de viviendas se había expandido un total de 14.662.327 m² (Cosacov y Faierman, 2012). Aunque desde el año 1947 la ciudad posee casi la misma cantidad de población, cercana a los 3.000.000 de personas, si se compara el Censo 2010 con el Censo 2001 la población de la ciudad se había incrementado solo en un 4,1%. Este crecimiento se explicó por el aumento de población en el sur de la ciudad (en la comuna 8, en especial), mientras en la zona norte, en donde se habían registrado la mayor cantidad de permisos de construcción, se apreciaba un estancamiento e incluso, en algunas comunas, decrecimiento poblacional.

Si analizamos la evolución desde la pos-convertibilidad hasta nuestros días en la Ciudad de Buenos Aires, si bien pareciera que existe una tendencia al crecimiento poblacional, la misma es leve en términos absolutos, lo que sigue evidenciando que sólo una parte pequeña de la construcción de vivienda nueva podría tener una relación con el crecimiento poblacional.

Gráfico 6.



Fuente: Elaboración propia en base a datos DGEyC GCBA

A la hora de observar la composición de los hogares en el mismo período también notamos una leve tendencia a su reducción pasando de 2,6 personas por hogar en el año 2003 a 2,3 durante el 2021, lo que tampoco explicaría una relación significativa entre la cantidad de vivienda nueva construida en el período y la reducción de los hogares.

Gráfico 7.



Fuente: Elaboración propia en base a datos DGEyC GCBA

En este marco, donde el mercado inmobiliario construyó en su gran mayoría vivienda suntuosa como reserva de valor en zonas de alta demanda (comunas 14, 13, 12, 6 y 1), - proceso intensificado luego de la sanción del Nuevo Código Urbanístico - la oferta posee un desacople no sólo cuantitativo sino también cualitativo con la demanda de alquiler. Al mismo tiempo, también el avance de procesos de recualificación y turistificación eleva el precio del suelo, empujando a muchos inquilinos al mercado de alquileres de zonas más periféricas de la Ciudad y la Región Metropolitana o al mercado informal. Una de las cuestiones importantes a tener en cuenta es la proliferación de un mercado de alquileres temporales o turísticos, si bien la pandemia frenó parcialmente este proceso, el mismo significa un cambio en el uso de los inmuebles, de viviendas residenciales a turísticas, impactando sobre la oferta y el precio de los alquileres.

Sobre este funcionamiento del mercado de suelo y vivienda en la CABA durante los últimos años se agregan cuestiones más coyunturales. Una de ellas está relacionada con las fuertes devaluaciones del tipo de cambio producidas a partir del año 2018, que impactaron fuertemente sobre todas las variables macroeconómicas, pero que en un mercado que mantiene dolarizado el precio de los inmuebles, significa un efecto devastador sobre el precio del alquiler a mediano plazo, ya que los contratos se van renovando en el tiempo.

También resulta necesario incorporar los efectos de la pandemia, en particular del denominado Aislamiento Social y Obligatorio, el cual, a pesar de las correctas medidas tomadas por el Gobierno Nacional en relación a la prohibición de desalojos, paralizó el mercado de alquileres, con su consiguiente efecto sobre la oferta.

Otro elemento que resulta fundamental es preguntarnos qué tipo de políticas ha venido llevando adelante el Estado en este contexto. Sin agotar la caracterización, las gestiones de Mauricio Macri (2007-2015) y también las de Horacio Rodríguez Larreta (2015-2022) en términos de política urbana han tenido ciertos supuestos que se han mantenido a lo largo de la última década y media. Básicamente se trata de una baja performance de la política habitacional y gran eficacia en la generación de posibilidades de negocios al capital inmobiliario concentrado. Esta cuestión se expresa claramente en la fuerte separación entre las áreas de planeamiento, desarrollo urbano y espacio público y las dedicadas a la formulación de políticas de vivienda, las cuales han sido caracterizadas por su desarticulación y rearticulación institucional, la baja o sub-ejecución presupuestaria e intervenciones de carácter focalizado en situaciones de extrema vulnerabilidad.

En este marco, podemos afirmar que en la Ciudad de Buenos Aires la problemática se agrava no por los intentos de regulación sobre el mercado de vivienda y suelo en general, y de alquileres en particular, sino más bien por la falta de política de vivienda hace 15 años. De hecho, hace ya casi 4 años que la gestión del GCBA no reglamenta la propia ley de vivienda asequible 6137/2018 promovida por los propios funcionarios del Instituto de la

Vivienda. Queda claro que si sólo se tratara de incentivos, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires debería generar la mejor oferta del país, ya que le ha brindado al sector privado concentrado todo tipo de concesiones (Código Urbanístico, Convenios Urbanísticos, excepciones por medio de interpretación urbanística etc.).

Proyectos existentes en la Cámara de Diputados de la Nación

En respuesta al debate que generó la problemática de los alquileres y los supuestos efectos nocivos que suscitó en el mercado la nueva ley, se produjo la presentación de diversos proyectos de ley en la Cámara de Diputados de la Nación. Los mismos poseen distintos tipos de orientación, pudiéndose dividir en torno a aquellos que buscan mejorar la regulación por parte del Estado, los que pretenden modificar la Ley de Alquileres, los que incorporan incentivos para que los propietarios de viviendas amplíen la oferta y, finalmente, los que suspenden temporalmente o proponen derogar la normativa. A continuación se realiza un análisis de cada uno de los proyectos.

Proyecto del Bloque oficialista

Diputada Gisela Marziotta – Bloque Frente de Todos Exp. N° 1373/2022

La iniciativa busca robustecer la ley 27551 planteando 5 cuestiones centrales:

- 1) ***Suspensión de aumentos:*** el proyecto suspende los aumentos hasta que se confeccione el índice de ajuste anual fijado por la Cámara Nacional de Alquileres. Esta iniciativa incluye a) inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural; b) habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares; c) inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias; d) inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias; e) inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria; f) inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión; g) inmuebles alquilados por micro, pequeñas y medianas empresas, conforme lo dispuesto por la ley 24.467 y sus modificatorias, destinadas a la prestación de servicios, al comercio y a la industria; h) inmuebles alquilados por cooperativas de trabajo o empresas recuperadas inscriptas en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES).

- 2) ***Creación de la Cámara Nacional de Alquileres:*** El proyecto crea este organismo en el ámbito del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, la misma estará integrada por dos representantes del Poder Ejecutivo, uno del Ministerio de

Desarrollo Territorial y Hábitat, uno de la Secretaría de Comercio, un representante de los locatarios, un representación de los locadores, ambos con alcance nacional, y un representante del Sindicato de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal. La cámara tendrá las siguientes funciones:

- a) Llevar un Registro Público Nacional de Contratos de Locación para la Vivienda.
- b) Fijar los precios máximos de los nuevos contratos de locación para la vivienda con validez en todo el territorio nacional, elaborando un mapa nacional del valor de las locaciones.
- c) Establecer el índice de ajuste anual de los contratos de locación para vivienda, teniendo facultades de control sobre los aumentos derivados de la aplicación del índice y estableciendo los procedimientos necesarios para su cumplimiento efectivo.
- d) Establecer regulaciones y controles del alquiler turístico.
- e) Realizar programas de difusión de los derechos y obligaciones emergentes de las normas que regulan la locación para vivienda.
- f) Crear un sitio de internet de acceso libre y gratuito con alcance nacional para la publicación de la oferta de alquileres de inmuebles para vivienda.
- g) Además la reglamentación podrá establecer otras funciones de la Cámara, que sean adecuadas al cumplimiento de las finalidades del proyecto de ley.

3) *Depósito de garantía en cuotas:* Se determina que el mismo no podrá ser mayor al monto del primer mes de alquiler y se abonará en 6 cuotas durante los primeros meses del contrato de locación. Finalizado el contrato el Locador deberá reintegrarle el depósito teniendo en cuenta el monto correspondiente al último mes del contrato. En caso de deudas de servicios, el locador puede tomar el mismo para cubrir las.

4) *Precio expresado en moneda de curso legal:* En la locación de inmuebles, cualquiera sea su destino, tanto en la oferta al público como en el contrato, el precio debe estar expresado en moneda de curso legal y forzoso de la República Argentina.

5) *Renovación automática en caso de silencio del locador:* la iniciativa contempla que dentro de los tres últimos meses de la relación locativa cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato. Si el locador se niega a llegar a un acuerdo el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente. En caso de silencio del locador el contrato se renueva automáticamente por el mismo plazo.

Diputado José Luis Gioja – Bloque Frente de Todos. Exp. N° 1189-D-2022

Este proyecto busca respetar y reforzar las pautas generales de la ley 27.551, intentando que el mercado inmobiliario se adecue al pleno goce del derecho a la vivienda, entendiendo que solo un abordaje integral de la vivienda puede comenzar a resolver la situación actual. El proyecto posee 6 elementos centrales:

1) Regulación del precio inicial de alquileres destinados a vivienda:

Por un lado, afirma que el precio inicial del alquiler de contratos renovados destinados a vivienda tendrá como tope un 10% adicional al que corresponda con el ajuste anual previsto por el artículo 14 de la ley 27.551.

Por otro lado, estipula que el precio inicial de alquiler de contratos destinados a vivienda tendrá un tope del 20% adicional al que corresponda con el ajuste anual previsto por el artículo 14 de la ley 27.551. Dicho tope aplicará a todos los inmuebles que se hayan alquilado con fines habitacionales en los últimos cinco años.

2) Protección a inquilinos monotributistas:

Se establece que las personas que otorguen los seguros de caución deberán aceptar tomadores de seguros que estén inscriptos en el régimen simplificado para pequeños contribuyentes (Monotributo) de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), no podrán requerirles más que la constancia de inscripción y comprobantes de pago de los últimos seis meses, ni podrán cobrarles más que a tomadores que fuesen empleados en relación de dependencia.

3) Brindar mayor publicidad y transparencia:

El proyecto crea el Registro Público de Contratos de Alquileres, estipulando que la AFIP deberá publicar en su página web el registro de inmuebles locados con destino de vivienda, el cual deberá ser de acceso libre. Esto permitirá a los inquilinos consultar a qué valor previo estuvo alquilada una propiedad.

4) Conceder beneficios tributarios a locadores de inmuebles destinados a vivienda que cumplan con el registro ante la AFIP:

El proyecto afirma que las sumas que los locadores facturen en concepto de alquileres se podrán deducir de los ingresos brutos anuales del régimen simplificado para pequeños contribuyentes – Monotributo. En caso de que el contribuyente no facturase sumas por otro concepto que no fuese la locación de inmuebles, recibirá una bonificación de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de la suma que le correspondiese abonar mensualmente.

Al mismo tiempo, los bienes inmuebles alquilados para vivienda y registrados estarán exentos del impuesto sobre los bienes personales por cada año y periodo fiscal en el que estuvieran registrados los respectivos contratos y/o con un contrato vigente.

5) Creación de un Plan Nacional de Construcción de Inmuebles y de Gestión Pública de Alquileres Sociales.

El proyecto apunta a diseñar un plan de construcción de inmuebles con destino de vivienda en centros urbanos de más cincuenta mil (50.000) habitantes y coordinar su implementación con autoridades provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Al mismo tiempo, se estipula formular un plan para la construcción y adquisición de inmuebles por el Estado Nacional, las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires destinados a la gestión pública de alquileres sociales.

6) Abordar la situación de viviendas ociosas y su tributación:

La iniciativa apunta a elaborar un modelo de proyecto de ley para gravar en provincias y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los inmuebles que podrían destinarse a la vivienda y que se encuentran deshabitados. Esta línea de acción apunta a combatir el desabastecimiento de inmuebles que podrían destinarse a viviendas a través de la elaboración de un modelo de ley de impuesto a la vivienda ociosa. Este tipo de impuesto debería implementarse a nivel local, tanto por las facultades tributarias como por la fiscalización.

Proyectos Bloques Opositores

Diputado Emilio Monzó – Bloque Encuentro Federal. Exp. N°1439/2022

Este proyecto modifica en el Código Civil y Comercial el plazo mínimo de los contratos, retrotrayéndolo a 2 años, aunque deja abierta la posibilidad a que las partes acuerden la prórroga de un año. Este plazo no es obligatorio en una serie de casos, incluidos los alquileres temporarios que no duren más de 6 meses.

También incorpora que el locatario sólo puede hacerse cargo de las expensas ordinarias, aunque afirma que el mismo abona por los servicios permanentes y normales, lo que deja abierta la posibilidad a que esto ocurra.

En relación a la rescisión de contrato, el locatario podrá hacerla a partir de los 6 meses de transcurrido el mismo. Si se produce antes del año debe abonar en concepto de indemnización un mes y medio al locador y si es luego del año un mes. En caso que la notificación al locador se realice con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización.

Este proyecto propone derogar los artículos 3, 4, 8, 9, 13 y 16 de la Ley 27.551 y sustituir el artículo 14, afirmando que los ajustes se podrán hacer cada 6 meses y utilizarse índices oficiales elaborados o publicados por organismos nacionales, provinciales o municipales o bien mecanismos de actualización acordados por las partes al inicio de la relación locativa.

Finalmente este proyecto también propone acelerar los procesos de desalojo de los inmuebles, afirmando que en los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la falta de pago o vencimiento del contrato, el locador podrá solicitar interponer la demanda para que se ordene la desocupación inmediata del inmueble.

Diputada Marcela Campagnoli – Coalición Cívica (Juntos por el Cambio) Exp. N° 1180/2022

Este breve proyecto que es acompañado por la totalidad de las fuerzas políticas de Juntos por el cambio modifica el artículo 1210 del Código Civil y Comercial en relación a las condiciones en las cuales el locatario debe restituir el inmueble a la finalización del contrato. Se afirma que el locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa o a los servicios que tenga.

Proyectos opositores que buscan brindar incentivos fiscales directos sobre los locadores.

Estos proyectos se basan en el supuesto que la ley de alquileres, como medida restrictiva, redujo la oferta de viviendas en alquiler y que la forma de poder mejorar la cantidad de viviendas y amortiguar el precio es brindarle incentivos fiscales a los locadores. En el caso de la iniciativa del diputado Federico Angelini (PRO), incorpora a las exenciones que contempla la ley de impuesto a las ganancias lo producido de la locación de inmuebles urbanos. Al mismo tiempo, el proyecto del diputado Matías Taccetta (PRO), con la firma del Diputado Cristian Ritondo (PRO) y 23 diputados más, establece la exención de los inmuebles que se encuentren dentro del mercado de alquileres del impuesto sobre los bienes personales y sobre el impuesto al valor agregado.

Finalmente el proyecto de diputado Alberto Assef (Pro) también incorpora la exención sobre el impuesto a las ganancias y el impuesto al valor agregado.

Proyectos de derogación de la Ley de Alquileres n° 27551

Existen varios proyectos similares por parte de bloques opositores que proponen derogar la ley de alquileres y retrotraer la situación al funcionamiento anterior a su sanción durante el año 2020. Uno de ellos es del Diputado Federico Angelini (Pro), Otro del diputado Felipe Álvarez (Ser Somos Energía para Renovar – La Rioja), al cual adhieren Diego Santilli y Rogelio Frigerio, y otro de la diputada Karina Banfi (UCR).

Una iniciativa similar fue presentada por la Diputada Carolina Píparo y José Luis Espert (Avanza Libertad) y el diputado Héctor Stefani (PRO).

Finalmente, la Diputada Susana Laciai (Bloque Producción y Trabajo – San Juan) elaboró una iniciativa que suspende la vigencia de la ley de alquileres hasta que se promueva una nueva normativa.

Proyectos opositores que modifican los plazos de locación de inmuebles

También existen una serie de proyectos de fuerzas opositoras que efectúan modificaciones sobre la ley 27551 en relación a los plazos y la determinación de precios para la locación de inmuebles. Uno de ellos es el elaborado por Martín Tetaz (Evolución Radical), acompañado por la firma de otros 14 diputados de Juntos por el Cambio, Incluida María Eugenia Vidal, el cual reduce el plazo mínimo a un año y estipula que los ajustes de precios se produzcan por acuerdo entre las partes de acuerdo al contrato de locación.

En el caso del proyecto presentado por el diputado Agustín Domingo (Juntos Somos Río Negro) retrotrae el plazo mínimo a dos años y también determina que la actualización de precios quedará librada a la voluntad de las partes.

Propuestas Ciudad de Buenos Aires

En primer lugar resulta importante resaltar, tal como ya hemos explicado, que sin una política de vivienda y suelo que aborde la heterogeneidad de situaciones existentes resulta imposible solucionar el problema del alquiler, que se encuentra encadenado a la manera en la cual funciona el mercado.

Existen múltiples iniciativas exitosas en países como Alemania, Austria, Holanda y Francia que pueden contribuir a regular y equilibrar la oferta y demanda y los precios. Con más de 100 años de políticas en la materia, Holanda posee el 35% del parque habitacional para alquiler social con desarrollos público-social-privado.

A continuación enumeramos una serie de iniciativas que se podrían llevar adelante desde el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires:

- 1) **Desarrollo de un stock de vivienda pública en el marco del Instituto de la Vivienda** en base a construcción de nuevas viviendas en suelo propiedad del GCBA, acondicionamiento de inmuebles públicos destinados a otros usos, o utilización de viviendas de dominio privado existentes en el banco de inmuebles de la Dirección General de Bienes.
- 2) **Constitución de un fideicomiso con mayoría del capital aportado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y aporte de pequeños ahorristas** para construcción de vivienda destinada a alquiler social, generando un stock de vivienda para intervenir en el mercado, aportar un opción de inversión a sectores de la clase media y generar un encadenamiento productivo de empresas pymes y cooperativas que puedan llevar adelante las obras. También este sistema podría contar con un sistema de leasing destinado a brindar acceso a propiedad a una minoría de los inscriptos en el programa o vender una pequeña cantidad de inmuebles en el mercado para poder financiar y darle sostenibilidad a la operatoria y generar mixtura social.
- 3) **Generación de viviendas para alquiler social mediante convenios con aquellos propietarios que deseen utilizar su capacidad constructiva remanente**, especialmente en zonas de alta saturación de usos (Centro Comercial Avellaneda, Centro Warnes, etc.). La operatoria podría ser financiada con fondos públicos, abonándose el derecho por construcción en altura a los propietarios que deseen adherir a la operatoria.
- 4) **Generación de impuesto a la vivienda ociosa**, con dos modalidades predominantes, por un lado, en zonas de vivienda suntuosa con fines recaudatorios y de control del precio, mientras que en barrios donde esas

viviendas pueden ser incorporadas en el mercado de alquiler de sectores medios y populares con penalidades e incentivos para ampliar la oferta.

- 5) **Aumentar la oferta interviniendo en la dinámica de la industria de la construcción**, la estrategia más eficaz consiste en exigir que una cantidad de las unidades a construir en obra privada se destinen al alquiler social para sectores que se encuentren en la nómina de usuarios del Instituto de la Vivienda.
- 6) **Aplicación efectiva de la ley 3720/2010 de garantías bancarias del Banco Ciudad**, la cual prácticamente no aplica en desmedro de otras unidades financieras que han ganado mercado con precios totalmente abusivos.

Fuentes:

- Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (2021). *Hábitat en Crisis n°4. Reurbanización de Villas* (2021). Ciudad de Buenos Aires. Recuperado: <https://acij.org.ar/habitat-en-crisis-4-reurbanizacion-de-villas>.
- Barreda, Pía (2021). *Las políticas de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires Análisis de las políticas de vivienda implementadas en el periodo 2016 - 2021*. Centro de Estudios Metropolitanos. Buenos Aires. <http://estudiosmetropolitanos.com.ar/2021/11/12/las-politicas-de-vivienda-en-la-ciudad-de-buenos-aires-2016-2021>.
- Consejo Económico y Social (2016). *Ciudad de Buenos Aires inquilinizada*. Recuperado <http://bdigital.cesba.gob.ar/handle/123456789/153>.
- Cosacov, N. y Faierman, E. (2012). *Políticas públicas, rentas privadas. Política habitacional y mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires*. Manuscrito presentado para su publicación.
- Instituto de Estadísticas y Censos. (2010). *Censo Nacional de Población y vivienda*. Buenos Aires.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2021) *Condiciones de vida*. Vol. 6, no 1 ISSN 2545-6636.
- Observatorio de vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (2018). *Informe sobre situación habitacional de los/las inquilinos/as en la Ciudad de Buenos Aires*. Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.