

Alquileres: en julio se aplicará por primera vez la actualización de valores de los contratos

22 junio, 2021



La nueva ley prevé actualizaciones únicamente anuales por lo tanto se aplicará a aquellos contratos que hayan iniciado en julio de 2020. Según el Índice para Contratos de Locación que publica a diario el BCRA, el incremento anual rondaría el 40%.

La nueva ley de [alquileres](#) cumplirá en julio un año de vigencia y se aplicará por primera vez la **actualización de valores** de los contratos bajo el índice elaborado por el Banco Central (BCRA), que contempla la evolución de los salarios y la inflación anual.

De acuerdo con la evolución del **Índice para Contratos de Locación**, que pondera en partes iguales las variaciones mensuales de precios al consumidor y de salarios promedio y se publica a diario en el sitio del BCRA, **para julio el incremento anual que se podrá aplicar en los contratos de locación estará cercano al 40%**.

El índice se pondrá en práctica por primera vez el próximo mes, dado que **la nueva ley prevé actualizaciones únicamente anuales** por lo tanto se aplicará a aquellos contratos que hayan iniciado en julio del año pasado y deban ser actualizados.

En diálogo con *Télam*, el titular de Inquilinos Agrupados y uno de los principales impulsores de la ley, Gervasio Muñoz, señaló que **“en el último año la inflación que se dio a conocer fue de 48,8% y el índice hoy está en 38 puntos, más de 10 puntos por debajo de la inflación; el alquiler por ley aumentó menos que la inflación y menos que los alimentos”**.

Sostuvo que sin la regulación de este índice, el incremento podría ser mayor dado que **“el mercado inmobiliario siempre intenta no sólo empatarle a la inflación sino ganarle”**.

“El índice demuestra que si un precio está regulado por el Estado y no por las inmobiliarias, si se mantiene en el tiempo los precios de los alquileres van a estar por debajo de la inflación y en el mejor de los casos, que no parece haber horizonte en ese sentido, pero si los salarios estuvieran por encima de la inflación, los precios se moverían por debajo del salario, con lo cual en todos los casos estarían por debajo de lo que sucedía antes de la ley”, aseguró.

Por otra parte, señaló que **“en estos 12 meses hemos visto una intención muy fuerte del mercado inmobiliario para que la ley en principio no se cumpla y la segunda medida es derogarla, ya presentaron proyectos en el Congreso nacional para modificar los dos artículos más importantes de la ley,**

que es la actualización y el plazo del contrato”.

En abril, corredores inmobiliarios impulsaron el ingreso a la Cámara baja de un proyecto que propone volver al plazo de 2 años en los contratos y desindexar los aumentos, derogar el índice del Banco Central y que el aumento se haga por acuerdo de partes, como se hacía antes.

Al presentar el proyecto, el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (Cuciba) y 29 Colegios Inmobiliarios de todo el país agrupados en Cofeci, argumentaron que la modificación “haría que vuelvan muchísimas propiedades al mercado” y aseguraron que desde que rige la normativa “40% de la oferta que estaba en alquiler se volcó a la venta”.

De acuerdo con un informe del Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz (CESO) publicado en la última semana, la mediana de los monoambientes ofertados en de Capital Federal es de \$28.000, con un incremento de 60% interanual y la cantidad de unidades ofrecidas respecto de junio 2020 se contrajo 41,7%.

Por su parte, el director ejecutivo de la Cámara de Empresas de Servicios Inmobiliarios (Camesi), Mariano García Malbrán, dijo que “el índice de actualización fue creado para que los inquilinos no tengan que pagar tanto de actualización, y la realidad es que con el alto grado de inflación que hubo en los últimos meses, los terminó perjudicando, hoy se está hablando que esa actualización está dando un 40%”.

Al respecto, Muñoz sostuvo que “el mercado va a intentar todo lo posible para que se vuelva atrás con esta ley y esa es la confirmación de que la ley protege mucho más a los inquilinos y que toca los intereses del mercado”.

Acerca del aumento de precios que se registró en las propiedades ofrecidas en alquiler en el último año, señaló que “lo hicieron como parte de la estrategia para golpear la ley,

en abril dieron un golpe con un aumento muy fuerte; todos los colegios de corredores del país en febrero, marzo se empezaron a poner de acuerdo para que en las renovaciones se den aumentos de 100%”.

En este contexto, consideró que **“el Gobierno tiene la herramienta” para regular el precio de los alquileres** dado que “la ley de abastecimiento incluye a la vivienda” y planteó además que “tiene que haber una **mesa de negociación desde el Ejecutivo** que junte a todas las partes para llevar una negociación de precios de los alquileres”.

“La ley ha demostrado el avance de algunos derechos que se han conquistado; **falta que el precio de los alquileres esté regulado de alguna forma**, por ejemplo que sea un porcentaje del valor fiscal de la vivienda”, concluyó.

Fuente: por Natalia González, para Agencia Télam