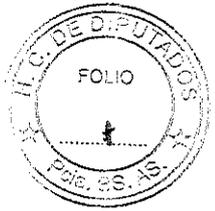




Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTTE. D- 3830 /18-19



PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

ARTÍCULO 1º: La presente ley tiene como finalidad transparentar el mercado del alquileres de inmuebles con destino habitacional en la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 2º: A tal fin, en los casos de locaciones de inmueble con destino habitacional El/la locatario/a está por fuera de la relación de corretaje y quedará exceptuado del pago de cualquier comisión u honorario -incluyendo aquellas relacionadas con la celebración del contrato y las gestiones que requieran, las vinculadas a su administración mensual, así como cualquier otra que le corresponda cobrar al corredor/a inmobiliario/a.

ARTÍCULO 3º: El/la locatario/a quedará eximido del pago de expensas extraordinarias, el impuesto inmobiliario y cualquier otro impuesto provincial. Esta condición deberá explicitarse en el contrato de locación.

ARTÍCULO 4º: Se crea el Sistema de Pago Asegurado para los/as inquilinos/as trabajadores/as del Estado de la Provincia de Buenos Aires, el que reemplazará para sus adherentes cualquier otro tipo de garantía prevista en los contratos de alquiler. Los/as inquilinos/as inscriptos al Sistema de Pago Asegurado podrán respaldar su locación con un recibo de sueldo o certificado de trabajo expedido por los organismos públicos,

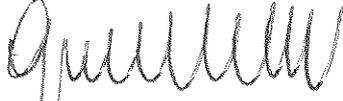


Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



y la constancia de adhesión a este Sistema. Las oficinas competentes de cada uno de los organismos dependientes de los distintos poderes del Estado registrarán las solicitudes de los/as trabajadores/as y serán las encargadas de la gestión de este Sistema. La reglamentación de la presente ley establecerá los mecanismos necesarios para la implementación del presente artículo. El sistema será de adhesión voluntaria por parte de todos/as aquellos/as locatarios/as que se desempeñen en los distintos poderes del Estado de la Provincia, y será de aplicación sólo en aquellos casos en que el contrato no prevea simultáneamente otro tipo de garantía, o el/la locador/a renuncie a ella.

ARTÍCULO 5°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.


Lic. GUILLERMO ESCUDERO
Diputado Provincial
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.



FUNDAMENTOS

La situación económica y social junto a la falta de regulación clara y precisa en defensa de los bonaerenses que alquilan dan vía libre a la especulación inmobiliaria. Los aumentos en los precios de los alquileres superan los índices de inflación más altos; a pesar de estar en un contexto de estabilidad en los precios en dólares sobre el valor del metro cuadrado.

La falta de regulación junto a la necesidad imperiosa del acceso a la vivienda, ponen al inquilino en una situación manifiesta de debilidad que las propias reglas de mercado no subsanan sino que profundizan.

Este comportamiento especulativo hace que los valores de los alquileres hoy sean entre un 30% y un 50% de los ingresos familiares dependiendo el tipo de propiedad y la escala de ingreso. Se produce de esta manera una situación de fuerte impacto negativo en las economías de las familias.

Que en la Provincia de Buenos Aires, según estudios de ONGs y entidades del mercado inmobiliario el número de inquilinos asciende a un 25% de la PEA siendo entonces un sector sumamente masivo.

En el 2014 el porcentaje de inquilinos fue de 18,6% según la Encuesta Permanente de Hogares (INDEC) marcando el último registro oficial.

Que entendemos que el acceso a la vivienda digna es un bien tutelado por la Constitución de nuestra provincia y que el inquilino ejerce ese derecho cuando ingresa a una vivienda con destino habitacional; es por esto que la protección de los inquilinos es también fomentar y garantizar la plenitud del derecho a la vivienda.

Conforme estadísticas de reclamos del sector de los inquilinos, se constató que los aumentos en los precios de los alquileres rondan el 46% y en algunos casos llegan al 60%. A estos aumentos hay que sumar los discrecionales en las expensas –nunca del todo claras- que deben pagar los inquilinos.

Por otra parte, los datos censales de los últimos decenios registran una baja en el porcentaje de propietarios a nivel nacional: en 1980 era del 71,4%, cae al 70,64% en 2001 y al 67,70% en 2010. Es decir, el acceso a la propiedad de la vivienda se redujo considerablemente en las últimas décadas.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 3030 /18-19



En el mismo sentido se registra un aumento en el porcentaje de inquilinos, de 1.122.208 viviendas locatarias (11,4%) en 2001 a 1.960.676 (16,11%) en el año 2010, registrando un aumento del 74%, comparado con un aumento del 20% en la cantidad total de viviendas (10.073.625 en 2001 a 12.171.675 en 2010).

La disminución en el porcentaje de propietarios en un macro de recesión, inflación, y especulación hace prácticamente nulas las posibilidades de las clases trabajadoras y medias de acceder a la vivienda.

Se plantea entonces la necesidad de articular políticas de demanda (abaratamiento del crédito hipotecario) y políticas de oferta (aumento en la producción y oferta de inmuebles para reducir su precio), con una estrategia que apunte a los sectores de medios y bajos ingresos.

Con el fin de obtener una referencia para comparar rentabilidades, podemos considerar las obtenidas en las capitales de los países vecinos de la región y tomar, además, el precio del metro cuadrado en dólares con los respectivos salarios mínimos valuados en la misma moneda. Los datos de los precios del metro cuadrado promedio en dólares son tomados de Global Property Guide (utilizando inmuebles promedio de 120 m²).

En Santiago de Chile, por ejemplo, la rentabilidad bruta es de aproximadamente 4,26% (el m² = U\$S 2770); en San Pablo, Brasil, la rentabilidad es en promedio de 5,12% (el m² = U\$S 2651); en Lima, Perú, es de 6,15% (el m² = U\$S 1845); en Quito, Ecuador, la rentabilidad bruta es de 8%, pero el precio del m² es de U\$S 1278, menos de la mitad del precio promedio de mercado en Argentina.

Como se observa, tanto la rentabilidad como el precio del metro cuadrado son superiores en Argentina, lo que redundará en los enormes aumentos en los precios de alquiler que se dieron en los últimos años.

Además de los precios y las rentabilidades excesivas se viven impedimentos ligados a los requerimientos de los contratos que deben realizarse para ingresar a una vivienda como inquilino.

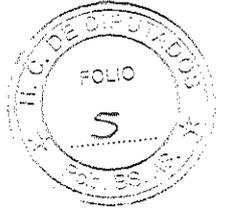
Uno de los problemas centrales tiene que ver con los requerimientos de garantías inmobiliarias por lo que se hace necesario recurrir a sistema que aseguren la cobrabilidad de los locadores que sean más seguros que recurrir a garantías propietarias.-

Estos niveles de precios y rentabilidades, a pesar de ubicarse muy por encima de los internacionales, muestran una tendencia a seguir en aumento en los próximos años, ya que los contratos de alquiler que se pactan en la actualidad contienen aumentos se



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 3830 /18-19



mestrales y/o anuales, que superan los índices de inflación y de variación salarial, y que en el corto plazo pueden generar o contribuir a la generación de un contexto de recesión, teniendo en cuenta la caída en el nivel del empleo y el consumo del primer trimestre del 2016.

Por otra parte y según los datos publicados por el INDEC, combinados con informes de prensa y estadísticas del sector, desde el 2016 en adelante, la inflación oficial por año ha sido en todos los períodos muy inferior al aumento anual de los precios de los alquileres.

A esta situación económica se agrega la cantidad de dificultades que padecen quienes alquilan en la provincia haciendo urgente y necesaria la sanción de normativas a cuidar a los inquilinos.

Por los fundamentos expuestos solicito a los Sres. Legisladores y Sras. Legisladoras, acompañen el presente proyecto de ley.


Lic. GUILLERMO ESCUDERO
Diputado Provincial
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.