



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



PROYECTO DE LEY

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

LEY

ARTÍCULO 1°: Modifíquese el Artículo 54, Título II, inciso 6) de la Ley Nro. 10973 y su modificatoria Ley Nro. 14085 que quedará redactado de la siguiente manera:

“6) Arrendamientos en locaciones urbanas o rurales: del 1% al 2 %, a cargo del locador y del 1% a cargo del locatario”.

ARTÍCULO 2°: De forma

ARTÍCULO 3°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.


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



FUNDAMENTOS

Se estima que, el 25% de la población de la provincia de Buenos Aires alquila la vivienda que habita. Por lo tanto, alrededor de 4 millones de bonaerenses son inquilinos. En agosto de 2019, la Federación de Inquilinos Nacional realizó una encuesta que arrojó datos desalentadores. Se supo que el gasto promedio de un alquiler, alcanza el 48 por ciento de los salarios. Los más afectados son los jóvenes y los adultos mayores, que destinan entre un 55 y 53 por ciento de sus ingresos.

La encuesta reveló que el 27,9 por ciento de los inquilinos bonaerenses consultados, tuvieron que rescindir sus contratos por no poder cumplir con los pagos. Y solo el 37% de los inquilinos pudo renovar su contrato.

En febrero de 2018, el relevamiento indicaba que los inquilinos destinaban, en promedio, el 41 por ciento de sus ingresos al pago del alquiler. Seis meses después, en agosto, esa cifra ascendía a 45 por ciento.

Actualmente, alcanza el 47%.

Innumerables obstáculos se fijan como condición para alquilar "formalmente". Recibos de sueldo que tripliquen el valor del alquiler, títulos de propiedad de familiar directo como garantía, dos meses de depósito, sellado, certificación de firmas, pedidos de informes y honorarios a cargo exclusivamente de los inquilinos, que varían entre el 5 y el 6% del valor total del contrato.

Sobre un alquiler de 25.000 pesos mensuales el inquilino tiene que pagar: \$50.000 de depósito, \$30.000 de honorarios. Además a esta cifra, hay que sumarle alrededor de \$5000 por sellado, firmas e informes, sumando un total de \$85.000.

En el año 2007, el diputado y empresario inmobiliario Eduardo Mario Bustos, presenta el proyecto de ley (10.973) para crear el "Colegio de Corredores Inmobiliarios" en la provincia de Buenos Aires, y regular la actividad de corredores y martilleros. Con res-



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires



pecto a los honorarios para un alquiler de tipo "urbano", el Artículo 54 – 6 decía lo siguiente: "Arrendamientos en locaciones urbanas o rurales: del 1% al 2% a cargo de cada parte sobre el importe del plazo de contrato." Pero dos años más tarde, el diputado Marcelo Feliú ingresa un proyecto de ley (14.085) que reforma, entre otros, el artículo 45 – 6 y le agrega una frase que perjudica enormemente a los inquilinos y beneficia a los propietarios. La frase cita : "pudiendo asumir una de las partes, la totalidad del pago de los honorarios.". De esta manera, los inquilinos de la provincia pagan la totalidad de los honorarios de las inmobiliarias, a pesar de que el servicio de intermediación es contratado por los propietarios.

Actualmente en la provincia de La Pampa, Río Negro y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la comisión está a cargo exclusivamente de los propietarios sin que esto signifique un aumento de los alquileres por encima de la media nacional.

Por todo esto, planteamos la modificación del artículo 45 – 6.

Para que en la provincia de Buenos Aires la comisión la paguen ambas partes del contrato.

Las inmobiliarias, deben "trabajar" como "intermediarias" que median entre dos o más partes, para llegar a un acuerdo en un negocio o problema. De esta manera, adoptan una postura conciliadora entre inquilino y propietario, dejando en claro que no defienden los intereses de unos ni de otros.

Entendiendo que cuidar la economía de los y las bonaerenses es un deber de este cuerpo, solicito a las Sras. Legisladoras y Sres. Legisladores su acompañamiento en el presente proyecto.


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