



**Elaboración de propuestas en materia
habitacional para la Ciudad de Buenos Aires**

Octubre de 2019

Índice

Presentación de Inquilinos Agrupados.....	2
La situación de los alquileres	3
Creación del Ministerio De Vivienda, Ciudad Y Territorio.....	4
Facultades del Ministerio de Vivienda.....	5
Iniciativas Legislativas	9
Ley de Alquileres Nacional.....	12

Presentación de Inquilinos Agrupados

“Frente a la Legislatura porteña, un festival agitado por inquilinos reclamó acabar con el abuso de las inmobiliarias”, así titulaba el diario Clarín el 8 de octubre de 2015 sobre lo que había ocurrido frente a la Legislatura porteña la noche anterior el primer lunes de octubre, día internacional del hábitat y de los inquilinos en nuestro país.

El Festival de Inquilinos Agrupados fue la piedra fundamental de una nueva forma de resistencia colectiva. Porque visibilizamos lo que pensaban millones de inquilinos, y que recurrían a nuestro pequeño local de Monte Castro donde diariamente tomamos decenas de preocupaciones y denuncias similares. Lo que parecía ser un reclamo individual era un problema colectivo: los inquilinos eran estafados y no entendían cómo era posible que no tuviesen ninguna defensa a su favor.

Durante ese año, cuando toda la maquinaria publicitaria del gobierno porteño puso en marcha el fracasado plan “Alquilar se puede”, que no era más que un préstamo bancario, denunciábamos como se financiaban las ilegalidades de las inmobiliarias que nos sacaban el doble de la comisión que permitía la ley vigente. En realidad, el Estado era cómplice del mercado, y se retiraba de su rol frente a esta situación ya que no se exigía que se cumpla la ley y ni tampoco generaba condiciones más justas para el inquilino.

En marzo de 2016 fuimos a la Justicia, donde reconocieron que hubo una estafa millonaria que cometían los intermediarios del negocio contra los inquilinos de la ciudad, y que el gobierno nunca controló.

Ahí supimos que ya no había vuelta atrás, que la Ciudad tenía inquilinos agrupados y organizados, con voz propia y reclamos legítimos, con representación y demandas escalonadas, como los aumentos ilegales que soportamos durante una década.

También logramos conformar organizaciones de inquilinos e inquilinas en casi todas las provincias del país, constituyendo la Federación de Inquilinos Nacional.

A mediados del año 2016 advertimos: “si no se vota la ley vamos hacia una crisis habitacional importante”. Nos referíamos a los aumentos totalmente descontrolados que se aplicaban cuando debíamos empezar un contrato nuevo en la misma vivienda -entre 50 y 60% de aumento-, sumado al ajuste arbitrario mensual o anual, una transferencia millonaria que se producía sin opinión ni participación estatal, sin normas ni leyes que nos protegieran.

En noviembre el Senado votó unánimemente un proyecto de ley de alquileres, después de 32 años sin una norma específica para el sector. Luego, la negativa del gobierno



nacional y el sistema político, que extendía sus dudas y contradicciones frente a un problema de millones de inquilinos ante un puñado de poderosos lobbistas.

Pero la batalla continuó. A pesar de los incumplimientos de leyes y fallos judiciales, y de la actitud pasiva del gobierno porteño ante el conocimiento público de los abusos que se producían en el cobro de las comisiones inmobiliarias, el 23 de agosto de 2017 la Legislatura porteña votó unánimemente la Ley 5.859. Ni la comisión inmobiliaria, ni los llamados gastos de gestoría (que no eran más que otra forma de estafa) se podrá seguir cobrando a los inquilinos.

En enero de 2018 iniciamos la primera encuesta a inquilinos. Precio, legalidad, relación inquilino-inmobiliaria, deseos de los inquilinos, fueron contenidos de un muestreo necesario para conocer lo que el Estado nunca dio a conocer: que el gasto del alquiler de vivienda en la ciudad de Buenos Aires promediaba el 45% de los ingresos de un trabajador.

Y como la voracidad no tiene límites cuando el Estado es cómplice, tuvimos que denunciar públicamente que el nuevo programa “de garantías” para inquilinos es un negocio de \$ 6000 millones por año para un grupo de aseguradoras, sumando un nuevo actor privado de negocios en las relaciones de alquiler.

En noviembre de 2018 realizamos el ruidazo inquilino en todo el país para seguir visibilizando que estamos sufriendo el peor momento de la historia para los que debemos alquilar una vivienda. Y volvimos a insistir con la ley de alquileres una y otra vez postergada, a pesar de la feroz movilidad descendente en materia de habitacional que ya nadie puede desconocer.

Somos la consecuencia de un Estado ausente ante la problemática de los alquileres de vivienda, que además es cómplice de un mercado cada vez más concentrado. En estos cinco años nos conocieron miles y miles de inquilinos que se sentían abandonados en sus problemas y reclamos, y encontraron asesoramiento e intervención directa de nuestra organización.

Adelantamos aquí nuestras propuestas para que el alquiler de forma justa en la Ciudad autónoma de Buenos Aires. Una ley de alquileres es, fundamentalmente, una sociedad más justa e igualitaria.

La situación de los alquileres

En menos de dos décadas se duplicó la cantidad de inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires: de 22,1% que había en 2001, se pasó a más del 40% en la actualidad. Se trata de 1.200.000 personas que alquilan unas 550.000 propiedades. Este fuerte proceso de inquilinización fue acompañado del boom inmobiliario más importante del cual tiene registro la ciudad. Por otro lado, la cantidad de habitantes se mantiene en torno a los 3.000.000 de personas desde la década del cuarenta, en los últimos 15 años se solicitaron permisos para construir más de 275.000 viviendas, lo que implica un total de 28 km² construidos, el equivalente al 13,3% de la superficie de la ciudad. Mientras, el valor del metro cuadrado continúa en ascenso y ya es uno de los más caros de la región.

El aumento en la cantidad de inquilinos y la concentración del mercado de la vivienda, generó una creciente asimetría en el poder de negociación de los distintos actores involucrados en el mercado del alquiler, que se manifiesta en la imposición de requisitos de acceso cada vez más restrictivos, que dejan afuera del mercado formal a miles de familias, la firma de contratos con cláusulas leoninas, la aplicación de aumentos de



precio escalonados que superan cualquier previsión inflacionaria, la arbitrariedad en la liquidaciones de expensas y el aumento de la evasión impositiva (el 85% de los inquilinos no reciben una factura a cambio del alquiler).

En este contexto, desde la Asociación Civil Inquilinos Agrupados proponemos la adopción de una serie de políticas públicas a fin de revertir la problemática anteriormente descrita, facilitando el acceso y la permanencia a una vivienda en calidad de alquiler.

Creación del Ministerio De Vivienda, Ciudad Y Territorio

Actualmente el Estado local desde sus distintas áreas de gobierno, regula e interviene en materia habitacional y urbana de manera más o menos directa. Las políticas públicas involucran desde normativas de carácter transitorio concebidas como de emergencia (subsidios habitacionales y paradores nocturnos), hasta las normativas de carácter definitivo (créditos de vivienda como la Ley 341 y otros créditos hipotecarios, regulaciones de hospedaje Ley 4.631, y regulación en materia de locaciones urbanas, Ley 5.859). Además, desde el Estado se regula e interviene a través de normativas urbanas con las cuales se definen esencialmente los modelos de ciudad (desde el Plan Urbano Ambiental), los usos y las alturas de las construcciones (con el Código Urbanístico y de Edificación), y los modelos de desarrollo urbana (más equilibrados o que privilegian ciertas zonas en desmedro de otras, como los Distritos Económicos).

Con la llegada del macrismo a la ciudad y con la nueva Ley de Ministerios de fines del 2015 (Ley 5460 y modificatorios), se reformó la estructura de gobierno porteño con modificaciones en el organigrama institucional de la gestión pública. La política habitacional y urbana no ha quedado ajena a estos cambios, y esta se desmembró en diversas áreas, con la intención de descentralizar las decisiones en materia habitacional y urbana. En definitiva, esta desarticulación institucional no resuelve, sino que profundiza y consolida la problemática habitacional, con el incremento de funciones y fragmentaciones en las decisiones en política pública. Además, existe una superposición de funciones entre el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte (MDUyT) y el Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, ya que varios programas que atienden la cuestión habitacional se encuentran diseminados entre estos tres espacios institucionales.

Con la creación de un Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCyT) se le otorgaría un rango jurídico-institucional más relevante la cuestión habitacional y urbana. El actual Instituto de Vivienda (IVC) depende de la Jefatura de Gabinete (que actúa como un ministerio más), y nuclea actualmente solo algunos programas de créditos, y los programas de integración urbana de villas y asentamientos, no tiene a su cargo todas las funciones en materia de vivienda dentro de la ciudad de Buenos Aires. El objetivo de del MVCyT es concentrar allí todas las dependencias estatales vinculadas a la cuestión habitacional y urbana. Entre ellas: la política pública en materia habitacional (acceso a la vivienda, política de créditos, políticas de alquiler social, construcción de vivienda pública en alquiler, programas de urbanización de villas y asentamientos, programas de mantenimiento edilicio, programas de atención a inquilinos), toda la política de suelo y de desarrollo urbano (instrumentos de planeamiento urbano, regulación del mercado inmobiliario, fijación de cargas y beneficios y contribución por mejoras, administración e incorporación de inmuebles urbanos ociosos) y toda la política pública de carácter social que atienden la problemática habitacional desde la emergencia (subsidios

habitacionales para el alquiler de vivienda y alojamiento a personas en situación de calle), entre otros.

Facultades del Ministerio de Vivienda

Políticas de vivienda pública en alquiler

En muchas de las grandes ciudades del mundo existen políticas públicas de vivienda en alquiler donde los precios de los alquileres están desacoplados de los precios de mercado. De esta forma aquellos que no pueden acceder a los requisitos formales o no cuentan con la capacidad económica para acceder al alquiler de una vivienda en el mercado inmobiliario privado, el Estado garantiza el acceso poniendo un stock de vivienda pública en alquiler, con precios más justos, donde los valores de alquiler no superen cierto porcentaje de los ingresos familiares, y que no pongan en riesgo la economía de las familias inquilinas. Así como la Ley 341 había sido sancionada para garantizar el acceso a la vivienda a las familias nucleadas en cooperativas con el otorgamiento de créditos a tasa subsidiada por parte del Estado local, la iniciativa pública de vivienda en alquiler viene a allanar el camino para garantizar el acceso a la vivienda pública en alquiler para los sectores con menos recursos. Por ejemplo, en la Ciudad de Nueva York el 8% de las viviendas en alquiler están manos del Estado local, con más de 178.000 departamentos en alquiler. En Holanda casi el 35% del parque habitacional en alquiler es público, en Austria el 25%, y en Dinamarca poco más del 20%.

Al respecto, se pueden implementar diversos mecanismos como la incorporación de inmuebles ociosos, a través de su adquisición para su readecuación como destino habitacional en alquiler. Además de impulsar por parte del Estado la construcción de un parque habitacional en diversas comunas de la ciudad, evaluando las necesidades en materia habitacional por diversas zonas de la ciudad. La participación por parte del Estado en el mercado de vivienda en alquiler es fundamental para que la vivienda en alquiler sea un derecho.

Cabe mencionar que en diciembre del año 2018 se sanciona la Ley 6.137 de Plan de Vivienda Asequible. La misma desvirtúa el sentido de su nombre y ofrece beneficios para la construcción de vivienda por parte de inversores privados. Nada se menciona en este plan beneficios para los inquilinos de la ciudad. Además, cabe mencionar que esta política publica funciona dentro del ámbito del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte (MDUyT).

Se propone a su vez la creación de programas de manutención de los conjuntos habitacionales en alquiler, con especial énfasis en las zonas mas vulnerables de la ciudad. Es sabido las dificultades de los consorcios de inquilinos para afrontar los gastos de manutención del inmueble en común. Antes de la llegada del macrismo existían programas de préstamos a los consorcios para obras de mantenimiento de fachadas y estructuras, pero estos fueron eliminados. Uno de los aspectos es la falta de cumplimiento de la Ley 257/99, destinada a otorgar créditos del Banco Ciudad a consorcios, para el mantenimiento “en buen estado” de las fachadas. Esta situación ha redundado en el progresivo deterioro del parque habitacional obsoleto en general, pero mayormente de aquellos en los barrios con valores inmobiliarios por debajo del promedio de la ciudad, como en las Comunas 3, 4 y 8 en particular.¹ Esta normativa,

¹Que no se otorguen más créditos a los consorcios evidencia un propósito en las políticas públicas, y es que el parque edilicio siga un curso natural hacia la obsolescencia y su posterior renovación. Por otro lado,

aunque no se esté implementando en su totalidad, constituye una política respecto al avance de las inversiones inmobiliarias en busca de inmuebles mal mantenidos, poniendo en riesgo la situación habitacional de los inquilinos. La situación edilicia de inmuebles en alquiler entrará ineludiblemente en competencia con este tipo de inversiones que se proyecta que cuenten con mayores facilidades y beneficios.

Políticas de emergencia para personas en situación de vulnerabilidad

En la ciudad la asistencia socio-habitacional depende actualmente de la Dirección General de Atención Inmediata (DGAI), dentro de la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario bajo la órbita del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat. Actualmente esta dirección tiene a su cargo, los Hogares Transitorios y Paradores Nocturnos, el Programa Buenos Aires Presente, el Programa Apoyo Habitacional (Decreto 1234/2004), y el Programa Atención para Familias en Situación de Calle (Decreto 690/2006).

En el año 2010, la Ley 3.706 puntualizó la definición de sujetos de derecho, y que no sólo alcanza a las personas que se encuentran efectivamente en situación de calle, sino que también incorpora a las personas que se encuentran en riesgo de estarlo, como aquellas con sentencia de desalojo, o que habiten en estructuras temporales o asentamientos, sin acceso a servicios o en condiciones de hacinamiento.

Además, se establece la obligación por parte del Estado de garantizar “acciones positivas tendientes a erradicar los prejuicios, la discriminación y las acciones violentas” que estigmatizan a dicha población, junto con la obligación de definir políticas integrales,² la eliminación de los “obstáculos que impiden a las personas en situación de calle a tener la plena garantía y protección de sus derechos”, así como el “acceso igualitario a las oportunidades de desarrollo personal y comunitario”.

Al respecto, Ignacio Agustín Falke define que los planes sociales “pretenden dar soluciones a un sujeto de derechos que es la persona y un objetivo final que es su inclusión social” y que “los planes y programas que configuran las políticas públicas están dirigidos principalmente a grupos poblacionales excluidos de lo que se denomina el sistema económico-laboral”.³ Su importancia radica en generar acciones positivas en materia de políticas públicas ya que tienen que estar a la par de su planificación y ejecución con lo cual, “de nada sirve la existencia de planes sociales por más recursos públicos que se destinen a tal fin si no se cumplen con los objetivos propuestos por ese Programa”.⁴

Esta situación se agrava ante la falta de estadísticas que cuantifiquen la erogación presupuestaria del subsidio habitacional que hace imposible mensurar el alcance de las políticas públicas, que ha beneficiado, y sigue beneficiando, el negocio de los hoteles

con la intervención del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo en la operativización de la ley, se intenta proteger la responsabilidad de los profesionales a cargo de la certificación del buen estado de la fachada, la desvinculación del trámite, y la denuncia de la obra no comenzada, son un ejemplo.

² Según lo determinado en el artículo 4 del Decreto 690/2006.

³ Ver su ponencia “Planes sociales: nuevos desafíos en la búsqueda de alternativas superadoras. Hacia un concepto más amplio del principio de progresividad”, presentada en el Segundo Congreso Amparo, acciones y otros procesos colectivos Año 2010.

⁴ En referencia a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 690/2006 en relación a la orientación en la búsqueda de distintas estrategias de solución a la problemática habitacional.

familiares.⁵ De esta manera se drenan recursos del Estado en programas de emergencia cuando bien podrían brindarse soluciones habitacionales definitivas. A través de estas normativas y operatorias (subsidios y paradores nocturnos) se inducen condiciones de regresividad en término de derechos, en tanto el Estado se encuentra obligado a crear otras políticas de acceso a soluciones habitacionales definitivas a las personas en situación de calle, y que estas no pueden ser ni parciales ni transitorias.

En resumidas cuentas, se propone la eliminación de los paradores nocturnos (altamente rechazados por las personas en situación de calle) y de los subsidios habitacionales, y su progresivo reemplazo por un sistema de alojamiento en unidades habitacionales por parte del Estado, que funcione en varias Comunas. Estas unidades habitacionales estarán equipadas con lugares de dormir, aseo y comida, contarán además con contención social para que puedan progresivamente salir de un estado de vulnerabilidad a partir del acompañamiento laboral, sanitario, educativo y con especial atención a madres solteras con hijos en edad escolar.

Control y regulación del alquiler temporario turístico

Así como sucede en varias ciudades del mundo, el stock del parque habitacional en alquiler temporario aumenta año tras año. En ese sentido varias ciudades implementaron distintas medidas de control sobre este mercado altamente desregulado. Ciudades como San Francisco, Amsterdam, Nueva York, son algunos ejemplos de regulación y limitación al alquiler temporario, ya que estos impulsan los alquileres hacia arriba, distorsionando el mercado de alquiler tradicional.

Actualmente solo las dos plataformas que consultan los inquilinos, Argenprop y Zonaprop, concentran más del 40% de las ofertas destinadas a “alquiler temporario”, y la plataforma global Airbnb crece en cantidad de inmuebles en alquiler año a año. La Ley 4.632 del año 2013, que determina el registro las propiedades de alquiler temporario turístico, fue desvirtuada por la reglamentación del gobierno de la Ciudad. El Ejecutivo eliminó el sentido de la ley y ni siquiera el uno por ciento de los inmuebles en alquiler temporario están en el Registro de Turismo.

Además de considerar el carácter particular que tiene el alquiler temporario (sellado obligatorio, autorización del Consorcio de Propietarios, etc.), el efecto principal que tiene el descontrol de la oferta “temporaria” es la repercusión sobre el precio de los alquileres de vivienda familiar, al representar un 50% más sobre el valor de renta.

En este aspecto se propone modificar el decreto reglamentario de la Ley 4.632, y ajustarlo al sentido de la Ley original con una regulación más específica del mercado de alquileres temporarios. Se propone a su vez la regulación de las plataformas de ofrecimiento de inmuebles en alquiler, que pasaría a estar dentro de las funciones del Ministerio de Vivienda, con una evaluación zona por zona del comportamiento de este mercado.

Recuperación de Plusvalías urbanas

Diversos países del mundo incorporaron en sus legislaciones urbanísticas la contribución por mejoras o recuperación pública de la valorización inmobiliaria. En

⁵ En ese sentido Jorge Barone de la Coordinadora de Inquilinos de Buenos Aires afirmó en declaraciones en el año 2016 que los hoteleros han hecho un negocio con los subsidios ante la situación de emergencia habitacional que sufren numerosas familias.

noviembre de 2018 la Legislatura porteña sancionó la Ley 6062 que prevé un aumento en la alícuota de derechos de delineación y construcción, capacidad constructiva transferible, capacidad constructiva aplicable y tasa de verificación de obra, según 4 zonas: zona 1 (10%), zona 2 (18%), zona 3 (27%) y zona 4 (35%). En definitiva, la sanción del Código Urbanístico generó que los terrenos de varias zonas de la ciudad se vean beneficiados en los metros cuadrados construibles (la capacidad constructiva de un terreno). Esta situación genera indefectiblemente una plusvalía urbana que es captada siempre por el desarrollador urbano. El cálculo sobre el cual se hará aplicación de esta alícuota corresponde al 80% de la edificabilidad del actual código menos la edificabilidad del código anterior, multiplicado por el valor de incidencia del suelo y por la alícuota diferencial por zonas. Ese total sería lo que cada desarrollador deberá tributar para conformar el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible, donde el 94% se destinará a infraestructura pública y un 6% a obras patrimoniales.

Actualmente el Fondo Público para el Desarrollo Urbano Sostenible, según el art. 331 de la Ley, este no ha sido muy claro en qué proyectos específicos se van a aplicar, ni tampoco cuál sería la capacidad recaudatoria de la gestión porteña para llevar a cabo ni la evaluación por zonas y proyectos que realmente cada Comuna necesite.

Si bien esta Ley fue sancionada por Legislatura, reglamentada dentro por el ejecutivo y su ámbito aplicación es en el Ministerio de Desarrollo Urbano, creemos que es importante que al ámbito sea el Ministerio de Vivienda, a fin de que los fondos recaudados de este impuesto sean utilizados para alquiler social, redistribuyendo el desarrollo urbano para aquellas comunas, barrios o zonas con desigualdades urbanas. En tal sentido, se retoma lo propuesto por el proyecto de ley presentado hace unos meses para la creación de un impuesto a la unidad funcional ociosa y la creación de un Fondo para Políticas de Vivienda (ver proyecto 1.944-P-2019).

Implementación de un Censo de Viviendas en alquiler

Actualmente desde las estadísticas oficiales, la vivienda en alquiler pasa desapercibida. Por otro lado, cuando se menciona la cuestión del mercado de vivienda en alquiler y su situación se recurre a fuentes de consulta, las bases datos externos como plataformas Argenprop o Zonaprop. Dentro de la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad, realiza un relevamiento on-line de ciertas propiedades en alquiler a partir del rastreo por internet de estas bases de datos, consultando precios y tipos de vivienda que se ofrecen.

Se propone realizar desde el ámbito del MVCyT un censo de viviendas en alquiler que contemple la mirada desde la perspectiva de los inquilinos. Al respecto, se tendrá en cuenta el registro de contratos de alquiler a partir de la implementación del sellado gratuito y obligatorio como base donde figuran los montos de los alquileres, los periodos, la ubicación de las viviendas según comunas, las condiciones del alquiler, entre otras cuestiones.

Registro Público de Administraciones de consorcio (RPA)

Dentro del Ministerio se tendrá a cargo un área de Registro Público de Administradores -creado por Ley 941-, actualmente bajo la órbita de Jefatura de Gabinete. Se convocará a asociaciones de inquilinos y propietarios para el mejor funcionamiento y control de las administraciones.



Iniciativas Legislativas

Ley de expensas justas

Tomando como base la legislación de la provincia de Santa Fe (y de otras legislaciones), proponemos la aprobación de un proyecto, que contempla que los inquilinos tengan a su cargo únicamente las expensas que deriven de gastos habituales, es decir, aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del inquilino, independientemente de que sean considerados como expensas ordinarias o extraordinarias. Esto se basa en que actualmente, las liquidaciones de expensas consideran prácticamente todos los gastos como ordinarios.

Además, se recalca el tratamiento del proyecto 1820-P-2019 para proporcionar equidad a los inquilinos respecto a los gastos de expensas que deben pagar, es necesario que estén correctamente discriminados en la liquidación de expensas en ordinarios y extraordinarios, a efectos de no pagar los gastos que le corresponden a su locador. A través de este proyecto, se pretende concretar criterios objetivos para establecer con precisión que gastos corresponden a expensas ordinarias y que gastos corresponden a expensas extraordinarias. Contar con información clara y precisa en las liquidaciones de expensas es clave para la transparencia de la gestión de las administraciones de consorcio, y deviene en un instrumento eficaz para propender a la equidad de las partes y evitar abusos de cualquier tipo, que por desconocimiento y/o falta de información puedan generarse. La aludida distinción deviene necesaria a los fines de evitar conflictos entre las partes y fundamentalmente para evitar arbitrariedades y abusos que redundan en perjuicios de la parte más vulnerable de la relación jurídica.

Sellado gratuito y obligatorio de contratos

Que se establezca el sellado gratuito y obligatorio de todos los contratos de vivienda firmados en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por parte del Estado local (modificación art. 341 Ley 2997/2008).

El establecimiento de sellados garantiza la conformación de una base de datos fidedigna de la cantidad de viviendas en alquiler que incluya plazos, montos, y condiciones de alquiler.

Fondo de Garantía Pública

Generar instrumentos públicos de garantía para aquellos inquilinos que no cuenten con garantía propietaria de familiar directo. Más del 90% de los contratos de alquiler exigen contar con garantía propietaria de familiar directo. De esta forma, muchos que no cumplen con este requisito no tienen otra alternativa que alquilar en el mercado informal de habitaciones en hoteles o pensiones, o recurrir al alquiler temporario donde los valores son más elevados y están desregulados.

En este sentido se tiene como iniciativa la creación de un Fondo de Garantía Pública que bajo la órbita del MVCyT y que cuente con fondos del Banco Ciudad

Regulación del mercado de hoteles, pensiones e inquilinatos

Actualmente el mercado de hoteles pensiones e inquilinatos (o sub-mercado) abarca alrededor del 6% de las viviendas en la Ciudad de Buenos Aires. La regulación de los

alquileres y del hospedaje en habitaciones en estos establecimientos ha dejado de lado este sub-mercado, y solo lo tuvo en cuenta en la sanción de la Ley 4631 del año 2013. En esta Ley se oficializó y legalizó la regulación de sus condiciones de funcionamiento, si se tiene en cuenta la poca especificidad de las categorizaciones y las mínimas prestaciones requeridas para los establecimientos enmarcados dentro de los “no turísticos”. Bajo esta categorización, se incluyó al “hotel residencial, “hotel familiar” y “casa de pensión. Esta ley vino a cumplir la función de institucionalizar el negocio turístico e inmobiliario, pero sin ningún otro tipo de requisitos, por lo cual, los ya establecidos no tuvieron que realizar ningún proceso de adaptación para ajustarse a la norma.

Por otro lado, desde el Código de Habilitaciones y Verificaciones de la Ciudad de Buenos Aires se exige que toda actividad de alojamiento de personas cuente con permiso de habilitación de uso para la explotación comercial de hospedaje no-turísticos. De acuerdo con este código se consideran como “servicios de alojamiento aquellos que se prestan de “forma habitual o temporaria”, con una “tarifa y periodo determinado”, a los “que pueden sumarse servicios complementarios” y “que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente”. Al respecto resulta necesario regular de manera específica el funcionamiento de los hoteles y pensiones ya que la permanencia de las familias en estos establecimientos se torna en vivienda permanente y las condiciones habitacionales van en desmedro de la calidad de vida en relación a los precios desregulados del pago de una habitación con baño y cocina compartidos.

En relación a los inquilinatos, se retoma la propuesta presentada en el proyecto 1997-D-2013 sobre regulación de inmuebles destinados a la locación urbana colectiva, más conocidos como los inquilinatos. En este proyecto contemplaba la creación de un *Registro Público de Inmuebles de Locación de Viviendas Urbanas Colectivas o Inquilinatos*, y que debía tender entre otros aspectos a: a) registrar los inmuebles de alquiler, precisando si su aptitud había sido calificada, si tiene recomendaciones o adecuaciones pendientes, y si se habían aplicado sanciones, y todo otro dato concurrente; b) registrar las verificaciones y calificaciones de los inmuebles que se pretenden alquilar con destino a vivienda; c) incorporar los informes sobre el cumplimiento de los deberes tributarios de los inmuebles registrados. Además, los inquilinatos se calificarán por una autoridad de aplicación en función de su aptitud para satisfacer los usos a los que estaban destinados. Esta calificación de aptitud contemplará condiciones vinculadas a trámites municipales de habilitación y aprobación, condiciones de habitabilidad, ventilación e iluminación adecuados a los estándares exigibles a una vivienda, condiciones de estabilidad y sistema de protección contra incendio adecuadas, provisión de servicios básicos indispensables a estándares de calidad propios a la dignidad de la vivienda (cantidad de baños y cocinas adecuados), y otras condiciones según políticas habitacionales del Estado que se contemple en el Código de la Edificación y de otras reglamentaciones.

Eliminación del sistema de Unidad de Valor Adquisitivo (UVA)

A partir del año 2016 hubo un cambio radical en las líneas de créditos y préstamos personales que hasta ese entonces se otorgaban a tasa fija. Con la incorporación de la modalidad de crédito medido en UVA del Banco Central, se desvirtuó el sistema de créditos hipotecarios tornando el acceso a la vivienda en un sueño cada vez más imposible y generando un negocio sideral para las entidades financieras, incluso para el Estado.

En marzo de 2018 la política de los créditos UVA, estaba dominando todo el sistema financiero de créditos hipotecarios, ya que, según un informe del Banco Central, más del 90% de los créditos otorgados a personas físicas se hicieron bajo esta modalidad. Según el economista Hernán Letcher entre marzo de 2016 y marzo de 2017 los créditos UVA tuvieron un incremento de 142% y del total de stock de créditos UVA el 72% son hipotecarios.⁶

El encarecimiento de las propiedades cotizadas en dólares en un escenario de devaluación de los salarios y de inflación creciente, genera que se tenga que solicitar montos superiores para acceder a la compra de una misma propiedad. Un riesgo adicional, que se suma a los anteriores es el posible descalce que se produce cuando el dólar se incrementa entre el momento en que se adjudica el crédito y el que se produce la compra de la propiedad. La generalización de los créditos UVA es un factor que agrega volatilidad del sistema financiero. En definitiva, en un escenario de alta inflación y de baja recomposición salarial, resulta alarmante la sostenibilidad en el tiempo de este tipo de instrumentos crediticios sin intervención y regulación del Estado, y que deviene en un escenario de impago por parte de los deudores de créditos.

Al respecto se recomienda la eliminación del otorgamiento de créditos por parte del Estado bajo esta modalidad y la regulación en torno a las tasas de créditos hipotecarios públicos, como eran anteriormente con la Ley 341 y los originales créditos hipotecarios Pro.Cre.Ar, en los cuales el Estado subsidiaba la tasa de interés para que el acceso a una vivienda no sea un negocio sino un derecho.

En conclusión, en este es escenario, resulta necesaria una regulación específica en materia habitacional, desde una transformación del organigrama institucional con la creación del Ministerio de Vivienda. Esto con el fin de garantizar el acceso a la vivienda en alquiler tanto para los sectores medios como para aquellos sectores más vulnerables y que el mercado no atiende sus necesidades ya que no cumplen con los requisitos formales. La intención de estas regulaciones consiste en no dejar librado a un mercado inmobiliario que valoriza la vivienda como bien de cambio.

⁶Además, mientras que el otorgamiento de créditos UVA se torna aparentemente “ventajosa” para los deudores en un contexto de supuesta desaceleración inflacionaria, en virtud de la evolución de los precios, sus ventajas frente a un crédito tradicional con cuota a tasa fija, quedan un tanto desdibujadas. Por ejemplo, para el caso de un crédito de U\$S 100.000 (a una tasa nominal anual de 3,5%) tomado en abril del año 2016 se vio incrementada significativamente su cuota y el monto adeudado por efecto de la inflación. El monto inicial de cuota para ese entonces ascendía a \$5.353, y se incrementó a \$8.614, con un aumento de casi 61% a dos años. La suma de pagos realizados asciende a \$162.289 (de los cuales \$56.878 corresponden a capital) y la deuda alcanza \$1.811.127.



Ley de Alquileres Nacional

Plazo de los contratos

Extender el plazo de los contratos de alquiler de carácter habitacional a 5 años para brindar mayor estabilidad habitacional. La mayor parte de los inquilinos se muda cada 2 o 4 años, con lo cual esto perjudica su integración en el barrio, altera sus relaciones sociales y su vida cotidiana en general, obligándolos a tomar decisiones significativas que afectan a todo el núcleo familiar, como modificar las rutinas laborales o el establecimiento educativo de los niños, niñas y adolescentes.

Además, se reducen los gastos de renovación del contrato. Cada dos años los inquilinos deben contar con un ahorro suficiente para afrontar depósitos, seguros de caución (en caso de no contar con garantía propietaria) y comisiones (salvo algunas jurisdicciones - como Ciudad De Buenos Aires donde la paga el propietario). Este proyecto reduce la frecuencia con la cual los inquilinos deben hacerse cargo de esos gastos. Así como sucede en otros países del mundo, los plazos de más de 4 años brindan mayor tranquilidad y seguridad en la permeancia de las familias inquilinas.

Actualización del precio

Actualmente está prohibido indexar el precio de los alquileres al índice de inflación, al precio del dólar o a cualquier otra variable. Ante esta situación, lo que sucede en la práctica es que locadores e inmobiliaria fijan un precio global para los 24 meses del contrato y lo fraccionan en cuatro partes, con precios para cada semestre. El porcentaje de esta indexación queda definido de manera encubierta al arbitrio del locador o de la inmobiliaria, y que además en los últimos años estuvo siempre por encima del índice de inflación.

Este proyecto deroga la prohibición de indexar los contratos de alquiler y establece que los aumentos sean anuales (no semestrales) a través de un índice de actualización objetivo, que estará conformado en partes iguales por el índice de precios al consumidor (IPC), elaborado por el INDEC y el índice Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE) elaborado por ANSES. Por ejemplo, si luego de doce meses de firmar el contrato, el IPC de ese período fue de 30% y el RIPTE de 20%; los alquileres deberán aumentar un 25%.

Al establecer que los aumentos anuales sean por debajo de la inflación, esta regulación generará de forma paulatina que baje la proporción de un salario que se destina al pago del alquiler.

¿Qué sucede en otros países? En Suecia la negociación de los alquileres está determinada por negociaciones colectivas anuales que se realizan a nivel municipal entre la Unión Sueca de Inquilinos, la empresa municipal de vivienda (el Estado local) y los representantes de propietarios que determinan valores de alquileres de referencia. En Holanda, todas las viviendas en alquiler con un precio inferior a 740 euros al mes se regulan y determinan sobre la base de un sistema de puntos que tiene en cuenta la calidad de la vivienda. En Francia el control de precios de los alquileres abarca alrededor del 40% del stock de viviendas en alquiler privado, en Austria alrededor de la mitad de las viviendas en alquiler, en Dinamarca y Holanda alrededor del 90%.

Registro público de contratos de alquiler

Más del 80% de los contratos de alquiler en la Ciudad de Buenos Aires son en negro y, a nivel nacional, ese porcentaje supera el 90%. Son atípicos los casos en los cuales el inquilino paga el alquiler a través de una transferencia y, a cambio, recibe una factura legal. Lo normal es que el inquilino pague en efectivo y como comprobante le entreguen un recibo no válido como factura, lo que se traduce en una evasión impositiva millonaria. Incluso, aquellos inquilinos que pagan Impuesto a las Ganancias se ven impedidos de realizar las deducciones correspondientes.

El proyecto de ley establece que el locador tiene la obligación de declarar el contrato ante el Registro de la Propiedad Inmueble dentro de los 30 días de la firma del mismo y en caso de incumplimiento, podrá declararlo el inquilino. De esta forma, se pretende blanquear un mercado con altísimas tasas de informalidad.

Control a inmobiliarias y propietarios

En este contexto resulta imperioso la necesidad de ejercer un mejor control del mercado inmobiliario ya que como se mencionó anteriormente las inmobiliarias y los propietarios no hacen entrega de factura ante el pago de los alquileres. Además, el Estado se ha corrido de su rol de garantizar los derechos habitacionales y no controlan este tipo de cuestiones dejando a los locatarios a la libre decisión del mercado.

Expensas y arreglos del edificio

Los arreglos que deban realizarse en la vivienda seguirán estando a cargo del propietario y el inquilino seguirá teniendo derecho a exigir una disminución del canon locativo cuando la gravedad del problema lo amerite. La novedad del proyecto es que establece de qué forma y en qué plazos deben actuar ambas partes.

En todos los casos, el inquilino deberá notificar fehacientemente el problema que presenta la vivienda.

En caso de que las reparaciones no fueran urgentes, el locador tiene diez días corridos para hacerlas. Si transcurrido dicho plazo el locador no efectuó las reparaciones requeridas, el inquilino tiene derecho a hacerlas por su cuenta y descontarlas del próximo alquiler.

En caso de que las reparaciones fueran urgentes, el inquilino puede realizarlas inmediatamente.