



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2022 – Las Malvinas son argentinas"

## PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados...*

### **MODIFICACIÓN DEL INDICE DE CONTRATOS DE LOCACIÓN**

**ARTÍCULO 1º:** Sustitúyase el Artículo 14 del Título II de la Ley 27.551 por el siguiente:

Art. 14.- Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7º y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando el Coeficiente Casa Propia, publicado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, cuya variación resulta del menor indicador entre el promedio del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) de los 12 (doce) meses anteriores, con un aforo igual a 0,9; y el promedio del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) de los 12 (doce) meses anteriores.

**ARTÍCULO 2º** - La presente Ley entra en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Nación.

**ARTÍCULO 3º** - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**CLAUDIA ORMACHEA**

**Diputada Nacional**



H. Cámara de Diputados de la Nación

*"2022 – Las Malvinas son argentinas"*

## **Fundamentos**

Señor Presidente:

La problemática de los hogares inquilinos se ha tornado sumamente urgente. Entre los muchos problemas que afronta la regulación del mercado de alquileres, uno de ellos es la cuestión que el presente Proyecto se propone corregir.

Uno de los principales problemas de los hogares inquilinos está vinculado a los precios de alquiler. Si bien la Ley 27.551 no regula los precios de oferta, o sea los precios base sobre los cuales luego se estiman los ajustes anuales, sí regula los porcentajes de ajuste durante el período del contrato. El Artículo 14 plantea que será mediante un promedio simple entre la inflación y los salarios, mediante los indicadores Índice de Precios al Consumidor (IPC) y Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE).

Sin embargo, se da el inconveniente que el ICL, tal cual está planteado actualmente, tiene un carácter pro cíclico. Esto es, en escenarios de pérdida de poder adquisitivo, cuando los salarios se incrementan por debajo de la inflación, el peso del alquiler en relación a los ingresos de los hogares inquilinos tenderá a aumentar, y viceversa; en escenarios de incremento del salario real, el peso relativo del alquiler en relación a los ingresos de los hogares inquilinos, tenderá a disminuir.

Esta realidad es sumamente inconveniente ya que empeora la situación de los inquilinos justamente en contextos desfavorables, reforzando el signo negativo en términos de caída del salario real, y reforzando la relación asimétrica existente en el mercado locativo entre locadores y locatarios.

Por ello, se propone una modificación al Índice de Contratos de Locación. La propuesta consiste en utilizar el Coeficiente Casa Propia, que ya utiliza el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación; y que consiste en utilizar como



## H. Cámara de Diputados de la Nación

*"2022 – Las Malvinas son argentinas"*

mecanismo de ajuste el índice que resulte menor entre el promedio de la variación de la inflación de los doce (12) meses previos, mediante el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER); y el promedio de la variación de los salarios, mediante el Coeficiente de Variación Salarial, con un aforo del 0,9; lo que implica que se toma un 90% de esa variación salarial. Esto es así ya que es indudable que los aumentos salariales pueden ser variables dependiendo de la rama de actividad que se encuentre cada persona y/o hogar. Asimismo, el Coeficiente de Variación Salarial, que publica mensualmente el INDEC, incorpora para su cálculo el ingreso de trabajadores públicos y privados, tanto registrados como no registrados, resultando un índice que refleja de manera más acabada la evolución de los ingresos de los hogares argentinos.

Por lo expuesto, considero que la modificación propuesta generará un cambio favorable en el mercado, generando un sesgo anti cíclico en los ajustes de los cánones locativos, y contribuyendo a estabilizar el mercado de alquileres, y el peso relativo de los mismos en los ingresos de los hogares locatarios.

**CLAUDIA ORMACHEA**

**Diputada Nacional**