



2022 – Las Malvinas son argentinas

### PROYECTO DE LEY

*La Cámara de Diputados y el Senado de la Nación sancionan con fuerza de Ley...*

**ARTÍCULO 1º.-** Incorpórese el inciso L) al artículo 21 del Título VI de la Ley N° 23.966 de Impuesto sobre los Bienes Personales, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones:

“L) Los inmuebles destinados a locación para casa-habitación, siempre que el valor de la propiedad no supere el monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24.”

**ARTÍCULO 2º.-** Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales 2022 y siguientes.

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

**AUTOR: ROGELIO FRIGERIO**

#### COFIRMANTES:

**CRISTIAN RITONDO  
ÁLVARO GONZÁLEZ  
MARÍA LUJÁN REY  
GUSTAVO HEIN**

**RICARDO LÓPEZ MURPHY  
FRANCISCO SÁNCHEZ  
HÉCTOR ANTONIO STEFANI  
VICTORIA MORALES GORLERI**

**DIEGO SANTILLI  
GUSTAVO SANTOS  
INGRID JETTER  
ÁLVARO MARTÍNEZ**

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente,

Motiva el presente proyecto la difícil situación en la que se encuentra el mercado inmobiliario, particularmente en lo que respecta a alquileres para casa-habitación.

Se presenta una situación en la que los propietarios de inmuebles tienen incentivos para mantenerlos ociosos y los inquilinos ven reducida la oferta de unidades para alquiler. Ello resulta en un incremento del precio de los alquileres y en un mayor porcentaje del salario destinado a abonar el alquiler para vivienda.

Los propietarios mantienen fuera del mercado inmobiliario sus departamentos y/o casas como consecuencia de las alteraciones de los precios relativos y la incertidumbre que generó la Ley de Alquileres, Ley Nro. 27.551. Aún más incierto se presenta el panorama tras reiterados anuncios que aseguran que la misma sería derogada o modificada.

Si bien hay propuestas que, en lugar de buscar el camino del incentivo, proponen sanciones impositivas para las propiedades ociosas, este proyecto de mi autoría promueve el alquiler de propiedades ociosas mediante estímulos impositivos.

Los últimos datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) elaborada por el INDEC, muestran que, dentro de los 31 aglomerados urbanos, el 18,7% de los hogares son inquilinos. Es decir que 1.739.000 (un millón setecientos treinta y nueve mil) hogares alquilan la vivienda y ello se corresponde con 4.658.000 (cuatro millones seiscientos cincuenta y ocho mil) personas que residen en carácter de inquilinos en sus hogares. Esos números son aún mayores si se proyectan al total de la población.

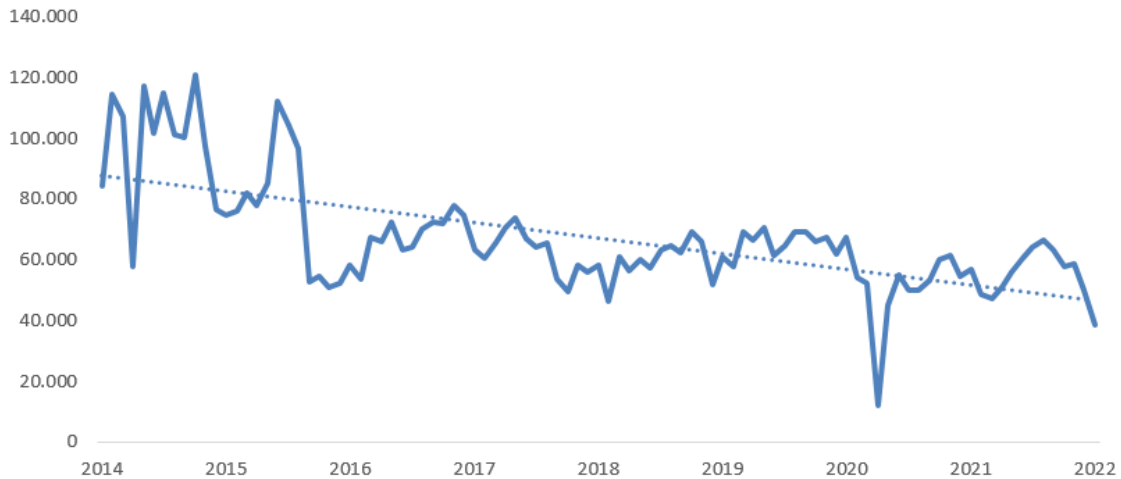
En lo que a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires respecta, las estadísticas que elabora la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA (DGEYC) se observa una clara tendencia decreciente en la cantidad de m<sup>2</sup> totales de departamentos ofrecidos en alquiler en los últimos ocho años<sup>1</sup>. Situación que no se ha revertido tras la sanción de la mencionada ley de alquileres si no que, por el contrario, agudizó esa caída. Particularmente, el promedio de m<sup>2</sup> ofrecidos en alquiler en 2018 y 2019 ascendía a 62.548m<sup>2</sup>, en tanto que en los años 2020 y 2021 ese promedio se redujo a 54.030m<sup>2</sup> y a 56.337m<sup>2</sup> si se quitan los

---

<sup>1</sup> Estadística elaborada por DGEYC del GCBA. Evolución del valor del m<sup>2</sup> de alquiler de los departamentos de 1 a 5 ambientes (usados y a estrenar) en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

meses más afectados por la pandemia. Asimismo, a finales de 2021 y principios de 2022, se aprecia una fuerte disminución de la oferta de m<sup>2</sup> en alquiler.

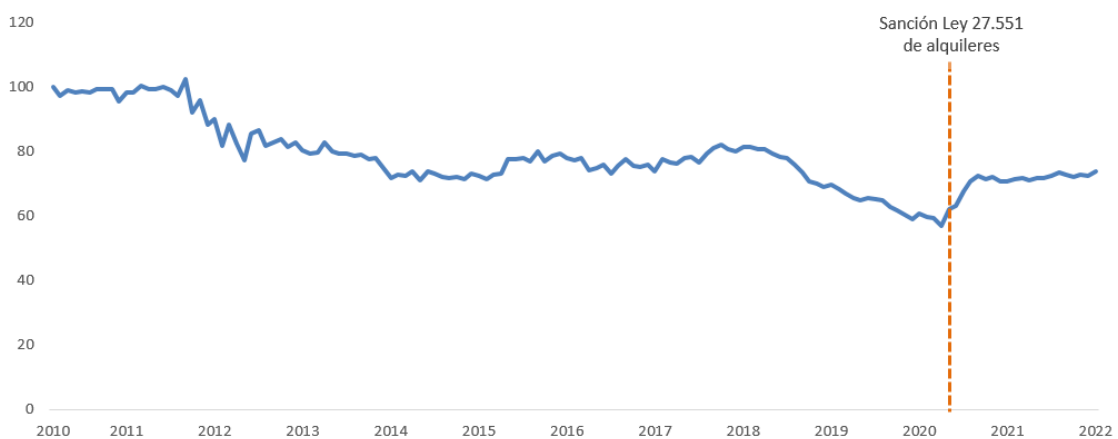
Superficie total (m<sup>2</sup>) de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes (usados y a estrenar). CABA.



Fuente: elaboración propia en base a Dirección General de Estadísticas y Censos de CABA (DGEYC)

Por otra parte, al observar el comportamiento de los precios de los alquileres, se evidencia un incremento del precio en términos reales a partir de la sanción de la ley de alquileres vigente y luego de dos años de caída.

Índice de precio promedio del m<sup>2</sup> de departamentos en alquiler (usados y a estrenar)  
Marzo 2010 = 100 a precios de Enero 2022



Fuente: elaboración propia en base a Dirección General de Estadísticas y Censos de CABA (DGEYC)

Un problema mayor se presenta en el establecimiento del precio inicial de los alquileres. Luego de la vigencia de la mencionada ley, este valor aumentó más del 60% en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y revirtió el sendero de caída.

Entre 2010 y 2019, el valor de los alquileres cayó cerca de 40% en términos reales en la Ciudad de Buenos Aires. Ello se debió, en buena medida, a que el valor fijado en los contratos se vio superado por la aceleración de la inflación.

Es importante resaltar que el 34,6% de las viviendas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires corresponde a viviendas en alquiler. Ello muestra la importancia que reviste la situación de falta de oferta de propiedades para alquilar que, a su vez, genera un problema para el Estado, toda vez que la oferta de propiedades en alquiler es 99% proporcionada por el sector privado y que, de no resolverse la vivienda para las personas, es el Estado quien debe asegurar la vivienda con otras herramientas.

Por último, debo señalar que, si bien entre 2018 y mediados de 2020 el precio por m<sup>2</sup> de las locaciones de viviendas disminuyó en términos reales, la remuneración promedio de los trabajadores estables cayó por encima del 20% y el incremento del valor inicial de los alquileres provocó un crecimiento de la proporción del ingreso disponible de las personas destinada al pago del alquiler.

A ello se sumó la grave situación que presentó la pandemia. De acuerdo a un informe elaborado por el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) junto con la Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios Sociales (IDAES-UNSAM) en diciembre de 2020, el 66,6% de los hogares inquilinos tuvo una reducción de sus ingresos durante la pandemia y el 42,3% presentaba deudas de alquiler. Mientras que en CABA ese porcentaje ascendía al 32%, en los partidos del Gran Buenos Aires ese valor llegaba al 46%. Además, ese mismo informe, señala que el 28,4% de los inquilinos e inquilinas pensaba que su calidad habitacional empeoraría.<sup>2</sup>

Por todo lo anterior considero que brindar incentivos a los propietarios de inmuebles para alquiler disminuirá la cantidad de propiedades ociosas, incrementará la oferta, la competencia y ayudará a contener los precios de los alquileres a lo largo y ancho del país. Sobre todo, en los precios iniciales de los contratos de alquiler que se celebren a partir de la sanción de este proyecto.

---

<sup>2</sup> Estadísticas elaboradas por el CELS y el IDAES-UNSAM. Ver publicación en: <https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2020/12/Inquilinos-CELS-IDAES-Completo.pdf>

Para concluir, el presente proyecto se enmarca dentro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, en particular el N° 11 “Ciudades y Comunidades Sostenibles”, Meta 11.1 que proclama la necesidad de “asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles”.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.

**AUTOR: ROGELIO FRIGERIO**

**COFIRMANTES:**

**CRISTIAN RITONDO  
ÁLVARO GONZÁLEZ  
MARÍA LUJÁN REY  
GUSTAVO HEIN**

**RICARDO LÓPEZ MURPHY  
FRANCISCO SÁNCHEZ  
HÉCTOR ANTONIO STEFANI  
VICTORIA MORALES GORLERI**

**DIEGO SANTILLI  
GUSTAVO SANTOS  
INGRID JETTER  
ÁLVARO MARTÍNEZ**