

MODIFICACION LEY DE ALQUILERES: PUNTOS IMPORTANTES A TENER EN CUENTA

La nueva normativa establece nuevas reglas para los contratos de locación, como el aumento de los años de duración de los contratos y la obligación de proponer dos garantías a elegir por el propietario.

1- Nuevo cálculo

La nueva ley establece un nuevo cálculo del precio del alquiler de un inmueble. Anteriormente, los valores de los alquileres se definían cuando se firmaba el contrato, un precio total que se dividía por los 24 meses de duración del alquiler y que en general se pactaba con incrementos semestrales.

2- Ajuste de los alquileres

En ese sentido, a partir de la nueva normativa, los alquileres se ajustan una vez por año con una fórmula compuesta en un 50% por la evolución de los salarios (el índice Ripte) y 50% por la evolución de la inflación que mide el Indec (IPC).

3- Mes de anticipo y depósito

La nueva ley de alquileres establece entre los cambios para los inquilinos: que el mes anticipado y el depósito de garantía no pueden ser mayores al equivalente a un mes de alquiler, respectivamente.

4- Contrato mínimo

Otras de las modificaciones incorporadas en la nueva ley, tiene que ver con los tiempos de los contratos. Por lo que establece que el plazo mínimo del contrato se amplía de dos a tres años.

5- La AFIP

Además se incluye que hay obligatoriedad de declarar los contratos de locación ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).

6- Las expensas

La nueva ley de alquileres establece que aquellas expensas que deriven de gastos habituales, es decir, vinculados a los servicios normales y permanentes a su disposición quedan a cargo del locatario.

Sin embargo, las expensas extraordinarias las debe pagar el locador.

7- Garantía

En cuanto a la garantía, el locatario debe proponer al menos dos alternativas entre:

- título de propiedad inmueble
- aval bancario
- seguro de caución
- fianza



CONSULTORA INMOBILIARIA

INMOBILIARIA

ALISON ANA BELLOSO

CONTACTO

- **Teléfono:**

336 4407960

- **Correo electrónico:**

alison_belloso@hotmail.com

- garantía personal del locatario (recibo de sueldo, certificado de ingresos)

Sobre el valor de la garantía, el locador no puede requerir garantía que supere el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación, salvo el caso de que la garantía sea de ingresos, en cuyo caso puede elevarse a diez veces.

8- Intermediación

La nueva ley de alquileres establece que la intermediación solo puede estar a cargo de un profesional matriculado para el corretaje inmobiliario.

9- Resolución de conflictos

También refiere a la disposición del desarrollo de mecanismos de bajo costo o gratuitos para la resolución de conflictos derivados de los contratos de locación.

10- Programa Nacional de Alquiler Social

La nueva ley de alquileres crea el Programa Nacional de Alquiler Social para la adopción de medidas que faciliten el acceso a la vivienda digna en alquiler mediante contratación formal.

Contempla: la especial consideración de las personas en situación de violencia de género, la regulación de la actividad de las entidades que otorgan garantías de fianza o seguros de caución, la promoción de un seguro obligatorio para cubrir las faltas de pago de alquileres y las indemnizaciones por daños y ocupación indebida de inmuebles.