

Alquileres: el Gobierno porteño lanzó créditos para inquilinos

La Legislatura tratará proyectos de “alivio fiscal” para propietarios de viviendas destinadas a alquiler

El jefe de Gobierno porteño, Horacio Rodríguez Larreta, realizó una serie de anuncios relacionados con los alquileres para aliviar la crisis habitacional en la ciudad de Buenos Aires.

"En todas las reuniones de vecinos siempre surge la misma preocupación: lo difícil que es encontrar un alquiler por la falta de oferta y, si lo encuentran, lo difícil y caro que resulta pagarlo", manifestó el funcionario.

Por eso, anunció que desde el Instituto de la Vivienda "trabajaron en un paquete de propuestas para mejorar la situación de propietarios e inquilinos".

Las medidas incluyen distintos programas para facilitar los alquileres, con bonificaciones de hasta el 70% en seguros de caución para que más personas puedan alquilar sin la necesidad de una garantía propietaria; créditos simples con cuotas accesibles para hacer frente al mes de adelanto, el depósito y el costo propio de cualquier mudanza; y créditos para que los propietarios puedan mejorar sus propiedades vacías y ofrecerlas en el mercado en las mejores condiciones posibles, y para que los inquilinos también puedan refaccionar las propiedades que alquilan.

Además, adelantó que la Legislatura trabajará en medidas de corto, mediano y largo plazo sobre distintas medidas en el mercado de los alquileres que sean de su competencia.

Esas medidas incluyen la ampliación de la exención impositiva de ingresos brutos para contratos de alquiler; la eximición del ABL y el impuesto inmobiliario a las unidades alquiladas por hasta 36 meses o la duración del contrato; la colaboración entre el sector público y privado para aumentar la oferta de propiedades; y el análisis de nuevos tipos de vivienda que hoy existen en distintos lugares del mundo, como la covivienda.

Nuevos programas para facilitar el alquiler

La Ciudad va a ofrecer tres programas a través del IVC para facilitar el acceso de los inquilinos al alquiler de una vivienda. Ellos son:

1) Garantía más fácil

Se bonificará hasta el 70% del seguro de caución. Los propietarios podrán usar ese seguro y no necesitarían garantía propietaria.

Se aplicaría para alquileres de hasta 654 UVAs (unos \$146.000). Con el beneficio aprobado, el futuro inquilino elige alguna de las aseguradoras adheridas al programa.

Un seguro de caución es un tipo de garantía que otorga una compañía de seguros para cubrir las pérdidas producidas en caso de que el inquilino no pague la cuota del alquiler. Para el Gobierno, es una alternativa más eficiente, rápida y accesible que las garantías propietarias.

La Compañía aseguradora, antes de emitir la póliza, hace un análisis crediticio donde se verifica la solvencia y la capacidad de pago del inquilino.

La garantía es otorgada por Compañías Aseguradoras que se encuentran auditadas permanente por la Superintendencia de Seguros de la Nación.

En caso de incumplimiento en el pago por parte del inquilino, la aseguradora es quien responde, manteniendo indemne al propietario. El seguro se ejecuta en pocos meses, a diferencia de las garantías propietarias que requieren largos procesos judiciales para ser ejecutadas.

Además, el propietario se exime de hacer frente a gran parte de los trámites legales, ya que la aseguradora le brinda asistencia jurídica durante el proceso de desalojo.

2) Alquilar más fácil

Se trataría de un crédito "simple" para que el inquilino pueda costear los gastos que surgen al inicio del contrato.

Permitirá a los inquilinos cubrir los gastos del primer mes de alquiler, depósito, mudanza y garantía. El monto máximo es de hasta 3 meses del valor del canon locativo mensual declarado por el solicitante al momento de la inscripción al Programa sujeto a su capacidad de pago. En ningún caso, el monto máximo del crédito podrá superar las 1.962 UVAs (unos \$439.000).

El plazo de devolución será de 12, 24 o 36 meses y se actualizará según la evolución del Coeficiente de Estabilización de Referencia, pero nunca podrán tener un aumento acumulado mayor al del promedio de los salarios, medido por coeficiente de variación salarial (CVS).

Para acceder, el futuro inquilino deberá presentar el compromiso de alquiler de la vivienda a la que se mudará y dentro de los 30 días posteriores al desembolso del crédito deberá contar con el contrato de alquiler.

Además, el canon mensual declarado del alquiler deberá ser menor o igual a 654 UVAs (hoy serían \$146.626,80).

3) Refacción más fácil

Se orienta a financiar reformas en viviendas desocupadas para aumentar la oferta. Aspira a que los propietarios puedan agregar valor a sus inmuebles y los puedan alquilar en mejor estado; para que los inquilinos tengan disponibles casas en buenas condiciones y se reduzcan los reclamos.

El monto máximo financiable es de 6.500 unidades de vivienda (UVIs), unos 1.357.525 pesos.

Las cuotas aumentan según el índice de costo de construcción, pero nunca podrán tener un aumento acumulado mayor al del promedio de los salarios, medido por coeficiente de variación salarial (CVS).

El IVC otorga una bonificación equivalente al 15% del total del monto a financiar si al momento de la inscripción al Programa, la vivienda a refaccionar se encuentra con un contrato de locación vigente.

Además, el IVC otorga una bonificación equivalente al 15% del saldo pendiente de pago para aquellos casos en que, a pesar de que la vivienda no estuviera locada al momento de la inscripción, comience a estarlo durante los primeros 24 meses de vigencia del crédito.

También te puede interesar:

- **Ley de alquileres: el Gobierno la derogaría mediante un decreto**

Proyectos en la Legislatura porteña

Exención de Ingresos brutos

Se ampliará la exención impositiva de Ingresos Brutos para contratos de alquiler, para mejorar la rentabilidad de las formas tradicionales de alquiler. El tope de exención pasará de \$75.000 a \$

220.000. La exención era para una segunda propiedad como máximo y ahora ese tope pasa a tres propiedades.

Exención de ABL

Se eximirá del ABL y el impuesto inmobiliario a las unidades alquiladas por hasta 36 meses o la duración del contrato. Habrá un tope de valor fiscal y un tope al valor del alquiler, igual al de ingresos brutos.

Al tratarse de temas impositivos locales, para poder implementarlos, el Gobierno de la Ciudad necesitará el aval de la Legislatura porteña.