



Guía para la deliberación

Mercado de viviendas en alquiler
en la Ciudad de Buenos Aires

**¿Cómo hacer que más personas
puedan acceder?**



Foros de deliberación:

El Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) y la Secretaría General y Relaciones Internacionales del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires están desarrollando un proceso de deliberación pública que busca responder la siguiente pregunta: ¿Cómo hacer que más personas puedan acceder al mercado de viviendas en alquiler en la ciudad de Buenos Aires?

Esta guía temática se elaboró a partir de un proceso de diálogo amplio e inclusivo con actores clave que integran la **Mesa de Diálogo sobre Alquileres de Vivienda**: representantes de organizaciones de la sociedad civil, organizaciones de inquilinos, propietarios, inmobiliarias, y diferentes áreas de gobierno.¹ La guía incluye también insumos de una encuesta *online* realizada en la Ciudad de Buenos Aires y fuentes secundarias de información.

El objetivo del foro es trabajar juntos para:

- Comprender la problemática integralmente, capturando todas las miradas.
- Entender las preocupaciones de todos los actores.
- Identificar cursos de acción que sean viables en términos de tiempo, recursos y voluntad política.
- Considerar los pros y contras de las diferentes acciones posibles.
- Analizar el rol del gobierno, organizaciones de la sociedad civil, inquilinos, propietarios, empresas, inmobiliarias, así como nuestras responsabilidades individuales como ciudadanos en los posibles cursos de acción.
- Explorar posibles pasos a seguir.

Las ideas que surjan de los foros serán compiladas y compartidas con ciudadanos y organizaciones de la sociedad civil preocupados por el problema, medios de comunicación, y funcionarios del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires así como del gobierno nacional.

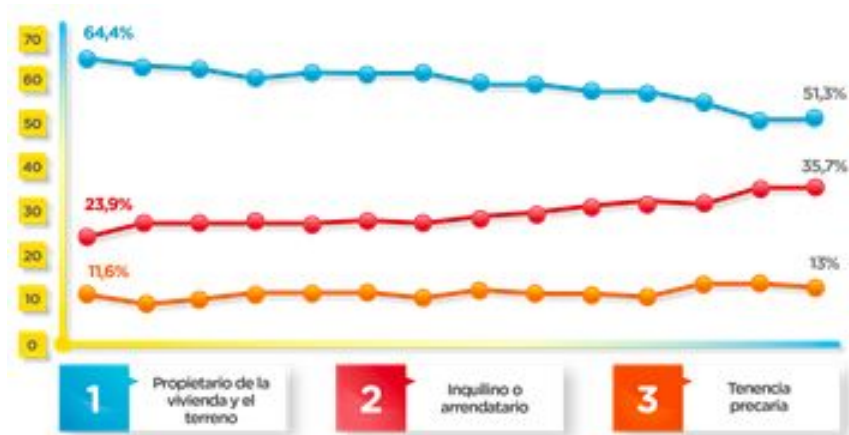
Se espera que los foros promuevan el diálogo al interior de la comunidad, y promuevan un mayor involucramiento de los ciudadanos preocupados y dispuestos a trabajar para lograr un mayor acceso a las viviendas en alquiler. Asimismo, esperamos que en el curso de la discusión encontremos puntos de consenso que puedan derivar en recomendaciones de la mesa al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

¹ Participaron de la mesa representantes de las siguientes instituciones: *Hábitat para la Humanidad Argentina; Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia; Centro de Estudios Legales y Sociales; Inquilinos Agrupados; Asociación en Defensa de Inquilinos; La Boca Resiste y Propone; Asociación de defensores del Pueblo de la República Argentina; Ministerio Público de Defensa; Legisladores de la comisión de vivienda (Paula Penacca, Maximiliano Ferraro y Lía Rueda); La subsecretaría de Integración Social y Urbana; Centro de Investigación en Finanzas; Cámara de Propietarios Argentina; Cámara Inmobiliaria Argentina; El Colegio Profesional Inmobiliario; Asociación de Empresarios de la Vivienda y Desarrollos Inmobiliarios.*

Introducción

En la Ciudad de Buenos Aires residen cerca de tres millones de habitantes (2.890.151 personas), de los cuales el 35,7% alquila. Esto representa alrededor de **1 millón de personas alquilando unas 370 mil propiedades.**

Hogares Inquilinos, Propietarios, Tenencia precaria. Ciudad de Buenos Aires. 2003-2016



Fuente: elaboración propia en base a datos de Encuesta Anual de Hogares 2016, Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Sin embargo, no todos pueden acceder a ese mercado, por distintas razones.

Por un lado, las viviendas destinadas a alquilar disponibles en el mercado parecen no ser suficientes para satisfacer a la totalidad de la demanda. Ello podría deberse tanto a que los propietarios no tienen incentivos suficientes para colocar su vivienda en el mercado de alquileres (viviendas vacantes / ociosas) como a la insuficiente construcción de viviendas destinadas a este fin o destinadas a sectores de recursos medios o bajos. En términos generales las que se construyen están destinadas a sectores más aventajados de la sociedad.

“Un 74% de los inquilinos cree que hay poca oferta de inmuebles para sus necesidades” (Encuesta IVC)

“El tema central es cómo conseguir que más propietarios pongan sus viviendas en alquiler. Eso va a permitir que bajen los precios de los alquileres.” (Mesa Alquileres)

A su vez, muchos ciudadanos quedan fuera del mercado de alquiler debido a motivos de otra índole. Estos se vinculan a la existencia de barreras informales de acceso, que son consecuencia de ciertas costumbres que rodean al mercado de alquiler.

El 61% de los propietarios encuestados cree que los inquilinos dejan los inmuebles en malas condiciones una vez finalizado el contrato. (Encuesta IVC)

Por ejemplo, cuando una persona quiere alquilar en el mercado formal (es decir, mediante acuerdos formales, avalados legalmente) el mercado suele exigir el pago de un mes del monto del alquiler por

El 52% de los propietarios respondieron que tienen miedo a la ocupación, y un 48% cree que es posible desalojar a un inquilino. (Encuesta IVC)

adelantado y un mes más (o dos) de depósito. Debe también presentar una garantía propietaria en Capital Federal --generalmente a través de algún familiar directo-- y debe abonar gastos de averiguación de antecedentes, certificación de firmas y escribanía. Si el contrato se efectiviza mediante la intermediación de una inmobiliaria, a estas condiciones hay que añadir la comisión correspondiente. Esta práctica habitual no está contenida en ninguna ley, pero es parte de la forma en que se celebran los contratos de alquiler en la ciudad de Buenos Aires.

En la práctica, esta circunstancia lleva a que muchos ciudadanos deban optar por realizar acuerdos informales para acceder a una vivienda en alquiler. Y la situación afecta, especialmente, a los sectores desventajados: inmigrantes (internos y externos), personas cuyas redes de contactos son de bajos recursos y trabajadores informales. Para estas personas, las condiciones que impone el mercado son de cumplimiento imposible. Por esa razón, muchas de esas personas deben recurrir a mercados informales de alquiler, muchas veces en asentamientos informales.

*“Muchas personas podrían pagar un alquiler de manera formal, pero por cuestiones como la garantía no pueden y terminan alquilando en villas, en la informalidad, y a un precio mayor.”
(Mesa Alquileres)*

En contraposición a lo que suele creerse, el mercado informal de hogares en alquiler no ofrece precios más bajos. Las familias que recurren a esta modalidad de hábitat deben afrontar alquileres tan elevados como los del mercado formal, pero en condiciones mucho más precarias. De acuerdo a información publicada por la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), “(...) un alquiler en estos espacios no tienen un costo promedio claro porque al no estar regulado puede ir de los 57 a 237 dólares. El rango de precios es muy grande. En un conventillo se paga actualmente entre 2.000 y 3.000 pesos mensuales, en dólares entre 130 a 200; en un hotel o pensión 300 pesos por día (20 dólares) y en un inquilinato, que es más caro que los conventillos y los hoteles, se paga alrededor de 1.000 pesos diarios (65 dólares) y las condiciones son precarias.”²

Incluso en contextos donde el alquiler se realiza a través de canales formales existe también disparidad en los modelos de contratos, las formas de actualización del contrato u otras exigencias. Es evidente que el inquilino, eslabón más débil, de esta cadena, queda en una posición desventajosa respecto de otros actores del mercado inmobiliario. Esta asimetría del mercado tiene efectos distorsivos e impacta negativamente a una de las partes de la ecuación.

*“Hay muchos casos donde existen abusos, tanto contractuales --porque los contratos de alquiler no son justos para quien alquila - como en la práctica, aprovechándose de la situación de poder.”
(Mesa Alquileres)*

² Sitio Web Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), <http://acij.org.ar/problemas-y-soluciones-a-los-alquileres-precarios/>, Julio 2017.

Finalmente, la falta de información completa sobre el funcionamiento mercado así como la carencia de mecanismos eficientes y efectivos de mediación y resolución de conflictos es un problema transversal, que agrava los problemas de asimetría.

Si bien hay muchas opiniones diferentes sobre el tema, la mayoría está de acuerdo en que son múltiples los factores que contribuyen a que muchas personas no puedan acceder al mercado de viviendas en alquiler en la ciudad de Buenos Aires.

Para abordar el problema con éxito, es necesario que estén involucrados todos los actores, desde inquilinos, propietarios, inmobiliarias, hasta académicos, representantes de organizaciones de la sociedad civil y del gobierno.

*“Alquileres es un tema central que está presente en todos los ámbitos de la Ciudad de Buenos Aires, pero que presenta distintas realidades y dimensiones. El panorama se va a poder ir mejorando de a poco”
(Mesa Alquileres)*

¿Qué debemos hacer?

Como queda en evidencia, se trata de una problemática compleja en la que no existen cursos de acción sencillos debido a la multiplicidad de actores y visiones. A partir de las preocupaciones y dimensiones del problema compartidas en las *Mesas de Diálogo sobre Alquileres de Vivienda*, capturadas hasta el momento, se agruparon esas ideas en cuatro perspectivas o “enfoques” para abordar el tema:

- 1. Derribar las barreras al acceso.**
- 2. Incrementar la cantidad de viviendas sociales disponibles.**
- 3. Promover mecanismos que faciliten la permanencia.**
- 4. Mejorar la institucionalidad y gobernanza del mercado.**

Muchos de nosotros veremos al menos algún valor en cada uno de estos enfoques. El desafío radica en llegar a un acuerdo sobre las prioridades y estar dispuestos a actuar en consecuencia. Para ello se proponen las siguientes preguntas:

- Si no es factible hacer todo al mismo tiempo, llevar a la práctica todas las propuestas, ¿por dónde deberíamos comenzar?
- ¿Qué acciones tienen más probabilidades de tener mayor impacto?
- ¿Qué pasos son más factibles en términos de tiempo, recursos y voluntad pública?
- ¿Qué deberíamos esperar del gobierno, de los inquilinos, propietarios y de nosotros mismos?

El foro es el comienzo de esta importante conversación. Esperamos que conduzca a más discusiones, involucrando a círculos más amplios de personas que se preocupan por el tema y están dispuestas a trabajar para lograr que más personas accedan al mercado de viviendas en alquiler en la ciudad de Buenos Aires.

ENFOQUE 1. Derribar las barreras al acceso

Desde esta perspectiva, el eje del problema es que una parte de la población no tiene la capacidad de acceder al alquiler de una vivienda debido a la existencia de barreras de tres tipos: (i) económicas: los gastos para comenzar a alquilar son muy altos, se requiere el pago de hasta dos meses de depósito, certificaciones de firma, gastos de informes, entre otras; (ii) de usos y costumbres imperantes dentro del mercado, esto ocurre por ejemplo con el requisito de presentar como garantía la escritura de un inmueble de la Ciudad de Buenos Aires como respaldo del propietario ante la falta de pago; y (iii) variables sociales y culturales que limitan el traspaso de inquilinos desde la informalidad a la formalidad.

Es necesario hacer más inclusivo el acceso a la vivienda, reduciendo las barreras de entrada al mercado de alquileres, generando incentivos para que los propietarios acepten garantías menos exclusivas y más incluyentes, y disminuyendo las asimetrías entre inquilinos y propietarios, bajando los costos.

- ¿Cómo bajamos las barreras de entrada al mercado de alquiler?
- ¿Cómo generamos una mejor distribución de costos?
- ¿Cómo hacemos que los propietarios acepten garantías más inclusivas?

Propuestas de acción siguiendo este enfoque:

Derribar las barreras al acceso

<i>Propuesta</i>	<i>Ventajas</i>	<i>Desventajas</i>
1. Incorporar la certificación de firmas gratuitas en los Centros de Gestión y Participación (CGP) para contratos de alquiler.	<i>De esta manera se facilita el acceso al alquiler a los inquilinos.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Podría ser inviable al tratarse de un servicio que brinda el Colegio de Escribanos. - No tiene sentido que sea para todos, hay inquilinos que pueden pagar ese servicio. Debería ser para un sector social de la sociedad que no puede acceder a pagar montos altos al ingreso
2. Establecer la expedición gratuita de los informes de dominio a los potenciales locatarios/as de inmuebles.	<ul style="list-style-type: none"> - Permite afrontar costos de ingreso a un alquiler o de renovación. - Fomenta cultura del ahorro. 	<ul style="list-style-type: none"> - Para poder implementar esta acción, el IVC debería hacer un acuerdo con el Registro de la Propiedad, que por ser una entidad nacional es más difícil materializar acuerdos.

<p>3. Crear un crédito o subsidio para el acceso al alquiler (para solventar gastos de entrada)</p> <p>4. Incorporar mediante una ley nacional la posibilidad, por parte del inquilino, de cambiar una garantía por otra en cualquier momento del contrato.</p> <p>5. Establecer mediante una ley la imposibilidad de ejecutar la garantía propietaria >> declarar las viviendas únicas como inembargables, sin derecho a renuncia.</p>	<p>- Promueve el acceso al alquiler al diversificar las opciones. -Facilita la dinamización del mercado del alquiler haciendo más fácil el cambio de un alquiler a otro.</p> <p>Le saca poder a la elección inicial de la garantía.</p> <p>- Resuelve la barrera de la garantía propietaria. - Al no haber muchas segundas viviendas en garantía los propietarios pasarían a pedir otros tipos.</p>	<p>- Es difícil determinar a quién sí otorgarlo y a quién no, y en la Ciudad hay 200.000 renovaciones de contratos anuales.</p> <p>Ya existe algo similar con el Programa Alquiler Se Puede.</p> <p>Va contra el Código Civil.</p> <p>- Puede no ser una medida efectiva. La ley de Provincia de Buenos Aires 2012 tiene una modificatoria (Art 9,14432) que habilita a renunciar mediante ley para poder alquilar. Por eso no es efectiva. - Puede restringir más el mercado permitiendo alquilar solo a aquellos que tengan un garante con más de una propiedad.</p>
--	---	--

<p>6. Crear una normativa nacional o CABA para que el propietario deba ofrecer dos o más alternativas de garantías diferentes.</p>	<p>- Tiene la ventaja de obligar a que inmobiliarias y propietarios se informen acerca de qué otros tipos de garantías existen para ponerla como opción. - Levanta el tema a discusión en la sociedad.</p>	<p>Puede no tener mucho impacto si al final de cuentas los propietarios siguen eligiendo sólo la garantía propietaria.</p>
<p>7. Mejorar la garantía del Banco Ciudad. Promover convenios entre el Banco y las inmobiliarias para garantizar la celeridad en trámites de ejecución de garantías.</p>	<p>Haría más tentador el uso de otro tipo de garantías diferentes a la propietaria.</p>	<p>- Aunque se mejore el producto bajando su costo y haciéndolo más dinámico, el problema es que los propietarios no quieren formalizar el alquiler. Con este tipo de garantía, el inquilino debe abonar obligatoriamente en el banco.</p>
<p>8. Promover/facilitar el uso de la garantía por recibo de sueldo con co-garantes.</p>	<p>- La ejecución es menos costosa que la ejecución contra una garantía de propiedad. - Si se ejecutan haberes el propietario no tiene que desembolsar dinero ni esperar un tiempo prolongado. - Ejerce más presión para el inquilino que incumple.</p>	<p>Actualmente el empleado en blanco con un recibo de sueldo es muy minoritario, no representa al común de la población.</p>
<p>9. Crear la dirección de Sistemas de Alquiler Seguro y Acceso a la Vivienda, en el cual el IVC y bancos generen un fondo operativo y de financiamiento que oficiará de garante para aquellos</p>	<p>- Podría tener un bajo costo tanto para inquilinos como para propietarios. - Asegura la garantía.</p>	<p>El costo se traslada al gobierno. Podría ser difícil conseguir los recursos financieros necesarios. En particular tendría un alto costo de implementación para el Estado durante los primeros 4 o 5 años de generación del fondo.</p>

<p>locatarios adheridos.</p> <p>10. Establecer un Sistema de Pago Asegurado, que reemplace la garantía, para personas inquilinas trabajadoras del Estado de la CABA, y eventualmente del Estado nacional inquilinas en CABA y empleadores privados. El empleador realizará el pago del alquiler y lo deducirá del salario del inquilino.</p> <p>11. Crear un registro y sistema de puntajes de inquilinos y propietarios, de carácter confidencial y opcional, que se podrá ofrecer como garantía de buen comportamiento/servicio.</p> <p>12. Crear un banco de datos públicos de aquellas personas a quienes se les haya iniciado un juicio por desalojo</p>	<p>- El propietario tiene garantizado su pago. - También queda asegurado el pago de las expensas.</p> <p>Promovería el acceso al mercado de alquiler, al impulsar otra garantía distinta a la propietaria.</p> <p>- Es positivo para aquellos inquilinos que cumplen dado que podría usarse como garantía o evidencia de buena conducta. - Ayuda a minimizar el riesgo percibido por el propietario.</p>	<p>No es viable porque la ley laboral prohíbe la retención de sueldos a empleados.</p> <p>Un sistema de puntajes excluye a ciudadanos, va en contra del acceso a la vivienda de alquiler, que es el propósito de la mesa de diálogo.</p> <p>- Va en contra del propósito de acceso al alquiler. Estigmatizaría a aquellos inquilinos que llegan a esa instancia.</p>
---	--	--

<p>13. Promover la aplicación de la ley antidiscriminación 5.261 y la ley nacional 23.592 ante actos discriminatorios por parte del locador/a y/o del corredor inmobiliario.</p>	<p><i>Es una obligación que se debe cumplir.</i></p>	<p><i>Es redundante. La ley ya existe</i></p>
---	--	---

En líneas generales, las preocupaciones y *trade-offs* de este enfoque son las siguientes:

¿Las propuestas tendientes a derribar las barreras de acceso al alquiler para que sea más inclusivo deben ser universales o deben estar enfocadas a un sector de la sociedad?

¿Cómo determinar a quién se deben otorgar exenciones o beneficios, por ejemplo de gratuidad, entre otros?

¿Cómo minimizar el riesgo percibido por los propietarios a la hora de poner su propiedad en alquiler, sin estigmatizar ni excluir?

Finalmente, el problema de la formalización es otra de las preocupaciones y trade-offs que surge desde este enfoque. Hay propuestas que se ven limitadas por la situación de informalidad que caracteriza al mercado.

ENFOQUE 2. Incrementar la cantidad de viviendas sociales disponibles.

El foco del problema es que el mercado es muy selectivo: no hay suficientes propietarios que pongan sus viviendas en alquiler para cierto tipo de familias/inquilinos (viviendas vacantes / ociosas). Esta falta afecta especialmente los sectores desaventajados: falta vivienda social, y hay exceso de viviendas destinadas a clases medias o medias-altas.

“La cuestión fundamental es cómo conseguir más viviendas en alquiler. Tenemos que incentivar que haya más propietarios. Hay que seducir a los propietarios. Con más oferta, los precios van a bajar.” (Mesa Alquileres)

Siguiendo este enfoque es fundamental expandir la oferta de viviendas en alquiler, promoviendo la construcción de ciertas tipologías de viviendas y generando propietarios dispuestos a alquilar espacios para vivienda en la Ciudad de Buenos Aires.

Es necesario generar un sistema de incentivos para que el mercado se expanda y se promueva la sustentabilidad de los intermediarios, especialmente de los actores más pequeños.

- ¿Cómo hacer que la vivienda existente se destine a alquiler social? ¿Cómo incentivar a los propietarios para que pongan su vivienda en el mercado de alquiler?
- ¿Cómo incentivar la construcción de viviendas para alquiler?

Propuestas de acción siguiendo este enfoque:

Incrementar la cantidad de viviendas sociales disponibles

Propuesta	Ventajas	Desventajas
1. Establecer, mediante una normativa en CABA, castigos tributarios progresivos a los inmuebles ociosos para estimular la oferta en el mercado de alquiler o venta.	<i>Podría contribuir a incrementar la cantidad de viviendas disponibles para alquiler.</i>	<i>- Implica castigar a los inversores. Podría estimular la venta de inmuebles. - No sabemos cuántas ni cuál es el estado de las viviendas ociosas. Por lo tanto es difícil saber el impacto de esta medida.</i>
2. Crear un impuesto a las segundas viviendas (aquellas que no sean vivienda única).	<i>Obliga a propietarios a vender cuando pagar el impuesto no sea un negocio.</i>	<i>Habría menos inmuebles en alquiler.</i>
3. Promover mejoras en los tiempos de aprobación de obras.	<i>Facilitaría la inversión en construcción de vivienda y en refacciones lo cual aumentaría la oferta para alquiler</i>	
4. Generar incentivos (exención de impuestos, norma urbana, facilitación de trámites) para la construcción de vivienda social. Los incentivos serán otorgados a	<i>Aumentaría la cantidad de viviendas a disposición para alquiler y promovería el acceso alquiler social.</i>	<i>Existe el riesgo de agotar el modelo porque se terminen otorgando incentivos para la construcción/reparación de viviendas de todo tipo.</i>

<p>aquellos desarrolladores que cedan un porcentaje de las viviendas al IVC para que éste gestione alquileres sociales.</p> <p>5. Generar incentivos fiscales (ABL, condonar deudas, etc.) para que propietarios registren sus inmuebles en un programa de alquiler social (o mejorar el programa Alquiler Se Puede).</p> <p>6. Crear una línea de créditos a la refacción de vivienda a condición de su puesta en alquiler por determinado tiempo a familias acreditadas y con acompañamiento/a val social de un programa de alquileres.</p>	<p><i>Incrementa las viviendas disponibles para alquiler social.</i></p> <p><i>Promovería el aumento de viviendas existentes en alquiler.</i></p>	<p><i>Un sector pagaría más el costo de esta política social. Sería bueno estudiarlo mejor.</i></p> <p><i>Implica un presupuesto alto para el estado.</i></p>
--	---	---

Preocupaciones y trade-offs de este enfoque:

Al intentar incrementar la cantidad de viviendas destinadas al alquiler, principalmente mediante castigos a la vivienda ociosa, puede existir el riesgo de castigar a los inversores y estimular la venta en lugar del alquiler.

¿Los incentivos a la construcción y reparación de viviendas que se destinen al alquiler deben ser universales o deben estar destinados únicamente a aquellas viviendas para alquiler social?

La problemática de la vivienda ociosa no es clara. Es necesario estudiarla con mayor profundidad para poder proponer soluciones basadas en la evidencia.

ENFOQUE 3: Promover mecanismos que faciliten la permanencia.

Desde esta perspectiva, el problema consiste en la existencia de asimetrías entre el propietarios e inquilinos en relación a: i) la duración y renovación del contrato de alquiler: El plazo de negociación para renovar alquiler es muy corto desde la perspectiva de los inquilinos; los precios: en base a qué criterios determinar el aumento de precio a hora de la renovación del contrato de alquiler; iii) desalojos: necesidad de facilitar la salida.

Es importante generar mecanismos para promover una relación contractual más equitativa entre inquilinos y propietarios.

- ¿Cómo garantizar una negociación y relación contractual más equitativa entre inquilinos y propietarios - precio, plazo de negociación?
- ¿Qué hacer con los inquilinos que dejan de pagar o incumplen sus obligaciones?
- ¿Cómo proteger la propiedad privada frente a posibles abusos (roturas, abandono, falta de pago, usurpación)?

Propuestas de acción siguiendo este enfoque:

Promover mecanismos que faciliten la permanencia

Propuestas	Ventajas	Desventajas
<p>1. Establecer mediante normativa nacional contratos de duración mínima superior a 3 años.</p>	<p>Le da más seguridad y estabilidad a los inquilinos</p>	<p>Implica mayor riesgo para el propietario que no sabe qué va a querer hacer con el inmueble en tres años.</p> <p>Puede llevar a que propietarios quiten el inmueble del mercado de alquiler >> afectaría directamente la oferta.</p>
<p>2. Establecer mediante normativa nacional que la actualización de precios sea anual, basada en un índice que medie inflación y aumento</p>	<p>- Disminuiría las barreras de acceso al facilitar la permanencia, y bajar los costos para los inquilinos.</p>	<p>- Puede ser peligroso si el INDEC se corrompe nuevamente. Falta de confianza en las instituciones de gobierno.</p>

<p>salarial. (Proyecto García Larraburu)</p>	<p>- No necesariamente implicaría una reducción de la oferta de inmuebles.</p>	<p>- Puede llegar a impactar negativamente cuando los salarios particulares no suban al ritmo de la inflación o salarios promedio.</p>
<p>3. Convocar a un plenario en Cámara Civil y considerar la apelación por aplicación del art 684 bis del Código Procesal como no suspensiva del lanzamiento. Esto aceleraría el lanzamiento de una vivienda en un juicio por desalojo.</p>	<p>- Acelera el proceso de desalojo.</p> <p>- Promueve confianza a los propietarios para que quieran alquilar sin necesidad de tantos requisitos.</p>	<p>- Si bien no hay datos oficiales, se cree que la cantidad de juicios por desalojos no es significativa.</p> <p>Va en contra del derecho a la vivienda.</p>
<p>4. Notificación digital vía email. Hoy en día en el inicio de un juicio de desalojo el oficial de justicia debe otorgar la cédula de notificación personalmente, lo cual muchas veces retrasa el proceso.</p>	<p>- Acelera el proceso de desalojo.</p> <p>- Promueve confianza a los propietarios para que quieran alquilar sin necesidad de tantos requisitos.</p>	<p>- Si bien no hay datos oficiales, se cree que la cantidad de juicios por desalojos no es significativa.</p> <p>- Va en contra del derecho a la vivienda.</p>

Preocupaciones y trade-offs de este enfoque:

Medidas que faciliten la permanencia pueden afectar directamente a la oferta de viviendas en alquiler, si no consideran las preocupaciones o riesgos percibidos por los propietarios. Dichas preocupaciones se vinculan a la imposibilidad de desalojar y al incremento del precio.

¿Cómo promover confianza en los propietarios para que quieran alquilar por períodos más extensos o renovar convenio?

Tensión entre desalojos y derecho a la vivienda.

ENFOQUE 4: Poner el foco en la institucionalidad y gobernanza del mercado.

Desde este enfoque la preocupación es que no existe suficiente información sobre el mercado, y que no hay buenos mecanismos de resolución de conflictos. Son los elementos que permiten entender cómo funciona el sistema para poder desarrollar mecanismos de intervención --incentivos, regulaciones, compensaciones-- de manera efectiva y eficiente.

*“La institucionalidad y el control del Estado es clave para que funcione cualquier herramienta que se proponga”
(Mesa Alquileres)*

*“Incluso cuando se trata del mercado ‘formal’ no hay datos oficiales sobre alquileres, nadie conoce las condiciones de alquiler, ni los propietarios. Debería haber mayor control.”
(Mesa Alquileres)*

Hoy no hay información completa sobre el funcionamiento del mercado y hay cierta informalidad que perjudica al sector más débil de la relación contractual -- por ejemplo, impidiéndole acceder a descuentos por ganancias.

Este enfoque apunta a generar mecanismos y procedimientos para recabar y compartir información así como implementar mecanismos de resolución de conflictos.

Propuestas de acción siguiendo este enfoque:

Institucionalidad y gobernanza del mercado de alquileres

Propuestas	Ventajas	Desventajas
1. Declarar el alquiler como servicio público.	El estado tendría mayor capacidad de control y decisión sobre las viviendas privadas.	- Va en contra del derecho a la propiedad privada. - Es complejo porque para eso es necesario reformar el Código Civil.
2. Establecer la obligatoriedad del registro/sello del contrato para su ejecución.	Promueve el blanqueo de contratos.	¿Cómo incentivar a los propietarios para que no evadan la obligación?

<p>3. Generar incentivos para que propietarios registren su contrato en AFIP.</p>	<p>Promueve la formalización del mercado.</p>	<p>Es difícil encontrar incentivos mayores que superen la negativa a registrar y pagar BBPP de los propietarios.</p>
<p>4. Promover a través de incentivos la adopción del “Contrato Modelo de Alquiler” para todos los contratos de locación destinados a vivienda que se suscriban en la CABA.</p>	<p>Mejora el acceso a la información tanto a inquilinos y propietarios.</p>	<p>Si es opcional pierde peso la medida</p>
<p>5. Ley de incumbencia (Inmobiliarias deban intervenir obligatoriamente y se transformen en agentes de percepción).</p>	<p>Permite que haya alguien que proteja a inquilinos y propietarios velando por sus derechos y obligaciones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - No es necesario imponer la actuación de los corredores. - Aumenta costos - No es el tema de la mesa.
<p>6. Uso de comunas para la mediación gratuita y patrocinio legal gratuito con el objetivo de resolver conflictos entre inquilinos y propietarios previos a la instancia judicial.</p>	<p>Puede ser una herramienta útil tanto para inquilinos como para propietarios.</p>	<p>Es opcional.</p>
<p>7. Campañas y publicidad para difundir: 1) La conveniencia de utilizar recibos de sueldo con hasta 3 co-garantes</p>	<p>Puede contribuir a derribar mitos y fomentar un mayor acceso al alquiler.</p>	

<p>como garantía; 2) El contrato modelo; 3) Derechos de los inquilinos/as de la ciudad.</p>		
--	--	--

Preocupaciones y trade-offs de este enfoque:

Una de las preocupaciones o limitante al abordar el tema desde la institucionalidad y la gobernanza del mercado de alquileres es que hay normativas que son competencia del Estado Nacional. Por tanto hay modificaciones o propuestas que exceden la competencia del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Haciendo que suceda...

Por favor, tómense el tiempo para compartir sus ideas con los participantes del foro y con otros:

- 1) ¿Cuáles fueron las principales ideas que surgieron de este foro?**
- 2) ¿Qué puedes hacer personalmente para hacer que más personas puedan alquilar?**
- 3) ¿Qué puede hacer tu comunidad sobre el problema?**
- 4) ¿Qué políticas, locales, estatales o nacionales, deberían modificarse para fomentar que más personas puedan acceder al alquiler?**
- 5) ¿De qué otra manera podemos usar lo que aprendimos hoy?**