



Colegio de Martilleros y Corredores Públicos
Departamento Judicial La Plata

LEY DE ALQUILERES 2020: CÓMO CALCULAR EL AUMENTO DE LOS ALQUILERES.

Con el nuevo índice de Contratos de Locación

**INSTRUCTIVO ACTUALIZADO
PARA LOS CONTRATOS QUE DEBEN
AJUSTARSE EL 1° DE JULIO 2021.**

62 años avanzando juntos

INTRODUCCIÓN

El artículo 14 de la Ley 27.551 establece que, en los contratos de locación con destino habitacional, los ajustes del canon locativo deben realizarse en forma anual en base a un índice especial que elabora el Banco Central de la República Argentina (BCRA) . Es una disposición de orden público y diferencia la locación con fines habitacionales, ya que la misma, como decíamos se ajustará de manera anual y por el nuevo índice .
DE ESTA MANERA SE FINALIZA CON EL ESCALONAMIENTO, mientras que para otros destinos la indexación es libre tanto en el índice a aplicar, como en los plazos determinados para el ajuste

EL BCRA APROBÓ EL ÍNDICE PARA CONTRATOS DE LOCACIÓN (ICL) A TRAVÉS DE LA COMUNICACIÓN “A” 7096 DEL 27/8/2020, EL CUAL DEBERÁ SER UTILIZADO PARA LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES CON DESTINO HABITACIONAL QUE SE HAYAN FIRMADO A PARTIR DEL 1 DE JULIO DE 2020.

CON UN EJEMPLO VAMOS A VER COMO SE CALCULAN LOS ALQUILERES.

Supongamos que tenemos un contrato que inicio el 01/07/2020 y el primer ajuste se debe realizar al año, es decir el 30/06/2021 y que el valor del alquiler es de \$10.000.

**PARA REALIZAR EL CÁLCULO TENEMOS
QUE SEGUIR LOS SIGUIENTES PASOS:**

1

CALCULAR CUÁL FUE LA VARIACIÓN QUE TUVO EL ÍNDICE DURANTE EL PRIMER AÑO DE ALQUILER.

Para esto tenemos que ingresar a la página del Banco Central www.bcra.gov.ar, en la portada, a la derecha vamos a buscar PRINCIPALES VARIABLES y ahí ICL – LEY 27.551 o el siguiente link http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables.asp tomar el valor del índice correspondiente al primer y último día del periodo que queremos calcular y luego realizar el cociente entre ambos.

- Para nuestro ejemplo el 01/07/2020 el ICL es de 1.00 y **SUPONIENDO** que para el 30/06/2021 el valor del ICL es de 1.38.

Variación del ICL = $\text{Coeficiente del ICL correspondiente a la fecha de actualización del alquiler} / \text{Coeficiente del ICL correspondiente a la fecha de comienzo de la locación.}$

Porcentaje de Variación del ICL = $1.38 / 1.00 = 1.38$

Esto nos indica que la variación del ICL durante el primer año de alquiler fue de 38%.

Aclaración importante:

El valor del ICL es una **SUPOSICIÓN.**

Antes de hacer el cálculo siempre deben corroborar el valor actual en la página del Banco Central.



2

CALCULAR EL VALOR ACTUALIZADO

Para esto tenemos que multiplicar el ICL que obtuvimos en el paso anterior por el valor del alquiler.

Alquiler \$10.000 X 1.38 = \$13.800

**ESTE SERÁ EL NUEVO ALQUILER PARA EL SEGUNDO AÑO.
DE ESTA MANERA SE DEBEN AJUSTAR LOS ALQUILERES
CON DESTINO HABITACIONAL.**

**Ante cualquier duda estamos a tu disposición
en los canales de comunicación habituales
del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos
Departamento Judicial La Plata.**

**Calle 47 n° 533 - La Plata
Teléfono: 0221 483 6878
Info@martilleroslp.org.ar
Lunes a viernes de 9 a 14hs.**



**Colegio de Martilleros y Corredores Públicos
Departamento Judicial La Plata**

62 años avanzando juntos