**PROYECTO DE LOCACIONES URBANAS**

**SISTEMA ALQUILERES SEGUROS - SAS**

La Cámara Inmobiliaria Argentina - CIA, con el espíritu y responsabilidad de aportar una Solución Integral y Superadora a la problemática del mercado de Locaciones, presentan a la Sociedad y la Honorable Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el presente proyecto para que sea considerado por los Legisladores y puesto en debate y aprobación.

El objetivo es que un Futuro Inquilino pueda acceder al alquiler de una Vivienda Familiar abonando solamente el mes adelantado correspondiente al mes en curso sumándole solamente un pequeño importe adicional a dicho alquiler a lo largo del contrato. No necesitará presentar una Garantía Propietaria, No necesitará dejar Deposito en Garantía, No tendrá que abonar Honorarios del Profesional Corredor Inmobiliario Matriculado en forma adicional.

El concepto se basa en que el importe adicional que el inquilino abonará junto a la mensualidad del alquiler, servirá para integrar un Fondo Fiduciario que Garantizará al Propietario el puntual cobro del alquiler mensual, independientemente que el inquilino lo abone o no, este pago será realizado por acreditación de dicho importe en una cuenta que el propietario determine.

El Sistema de Alquiler Seguro le garantizará al propietario el cobro del alquiler ante incumplimiento de restitución del inmueble por parte del inquilino y hasta la efectiva restitución al propietario del inmueble, garantizará que todos los servicios estén abonados a la restitución del inmueble, cubrirá los costos de gastos de letrados y causídicos, cubrirá daños a la propiedad salvo el desgaste normal por transcurso del tiempo.

**NO NECESITARÁ EL INQUIILINO ABONAR MES DE DEPOSITO**, toda vez que el sistema le garantizará al Propietario que todas las cuentas estarán abonadas al momento de la restitución del inmueble

**NO TENDRA EL INQUILINO QUE PRESENTAR UNA GARANTIA PROPIETARIA**, ya que el sistema se encargará de hacer un Scoring del inquilino que evaluará la capacidad de pago del mismo, antecedentes, situación laboral, antigüedad, etc. y reemplazará la original garantía propietaria requerida con un certificado del Sistema de Alquiler Seguro, a través de un Corredor Matriculado, que le garantice al propietario el cumplimiento de todas y cada una de las condiciones del contrato.

Respecto de la capacidad de pago del inquilino, esta podrá ser evaluada por sus propios medios en forma individual o bien integrada junto a en primer lugar con los futuros convivientes directos en la locación (familiares directos, indirectos, pareja, amigos, etc.)

A los efectos de contemplar la situación de precariedad laboral que no permitan al Futuro Inquilino tener un Scoring positivo, podrá establecerse alternativamente un proceso de **Aval Solidario Colaborativo**, haciendo especial mención en este punto, particularmente a la experiencia de los microcréditos promovidos en su momento por Junus, y que ha demostrado que en las clases sociales menos favorecidas, el compromiso solidario en el cumplimiento de obligaciones posee el mayor índice de cumplimiento

**NO TENDRA EL INQUILINO QUE ABONAR UN HONORARIO AL CORREDOR INMOBILIARIO**, el sistema prevé que el honorario del Profesional Corredor Matriculado, éste lo perciba directamente del sistema sin que el mismo impacte en sumas que el inquilino deba abonar aparte o en forma adelantada, y los servicios y responsabilidades que el Corredor le presta al Inquilino, al locador y al Sistema de Alquiler Seguro son los que justifican y garantizan percibir una retribución justa a su trabajo y responsabilidades y le brindan equilibrio justo y transparencia al mercado de locaciones.

**INQUILINOS CUMPLIDORES FUTUROS PROPIETARIOS:**

Es importante destacar que uno de los principales valores que la Sociedad Argentina debe rescatar y valorar es el del Cumplimiento de las Obligaciones asumidas por lo que uno de los principales efectos del Sistema de Alquiler Seguro es que conformará una **BASE DE DATOS DE INQUILINOS CUMPLIDORES**, generando un Scoring del Inquilino que permitirá por una parte ante una nueva locación, reducir su Prima/Costo de Acceso a una nueva cobertura del Sistema de Alquiler Seguro, con la principal ventaja de que los Inquilinos Cumplidores automáticamente estarán **PRE-CALIFICADOS para acceder a un CREDITO HIPOTECARIO PARA COMPRA DE PRIMERA VIVIENDA PROPIA,** pudiendo acceder a dicha Vivienda Propia sin tener que abonar eventualmente sumas adicionales o estar abonando una doble cuota o mensualidad para soportar un alquiler al mismo tiempo que una cuota de compra

A esos efectos se conformará desde la Cámara Inmobiliaria Argentina una **BASE DE DATOS de DEPARTAMENTOS** ofrecidos al Sistema en condiciones más favorables que el Mercado Tradicional con garantía de venta inmediata. Por ejemplo la Cámara Inmobiliaria Argentina está haciendo acuerdo con Desarrollistas, Constructores, Inmobiliarias, Empresas de Servicios a la construcción (Hormigoneras, Empresas de Pintura, Aberturas, etc.) que frecuentemente reciben metros cuadrados a cambio de abastecimiento de productos y servicios a la construcción de inmuebles y normalmente los venden en mejores condiciones de precio al que lo hace el propio desarrollista particularmente hacia el final de la construcción y permitiría al **INQUILINO convertirse en PROPIETARIO** pasando automáticamente de una condición a otro sin tener que pagar simultáneamente una mensualidad de alquiler y una cuota de un Departamento

**El Inquilino, además de poder acceder al alquiler de su vivienda familiar, podrá acceder a otros beneficios directos y otros indirectos:**

**Seguro de vida**, a los efectos que si el locatario fallece, su familia pueda continuar con la locación cubriendo la parte % del aporte al pago de la locación del fallecido.

**Seguro de Desempleo**, ante la pérdida de empleo registrado del Inquilino por razones ajenas a él (ej. despido sin causa, etc.), el Sistema de Alquiler Seguro, podrá garantizar el pago del alquiler al propietario durante un plazo establecido

**Seguro a terceros / Robo / Incendio**, podrá incluirse una cobertura que le garantice tanto al Inquilino como al Propietario y Terceros que ante un siniestro, los daños ocasionados estarán cubiertos por este seguro

**Futuro Cierto**. Prioridad de que ante la decisión del propietario de continuar alquilando la unidad el inquilino pueda ejercerla, el Corredor Matriculado deberá solicitar al Locador con 60 días de anticipación que manifieste su intención, caso afirmativo deberá registrar en el Sistema de Alquiler Seguro la ocurrencia incluyendo la tasación realizada por Corredor Matriculado, del valor locativo pretendido / Tasado e informar al Locatario a través del sistema con 45 días de anticipación la voluntad del locador y condiciones, el Inquilino deberá responder dentro de los 15 días, caso su respuesta sea negativa, permitirá al Locador exhibir durante los últimos 30 días exhibir el inmueble a terceros interesados por lo menos dos días por semana en horario comercial.

**Tasación Profesional:** En acuerdo de la Cámara Inmobiliaria Argentina y el Tribunal de Tasaciones de la Nación, se establecerá un instructivo que integrará las Normas CIA de gestión de Calidad y Procesos Inmobiliarios, a los efectos de las tasaciones de Valores locativos, con sus correspondientes factores de homogenización, estableciéndose un Registro y Base de Datos Históricos cuya información podrá ser consultada al sistema a través de un Profesional Corredor Matriculado.

**Acceso a Servicios Adicionales y Complementarios con Beneficios:**

Los inquilinos y Propietarios podrán acceder a beneficios y descuentos de servicios adicionales y complementarios mediante acuerdo y Registro de Proveedores en el Sistema de Alquiler Seguro, mediante tarifas preferenciales y preestablecidas. A esos efectos se conformará desde la Cámara Inmobiliaria Argentina un **Registro de proveedores de Servicios atendiendo por ejemplo alguno de los siguientes servicios:**

* Plomeros
* Pintores
* Electricistas
* Gasistas
* Empresas de Mudanzas / Fletes
* Cerrajerías
* Vidrierías
* Limpieza
* Carpinteros
* Herreros
* Albañiles
* Servicio Domestico
* etc

**Se podrán hacer acuerdos con otras líneas de productos y servicios No Esenciales:**

* Programa de Fidelización
* Artículos para el Hogar
* Turismo
* Capacitacion
* Seguros
* Etc

Los prestadores de estos servicios serán calificados por los usuarios en relación al servicio que ha prestado, lo que a lo largo del tiempo permitirá a los futuros usuarios seleccionarlos en base a la reputación adquirida. Los Inquilinos y Locadores, tendrán acceso a este registro mediante un usuario a dichos efectos.

Los prestadores podrán percibir el pago de sus servicios directamente del sistema y al locatario y/o Locador se le podrá debitar de la cuenta correspondiente del pago del alquiler donde deberá estar integrado este importe según corresponda su imputación que será validada por el Corredor Matriculado.

**SISTEMA DE AHORRO PREVIO EN METROS:**

Si el Inquilino genera un ahorro adicional al pago de su alquiler, puede formar parte de un grupo cerrado, semi-cerrado o abierto tipo Plan de Ahorro previo, en UVA´s o Metros cuadrados, con un incentivo de quedar adjudicado por sorteo de un Depto; también se le puede adicionar que se le exima de algunas cuotas, o de parte del adelanto, u otros incentivos. El costo de este incentivo hay que calcularlo donde incidirán los menores costos por cumplimiento puntual de pago, utilidades extraordinarias del sistema, aportes de parte de desarrolladores de aportes de metros que compensen iniciativa publico privadas en el aporte por parte del estado de terrenos para construcción de vivienda, este aporte podrá ser incentivado / compensado con deducción de impuestos equiparando los aportes como donaciones a entidades sin fines de lucro o como programa de Mecenazgo. También puede compensarse por aportes de trabajos en un sistema cooperativo. Las empresas de servicios y/o productos para la construcción podrán hacer sus aportes en base a sus líneas de productos y/o servicios incluyendo a los profesionales que participan también de la cadena del desarrollo (arquitectos, ingenieros, proyectistas, calculistas, etc).

Podrá establecerse un sistema similar al LEASING, donde un inquilino se convierta a futuro en Propietario a partir de un alquiler, en este esquema puede intervenir el Estado, otorgando incentivos fiscales que disminuyan la carga impositiva de los propietarios que decidan vender su unidad al inquilino que tiene un contrato vigente y registrado en el SAS. Podría ser el propio Estado el que inicialmente quede como titular de los dominios en Leasing y que posteriormente transferirá según condiciones y pago de valores residuales o transferencia a crédito la titularidad a los inquilinos / propietarios

**RESPONSABILIDAD Y COMPETENCIA DE LOS CORREDORES PROFESIONALES MATRICULADOS:**

Algunos servicios serán responsabilidad y competencia del Profesional Matriculado que será solidariamente responsable ante el sistema si no cumple con su tarea de control, por ej. Verificar el pago de los servicios, expensas, convocatorias a asambleas, expensas extraordinarias, reclamos del inquilino, etc.

El Corredor Matriculado deberá verificar y validar la habilidad de quien firma el contrato de locación (informe de dominio, verificación eventual de poder de representación, valores de expensas, etc.) y dejar registrado en el Sistema de Alquiler Seguro los correspondientes datos y documentación respaldatoria.

Ofrecerá el departamento informando que es apto SAS y deberá entregarle una ficha donde allí conste la información del departamento a ser alquilado ubicación, superficie, cantidad de ambientes, valor del alquiler mensual, valor total del contrato y las eventuales variaciones que durante el transcurso del contrato se diferencie del importe mensual inicial, todas las condiciones del alquiler, valor de las expensas ordinarias de los últimos 3 meses, informará por ejemplo, si el Reglamento de copropiedad permite mascotas en el edificio.

Requerirá del Futuro Inquilino sus datos para cargar en el sistema y le requerirá la documentación respaldatoria cuyo escaneo lo ingresará al legajo del Inquilino.

Habrá un contrato de locación estándar con cláusulas equilibradas preestablecidas (homogenización de los contratos – Norma CIA)

A los efectos de velar por la transparencia y correcta imputación de los gastos que por Mantenimiento Normal de los Consorcios de Edificios el Corredor Matriculado informará a la Administracion del consorcio que el Departamento ha sido alquilado, indicando los datos del Inquilino y del Corredor Matriculado Interviniente y que dicho alquiler se encuentra bajo el Sistema de Alquiler Seguro, para que remita mensualmente copia de la liquidación de expensas, convocatorias a asambleas y novedades del consorcio. Se le informa, si el propietario así lo decide, la representatividad en Asambleas en cabeza del Corredor Matriculado.

Le solicitará al Administrador del Consorcio que le remita copia reglamento copropiedad para verificar deberes y obligaciones de los inquilinos de los Departamentos, debiendo entregar una copia (física o digital) al inquilino.

Le solicitará al Administrador que remita liquidación detallada que por expensas extraordinarias le corresponda abonar a la unidad alquilada, dejando registrado el en Sistema de Alquiler Seguro, los importes correspondientes que deberán ser validados por el Corredor Matriculado a los efectos que el Sistema de Alquiler Seguro descuente del importe a percibir por el Locador dichas sumas y sean abonadas al Consorcio en forma directa y automática.

Últimas tres liquidaciones de expensas de la unidad a ser locada entregando copia física o digital al Inquilino y dejando registro y copia en el Sistema de Alquiler Seguro

Notificará al Administrador de la vivienda que le deberá remitir mensualmente copia de la liquidación de expensas donde indique el estado de cuenta del Consorcio y grado de cumplimiento de pago del inquilino.

De existir gastos extraordinarios, estos deberán estar debidamente discriminados. Se entiende por gastos extraordinarios: Remodelaciones al Edificio, Cambio de ascensores y/o maquinarias cuya vida útil sea mayor a 5 años, Pintura General del Edificio, externa o interna de áreas comunes, Fondos especiales, etc., no se considerarán extraordinarias reparaciones de desperfectos de uso común del edificio como ser desagues, columnas de agua, etc. y el Corredor Matriculado deberá validar en el Sistema los importes y conceptos para que se debiten de la cuenta a cobrar del Propietario

Deberá informar al Administrador que toda comunicación, convocatoria de Asambleas, liquidaciones de expensas, etc. deberá ser remitida al Corredor en su domicilio que a esos efectos el propietario constituye

Informará al Propietario de toda comunicación y/o correspondencia haya sido remitida al domicilio que a estos efectos constituye o que del Inquilino reciba.

Verificará el pago de los servicios (luz, agua, teléfono, gas, ABL, etc.)

Asistirá al Locatario ante problemas o desperfectos o situaciones que se presente en el departamento alquilado tomando las providencias del caso. Ej ante un desperfecto de cañerías, contactar a un Plomero.

Verificará que a lo largo del contrato se mantenga vigente el valor locativo debiendo ser ecuánime e imparcial en su evaluación y ante una diferencia que beneficie a una parte en perjuicio de la otra, establecerá gestiones tendientes a nivelar el desbalance generado ofreciendo alternativas de negociación, por ejemplo ofrecerá cambio una extensión del plazo eventualmente una relocalización del inquilino en otra propiedad

Mantendrá el SAS actualizado en cuanto reciba datos o información que modifiquen el legajo de un Locatario y/o inmueble

Verificará que las incidencias se resuelvan y calificará a los prestadores de servicios y productos

Mantendrá informado en forma mensual al Locador del estado de seguimiento del inmueble y del locatario

Deberá estar inscripto en un Registro de Profesionales Matriculados y Certificar sus procedimientos en normas de Gestión de Calidad y Procesos Inmobiliarios de la Cámara Inmobiliaria Argentina – Normas CIA - establecidas específicamente para la actividad desarrollada en locación de viviendas

El Corredor Matriculado, podrá delegar el seguimiento y administración del contrato de locación en otro profesional Matriculado registrado, en tanto y cuanto el designado acepte el cargo. El Sistema de Alquiler Seguro establecerá un honorario que el Corredor Matriculado percibirá por los servicios de seguimiento y administración del alquiler.

**PREVISIBILIDAD Y SEGURIDAD JURIDICA - MEDIACION / ARBITRAJE**

Es sabido que uno de las situaciones que inciden en mayor grado en forma negativa a la hora de fijar precios y la decisión de alquilar una vivienda por parte del propietario es aducida la falta de seguridad jurídica y plazos de ejecución, Desde esa óptica se podrá establecer un sistema de mediación/ Arbitraje especialmente orientado a la problemática locativa, arbitrado desde la Profesionalidad y Representatividad de la Cámara Inmobiliaria Argentina, asistidos por el Instituto de Vivienda de la Ciudad y eventualmente el Colegio de Abogados de la Ciudad que sirva como paso previo o alternativo a una instancia judicial donde si es viable se establezca su validez o eventualmente para el caso de desconocer su dictamen una penalidad a la parte perdedora si el fallo final confirma lo actuado por el arbitraje, esto podría ayudar a resolver conflictos, descongestionar los tribunales, acortar muchísimo los plazos de por ejemplo desalojos, etc. Este tribunal podría estar habilitado a accionar a los garantes colaborativos, empleadores, etc.

**FONDO FIDUCIARIO DEL SISTEMA DE ALQUILER SEGURO**

El concepto es que la prima que cubra el riesgo/morosidad y a los efectos de que la prima sea la menor posible, se basa en

1. La atomización masiva del riesgo distribuido entre todos los niveles sociales de locatarios
2. El apalancamiento que un Fondo Fiduciario o de Inversión avalen o reaseguren las incidencias que se generen
3. Las utilidades que por inversión del Fondo se generen
4. Podrá aplicarse un pequeño porcentaje de la parte del alquiler que le corresponda al propietario para aumentar los fondos de aval o reaseguro
5. La generación de un Scoring de los Locatarios, basados en un sistema pre-establecido de evaluación, cumplimiento, antecedentes, avales colaborativos y eventualmente codeudores, garantías propias.

De acuerdo a las conversaciones mantenidas con varias compañías de Seguros, administradores Fondos Fiduciarios, organismos gubernamentales, etc., uno de los temas que se presenta es el del costo de la parte de la prima / caución, que garantice el pago del alquiler al propietario y que a la vez sirva para cubrir las incidencias del sistema y el pago de los honorarios del corredor matriculado.

A este respecto una de las alternativas para disminuir ese costo, es que quien o quienes emitan esa caución tengan un sistema económico de reaseguro. Este reaseguro puede estar apalancado con varias formas de avales:

1. Conformar un Fondo Fiduciario que se integrará con el aporte de IVC, IV, Estado, un % de la propia recaudación de las primas del Fondo, un % de los resultados de las colocaciones de los inmuebles que del Banco Nacional de Viviendas Apto Crédito Hipotecario
2. Un pequeño porcentual producto del propio sistema que destinará parte de la recaudación a esos efectos
3. Otras formas financieras de integrar fondos como ser de aportes de Desarrolladores, Constructores, Proveedores donde a cambio de compensación con algún impuesto, por ejemplo IIBB, destinen al Fondo lo que puede fomentar un incremento en invertir en viviendas para renta.

Se podrá fomentar la construcción de viviendas para renta destinadas a mitigar la falta de oferta y abastecer la demanda del mercado locativo en una iniciativa público-privada donde el estado aportaría terrenos, aportaría locatarios/propietarios, aportaría reducción de impuestos, queda como titular de los inmuebles ofreciéndolos en un sistema similar al leasing basado en un alquiler mensual con más una suma mensual adicional que le pueden servir al inquilino para abonar a futuro un valor residual y pasar a convertirse en propietario. A los efectos de minimizar los costos de mantenimiento y uso de dichos inmuebles se les aplicará un concepto de sustentabilidad, ahorro energético, reducción de costos de mantenimiento y uso, autogestión colaborativa en el mantenimiento de las partes comunes, todo ello orientado a que el dinero que tradicionalmente se destina al pago de dichos servicios, se destine al ahorro y/o pago de los diferenciales de valor que le permitan acceder en condiciones mas favorables al pago y adquisición de la vivienda propia. Esta modalidad podrá estar sustentada en parte por los programas internacionales de apoyo a la planificación y desarrollos sustentables (Ej. Hipotecas verdes)

Se podrá analizar un programa donde se establezca un Fondo Fiduciario o de Inversión a largo Plazo que pueda invertir en el Programa de garantías y que genere utilidad.

Parte de los fondos caucionados podrán ser utilizados proporcionalmente en la construcción de viviendas y por su carácter social, podrían estar eximidos de impuestos, También se podrá fomentar la construcción basada en esquema cooperativo, la autoconstrucción, la construcción sustentable, programas de relocalización y producción en zonas remotas.

**CONSIDERACIONES FINALES ADICIONALES**

Desde el punto de vista del IVC el SAS contribuirá a una disminución muy importante en los fondos que actualmente destina al aval de los seguros de caución de alquileres

Brinda una solución integral a la problemática de la vivienda familiar

Al actuar en ámbito Municipal y en virtud del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, generará una gran masa de clientes cautivos que además de utilizar una cuenta de Ahorro en la entidad, podrán ser beneficiados con propuestas crediticias y de consumo propias de la actividad bancaria.

Desde el punto de vista de la previsibilidad jurídica, convierte la deuda de pago de alquiler en un título ejecutivo desde el momento que el locatario en el contrato establece con el locador y con la entidad bancaria que el importe de su alquiler se debite en forma automática de su cuenta bancaria, la falta de depósito del importe que cubre el pago del alquiler y el hecho que generará un saldo deudor, este se convierte n título ejecutivo con la sola certificación de dicho saldo por parte del Banco.

El sometimiento a una instancia de arbitraje reducirá los tiempos de ejecución y brindará mayor consistencia a la confianza en el sistema

También el Registro servirá para tener un estricto seguimiento de las unidades en alquiler que podrían ser beneficiadas de incentivos fiscales y así el Estado podrá otorgar esos beneficios e incluso créditos para construcción de viviendas con destino a renta en forma controlada.

Brindará total transparencia de las operaciones de alquiler de vivienda permitiendo optimizar los planes de vivienda.

Buenos Aires, 1 de junio de 2017.-

Claudio R. Vodánovich Alejandro Juan Bennazar

Secretario Presidente