

# Los alquileres en Mendoza aumentarán un 35 por ciento

05/02/2020

**Estanislao Puelles Milán**, responsable del Colegio de Corredores Inmobiliarios, indicó cuáles son las perspectivas para este año: **“Para este 2020 entendemos que la situación no va a cambiar demasiado a lo que atravesamos en el 2019. En el 2019 veníamos con actualizaciones del orden del 30% anual, en las PASO tuvimos un salto importante, por lo que los propietarios actualizaron en un 35%. Es real que algunos contratos se actualizan semestralmente, eso es en el orden de entre el 13 y el 15%.**

**“Veníamos con actualizaciones semestrales desde mucho antes, luego de que el Gobierno apuntara a una inflación del 20%, que después no pudo ser; se había vuelto a actualizar los contratos en forma únicamente anual. Eso fue en el 2017 y 2018. A mediados del 2018 con la gran inflación hizo que muchos propietarios volvieran a lo semestral. Pero hoy depende de la negociación.**

**“Nosotros no estamos notando que las negociaciones se den en forma entre particulares. Muchos propietarios buscan seguridad personal. Requieren de los servicios de un corredor inmobiliario matriculado, porque muchos no lo son. En esto también la seguridad jurídica, en el Colegio tenemos gran cantidad de gente que luego es derivada a Defensa del Consumidor. Estamos trabajando codo a codo, sobre todo alquileres porque vemos gran cantidad de abusos. Mucha gente va al Colegio a hacer la denuncia, cuando nosotros notamos que no es matriculado lamentablemente mucho no podemos hacer. Cuando es matriculado se inicia un expediente, que después es denuncia en la Justicia ordinaria y también en Defensa del Consumidor.**

**“La inmobiliaria tiene una particularidad, está atomizado. Es poco de los mercados que funciona realmente como mercado. Como nadie se puede poner de acuerdo, funciona como mercado. El que pide valores exorbitantes sin dudas se queda con el inmueble vacío. Nosotros estimamos una actualización del orden del 35% para este 2020. Una vivienda de unos 70 metros cuadrados, dos dormitorios con cochera en el orden de los 12 a 13 mil pesos. Dependiendo de las características del inmueble siempre.**

**“Lo que ha preocupado como la primera pregunta que hace el inquilino, el consumidor está cambiando en este aspecto, es cuánto se paga en expensas. Las expensas han aumentado en el orden del 50% anual, contra alquileres que han aumentado un 35%. Ese es un tema importante a tener en cuenta.**

**“De parte de los propietarios reclaman la baja rentabilidad. Si uno tenía invertido equis cantidad de pesos en un departamento, eso daba al año una renta del 6%. Después de eso hay que descontar gastos de mantenimiento y demás. La rentabilidad está por el piso, quizá a niveles históricos, está por debajo del 3%. El mantenimiento de los inmuebles como la seguridad jurídica son los temas que más preocupan al propietario.**

**“Con los inquilinos el tema son los valores. A partir del 2018 los salarios dejaron de acompañar a la inflación. Nosotros venimos actualizando los contratos de alquiler desde hace años, pero a mediados de 2018 no acompañó más la inflación el salario. Eso se tradujo en la problemática del pago de alquiler. Un tema de consulta es el tema de pago de expensas, hay propietarios que pretenden cobrarles a los inquilinos las expensas extraordinarias cuando estas no les corresponden. El inquilino debe pagar únicamente la expensa ordinaria del uso, no así del mantenimiento o mejora”.**

**Finalmente, se refirió a la ley de alquileres: “El proyecto quedó con media sanción, se había hablado de que sería tratado en período de sesiones extraordinarias pero finalmente eso no**

**sucedió. Hemos estado en reuniones con la ministra de Desarrollo** y hemos tenido muy buena recepción. Está atendiendo la situación tanto de quienes demandan y quienes quieren invertir y no lo pueden hacer por las altas tasas de interés.

**“Nosotros presentamos un proyecto, que es un sistema de construcción para las desarrollistas tanto pequeñas, medianas y grandes. A los desarrollos se les hace una desgravación impositiva.** Pero esos inmuebles durante los primeros 8 años, quedan única y exclusivamente a disposición del mercado de alquileres. Dentro de este proyecto de ley de alquileres lo presentamos, la ministra lo ha visto con buenos ojos. Hay probabilidad de que tenga mejorías y aprovechar el momento”.

Fuente: Jornada