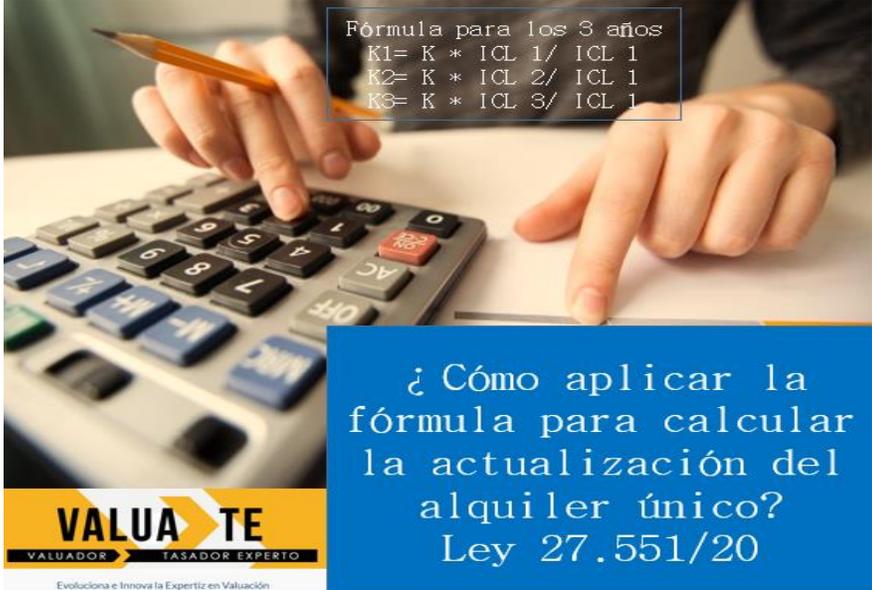


¿Cómo aplicar la fórmula para calcular la actualización del alquiler único?

Ley 27.551/20



Fórmula para los 3 años
 $K1 = K * ICL 1 / ICL 1$
 $K2 = K * ICL 2 / ICL 1$
 $K3 = K * ICL 3 / ICL 1$

¿Cómo aplicar la fórmula para calcular la actualización del alquiler único?
Ley 27.551/20

VALUA TE
VALUADOR TASADOR EXPERTO
Evoluciona e Inova la Expertiz en Valuación

De Marcela Agustina Ibáñez

¿CÓMO CALCULAR LA ACTUALIZACIÓN DEL ALQUILER?

(Referencia: Ingresar a web del BCRA y obtener índice ICL del día, el que se visualiza en la columna "Principales Variables", si debo buscar de otras fechas, hago click allí e ingreso al buscador de ICL)
Desarrollo extraído de 2da. Edición del manual *Impacto del CCC en la gestión del Martillero y Corredor*, M.A. Ibáñez- 2ª edición en trámite, Alveroni 2021:

(...) Desde la redacción legal expuesta que manifiesta: "...el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales...", tenemos que el "valor único inicial" de la locación se transforma y crece en dos oportunidades, en el contrato con plazo mínimo legal de tres años, y sucesivamente actualización anual - si los plazos son mayores o se da locación continuada-, aplicaremos la fórmula considerando en todos los casos el I.C.L inicial del contrato.

A continuación se comparte el desarrollo de aplicación propuesto por el Contador y Corredor Inmobiliario Jorge Cena, corredor inmobiliario en Córdoba:

EJEMPLO: *Alquiler con destino de inmueble para vivienda habitacional.*

- Alquiler mensual único: \$ 15.000
- Plazo del contrato de locación: 3 años
- Ajustes anuales: por I.C.L. (BCRA) Ley 27.551/20
- Período de locación: desde 1 de octubre de 2020 hasta 30 de septiembre de 2023.
- Ajustes anuales: Mes 13 del contrato (Octubre de 2021) y mes 25 del contrato (Octubre de 2022) Fechas que tendrán su ICL, según informa el BCRA.

CÁLCULO CON HIPOTESIS DE I.C.L. (Ya que el índice concreto será el que indique el BCRA para la fecha real determinada)

a) Determinación del ICL (se obtiene del BCRA)

ICL 1 – Octubre de 2020: 1,05 (1/10/2020) Índice del día de inicio del contrato de locación.

ICL 2- Octubre de 2021: 1.42 (1/10/2021) índice al primer año cumplido del contrato de locación.

ICL 3 – Octubre de 2022: 1,98 (1/10/2022) índice al segundo año cumplido del contrato de locación

b) Hipótesis de alquiler único K y sus plazos contractuales.

K= \$ 15.000

K 1= Alquiler mes de inicio de contrato locación (Ej. 1/10/2020)

K 2= Alquiler mes 13 (Ej.: 1/10/2021)

K3= Alquiler mes 25 (Ej.: 1/10/2022)

c) FORMULAS PARA CÁLCULOS DE AJUSTES DE ALQUILERES ANUALES (Ej.: 3 años)

$K1 = K * ICL 1 / ICL 1$

$K2 = K * ICL 2 / ICL 1$

$K3 = K * ICL 3 / ICL 1$

d) Aplicación: CÁLCULOS ALQUILERES ANUALES:

- PRIMER AÑO DE LOCACIÓN –Alquiler único mensual

$K1 = 15.000 * 1,05 / 1,05$

$K1 = \$ 15.000,00$

- SEGUNDO AÑO DE LOCACIÓN: Alquiler único mensual ajustado.
 $K2 = 15.000 * 1,42 / 1,05$
 $K2 = \$ 20.285,71$
- TERCER AÑO DE LOCACIÓN: Alquiler único mensual ajustado
 $K3 = 15.000 * 1,98 / 1,05$
 $K3 = \$ 28.285,71$

e) Resultados de aplicación de fórmula:

- Primer año locativo: Alquiler mensual \$ 15.000
- Segundo año locativo: Alquiler mensual \$ 20.285,71
- Tercer año locativo: Alquiler mensual \$ 28.285,71

Asimismo el corredor inmobiliario matriculado (Ver art. 12 L. 27.551 que modifica el art. 1351 del C.C. y C.) conforme legislación local de su provincia, para la gestión de intermediación para contrato de locación cobrará la siguiente comisión de su escala arancelaria, según la hipótesis planteada: \$ 15.000 x 36 meses: \$ 540.000 (5% = \$ 27.000), ya que la ley colegial establece el cálculo sobre el total del contrato que se ha concretado, y conforme la ley nacional el alquiler es un monto único... podrá variar el porcentaje en cada provincia y también, a cargo de quién será el pago (locador y/o locatario)...

Referencia:

Ibáñez, M.A (2021) *Impacto del nuevo CCC en la gestión del martillero y corredor*. 2º Edición en trámite, editorial Alveroni Córdoba.

