Proyecto de Ley

Sistema de información sobre alquiler de inmuebles con fin habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Capítulo 1

PLATAFORMA INTEGRADA DE DATOS DE ALQUILER DE INMUEBLES CON FIN HABITACIONAL

ARTÍCULO 1°.- **Plataforma**. Créase la Plataforma Integrada de Datos de Alquiler de Inmuebles con fin habitacional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 2°.- **Autoridad de aplicación**. El responsable de la implementación de la Plataforma será el Instituto de Vivienda de la Ciudad o el organismo que en el futuro lo reemplace. La Autoridad de Aplicación dispondrá los medios para la creación, mantenimiento y gestión del soporte digital y las herramientas complementarias que demande la implementación de la Plataforma.

ARTÍCULO 3°.- **Objetivo.** El objetivo de la Plataforma es disponer información para la toma pública de decisiones, a través de un soporte digital para la integración de datos sobre el mercado de alquiler de inmuebles con fin habitacional.

ARTÍCULO 4°.- **Fuentes.** Los datos a integrar en la Plataforma serán provistos por el Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA), el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC) y otras fuentes estadísticas oficiales. Se integrarán los datos del Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, creado por la ley 6.255/19, sin detrimento de su actual órbita de gestión. Se incorporarán los datos provistos por el Registro de Contratos de Locación de Inmuebles con fin habitacional a crearse en el marco de la presente ley. Asimismo, podrán incorporarse datos no estadísticos de instituciones de probada trayectoria, que sirvan para complementar información no provista por las fuentes oficiales, necesaria para la adecuada caracterización y comprensión de las dinámicas del mercado de alquiler de inmuebles.

ARTÍCULO 5°.- **Provisión de la información.** Los organismos públicos mencionados en el artículo 4° podrán suministrar, en el marco de sus respectivas competencias y de los convenios o instrumentos de cooperación interjurisdiccional que correspondan, los datos de acuerdo a la forma y tiempos establecidos por la Autoridad de Aplicación. La Autoridad de Aplicación podrá celebrar convenios con el resto de las instituciones contempladas en el artículo 4° para establecer las condiciones de la provisión de información.

ARTÍCULO 6°.- **Datos.** La Plataforma deberá incorporar, como mínimo, datos sobre:

- oferta de alquileres: cantidad, localización, tipologías arquitectónicas, superficie, precios, costo de expensas, moneda publicada (pesos o dólares), tipo (temporario o permanente);
- demanda de alquileres: condiciones de vida de hogares y personas (laborales, económicas, habitacionales, demográficas, entre otras);
- contratos celebrados: cantidad, localización, tipologías arquitectónicas, superficie, precios, costo de expensas, moneda acordada (pesos o dólares), tipo (temporario o permanente).

Los datos utilizados para caracterizar la demanda serán tratados en forma agregada, estadística o disociada.

La Autoridad de Aplicación desarrollará, a partir de los datos disponibles, indicadores que contribuyan al monitoreo y la evaluación del mercado de alquiler de inmuebles, tales como:

- relación entre cantidad de propietarios e inquilinos;
- relación entre precio del alquiler e ingreso promedio de los hogares;
- relación entre tamaño de la vivienda y tamaño de los hogares.

La Autoridad de Aplicación podrá celebrar convenios de cooperación con los organismos e instituciones proveedoras contempladas en el artículo 4° para el relevamiento de nuevos datos y la generación de información específica, de acuerdo a los requerimientos de la Plataforma.

Los contratos y propiedades comprendidos en la Ley 6.255 serán integrados a la Plataforma mediante interoperabilidad con el Registro allí previsto, sin generar una obligación de doble registración.

Los datos integrados en la Plataforma serán actualizados de acuerdo a la periodicidad de las fuentes: en el caso de estadísticas, de acuerdo a la publicación de los organismos responsables; en el caso de plataformas digitales, tales como portales inmobiliarios, en tiempo real; en el caso de otras instituciones, de acuerdo a la publicación correspondiente.

ARTÍCULO 7°.- **Acceso a la información.** Los datos integrados en la Plataforma serán de acceso público y gratuito, atendiendo a las restricciones vigentes sobre el tratamiento de datos personales establecidos por ley. La información destinada a consulta pública deberá encontrarse previamente agregada, anonimizada o disociada, de modo que no permita identificar directa o indirectamente a las personas humanas o jurídicas involucradas en los datos registrados.

Capítulo 2

RELEVAMIENTO DE CONDICIONES DE ALQUILER Y POBLACIÓN INQUILINA

ARTÍCULO 8°.- **Relevamiento**. Incorpórese un relevamiento sobre las condiciones de alquiler y población inquilina a la ENCUESTA TRIMESTRAL DE OCUPACIÓN E INGRESOS de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 9°.- **Autoridad de aplicación**. El responsable del Relevamiento será el Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IDECBA). La Autoridad de Aplicación dispondrá las medidas para (1) incorporar las preguntas contenidas en la presente ley; (2) suministrar periódicamente al Instituto de Vivienda de la Ciudad, en el marco de la creación de la Plataforma Integrada de Datos de Alquiler de Inmuebles con fin habitacional, los datos recabados en la encuesta.

ARTÍCULO 10°.- **Contenidos**. Las siguientes preguntas serán incorporadas en el *Cuestionario de vivienda y hogar ENCUESTA TRIMESTRAL DE OCUPACIÓN E INGRESOS 2026 Form. A1*:

[FILTRO: sólo para quienes respondieron H2 = 3]

H4 ¿Cómo fue realizado el alquiler o arrendamiento del inmueble?

Mediante contrato escrito con el propietario directo … 1

Mediante contrato escrito con un sublocador … 2

Mediante contrato escrito con el propietario a través de inmobiliaria …3

Mediante acuerdo de palabra con el propietario directo … 4

Mediante acuerdo de palabra con un sublocador … 5

H5 ¿Cuántos meses dura el contrato o el acuerdo de palabra de locación desde la fecha de inicio hasta la de finalización?

(cantidad) meses.

H6 ¿Cuál es la moneda y el monto del precio inicial según el contrato o acuerdo de palabra?

(cantidad) (pesos/dólares)

H7 ¿Cuál es la frecuencia de actualización del precio inicial?

Semanal … 1

Mensual… 2

Bimestral …3

Trimestral … 4

Semestral … 5

Anual …6

Otra (indicar) … 7

H8 ¿Cuál es la modalidad de pago?

Efectivo …1

Transferencia bancaria …2

Otra (indicar) … 3

H9 ¿Cuál es el índice utilizado para pactar los aumentos?

Índice de Precios al consumidor (IPC) … 1

Índice para Contratos de Locación del BCRA (ICL) ... 2

Porcentaje pactado con el propietario … 3

Valor del dólar … 4

Otro (indicar) … 5

H10 ¿Cuál fue el gasto total que realizó para ingresar al alquiler o arrendamiento (en concepto de depósito, comisión inmobiliaria, honorarios, firmas, garantía, seguro de caución, u otros gastos asociados), sin considerar el pago anticipado del primer mes?

Equivalente a menos de 1 mes de locación … 1

Equivalente a 1 mes de locación … 2

Equivalente a más de 1 mes de locación (indicar) …3

H11 ¿Cuál es el porcentaje que representa el pago de alquiler o arrendamiento, incluyendo expensas, respecto a los ingresos mensuales actuales del hogar?

Menos del 30% … 1

30-50 % … 2

Más del 50% …3

H12 Desde el inicio del alquiler o arrendamiento, ¿debió tomar deuda para el pago del mismo?

Sí, tomé deuda de una entidad bancaria … 1

Sí, tomé deuda de una billetera virtual … 2

Sí, tomé deuda de un prestamista … 3

Sí, tomé deuda de un familiar/amigo … 4

No, pero tomé deuda para otros gastos corrientes (alimentos, educación, salud, otros) … 5

No tomé deuda para el pago del alquiler o arrendamiento … 6

Capítulo 3

REGISTRO DE CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES CON FIN HABITACIONAL

ARTÍCULO 11°.- **Registro**. Créase el Registro de Contratos de Locación de Inmuebles con fin habitacional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con carácter administrativo, destinado exclusivamente a generar información para el diseño y la gestión de políticas públicas urbanas.

ARTÍCULO 12°.- **Autoridad de aplicación**. El responsable de la implementación del Registro será el Instituto de Vivienda de la Ciudad o el organismo que en el futuro lo reemplace. La Autoridad de Aplicación dispondrá las medidas para: (1) crear, gestionar y mantener el sitio digital para realizar los registros; (2) implementar campañas de difusión y publicidad sobre el Registro; (3) garantizar los derechos y aplicar las sanciones previstas en la presente ley para la efectiva implementación del Registro.

ARTÍCULO 13°.- **Objeto de Registro**. Serán objeto de registro los contratos celebrados en unidades con fin habitacional. Deberán registrarse los contratos celebrados -por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros- correspondientes a las locaciones (contratos reglados por los artículos 1.187 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación) y/o sublocaciones (definidas por los artículos 1.213 a 1.216 del Código Civil y Comercial de la Nación) de bienes inmuebles (según artículos 225 y 226 del Código Civil y Comercial de la Nación).

ARTÍCULO 14°.- **Obligatoriedad**. Todo contrato de un inmueble con fin de locación habitacional deberá encontrarse inscripto en el Registro. La inscripción no constituye un requisito de validez, eficacia, oponibilidad ni prueba del contrato de locación, ni altera los derechos y obligaciones establecidos por la legislación nacional.

ARTÍCULO 15°.- **Gratuidad**. El trámite de registro de contratos de locación de inmuebles es gratuito.

ARTÍCULO 16°.- **Sujetos alcanzados**. La inscripción del contrato de locación de una unidad inmueble ante el Registro puede ser realizada tanto por los Locadores y Sublocadores como por los Locatarios, cualquiera sea la forma que adopten (personas humanas, sucesiones indivisas y personas jurídicas) en los contratos celebrados. Cuando los inmuebles pertenezcan a locadores residentes en el exterior, la obligación señalada estará a cargo de sus representantes en la Ciudad.

ARTÍCULO 17°.- **Procedimiento y plazos para la registración**. Los contratos celebrados deberán ser registrados a través del sitio web creado a tales fines por la Autoridad de Aplicación, dentro de los quince (15) días corridos posteriores a su celebración. Las modificaciones de los contratos registrados deberán ser informadas dentro de los quince (15) días corridos posteriores de producidas.

ARTÍCULO 18°.- **Información**. Los sujetos alcanzados deberán suministrar la siguiente información:

- 1. Locadores: carácter de su actuación (nombre propio, o por cuenta y orden de un tercero residente en el país o exterior), apellido y nombres, denominación o razón social; Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) o Clave de Identificación (CDI);
- 2. Intermediarios: a) inmobiliarias y corredores inmobiliarios: número de matrícula y entidad regulatoria de la actividad emisora de la misma, de corresponder; b) escribanos: número de matrícula y entidad regulatoria de la actividad emisora de la misma;
- 3. Locatarios: apellido y nombres, denominación o razón social; Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT), Código Único de Identificación Laboral (CUIL) o Clave de Identificación (CDI);
- 4. Inmueble: a) Identificación del tipo de inmueble (vivienda unifamiliar, unidad en propiedad horizontal, u otras formas); b) Ubicación (Código postal, calle, número, piso, departamento, unidad funcional).
- 5. Contrato de locación: a) Locación o sublocación; b) Fecha de celebración; c) Fecha de inicio y finalización pactada; d) Monto del precio inicial pactado por el contrato a devengar durante el primer período de vigencia del contrato; e) Modalidad del precio pactado: forma de pago, frecuencia de aumentos, índice utilizado para pactar los aumentos y tipo de moneda; f) Modificaciones contractuales relativas a cualquiera de los datos detallados precedentemente, así como la eventual rescisión del mismo; g) Temporario o Permanente.

ARTÍCULO 19°.- **Derechos**. La inscripción de contratos de locación de inmuebles en el Registro habilitará a los sujetos alcanzados a ser beneficiados con la inclusión en programas de difusión, promoción y oferta de alquileres promovidos por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 20°.- **Sanciones**. El incumplimiento a las obligaciones establecidas en esta ley será sancionado por la Autoridad de Aplicación. El/la titular o responsable del inmueble sujeto a locación que ejerza la actividad sin haber realizado el trámite de inscripción ante el Registro será sancionado con una multa según la ecuación [40 UT x superficie del inmueble]. El valor de la Unidad Tarifaria (UT) es actualizado de acuerdo a la Ley Tarifaria; la superficie del inmueble corresponde a lo inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble. La reincidencia en el incumplimiento, tanto de un mismo sujeto como sobre un mismo inmueble, estará sujeta a una penalización del 10% acumulativa sobre la ecuación de la multa, de manera tal que la primera reincidencia se calculará como [40 UT x superficie del inmueble x 1.10], la segunda reincidencia como [40 UT x superficie del inmueble x 1.20] y así sucesivamente.

ARTÍCULO 21°.- **Reglamentación**. El Poder Ejecutivo de la Ciudad reglamentará la presente ley dentro de los noventa (90) días corridos de su promulgación.

ARTÍCULO 22°.- **Comunicación**. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Fundamentos

La información de calidad, actualizada y exhaustiva es la base de toda política pública. En el contexto del crecimiento de la población inquilina en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se torna urgente contar con un *Sistema de información sobre alquiler de inmuebles con fin habitacional* que contribuya a la toma de decisión pública e implementación de medidas adecuadas.

El acceso a la vivienda a través del alquiler es una forma cada vez más extendida. Entre 2003 y 2023, la cantidad de hogares inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires pasó del 24% al 36% del total, mientras que la cantidad de hogares propietarios cayó del 64% al 51%[1].

La población inquilina de la Ciudad enfrenta crecientes problemas para acceder a la vivienda. La Dirección General de Estadística y Censos del GCBA (DGEyC) visibiliza un aspecto central: la baja de la oferta de unidades en alquiler. Mientras que la cantidad de viviendas ofertadas hacia finales de 2025 había crecido, a comienzos de 2026 volvió a disminuir alcanzando las 17.500 unidades, llegando en abril a un número casi 10% menor al de finales del año pasado[2]. La DGEyC releva, asimismo, datos sobre precios promedio, superficie en oferta y cantidad de ambientes de las unidades en alquiler.

Sin embargo, la información pública no alcanza a abordar la complejidad del problema. Ante ello, diversas instituciones y organismos no gubernamentales vienen realizando iniciativas para conocer y caracterizar las dinámicas del mercado inmobiliario. A partir de datos estadísticos, complementados en muchas ocasiones con datos no estadísticos producidos mediante distintas metodologías de investigación, aportan información valiosa sobre las condiciones de la oferta y la demanda de alquileres. El Centro de Estudios Metropolitanos desarrolló el *Índice de Accesibilidad Inquilina*, de acuerdo al cual el escenario de acceso crítico al alquiler se debe principalmente al aumento de la carga habitacional[3]. Esto implica que el precio de los alquileres exige destinar cada vez una mayor parte de los ingresos de los hogares inquilinos: en marzo de 2026 se requirieron 3,2 salarios mínimos para alquilar un departamento de dos ambientes en CABA. Asimismo, las expensas aumentaron en torno al 30% en los últimos doce meses[4] y, en abril, el 42% de los alquileres publicados se encontraba anunciado en dólares.

En la *Encuesta Inquilina* realizada en 2025 por la Escuela IDAES de la Universidad Nacional de San Martín, el Centro de Estudios Legales y Sociales y otras instituciones, se relevó que los contratos son más cortos y los aumentos más frecuentes, que la población inquilina se endeuda crecientemente para pagar el alquiler, que aumentan los niveles de hacinamiento y que se cobran comisiones ilegales, entre otros aspectos. De acuerdo al Observatorio Económico de la Ciudad del CEPA, en el último año y medio, la inflación de alquileres superó a la inflación general[5]. Así como las estadísticas públicas, toda esta información es de sumo valor para entender el mercado de locación de inmuebles y diseñar políticas públicas adecuadas.

---

[1] https://centrocepa.com.ar/documentos/informes/786-el-mercado-de-alquileres-en-la-ciudad-de-buenos-aires-oferta-precios-y-rentabilidad-en-el-primer-trimestre-de-2026

[2] Dirección General de Estadística y Censos del GCBA.

[3] El *Índice de Accesibilidad Inquilina* (IAI) sintetiza en una única medida la evolución de las condiciones de acceso al mercado de alquiler formal en la Ciudad de Buenos Aires. Se mide en una escala del 1 al 10. Valores por debajo de 4,9 indican un acceso crítico, entre 5 y 6,9 un acceso deficiente, entre 7 y 8,9 un acceso aceptable, y de 9 en adelante, un acceso alto. Para su cálculo se combinan tres dimensiones: (1) Carga habitacional: mide qué porcentaje del ingreso mínimo (SMVM) es necesario para afrontar los gastos del alquiler de una vivienda de 2 ambientes más el valor promedio de sus expensas. A mayor proporción, menor accesibilidad; (2) Brecha de inflación: Calcula la diferencia en puntos porcentuales del índice de precios de alquiler y el IPCBA general. Si los alquileres suben por encima de la inflación, el acceso se deteriora; (3) Oferta segura: estima qué porción de la oferta total está publicada en pesos y destinada a alquiler permanente. A mayor informalidad (dólares y/o temporarios), menor disponibilidad efectiva de residencias estables. Las ponderaciones de cada uno de los componentes del índice son: carga habitacional 60%, oferta segura 30% y brecha de inflación habitacional 10%.

[4] El dato corresponde a las expensas informadas en los anuncios publicados. No incluye posibles variaciones posteriores en las liquidaciones efectivas o gastos extraordinarios https://estudiosmetropolitanos.com.ar/wp-content/uploads/2026/05/Monitor-Acceso-a-la-Vivienda-1er-trimestre-2026-.pdf

[5] https://centrocepa.com.ar/images/2026/05/2026.05.14%20-%20Informe%20Mercado%20de%20Alquileres%20CABA%20-Mayo%202026-%20OEC-CEPA.pdf

En este marco de iniciativas no gubernamentales, instituciones como la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ[6]) e iCiudad[7] han desarrollado plataformas digitales para integrar y analizar datos. Asimismo, proyectos como *A cuánto alquilo*[8] o la *Calculadora de aumento de alquiler por IPC*[9] evidencian acciones desde la sociedad civil para mejorar el monitoreo y la evaluación del mercado de alquileres. Estos antecedentes constituyen un acervo de desarrollos tecnológicos orientados a la gestión de datos sobre el mercado inmobiliario de vivienda que pueden servir de referencia para una plataforma pública que gestione información a escala de la ciudad.

Por otro lado, además de la insuficiencia de datos sobre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, la Ciudad no cuenta con información respecto a las condiciones efectivas en las que se accede al alquiler. Hubo algunos intentos recientes por saldar esta situación: a nivel nacional, la ley 27.551, derogada en 2024, había dispuesto la obligación del locador de declarar los contratos de locación ante la Administración Federal de Ingresos Públicos; a nivel local, la ley 6.255 de 2019 creó el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Mientras que, en el primer caso, la débil aplicación redundó en una baja registración y, en el segundo, además, sólo se redujo a locaciones temporales, en ambas situaciones el registro no se vinculó a los organismos responsables de la política habitacional.

Así, la creación del *Sistema de información sobre alquiler de inmuebles con fin habitacional* busca transformar positivamente este escenario. Por un lado, mejorando el conocimiento del problema, al consolidar y sistematizar datos fiables, exhaustivos y relevantes. Por el otro, fortaleciendo el diseño, la implementación y la gestión de proyectos y programas, al vincular la información a los organismos y tomadores de decisión de las políticas públicas de vivienda de la Ciudad.

6 https://acij.org.ar/viviendata/

7 https://www.iciudad.org.ar/mercado-de-alquileres-en-caba/

8 https://acuantoalquilo.com.ar/

9 https://inquilinosagrupados.com.ar/calculadora-de-alquiler/

Firmado digitalmente por Matias Barroetaveña
Fecha:14/10/2026 16:36:41

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires