

CALCULAR EL PRECIO DE UN ALQUILER VIGENTE

En los contratos de inmuebles, el precio del alquiler se debe fijar como valor único, por períodos mensuales y solo se pueden realizar ajustes anuales.

El precio inicial del alquiler para el primer año de contrato de alquiler lo fija el propietario de forma unilateral ya que en Argentina no hay regulación del precio inicial de alquiler de vivienda.

Luego, durante el contrato, la actualización será anual obligatoriamente y estará fijada por un promedio entre inflación y salario, y lo mismo sucederá con la actualización del mes 25.

Es decir, **cada 12 meses los inquilinos deberán afrontar una suba en base a los aumentos salariales y la inflación**, siempre sobre el valor original del alquiler.

Para aplicar el ajuste en base al Índice de Contratos de Locación (ICL), se debe utilizar una fórmula teniendo en cuenta el valor de dos fechas: la del inicio del contrato y en la que se hará el aumento.

El índice se puede consultar en <http://bcra.gob.ar/>, luego hacer click en la pestaña “estadísticas” y después en “principales variables”. **La opción "ICL" se encuentra en el final de esa extensa lista.**

El usuario deberá seleccionar las **fechas de inicio y finalización** del período que se quiere consultar. Primero se debe colocar la fecha en la que se firmó el contrato, para saber cuál era el índice en ese momento, y en la que se hará el ajuste.

Tomar el precio actual del alquiler y dividirlo por el valor del índice con fecha de inicio del contrato. Por último, se debe **multiplicar ese monto por el índice de la fecha en la que cambia la cifra del alquiler.**

En conclusión, la fórmula que se debe aplicar es el total del alquiler dividido por el índice con fecha de cuando se firmó el contrato, multiplicado por el índice del día en que se aplica el aumento sobre el mismo. Ese valor que

arroje será el importe del alquiler que el inquilino deberá abonar durante todo el año.