



2021 – AÑO DE HOMENAJE AL PREMIO NOBEL DE MEDICINA DR. CÉSAR MILSTEIN

## **PROYECTO DE LEY**

El Senado y la Cámara de Diputados  
de la Nación Argentina, reunidos en Congreso de la Nación  
sancionan con fuerza de Ley:

### **OPORTUNIDAD DE PRIMER ALQUILER JUVENIL Y CRÉDITOS PROPIETARIOS**

#### Capítulo I

#### Disposiciones generales

Artículo 1°.- Creación. Créase el Programa de remodelación, refacción y locación de inmuebles ubicados en los centros urbanos, en adelante PROGRAMA, en todo el territorio de la República Argentina.

Artículo 2°.- Objeto. La presente ley tiene por objeto la remodelación y refacción de viviendas o locales en desuso, ubicados en los centros urbanos de las ciudades, con el fin de revalorizarlos para uso comercial o doméstico, de locación accesible a jóvenes de entre dieciocho (18) y treinta y cinco (35) años.

Artículo 3°.- Objetivos. Los objetivos del PROGRAMA son los siguientes:

- a. remodelar, refaccionar y revalorizar las viviendas y locales ubicados en los centros urbanos, que como consecuencia de la pandemia del COVID-19 se vieron perjudicados, deshabitados y/o cerrados;
- b. otorgar créditos blandos a los propietarios de los inmuebles afectados;
- c. promover la accesibilidad a los inmuebles ubicados en los centros urbanos de las ciudades, a jóvenes de entre dieciocho (18) y treinta y cinco (35) años;
- d. brindar oportunidades de locación de inmuebles a los jóvenes de entre dieciocho (18) y treinta y cinco (35) años, que por razones familiares, de estudio, emprendimiento, emancipación, entre otras, decidan locatar un inmueble;



2021 – AÑO DE HOMENAJE AL PREMIO NOBEL DE MEDICINA DR. CÉSAR MILSTEIN

Artículo 4° .- Definiciones. Es definición de la presente ley:

- a. Centro urbano: constituye el lugar financiero, comercial, direccional y simbólico de la ciudad.

## Capítulo II

### Del sistema de créditos para propietarios

Artículo 5° .- Líneas de crédito. Impleméntese mediante normativa del Banco Central líneas de créditos blandos y prestaciones para los/as beneficiarios/as contemplados/as en el artículo siguiente de la presente ley, los cuales serán de tasa cero (0) por ciento, con destino a la reconversión, restauración, refacción y/o revalorización de las propiedades.

Artículo 6° .- Beneficiarios. Son beneficiarios de las líneas de créditos dispuestas en el artículo anterior, los propietarios que posean inmuebles, ubicados en los centros urbanos de las ciudades, perjudicados, deshabitados y/o cerrados producto de la pandemia por el COVID-19.

Artículo 7° .- Los beneficiarios dispuestos en el artículo 6° que celebren contrato de locación con jóvenes de entre dieciocho (18) y treinta y cinco (35) años, gozarán del beneficio de abonar un 80% de la cuota mensual correspondiente al crédito, durante la vigencia del contrato de locación, única y exclusivamente presentando ante la Autoridad de Aplicación del Programa los documentos correspondientes que acrediten el mencionado contrato.

## Capítulo III

### Disposiciones complementarias

Artículo 8° .- Autoridad de aplicación. El Poder Ejecutivo Nacional determinará la autoridad de aplicación de la presente ley.

Artículo 9° .- Invítase a las provincias, municipios y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a implementar medidas de incentivos fiscales y/o de publicidad que promuevan el objeto y los objetivos del presente PROGRAMA.



2021 – AÑO DE HOMENAJE AL PREMIO NOBEL DE MEDICINA DR. CÉSAR MILSTEIN

Artículo 10° - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**JOSEFINA MENDOZA**  
**DIPUTADA NACIONAL**



2021 – AÑO DE HOMENAJE AL PREMIO NOBEL DE MEDICINA DR. CÉSAR MILSTEIN

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El objetivo de la presente ley es promover la remodelación y refacción de viviendas o locales en desuso, ubicados en los centros urbanos de las ciudades, con el fin de revalorizarlos para uso comercial o doméstico, de locación accesible a jóvenes de entre dieciocho (18) y treinta y cinco (35) años.

La pandemia del COVID-19, las medidas tomadas por el gobierno nacional, el teletrabajo y la crisis económica provocó que las oficinas, locales comerciales, restaurantes de los grandes centros urbanos hayan quedado vacíos. Actualmente, se pueden encontrar edificios enteros sin ocupantes y, en casos excepcionales, para alquilar un espacio los propietarios solo exigen el pago de expensas y otros servicios. Con muy baja presencia de empleados y turistas extranjeros, estos lugares tuvieron que bajar la persiana.

Según la Cámara Argentina de Comercio y Servicios (CAC), en las principales zonas comerciales de la Ciudad de Buenos Aires la cantidad de locales vacíos subió un 65,6 % al comparar el segundo bimestre del año 2021 con el primero de 2020, antes de que se implementaran las primeras medidas del Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio. En ciudades como La Plata, Provincia de Buenos Aires, en el casco urbano de la ciudad el cierre de comercios fue de un 23,03% y en el microcentro platense la cantidad de locales cerrados aumenta al 25,72%.

Una de las propuestas del presente proyecto son las líneas de crédito para los propietarios que posean inmuebles ubicados en los centros urbanos de las ciudades, que producto de las consecuencias de la pandemia por el COVID-19 se vieron perjudicados, deshabitados y/o cerrados. Esas líneas de créditos apuntan a la reconversión, restauración, refacción y/o revaloración de las propiedades. La iniciativa tiene como uno de sus principales objetivos reactivar y recuperar la economía del país y, particularmente, de los centros urbanos de las ciudades afectadas.

Asimismo, el proyecto propone promover de manera accesible, la locación de los inmuebles ubicados en los centros urbanos de las ciudades, a jóvenes de entre dieciocho (18) y treinta y cinco (35) años, brindándoles oportunidad que por razones familiares, de estudio, emprendimiento, emancipación, entre otras, decidan locatar un inmueble.

Con respecto a este último punto en la Argentina, el 36% de las personas de entre 25 y 35 años viven con sus padres o abuelos, según el economista Federico González



2021 – AÑO DE HOMENAJE AL PREMIO NOBEL DE MEDICINA DR. CÉSAR MILSTEIN

Rouco en base a datos oficiales. Además menciona que no es muy diferente a las estadísticas internacionales, pero esto no deja de ser un problema ya que son jóvenes que no pueden iniciar su vida independiente. Sin embargo, según especialistas, en el caso de Argentina la situación empeoró por las crisis económicas y por la pandemia.

Muchas veces escuchamos a los jóvenes decir que la dificultad al mudarse solos es tan grande que los desmotiva, les quita las ganas de proyectar, que muchos de sus pares logran hacerlo porque se mudaron con amigos o parejas. El aumento de precios del último año explica gran parte del problema de la emancipación que actualmente tienen los jóvenes, con un aumento de salarios menor a la inflación y al resto de los aumentos, se quedan sin dinero para alquilar.

Además, la demora en la emancipación también tiene que ver con procesos de inserción laboral más largos entre personas jóvenes, con más requisitos de educación y primeros trabajos precarios, con sueldos muy bajos y hasta a veces sin contratos laborales.

Es fundamental plantear iniciativas como la aquí propuesta, el PLAN QUÉDATE (expediente N° 5463-D-2020), el proyecto de resolución para la eliminación del 35% del impuesto PAIS a los servicios digitales destinado a emprendedores (expediente N° 4988-D-2020), entre otros, que apuntan a oír a esos jóvenes que tienen ganas de proyectar a futuro y progresar en su vida. Asimismo, planteamos reactivar y recuperar la economía y el flujo de circulación de personas en los centros urbanos de las ciudades que se han visto tan perjudicados por el contexto que atravesamos.

Por los motivos expuestos, solicito a mis pares el acompañamiento en el presente proyecto de ley.

**JOSEFINA MENDOZA  
DIPUTADA NACIONAL**