

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados sancionan con fuerza de ley...

MEDIDAS PARA LA FACILITACIÓN Y ACCESO A LA LOCACIÓN DE INMUEBLES

Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene por objeto facilitar a la población el acceso a la vivienda a través de medidas de acción positiva que comprenden el otorgamiento de diversas herramientas a los inquilinos.

Artículo 2°. Otorgamiento. Las medidas dispuestas en la presente serán otorgadas por el Banco de la Nación Argentina y consistirán en las siguientes:

- a) Seguros de Caución para inquilinos con la prima bonificada en un setenta por ciento 70%.
- b) Préstamos Personales con destino a sufragar los gastos y honorarios derivados de la firma del contrato de locación.

Dichos préstamos se otorgarán con una tasa subsidiada en un cincuenta por ciento (50%) respecto de la que cobra a sus clientes para los préstamos personales de libre destino.

Artículo 3°. Requisitos de admisibilidad. Serán requisitos para acceder a los beneficios establecidos por esta ley, los siguientes:

- a) Ser ciudadano argentino con más de dos (2) años de residencia continua.
- b) Ser mayor de dieciocho (18) años con plena capacidad legal para contratar y no contar con antecedentes crediticios desfavorables.
- c) Que el ingreso familiar del Locatario postulante no sea superior a siete (7) Salarios Mínimos Vital y Móvil.
- d) Que el precio inicial de la locación no supere el de cuatro (4) Salarios Mínimos Vital y Móvil.

e) Que la locación sea con destino habitacional y para fijar allí el postulante su domicilio.

f) No contar el postulante, con inmuebles registrados a su nombre. Esta condición no se aplicará a aquellos contratos de alquiler que deban formalizarse para atender situaciones de estudio, salud y otros motivos particulares de acuerdo con las condiciones que establezca la reglamentación.

Artículo 4°. Destino y monto máximo del crédito personal. Los préstamos personales tendrán como destino específico que el inquilino pueda afrontar los gastos iniciales de un contrato de locación como el depósito en garantía, seguro de caución, comisiones, gastos de mudanza, entre otros.

El monto del crédito en ningún caso podrá superar el monto equivalente a seis (6) Salarios Mínimos Vital y Móvil.

Artículo 5°. Plazo de devolución En ningún caso, la devolución del préstamo personal podrá exceder en cantidad de cuotas a los meses por los cuales se celebra el contrato de locación al cual se destina.

Artículo 6°. Riesgos mínimos cubiertos por el seguro de caución. El seguro de caución deberá cubrir hasta agotar la suma asegurada, mínimamente, los siguientes riesgos:

a) Locaciones impagas por el período de vigencia establecido en el contrato de Alquiler con extensión a la ocupación indebida del inmueble con posterioridad al vencimiento del periodo de vigencia establecido y hasta la efectiva desocupación del inmueble.

b) Obligaciones a cargo del locatario, hasta el límite de cobertura.

c) Costas y gastos judiciales que insuma el desalojo del inmueble.

Artículo 7°. Autoridad de aplicación. Será autoridad de aplicación el Ministerio de Economía, el cual reglamentará el procedimiento y las condiciones para el otorgamiento de los beneficios establecidos en la presente ley.

Artículo 8°. Vigencia territorial. Las disposiciones de la presente se aplicarán en todo el territorio nacional.

Artículo 9°. Invitación a adherir. Invítase a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente en cuyo caso podrán, por intermedio de instituciones bancarias de carácter público, otorgar los beneficios que esta ley confiere.

Artículo 10. Bancos con participación estatal. Instrúyase a los miembros del Directorio de los Bancos en los cuales el Estado Nacional tenga participación accionaria, a poner a consideración del resto del directorio, la implementación por parte de estas entidades, de los beneficios que prevé esta ley.

Artículo 11. Reglamentación. El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente dentro de los noventa (90) días de su promulgación.

Artículo 12.- Vigencia. La presente ley entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 13.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.



Oscar Agust Carreño
Diputados Nacionales

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene como objetivo otorgar herramientas que permitan fomentar y agilizar el mercado de alquileres de inmuebles, teniendo en cuenta que dicho mercado viene evidenciando dificultades que se han intentado resolver de diversas maneras sin poder lograr una norma que beneficie a las partes intervinientes en los contratos de locación de inmuebles, como sucediera con las últimas reformas al Código Civil y Comercial de la Nación introducidas a través de las Leyes 27.551 y 27.737.

Las citadas reformas no hicieron más que cosechar rechazos por parte de las asociaciones civiles que nuclean inquilinos y propietarios, por diversas razones que afectaban los intereses particulares de cada uno de ellos, al momento de celebrar un contrato de locación de un inmueble.

La derogación de la Ley de Alquileres resultó en un aumento significativo de la oferta de propiedades en alquiler. Por ejemplo, en la Ciudad de Buenos Aires, la oferta de viviendas en alquiler se incrementó en un 195,23% desde la implementación del DNU 70/23.

En Córdoba, por su parte, también se observó un aumento notable en la oferta de propiedades en alquiler. Para agosto de 2024, la cantidad de departamentos disponibles para alquiler aumentó un 128,6% en comparación con noviembre de 2023, último mes en que la ley estuvo vigente.

No obstante lo expuesto, este Poder Legislativo no puede perder de vista que el país atraviesa una crisis habitacional que afecta al conjunto de la ciudadanía, ya sea en los sectores más densamente poblados, donde por los valores de los alquileres se hace casi imposible costear el acceso a una vivienda rentada, como también en aquellos pueblos del interior del territorio nacional que ven como cada año su cantidad de habitantes disminuye.

A ello se suman problemas de orden práctico relacionados con la dificultad o imposibilidad de algunas personas de ofrecer la fianza requerida al momento de

alquilar, así como los altos costos que insume formalizar la locación por intermedio de un contrato.

La dinámica entre la tenencia de viviendas propias y la locación ha experimentado cambios notables en las últimas décadas, especialmente en áreas urbanas. En abono a lo expuesto, mencionamos algunos indicadores que muestran el panorama tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como en mi Provincia de Córdoba:

Aumento de hogares inquilinos en áreas urbanas:

Entre 2003 y 2023, la proporción de hogares que alquilan en CABA aumentó del 24% al 36%. Este incremento refleja una tendencia hacia la inquilinización en la ciudad.

En la provincia de Córdoba, según datos del Censo Nacional 2022, el 41,3% de la población de la provincia no es propietaria de la vivienda que habita, lo que indica una proporción considerable de hogares que alquilan o residen en viviendas cedidas.

Para graficar, en julio de 2024, las operaciones de alquiler en la provincia de Córdoba se distribuyeron de la siguiente manera: 72,7% correspondieron a departamentos, 12,0% a casas, 7,8% a inmuebles comerciales e industriales, 3,4% a housing y 4,1% a cocheras.

A Nivel Nacional, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), el 19,7% de los hogares en 31 aglomerados urbanos alquilaban su vivienda en 2023, lo que representa aproximadamente 4,78 millones de personas.

Disminución de hogares propietarios:

Reducción en CABA: Durante el mismo período (2003-2023), la proporción de hogares propietarios en la Ciudad de Buenos Aires disminuyó del 64% al 51%. Este descenso indica dificultades crecientes para acceder a la propiedad de la vivienda en áreas urbanas.

Concentración de la propiedad inmobiliaria:

Distribución de propiedades en CABA: Un informe de la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ) revela que el 10% de los propietarios (tanto personas físicas como jurídicas) en la ciudad concentran el 33% del total de las propiedades.

Además, el 1% de los propietarios posee el 12% de todas las propiedades en la ciudad.

Distribución de la propiedad en áreas urbanas:

Propietarios con múltiples inmuebles en CABA: El 72,3% de los propietarios en la ciudad poseen una única propiedad, el 16,7% tienen dos propiedades y el 11% poseen tres o más inmuebles. Este dato sugiere una concentración significativa de propiedades en manos de un grupo reducido de propietarios.

Estas estadísticas reflejan una tendencia hacia un mayor número de hogares inquilinos en áreas urbanas argentinas, acompañada de una concentración de la propiedad inmobiliaria en un segmento limitado de la población. Este fenómeno plantea desafíos en términos de acceso a la vivienda y equidad en el mercado inmobiliario urbano del país.

Es por ello Señor Presidente que entendemos que un proyecto de Ley como el presente resulta indispensable, ya que se traduce en medidas de acción positiva destinadas a esa población de beneficiarios, mediante el otorgamiento de herramientas como garantías y/o préstamos personales con tasas subsidiadas, que beneficiarían a las dos partes intervinientes en un contrato de locación de inmueble (Locador y Locatario), sin tratar de regular ni inmiscuirse en las condiciones particulares de ese contrato que deberían pactar libremente entre ellos.

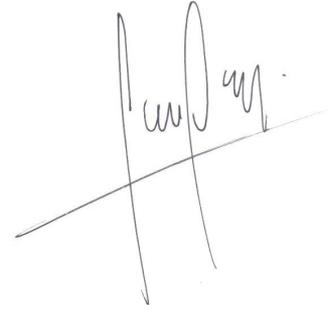
Sin querer adentrarnos en reglamentarismos, entendemos propicio establecer requisitos mínimos de admisibilidad, así como diversas delimitaciones que permitirán que los beneficios lleguen a la población que realmente los necesita evitando así abusos o aprovechamientos indebidos.

A su vez, el proyecto contempla la invitación de adhesión a todas las provincias, y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para que cada gobierno jurisdiccional pueda brindar una mayor oferta de los beneficios que se promueven, para sus habitantes.

Si bien el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ha implementado medidas que guardan similitud con la facilitación de las garantías en sintonía con la presente iniciativa, entendemos que las herramientas propuestas en

el marco de una ley de aplicación nacional, pueden convertirse en una política de estado que tienda a mitigar la crisis habitacional antes referida.

Por los motivos expuestos, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.



Oscar Agust Carreño
Diputados Nacionales