



H. Cámara de Diputados de la Nación

Expediente 1429-D-2013

PROYECTO DE LEY

La Cámara de Diputados y el Senado de la Nación...

SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

ALQUILER JOVEN

Capítulo I.- Disposiciones Generales

Artículo 1.- Créase el Programa “Alquiler Joven” (en adelante el Programa) que tendrá por objeto favorecer el acceso de las personas jóvenes demandantes de vivienda a contratos de locación de inmuebles acordes a sus necesidades y recursos.

Artículo 2.- Para incorporarse a los distintos componentes del Programa, las personas jóvenes deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Tener entre dieciocho (18) y treinta (30) años de edad.
- b) Procurar la suscripción de un contrato de locación o ser locatario de una vivienda para residir en ella habitualmente.
- c) No ser propietarios de ningún inmueble.
- d) Acreditar durante los seis (6) meses previos a la firma del contrato de locación, ingresos para hacer frente al pago del alquiler mensual, mediante recibo de sueldo, constancia de monotributo o depósito de las sumas equivalentes en una caja de ahorro abierta en el Banco de la Nación Argentina.

Artículo 3.- El Programa operará a través de los componentes que se enumeran a continuación:

- 1) Garantía Joven
- 2) Crédito para cubrir Gastos Iniciales
- 3) Subsidio Parcial al Alquiler

Dichos componentes no son incompatibles entre sí, pero las personas jóvenes que se incorporen al Programa no podrán participar simultáneamente como beneficiarias de otros planes oficiales de vivienda.

Capítulo II.- Garantía Joven

Artículo 4.- El componente “Garantía Joven” posibilitará a los destinatarios/as que el Banco de la Nación Argentina actúe como garante del cumplimiento de las obligaciones que asuman en su carácter de locatarios/as.

Artículo 5.- La garantía se otorgará por el plazo de veinticuatro (24) meses y sus condiciones serán estipuladas por el Banco de la Nación Argentina, en un anexo del contrato de locación que suscribirán todas las partes.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Artículo 6.- La comisión que se fije a favor del Banco de la Nación Argentina no podrá superar la suma correspondiente a dos (2) veces el valor del alquiler mensual acordado y podrá ser abonada por el locatario al contado o a través de un plan de hasta doce (12) cuotas sin interés.

Artículo 7.- Si las partes decidiesen renovar o prorrogar el contrato de locación y el locatario ha cumplido con todas las obligaciones a su cargo, el Banco de la Nación Argentina extenderá automáticamente la garantía bancaria hasta un plazo máximo equivalente al del contrato original.

Capítulo III.- Crédito para cubrir Gastos Iniciales

Artículo 8.- El componente “Crédito para cubrir Gastos Iniciales” consistirá en una ayuda económica a favor de los destinatarios/as suficiente para solventar las erogaciones propias de la celebración de un contrato de locación.

Artículo 9.- Dicha ayuda se formalizará a través del otorgamiento de un crédito del Banco de la Nación Argentina, por una suma equivalente a cuatro (4) veces el valor del alquiler mensual acordado, a tasa de interés preferencial y reembolsable en veinticuatro (24) cuotas.

Capítulo III.- Subsidio Parcial al Alquiler

Artículo 10.- El componente “Subsidio Parcial al Alquiler” permitirá el acceso a un subsidio por parte de los destinatarios/as dirigido a solventar la diferencia entre el valor del alquiler mensual acordado y el treinta y tres por ciento (33%) de la suma de los ingresos de locatarios/as.

Será otorgado por el Ministerio de Desarrollo Social de la Nación, por el plazo de veinticuatro (24) meses renovable por un período igual y se dejará constancia del mismo en el contrato de locación.

Artículo 11.- Además de cumplir con los requisitos del artículo 2º, para ingresar a este componente los destinatarios/as deberán contar con ingresos mensuales iguales o inferiores al salario mínimo, vital y móvil.

Se priorizará la incorporación de personas jóvenes con hijos/as a cargo, expulsadas de sus hogares familiares, en situación de precarización laboral y/o pertenecientes a grupos discriminados.

Capítulo IV.- Certificado de Confianza

Artículo 12.- Los destinatarios/as que hayan cumplido en tiempo y forma con los compromisos contractuales asumidos podrán solicitar ante el Banco de la Nación Argentina o el Ministerio de Desarrollo Social, según el caso, un certificado de confianza que así lo acredite y obtendrán una precalificación para acceder a un crédito hipotecario de vivienda.

Capítulo V.- Implementación y Seguimiento



H. Cámara de Diputados de la Nación

Artículo 13.- Confórmese el Consejo del Alquiler Joven que tiene por finalidad articular y monitorear la implementación del Programa y promover otras políticas públicas que favorezcan el acceso a la vivienda de las personas jóvenes.

Artículo 14.- El Consejo estará integrado por representantes del Banco de la Nación Argentina, el Ministerio de Desarrollo Social, el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, la Defensoría del Pueblo de la Nación y las comisiones de asesoramiento permanente en materia de vivienda de la Cámara de Diputados y el Senado de la Nación.

Se invitará a participar a los organismos competentes de carácter provincial y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a representantes de organizaciones sociales de carácter juvenil, organizaciones de consumidores y colegios de corredores inmobiliarios.

Artículo 15.- El Consejo deberá publicar toda la información correspondiente al Programa, con detalle de los/as destinatarios/as incorporados a cada uno de los componentes y los beneficios otorgados en su marco.

Artículo 16.- El gasto que demande el cumplimiento de la presente ley se imputará al Presupuesto General de la Administración Nacional.

Artículo 17.- Comuníquese, etc.

Roy Cortina
Diputado de la Nación



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

En términos generales, puede afirmarse que nuestro país atraviesa una importante crisis habitacional que se expresa en el progresivo ensanchamiento de la brecha que existe entre el imperativo constitucional del derecho a una vivienda digna y el incremento de las dificultades para acceder a la misma.

Los datos recogidos en el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas realizado en el año 2010 (1), constituyen claros indicios de esta coyuntura.

Por un lado, el régimen de tenencia de la vivienda referido a contratos de alquiler que representaba el 11,1% en el 2001, ha pasado a representar el 16,1%. Se trata de casi dos millones de hogares en todo el país sobre los que pesa la obligación de abonar un monto mensual en concepto de alquiler.

El porcentaje varía en las distintas localidades del país encontrando picos en los grandes aglomerados urbanos como, por ejemplo, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires donde el 27,7% de los hogares accede a una vivienda a través de un contrato alquiler, según informa el sitio web del Instituto de la Vivienda de la Ciudad. (2)

Por otro lado, nuevamente en relación al año 2001, se ha duplicado el índice de cohabitación. Si bien la situación ideal es que haya una vivienda por cada hogar, lo cierto es que en la actualidad el 12,2% de los hogares de la Argentina comparte la vivienda, elemento que según los especialistas permite cuantificar la demanda habitacional.

Frente a este contexto, el proyecto que venimos a presentar tiene por objeto generar instrumentos de política pública dirigidos a facilitar que las personas jóvenes accedan a la posibilidad de celebrar contratos de locación de inmuebles destinados a su vivienda habitual.

La relevancia de promover este tipo de instrumentos focalizados en el segmento de la población integrado por quienes tienen entre 18 y 30 años de edad, se sustenta en dos razones principales.

En primer lugar, el bajo nivel de ingresos salariales y el alto índice de precarización laboral que caracteriza a esta franja etárea implican obstáculos tangibles para la adquisición de una vivienda propia en función del valor de las propiedades y los requisitos que exigen los bancos para acceder a un crédito hipotecario.

En este sentido, las diversas acciones generadas desde el Estado, ya sea a nivel nacional, provincial o local, que procuran otorgar la titularidad de una vivienda a aquellas personas que lo requieran, no contemplan lineamientos para personas jóvenes.

En segundo lugar, las reglas del mercado para el acceso al alquiler de una vivienda como el requisito de una garantía o la acreditación de un recibo de sueldo encuentran en los sectores jóvenes un espectro vulnerable.



H. Cámara de Diputados de la Nación

No resulta casual que la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA indique que las jefaturas de hogar más jóvenes se aprecien en los tipos de vivienda precaria como los inquilinatos, las pensiones, las casas tomadas o las villas, *“cerca de la mitad de los jefes tienen menos de cuarenta (40) años”* (3).

Esto pasa aunque la vivienda digna es un derecho fundamental consagrado en nuestra Constitución Nacional y son múltiples los Tratados Internacionales a los que nuestro país adhiere que destacan la importancia de contar con una vivienda adecuada: la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11), la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (artículo 5), la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer (artículo 14) y la Convención sobre los Derechos del Niño (artículo 27).

Aunque Argentina todavía no la ha suscripto, también vale la pena tener en cuenta las disposiciones de la Convención Iberoamericana de los Derechos de los Jóvenes que en su artículo 30, establece expresamente:

“1. Los jóvenes tienen el derecho a una vivienda digna y de calidad que les permita desarrollar su proyecto de vida y sus relaciones de comunidad.

2. Los Estados Parte adoptarán medidas de todo tipo para que sea efectiva la movilización de recursos, públicos y privados, destinados a facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda digna. Estas medidas se concretarán en políticas de promoción y construcción de viviendas por las Administraciones Públicas y de estímulo y ayuda a las de promoción privada. En todos los casos la oferta de las viviendas se hará en términos asequibles a los medios personales y/o familiares de los jóvenes, dando prioridad a los de menos ingresos económicos.

Las políticas de vivienda de los Estados Parte constituirán un factor coadyuvante del óptimo desarrollo y madurez de los jóvenes y de la constitución por éstos de nuevas familias”.

En este marco, es que nos planteamos la implementación del Programa “Alquiler Joven” que ofrece un abanico de posibilidades orientadas a cubrir las distintas realidades económicas de las personas jóvenes en pos de promover la realización proyectos de vida propios.

La potencial inclusión como beneficiarios de jóvenes en situación de precariedad laboral representa una innovación en el marco de las políticas públicas actuales que no los toma en cuenta.

Puntualmente, se propone que la certificación de una fuente de ingresos regular, en estos casos se realice a partir de la apertura de una caja de ahorro en el Banco de la Nación Argentina para realizar depósitos equivalentes al monto del alquiler mensual que se aspira a abonar por un período de tiempo de seis meses, que es el mismo plazo de acreditación de ingresos que se le solicita a los jóvenes monotributistas o que trabajan en relación de dependencia.

Como se señaló anteriormente, en la actualidad, los jóvenes que trabajan en negro o no cuentan con la garantía de un bien inmueble, aún cuando tienen la



H. Cámara de Diputados de la Nación

posibilidad cierta de costear un alquiler, se ven obligados a vivir en alojamientos no adecuados como pensiones o asentamientos precarios, que muchas veces implican el mismo nivel de gasto que una vivienda digna.

De cara a esta realidad, el Programa articula tres componentes a los que denomina “Garantía Joven”, “Crédito para cubrir Gastos Iniciales” y “Subsidio Parcial al Alquiler”.

El primero prevé la posibilidad de acceder a una garantía bancaria otorgada a través del Banco de la Nación Argentina. Como antecedentes de este tipo de avales puede mencionarse - en el ámbito de la banca privada - los otorgados por el Banco Supervielle y - en el de la banca pública - los que ofrece el Banco de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por imperio de la Ley 3.720.

También por intermedio del Banco de la Nación Argentina, el segundo componente habilita un crédito a tasa preferencial por una suma equivalente a cuatro (4) veces el valor del alquiler mensual acordado en aras de costear los gastos que implica la celebración del contrato y la transacción inmobiliaria.

Corresponde mencionar que ambas prestaciones son susceptibles de enmarcarse en las disposiciones de la Carta Orgánica de dicha entidad bancaria aprobada por Ley 21.799 y modificatorias. El artículo 3 del Anexo de dicha norma contempla como objetivo el de “*otorgar créditos para la adquisición, construcción o refacción de viviendas*” y el artículo 24 - entre las operaciones autorizadas - incluye la de “*otorgar fianzas y otra clase de garantías en moneda nacional o extranjera*”.

El tercer componente contempla el otorgamiento de un subsidio para aquellos jóvenes que perciben un ingreso igual o inferior al salario mínimo, vital y móvil, que permite asistirlos al completar el pago del alquiler mensual que se obligan a pagar.

El monto del subsidio varía en función a la diferencia entre el valor del alquiler mensual y el treinta y tres por ciento de la suma de los ingresos de locatarios/as. Dicho cálculo se basa en el consenso que existe entre los economistas de todo el mundo en relación a que el gasto que demande el pago de un alquiler mensual no debe superar la tercera parte del salario.

Una herramienta de similares características se ha puesto en marcha en España, bajo el nombre de “Renta Básica de Emancipación”, que brinda doscientos diez euros mensuales, durante cuatro años, a jóvenes entre 22 y 30 años, titulares de un contrato de arrendamiento de la vivienda en que residen y que tengan una fuente regular de ingresos inferiores a los 22.000 euros anuales. A través de este plan, el Estado español también aporta una cantidad de euros para solventar los costos de la fianza.

Finalmente, la iniciativa busca generar un corte en el círculo vicioso que muchas veces conlleva el pago de un alquiler para promover el acceso a la titularidad de una vivienda propia, disponiendo que los jóvenes que cumplan los compromisos asumidos al finalizar el contrato de locación, gozarán de una constancia de confianza crediticia que servirá como precalificación positiva para la solicitud de un préstamo hipotecario.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Sabemos que este proyecto no constituye una respuesta integral a la problemática del acceso a la vivienda por parte de las personas jóvenes, pero al mismo tiempo, lo consideramos una buena oportunidad de mejorar sustancialmente sus actuales condiciones de vida y satisfacer sus expectativas de lograr un techo propio.

Por eso y por las demás razones expuestas, es que solicitamos su pronto tratamiento y aprobación.

REFERENCIAS.

- 1) Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Censo del Bicentenario. Resultados definitivos. Serie B Nº 2. Tomo 1. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).
- 2) http://www.buenosaires.gob.ar/areas/vivienda/tipo_de_vivienda.php?menu_id=29450
- 3) Encuesta Anual de Hogares 2008 de la Ciudad de Buenos Aires. Nº 17. Año 2010. Dirección General de Estadísticas y Censos. Ministerio de Hacienda. GCBA

Roy Cortina
Diputado de la Nación