

(S-0337/09)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

CREANDO LA ORGANIZACIÓN ESTATAL DE VIVIENDAS PARA ALQUILAR Y REGULANDO LAS LOCACIONES URBANAS.

CAPITULO 1

Creación de la Organización Estatal de Viviendas para Alquilar (OEVA).

Artículo 1: Se constituye la Organización Estatal de Viviendas para Alquilar que operará dentro del ámbito del Ministerio de Economía, con las siguientes atribuciones:

Artículo 2: Construirá, por sí o a través de terceros, o adquirirá por compra o expropiación, viviendas familiares, estudios profesionales y locales comerciales para ser destinadas a alquiler en forma exclusiva, en los términos de la presente Ley.

Artículo 3: Registro: Tendrá a su cargo la confección y actualización de un Registro Nacional de Unidades Inmobiliarias Alquiladas o Vendidas mediante Leasing .

Artículo 4: Autoridades: La Organización Estatal de Viviendas para Alquilar estará integrada por una Junta Ejecutiva y una Comisión Asesora. El Presidente de la Junta Ejecutiva será designado por el Ministro de Economía, el Director Técnico será designado por la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Planificación, la Dirección Administrativa y Financiera será cubierta por personal designado por el Banco de la Nación Argentina, la Dirección Territorial será asumida por el Vicepresidente de la Comisión de Infraestructura, Vivienda y Transporte del Senado de la Nación. La Comisión Asesora Nacional, con voz y sin voto en todas las reuniones que se realicen, estará integrada por un representante de la Asociación de Inquilinos, uno por la Federación Argentina de Municipios, uno por la Cámara de la Cámara Argentina de la Construcción y uno por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Artículo 5: Dependencias de la OEVA en municipios grandes: Todas las intendencias que posean más de 100.000 habitantes, de acuerdo al último censo nacional, tienen derecho solicitar una Sede Local de la Organización Estatal de Viviendas para Alquilar, cuya Comisión

Ejecutiva será presidida por el Intendente e integrada por el Gerente General del Banco de la Nación Argentina local y el Director de Obras Públicas del Municipio. La Comisión Asesora Local estará integrada por el máximo directivo de la ONG local que represente los intereses de los inquilinos, del máximo directivo de la Cámara de la Construcción local y del decano de la Facultad de Arquitectura regional, dependiente de una Universidad Nacional, y si no la hubiere, de la Facultad de Arquitectura privada que más estudiantes tenga matriculados. La Organización Nacional regulará las operaciones descriptas en la presente Ley a realizarse en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 6: Dependencias de la OEVA en municipios menores: Se designará a todos los intendentes de municipios con menos de 100.000 habitantes como delegados de la Organización Estatal de Viviendas en Alquiler, que deberán presentar anualmente un listado de aspirantes a obtener dichas viviendas, de acuerdo a un formulario que facilitará la OEVA.

Artículo 7: Asignación anual de fondos: Anualmente la Organización Estatal de Viviendas para Alquiler recibirá del Estado Nacional un Fondo Fiduciario Anual, suficiente como para construir diez millones de metros cuadrados (10.000.000 m²), considerando el costo por metro cuadrado de superficie cubierta en las calidades descriptas en el Artículo 9, y que rija al iniciarse el año fiscal, dicho monto deberá ser establecido por la Secretaría de Vivienda e incorporado al Presupuesto Nacional, debiendo el Banco Central emitir los fondos necesarios para constituir el Fideicomiso Ad Oc, que será administrado por el Banco de la Nación.

Artículo 8: Integración del personal técnico: El Poder Ejecutivo Nacional podrá integrar a la Organización Estatal de Viviendas en Alquiler, en su sede nacional, al personal técnico y los recursos asignados a otros programas de viviendas en forma directa, o mediante una ley si fuera pertinente.

Artículo 9: Normativa de calidad: Los inmuebles construidos por la Organización Estatal de Viviendas para Alquiler responderán a las normas ISO que definen la Calidad de Gestión del Proyecto y la Primera Calidad en la Construcción, y deberán entregarse con todas las conexiones a los servicios públicos de agua corriente, desagües cloacales y pluviales, electricidad, gas domiciliario y comunicaciones por cable existentes en su lugar de emplazamiento, que será asignado siempre que el municipio se comprometa a entregar veredas y calles terminadas.

Artículo 10: Responsabilidad por la ejecución presupuestaria: Si la Organización Estatal de Viviendas de Alquiler no ejecuta durante el

año fiscal, al menos el noventa por ciento (90%) del presupuesto asignado, la Junta Ejecutiva en su totalidad será relevada de sus cargos.

Artículo 11: Costos internos de la OEVA: Los costos operativos de la Organización, en todas sus sedes no podrán exceder el dos por mil (0,2%) del presupuesto asignado para ejecutar las obras.

Artículo 12: Destino de los fondos percibidos como alquileres: Todos los fondos percibidos por la recepción neta de alquileres por parte de la Organización se agregarán al Fondo Fiduciario Anual original referido en el artículo 7, para aumentar la superficie construida anualmente.

Artículo 13: Superficies mínimas y máximas; Las viviendas familiares y estudios profesionales construidas por la OEVA deberán tener una superficie cubierta propia no inferior a los 90 (noventa) metros cuadrados ni superior a los 150 metros cuadrados, excluyendo medias superficies, cocheras y bauleras. Los locales tendrán la misma superficie mínima y no podrán exceder los 250 metros cuadrados, incluyendo baños y depósitos.

Artículo 14: Reglamento interno de la OEVA: Para todos los aspectos no considerados en la presente Ley, la conducción de la Organización Estatal de Viviendas para Alquiler redactará su Reglamento Interno para regular su actuación, donde se fijarán las condiciones de administración, expensas y mantenimiento de los edificios de la OEVA, subordinándose en su totalidad a lo expresado en los términos del Capítulo 4 de la presente Ley.

Artículo 15: Prohibición de venta: Las construcciones descriptas, construidas por OEVA, no se podrán vender por leasing o de ninguna otra manera.

CAPITULO 2

Adjudicatarios de las viviendas a alquilar a cargo de la OEVA

Artículo 16: Procedimiento de Adjudicación: La Sede Nacional y cada Filial de la OEVA abrirá un registro público de postulantes, lo incorporará a su banco de datos de acceso público por Internet con el formulario adecuado, y adjudicará los inmuebles de acuerdo a medida que se encuentren disponibles de acuerdo al orden de la inscripción en dicho registro, de acuerdo a las características del grupo familiar adecuado a cada inmueble. Este Registro será una base para la distribución de los fondos para la construcción de nuevas viviendas para alquilar.

Artículo 17: Titularidad de los locatarios: Los contratos de alquiler realizados por la Organización Estatal de Viviendas de Alquiler son realizados a título personal e intransferible, excepto en los casos en que:

17.a. Por fallecimiento del titular, el contrato se transfiera a nombre de su pareja conviviente o a sus hijos mayores de edad.

17.b. En caso de separación de una pareja conviviente, por acuerdo del titular, se podrá transferir a la otra parte.

17.c. Todas estas transferencias deberán realizarse ante la filial de la OEVA local y en el banco donde se realizan los depósitos de alquiler, cobrará el equivalente a un mes de alquiler como pago por la renovación de la garantía.

Artículo 18: Transferencias ilegales de viviendas alquiladas a la OEVA: Las transferencias de alquileres que no cumplan con estas disposiciones será consideradas como una defraudación al Estado por parte del titular.

CAPITULO 3

Regulación de las condiciones que deben reunir las locaciones urbanas en general.

A partir de la promulgación de la presente Ley, las locaciones urbanas en su totalidad deben regirse, de acuerdo a las siguientes condiciones:

Artículo 19: Contratos escritos: Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará que este rige por el plazo mínimo y precio de la locación será estipulado por esta ley.

Artículo 20: Plazo: El plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de cinco años. Dicho plazo mínimo será de seis años cuando se destinen a actividades profesionales, o a locales comerciales. Los contratos que se hayan celebrado o se celebren en el futuro, pactando períodos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados. Esta norma incluye a las habitaciones alquiladas en inquilinatos u hoteles que fueran ocupadas por un plazo que supere los tres meses de ocupación continua.

Artículo 21: Renovación automática: Los contratos serán renovados automáticamente por igual período a menos que exista una causa justificada para no hacerlo, a determinarse en sede judicial.

Artículo 22: Exclusiones: Quedan excluidas del plazo y precio mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley:

22.a. Las unidades de vivienda o para uso profesional que superen los 150 metros cuadrados de superficie propia, dentro de los cuales no pueden computarse la superficie de las bauleras, cocheras y las medias superficies de patios, terrazas y los locales comerciales con superficies superiores a 250 metros cuadrados de la superficie ya especificada.

22.b. Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales.

22.c. Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Se presumirá que el contrato no es con fines de turismo cuando el plazo del alquiler supere los tres meses.

22.d. Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos.

22.e. Las locaciones de puestos en mercados o ferias.

22.f. Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos, sean parte como inquilinos.

Artículo 23: Precio del alquiler y ajuste de los mismos. El precio de las locaciones y el ajuste del valor mensual de los alquileres no podrá, en ninguno de los casos mencionados en el artículo anterior, superar la 150ava. parte del valor de la tasación fiscal vigente, la cual tomará en cuenta el valor del terreno ocupado, dividido por la cantidad de pisos y subsuelos, a los que debe agregarse el valor oficial establecido por la construcción de primera, restando un 1% (uno por ciento) a este valor por cada año transcurrido desde la terminación de la obra principal o de un reciclado integral que alcance al menos el 60% de la superficie del inmueble. Este valor de la tasación fiscal se dividirá por 150 y ese será el precio de la locación. Todos los alquileres serán fijados en la moneda nacional vigente, siendo inválidos los importes pactados en otras monedas.

Artículo 24: Ajuste de los montos de los alquileres: Todos los propietarios que deseen reconsiderar el Revalúo Urbano Anual de sus bienes pueden conseguirlo en un plazo de 90 días presentando una solicitud al organismo correspondiente y, otorgado este, ajustar las locaciones de acuerdo al mismo.

Artículo 25: Limitaciones para los inquilinos La presente ley alcanza a una sola vivienda familiar, estudio profesional y/o local comercial por persona o familia, quedan expresamente excluidos de la adjudicación de inmuebles de la esfera de Organización Estatal de Viviendas para Alquilar a las cadenas de comercios o de estudios profesionales como así también las solicitudes de personas del mismo grupo familiar que ya dispone de una vivienda alquilada o propia, constituyendo esta transgresión causa de desalojo. Si una locación permanece

deshabitada por un período de seis (6) o más meses, el contrato de locación se dará por finalizado aunque se hayan realizado los pagos correspondientes.

Artículo 26: Intimación del pago: Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres u otro motivo, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, que debe consignar el lugar de pago.

Artículo 27: Períodos de Pago. El precio de arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales, y este pago debe realizarse durante el mes en que transcurre la ocupación del inmueble alquilado.

Artículo 28: Pagos anticipados. No podrá requerirse del inquilino o locatario el pago de alquileres anticipados, depósitos de garantía y/o el pago de valor llave o su equivalente. La violación de estas disposiciones facultará al locatario a reclamar el reintegro de las sumas adelantadas, con su correspondiente actualización. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

Artículo 29: Gastos del inmueble El locatario sólo tendrá la obligación de pagar los gastos por los servicios comunes utilizados en el bien locado (agua, electricidad, y limpieza de las superficies comunes al edificio), cuyo importe no puede exceder el 3% del alquiler pactado, que será destinado a solventar el gasto eléctrico de iluminación de los espacios comunes y marcha y mantenimiento de ascensores, y limpieza de estos lugares. El resto de los gastos debe estar a cargo de los propietarios pues se destinan al mantenimiento de su bien, inclusive el sueldo y gastos de encargado si lo hubiere. Si el propietario no efectúa un adecuado mantenimiento a las unidades alquiladas, según fuera estipulado en el contrato de locación, el inquilino, solo o como parte de un consorcio de inquilinos, podrá efectuar dicho mantenimiento, descontando los costos que resultaren del mismo del pago de los alquileres, en un máximo del cincuenta por ciento (50%) del alquiler pactado. Ninguno de los impuestos y tasas a la propiedad pueden cargarse a los inquilinos.

Artículo 30: Resolución anticipada. El inquilino podrá, transcurridos los tres primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de treinta días de la fecha en que reintegrará el bien arrendado.

Artículo 31: Vigencia de los alquileres actuales: A partir de la promulgación de la presente Ley, todos los contratos de alquiler vigentes se ajustarán a las condiciones fijadas por la presente Ley, tanto en el monto de los alquileres, que deberán ajustarse a la Tasación Fiscal vigente, como en la duración de los mismos, tomando como inicio la fecha de la firma del contrato en vigencia.

Artículo 32: Viviendas y locales entregados en comodato: En todas aquellas propiedades que se encuentren habitadas como vivienda individual o familiar, destinadas a trabajo profesional y/o como locales comerciales, que fueran prestadas o entregadas en comodato, sus habitantes podrán adherir al presente régimen con el sólo recurso de presentar una garantía bancaria al propietario.

Artículo 33: Locación encubierta: En los inmuebles que actualmente carezcan de autorización, licencia, habilitación o sus equivalentes, otorgado por la autoridad administrativa competente, para la explotación de hotel, residencial, pensión familiar u otro tipo de establecimiento asimilable y/o que no gozarán de aptitud comercial para dicha explotación, sus ocupantes considerarán las relaciones existentes o futuras como una locación, debiendo regirse en lo sucesivo por las normas vigentes en la presente ley. Lo mismo sucederá con los establecimientos comerciales que no tengan la correspondiente habilitación, o haya caducado la misma.

Artículo 34: Intermediación para contratos de locación: Se prohíbe el cobro de comisiones, señas o depósitos en reserva de inmuebles para alquilar por parte de intermediarios a los futuros inquilinos, debiendo el intermediario devolver cinco veces las sumas percibidas en tales conceptos al aspirante a inquilino. En el caso de que algún propietario requiera de sus servicios, este deberá abonar la totalidad de los gastos que implique cualquier tipo de intermediación. Las filiales de la OEVA brindarán el servicio de información y de las actividades previas a la firma del contrato de locación de sus inmuebles en forma gratuita.

CAPITULO 4

Forma de pago de los alquileres y depósitos de garantías

Artículo 35: Pagos del alquiler . Todos los pagos de alquileres, en cualquier categoría, deben depositarse en cuentas bancarias, cuya identificación deberá ser comunicada fehacientemente por el propietario del bien locado y/o estipulada en la firma del contrato de locación. En el caso de no haberse cumplido este requisito al vencer el primer mes de alquiler, el inquilino depositará el importe del alquiler en una cuenta bancaria elegida por él, a nombre del propietario y se lo comunicará a este en forma fehaciente.

Artículo 36: Depósitos de Garantía: Las fianzas o depósitos en garantía quedarán a cargo del organismo bancario del que sea cliente el futuro locatario, y el inquilino dispondrá de esa garantía hasta que el contrato de alquiler termine, o surja un conflicto entre propietario o inquilino, en cuyo caso estos fondos deberán usarse para indemnizar al propietario, de acuerdo a la resolución judicial.

Artículo 37: Obligatoriedad de proporcionar las garantías a locatarios: Ningún banco, en el cual uno de los futuros inquilinos tenga cualquier tipo de relación comercial, o fuera designado por el locador o el inquilino para recibir el pago de los alquileres, podrá negarse a proporcionar estas garantías, que deben cubrir seis meses de alquiler como máximo, y ningún propietario tiene legalmente derecho a solicitar garantías adicionales a estas, si así lo hiciere, el inquilino tiene derecho a que se adjudiquen los montos pagados en este concepto a pagos por el bien alquilado.

Artículo 38: Precio de las Garantías: El precio total cobrado por dicha garantía no puede exceder el precio de un mes del primer alquiler. Esta garantía deberá estar vigente por todo el tiempo del contrato. Una vez por año, podrá ajustarse este monto, con un pago adicional, de acuerdo a la evolución del precio del alquiler.

Artículo 39: Prerrogativas para los bancos que concedan garantías: Los bancos que concedan esta garantía pueden exigir que los pagos de los alquileres que garantizan se depositen en una cuenta especial del mismo banco.

Artículo 40: Destino de los fondos de garantía: Los bancos que reciban los depósitos dejados en garantía deberán depositarlos a plazo fijo por el tiempo de la locación y el banco deberá utilizarlos, de acuerdo al dictamen judicial, para restaurar daños en la propiedad locada o al pago de alquileres vencidos.

Artículo 41: Igualdad de términos para los inmuebles construidos por OEVA. Los contratos de alquiler de inmuebles construidos por la Organización Estatal de Viviendas para Alquiler se realizarán en los mismos términos aquí mencionados.

CAPITULO 5

Conversión de los contratos de alquiler en contratos de leasing

Artículo 42: Cómo convertir una locación en un leasing: El locador y el locatario, podrán solicitar al Banco Garante convertir el contrato de locación en uno de leasing de 150 cuotas, exceptuando a las viviendas y locales del sistema de la OEVA, solamente podrán ser vendidos de esta forma únicamente no hayan registrado solicitudes de inquilinos para un inmueble determinado durante los últimos 24 meses.

Artículo 43: Valor de los contratos de leasing: El valor de las cuotas de leasing puede incrementarse hasta en un 50% con respecto al alquiler pactado según lo descrito en el artículo 3ro.), debiendo el locador entregar en propiedad al locatario el bien objeto del contrato de leasing al término de 150 meses desde que el contrato de locación se convirtió en uno de leasing.

CAPITULO 6 Relaciones con la legislación anterior

Artículo 44: Derogación de leyes anteriores: Se deroga la Ley 23.091 y todas sus modificaciones, incluyendo las disposiciones del Capítulo III de la ley 23.091, destinadas a la Promoción de Locaciones Urbanas, como así también los artículos 1.507 y 1.509 y sus posteriores modificaciones del Código Civil, y cualquier otro, ley o decreto que se oponga a lo determinado por la presente Ley.

Artículo 45: Contratos en ejecución: El control de los contratos que se encuentren en ejecución de acuerdo al Capítulo III de la ley 23.091, se transferirá a la Organización Estatal de Viviendas en Alquiler, que los resolverá en los términos pactados.

Artículo 46: Vigencia de la Ley: Vigencia de esta Ley: El Poder Ejecutivo Nacional deberá poner en funcionamiento lo dispuesto por la presente Ley dentro de los treinta (30) días de su promulgación.

Artículo 47: Las disposiciones de la presente Ley son de Orden Público, rigiendo a partir de la publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 48: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Teresita N. Quintela.

CREACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN ESTATAL DE VIVIENDAS PARA ALQUILAR

FUNDAMENTOS

Señor Presidente

La crisis mundial de los sistemas hipotecarios que hace prever que en España quiebren 42.000 inmobiliarias y en el Reino Unido otras 12.000, además del colapso financiero que está soportando la economía mundial, con base en la de Estados Unidos, a lo cual se suma el fracaso de todos los planes locales destinados a satisfacer el sueño de la “casa propia”, imposible ya de lograr mediante hipotecas, hace necesario desarrollar un sistema alternativo.

El que proponemos ya se encuentra en normal funcionamiento en ciudades muy importantes como Nueva York y Ámsterdam, entre otras. La creación de una entidad del Estado que fabrique viviendas para alquilar, debe resolver tanto el problema de la falta de vivienda y como el de los abusos que se cometen contra los que no la tienen.

El ciclo de especulación financiera y las burbujas inmobiliarias son parte del mismo proceso de succión de riqueza por parte de los grandes capitales, que se desplazan sin control por los países que tienen sistemas de defensa débiles contra su accionar, por eso la solución del problema de la vivienda no es resoluble por el sistema bancario que no puede, o no quiere, bajar las tasas de interés por el dinero que hoy tampoco está dispuesto a prestar. Esto no requiere argumentación, los hechos lo prueban, con lo cual, insistir por ese camino, sólo nos llevará a otro fracaso.

En la Argentina de 2008, el rubro que mayor inflación fue el de los alquileres, estimándose que creció al menos el doble que otros rubros, como el de los alimentos, por ejemplo. Este incremento de los alquileres en los locales comerciales, repercute directamente en el incremento de los precios, pues los comerciantes los deben trasladar a la mercancía que ofrecen, constituyendo, en algunos casos, un importante factor de incremento de la inflación.

Por otra parte, no existe en la Argentina un grupo social más injustamente abandonado por el Estado que el de los que no poseen su casa o lugar de trabajo propio. Esta situación retrotrae a la sociedad argentina a hace casi cien años, cuando en gobierno radical de Hipólito Yrigoyen describió la injusticia con que los propietarios trataban a los que no tenían vivienda propia. Fue el General Ramírez, que siendo presidente, sacó la ley que congeló los alquileres, dejando de lado al Código Civil, y luego durante el primer gobierno peronista, con la Ley de Propiedad Horizontal, muchas familias pudieron comprar su propia vivienda.

Fue durante el infame gobierno del Proceso militar cuando se derogó la Ley de Alquileres y durante los años posteriores, los propietarios fueron avanzando sobre los derechos de los que le pagaban la renta, hasta llegar a la insostenible situación actual, similar a la desprotección que tenían las familias hace un siglo.

Hoy, el abuso llega a niveles insólitos, haciendo del alquiler de una vivienda una meta casi inalcanzable, tanto por los precios que se solicitan, los pagos adicionales que se imponen, por las condiciones establecidas para garantizar a estos y las estafas que cometen todo tipo de intermediarios ante la desesperación de los que deben mudarse.

En un nivel conceptual, tenemos que tener en cuenta que la vivienda es un instrumento imprescindible para la formación de la familia, y

como sin familia no hay hijos, y sin hijos no hay Nación. Por lo tanto, proveer una vivienda es una obligación ineludible del Estado, tanto para aquellos que puedan adquirir una vivienda propia como para aquellos que sólo puedan alquilarla.

Por esto debemos discriminar entre las necesidades de la vida y los vaivenes del Mercado, pues si bien el Mercado es parte de la Vida, la Vida no puede ser parte del Mercado, y mucho menos aún, ser parte del mercado financiero.

En otras palabras, las viviendas y los locales de trabajo no pueden evaluarse mediante el sistema contable del costo-beneficio financiero, sino del pensamiento económico que evalúa el Costo versus el Efecto Social que dicho costo genera.

No existe simetría entre la necesidad del que precisa un techo para su uso personal o familiar, y el que posee un bien inmueble que no usa, y por lo tanto pretende obtener la mayor renta posible sobre el mismo. Por lo tanto, en función de un criterio de estricta justicia, el Estado debe utilizar sus recursos para imponer un orden vital en un área que abarca a un sector importantísimo de la población que, solamente en el Área Metropolitana de Buenos Aires, según los datos del INDEC por el censo de 2001 (ver cuadro con resumen), alcanza aproximadamente a 2.500.000 personas y en el cual se encuentran aproximadamente 800.000 propiedades, lo cual representa el 23,33% de la población del Área metropolitana. Eso sin considerar las unidades alquiladas por aquellos que desempeñan su trabajo profesional, que son consideradas oficinas y no viviendas, como tampoco los locales comerciales familiares. Esa situación se ha agravado considerablemente desde en estos últimos 7 años.

Por otra parte, el dinero que no tributa impuestos y no circula por los carriles de la economía formal puede estimarse en unos 3.500 millones de pesos anuales (estimando un alquiler promedio de \$ 700 por mes), a los que deben sumarse los montos de dinero entregados como garantías, calculadas en un mes de alquiler por año de contrato, que suman aproximadamente otros 270 millones de pesos por año.

A esta masa de dinero informal debe sumarse la destinada a pagar el alquiler de los pequeños locales comerciales, que se encuentran en una situación similar y tan precaria como la ya descrita, pues si no renuevan sus contratos de alquiler, pierden la clientela construida con años de trabajo.

El Estado tiene un sistema armado para definir los valores de los inmuebles urbanos¹, el que utiliza para establecer los impuestos inmobiliarios, el impuesto de sellos para las escrituras, el de Bienes Personales y el Impuesto Nacional a la Transmisión de Inmuebles, ese sistema es la Tasación Fiscal.

¹ Este Revaluo Urbano, determina la base imponible de cada parcela. Ese valor está compuesto por: La tierra libre de Mejoras mas la edificación erigida en ella y sirve de calculo para **el Impuesto Inmobiliario, el Impuesto de Sellos en las Escrituras** y además da origen a la base de imposición para el Impuesto Nacional que grava anualmente el patrimonio (**Bienes Personales**) y el ITI (**Impuesto Nacional a la Transmisión de Inmuebles**)

Este valor se estima sumando el valor del terreno al de la edificación que este soporta, y se actualiza periódicamente. Esta valoración servirá como referencia para fijar el precio de los alquileres, con lo cual el precio del alquiler se separa de la puja por la mayor renta, tratando a las viviendas y centros de trabajo como lo que son, bienes sociales indispensables, a los cuales debe protegerse impidiendo que el precio de la renta se infle artificialmente, haciendo pagar al locatario rubros sobre los cuales éstos no tienen decisión, como el Impuesto Inmobiliario, las tasas de Alumbrado, Barrido y Limpieza, los costos de administraciones, reformas y reparaciones sobre un bien que no les pertenece, etc.. Se hace pagar al locatario montos que quedan fuera de su control y aún de su opinión..

Fijando el alquiler mensual en base a la Tasación Fiscal, su monto tenderá a estabilizarse por sí mismo, porque si los propietarios modifican el valor real para pagar menos impuestos, no podrán cobrar alquileres altos, y si buscan un revalúo alto con este propósito, tendrán mayor cuota impositiva.

Todos sabemos que la especulación rentística ha sido del motor de las construcciones urbanas, y la legislación vigente ha permitido la degradación progresiva de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, lo cual funciona a contrapelo de los avances que se han realizado en otros campos, pues esta política de incremento del lucro a toda costa, ha tenido como consecuencia que las antiguas construcciones son más confortables que las nuevas.

Para corregir esto es necesario que el Estado establezca parámetros técnicos y económicos en la construcción de las nuevas unidades que sirvan de referencia a los constructores privados, sustituyendo la política de construir con el mínimo costo y obtener el máximo beneficio, por el de costo adecuado al efecto social que se produce incrementando la calidad de la vida urbana de la población.

Con este propósito proponemos la creación de la ORGANIZACIÓN ESTATAL DE VIVIENDAS PARA ALQUILAR (OEVA), que brindará los siguientes beneficios:

- Al operar como un jugador más en el mercado inmobiliario masivo, establece reglas de juego para todo el mercado, tanto por los precios que está dispuesta a pagar por la construcción, como sus exigencias de calidad, a lo que se suma su capacidad para generar nuevas urbanizaciones para una población que sufrirá grandes cambios ocasionados por las transformaciones económicas en curso.
- Actúa como un regulador de la inflación, en la parte en que esta es generada por la especulación inmobiliaria, que está llegando a cifras inéditas, como a cobrar varios miles de dólares por metro cuadrado vendido en algunos barrios porteños, cuando el costo de la construcción ha permanecido prácticamente estable en aproximadamente 500 dólares por metro cuadrado. La intervención de la Organización Estatal de Viviendas para Alquiler, determinará parámetros de valores de

las propiedades urbanas de acuerdo a la realidad constructiva, lo cual influirá en los precios de mercado de la oferta privada, creando alternativas las inversiones diferentes a las que se destinan a sectores especulativos. Tomemos en cuenta que las propiedades entraron en el circuito especulativo después que los inversores fueron estafados por el “Corralito”, y esa demanda llevó a los valores de las locaciones a retornos semejantes al nivel de la especulación financiera, sin que implicara sus riesgos.

- Al construir los edificios para alquilar con parámetros normalizados, establecerá marcos de referencia para la habitabilidad de los inmuebles, dado que las superficies habitables y sus prestaciones y terminaciones que fueron degradando, debido a lógica especulativa del máximo beneficio con el mínimo de gasto. Es con ese propósito que la ley especifica que la superficie mínima propia de cada vivienda será de 90 metros cuadrados. La OEVA, como organización estatal debe trabajar con el criterio de Costo-Efecto Social y no con la lógica del Costo-Beneficio, propio de los emprendimientos capitalistas.
- Los contratos de alquiler de largo plazo (5 años renovables automáticamente, con su valor equiparado a la tasación fiscal en cada nuevo período) garantizan la permanencia en el barrio a las familias y a los profesionales y comerciantes que alquilan, al mismo tiempo que facilita la tarea a aquellos que quieren cambiar de lugar, librándolos de los gastos que cualquier compraventa de inmuebles genera, y también a las fluctuaciones entre los precios de que deben vender su propiedad y comprar otra.
- Permite construir muchas viviendas, pues con el régimen propuesto, con los alquileres recibidos cada 12 años, puede duplicar el parque obtenido con la inversión inicial, dando un ejemplo desde el Estado de los beneficios que pueden obtenerse con las inversiones de mediano plazo.
- Permite un planeamiento urbano racional, al librar la construcción de viviendas de la especulación inmobiliaria, y vincularla a las necesidades de acercar a las poblaciones a los centros de trabajo y actividad, con lo cual puede empezar a organizar una situación que, en la actualidad, se encuentra fuera de control, tanto en la distribución de viviendas en el espacio urbano, sus redes de servicios y los lugares de trabajo necesarios, lo que sucede con las llamadas “villas miserias” es un problema sin solución en las actuales circunstancias. Las nuevas viviendas construidas por la OEVA deberán también servir como referencia los parámetros estéticos y bioclimáticos de las construcciones.

La presente Ley sustituye totalmente a la actual Ley de Alquileres, pues esta se ha ido modificando, pero conservando una base que ya

cumple más de medio siglo. Proponemos soluciones estructurales y definitivas a la actual situación, destinando los importes de las locaciones (que salen de los bolsillos de los trabajadores) a solucionar los problemas de vivienda de las clases populares y permitiendo la normalización de un gran sector de la economía no formal, la del mercado de locaciones urbanas. Se establecen así nuevos ejes en materia de arrendamientos urbanos, serán los siguientes:

- Una enérgica acción del Estado Nacional para construir nuevas viviendas, generando numerosos puestos de trabajos y permitiendo a la actividad de la construcción como impulsora de una constelación de industrias conexas.
- La bancarización de los montos de dinero por los cuales se paga alquiler, de manera que integren la economía formal y el Estado pueda cobrar los impuestos que correspondan sobre estos beneficios.
- La formación de una estructura construir viviendas financiada con estos montos para de propiedad del Estado destinadas exclusivamente a alquiler, sirviendo como regulador del mercado de viviendas y de lugares de trabajo alquilados, aumentando significativamente la oferta de viviendas y lugares de trabajo profesional ofrecidos en alquiler, con el consiguiente impulso a la actividad de la construcción, impulsora del trabajo y el desarrollo de industrias proveedoras.
- La garantía automática de los bancos a sus clientes si estos desean alquilar, utilizando un Fondo de Garantía y Padrón nacional de inquilinos.
- La normalización del mercado de viviendas y locales alquilados, al establecer el Estado el monto máximo legal a pagar como locaciones, y establecer un mecanismo para otorgar garantías bancarias, como única garantía legal válida.
- Por pedido de sus propietarios, se podrá actualizar el Padrón del Revalúo Urbano de las propiedades que se encuentran alquiladas, que es la referencia única para establecer el monto de los alquileres, basado en el valor real de sus propiedades, establecido por el Estado.
- La supresión de la cláusula que exige a los inquilinos el pago de las expensas de los edificios obligando así a los propietarios a un creciente control de los gastos que se realizan, control que hoy no ejercen puesto que éstos se cargan sobre las espaldas de los locatarios.
- Posibilita el arraigo de las familias a un barrio determinado, permitiendo la normalización de la vida familiar al ampliar el plazo de alquiler a 5 y 6 años renovables en forma automática, a menos que existan razones fundadas que lo impidan. Con el mismo criterio se favorece la continuidad laboral de profesionales y comerciantes, que actualmente deben destinar gran parte de su energía en reconstruir su clientela y modalidad

de trabajo cada dos o tres años cuando se ven forzados a mudarse.

Por otra parte, el presente proyecto de Ley no afecta a las viviendas y lugares de trabajo de profesionales que son utilizados por sus propietarios, pues el Revalúo Urbano propuesto se realizará anualmente a pedido de los propietarios, o en forma obligatoria, en el caso de que las unidades deban ser puestas en venta o desocupadas por el fallecimiento de sus propietarios, para lo cual será necesaria la certificación del Valor Fiscal de las mismas, con el objeto de pagar los correspondiente impuestos y/o darle destino a las unidades desocupadas.

El Programa de Alquileres Controlados se destina a los sectores de menos recursos, y los comprendidos en la presente ley sólo son aplicables a aquellas locaciones urbanas que tienen una superficie propia inferior a los 150 metros cuadrados, excluyendo cocheras y medias superficies, tanto para los locales destinados a vivienda exclusiva como a las unidades aptas para uso de profesionales y locales comerciales familiares.

ANEXO:

CANTIDAD DE VIVIENDAS PROPIAS Y NO PROPIAS			
Datos Ciudad de Buenos Aires y 24 partidos del Conurbano Bonaerense			
CENSO INDEC 2001 - http://www.indec.mecon.ar/censo2001s2_2/ampliada_index.asp?mode=04			
	CIUDAD BUENOS AIRES	GRAN BUENOS AIRES	A.MEROPOLITANA
TOTAL DE VIVIENDAS	1.024.231	2.384.682	3.408.913
VIVIENDAS PROPIAS	706.261	1.907.675	2.613.936
TOTAL VIVIENDAS NO PROPIAS(1)	317.970	477.366	795.336
% VIVIENDAS NO PROPIAS	31,04%	20,02%	23,33%
VIVIENDAS ALQUILADAS	227.545	201.186	428.731

(1) Comprende las viviendas alquiladas, prestadas, dadas por empleador y otras situaciones no especificadas.

En el sentido expuesto y por motivos de estricta justicia social, solicito a mis compañeros el acompañamiento al presente proyecto de ley. Muchas gracias.

Tersita N. Quintela.-