



REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY
CAMARA DE REPRESENTANTES

SECRETARIA

Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente. Carpeta N° 51 de 2000

Repartido N° 20
Marzo de 2000

FONDO NACIONAL DE GARANTIA DE ARRENDAMIENTOS
PARA JOVENES

C r e a c i ó n

XLVa. Legislatura

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.- Créase el Fondo Nacional de Garantía de Arrendamientos para Jóvenes que se financiará con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, creado por el artículo 81 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y modificativas.

Artículo 2º.- Podrán acceder al Fondo Nacional de Garantía de Arrendamientos para Jóvenes todos los residentes permanentes en el Uruguay que posean entre dieciocho y veintinueve años de edad y cuyos ingresos en forma individual no excedan las 60 UR (sesenta unidades reajustables).

Artículo 3º.- No tendrán derecho a acceder al mismo:

- A) Los que sean propietarios de una vivienda ubicada en el departamento donde deseen arrendar.
- B) El promitente comprador de una vivienda o promitente adjudicatorio de una vivienda en sociedad civil ubicada en el departamento donde desee arrendar.

Artículo 4º. (Modalidad del arrendamiento).- El arrendamiento podrá ser solicitado en forma grupal o individual.

Artículo 5º. (Del arrendamiento grupal).- Llámase arrendamiento grupal al realizado por un conjunto de jóvenes cuyos ingresos en forma individual no excedan de las 60 UR (sesenta unidades reajustables) y el precio del arrendamiento no exceda el 40% (cuarenta por ciento) de los ingresos totales del grupo.

Artículo 6º.- En caso de arrendamiento individual el precio del arrendamiento no podrá exceder el 35% (treinta y cinco por ciento) de los ingresos del futuro arrendatario.

Artículo 7º.- Las instituciones o empresas públicas o privadas están obligadas a descontar de la remuneración de sus empleados o funcionarios las retenciones por concepto del importe del arrendamiento respectivo, o por los daños al inmueble o deudas del mismo imputables al inquilino, que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente les comunique y entregar dichos montos dentro de los cinco días subsiguientes en la forma y lugar que el citado Ministerio reglamente.

La omisión será sancionada con una multa equivalente a quince veces el monto correspondiente al descuento que se ha omitido; correspondiendo al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento, Territorial y Medio Ambiente imponer dicha multa.

Los montos recaudados por este concepto serán vertidos al Fondo Nacional de Garantía de Arrendamientos para Jóvenes.

Artículo 8º.- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente establecerá un servicio por el cual se brindará

asistencia letrada a los beneficiarios del sistema y ante el cual se firmarán los contratos de arrendamiento.

Artículo 9º.- Como compensación al servicio creado por el artículo 8º se hará efectiva una comisión del 3% (tres por ciento) sobre el monto del alquiler contratado a cargo del propietario y 1 UR (una unidad reajutable) a cargo del o de los arrendatarios.

Artículo 10.- Los propietarios, apoderados en forma o instituciones que administren las propiedades arrendadas, podrán hacer efectivo el cobro de los respectivos alquileres desde el día quince de cada mes siguiente al vencido, en la forma que reglamentará el Poder Ejecutivo.

Artículo 11.- Los recursos recaudados por las comisiones establecidas en el artículo 9º serán vertidos al Fondo Nacional de Garantía de Arrendamientos para Jóvenes, sin perjuicio de asignar una cuota parte de esos recursos para solventar los gastos operativos del sistema.

Artículo 12.- Se aplicará a todo beneficiario de la presente ley que pretenda desvirtuar la finalidad de la misma las sanciones que establezca el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Artículo 13.- En caso de que el joven llegue al límite de edad establecida por la ley, treinta años, se deberá realizar la sustitución de garantía a satisfacción del propietario dentro del plazo de treinta días.

Vencido el mismo, sin que se hubiese procedido a la sustitución, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente procederá sin más trámite a entablar la acción de desalojo correspondiente ante el Juez competente, el que otorgará a ese efecto treinta días de plazo, vencido el cual el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a solicitud del propietario procederá sin más trámite al lanzamiento.

Vencido el plazo de treinta días sin que el beneficiario de este programa haya presentado una nueva garantía, el propietario del bien dispone de quince días hábiles para solicitar que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente inicie el desalojo. En caso que no lo hiciere cesará de pleno derecho la responsabilidad del referido Ministerio por concepto de garantía.

Artículo 14.- Para atender los casos de quebrantos ocasionados por el servicio antes descripto se creará un fondo de reserva con el 10% (diez por ciento) del Fondo Nacional de Garantía de Arrendamientos para Jóvenes.

Artículo 15.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 13, la liquidación formulada por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de los alquileres que hayan quedado adeudando los beneficiarios de este programa constituirá título ejecutivo. En virtud del mismo además de las acciones que correspondan conforme a la ley en la materia, podrá solicitarse la

traba de embargo sobre la tercera parte de las remuneraciones de los deudores, hasta la cantidad suficiente para cubrir el importe de la deuda y los costos y costas del juicio.

Artículo 16.- Los contratos de garantía alcanzarán también los desperfectos que se originen durante el término del arrendamiento, los que serán apreciados en la forma de práctica con la intervención que la presente ley disponga.

Artículo 17.- Conforme al artículo 16 y en caso de discrepancia entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el propietario, sobre los desperfectos originados en la finca en el momento de la inspección de la misma, al vencimiento del contrato será dilucidado por un Tribunal Arbitral compuesto por un funcionario del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, un representante del propietario y un perito arquitecto designado por la Facultad de Arquitectura.

Artículo 18.- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a efectos del debido control podrá solicitar la apertura de cuentas especiales en el Banco de la República Oriental del Uruguay, y establecer toda otra reglamentación que considere pertinente.

Montevideo, 2 de marzo de 2000.

JAIME MARIO TROBO
Representante por Montevideo
BEATRIZ ARGIMON
Representante por Montevideo
ROBERTO ARRARTE FERNANDEZ
Representante por Rocha
RICARDO BEROIS QUINTEROS
Representante por Flores
GUSTAVO BORSARI BRENNA
Representante por Montevideo
JULIO CARDOZO
Representante por Tacuarembó
JORGE CHAPPER
Representante por San José
FRANCISCO GALLINAL
Representante por Lavalleja
CARLOS GONZALEZ
Representante por Colonia
ARTURO HEBER FÜLLGRAFF
Representante por Florida
LUIS ALBERTO LACALLE POU
Representante por Canelones
JULIO LARA
Representante por Canelones
LUIS M. LEGLISE
Representante por Salto
FRANCISCO ORTIZ
Representante por Treinta y Tres

GUSTAVO PENADES
Representante por Montevideo
ALBERTO PERDOMO
Representante por Canelones
MARIA ALEJANDRA RIVERO SARALEGUI
Representante por Cerro Largo
AMBROSIO RODRIGUEZ
Representante por Maldonado
JULIO C. SILVEIRA
Representante por Artigas
CARMELO VIDALIN
Representante por Durazno

EXPOSICION DE MOTIVOS

Los firmantes legisladores del Partido Nacional ejercen su iniciativa para volver a presentar este proyecto de ley que tuvo estudio parlamentario en la XLIVa. Legislatura.

Las informaciones referentes a la problemática de la vivienda en el Uruguay ignoran la especificidad de la misma en cuanto a la incidencia en el desarrollo de los jóvenes; del mismo modo al entrar en el ámbito de las políticas estatales de juventud al llegar al punto de vivienda invariablemente concluyen en la inexistencia de medidas que reparen en la juventud.

Esta problemática es global, abarca a toda la sociedad, sin distinción de edad y de estratos socio-económicos; actualmente es tomado como un costo social en lo que hace a sectores de bajos recursos.

La propuesta presentada atañe a distintos aspectos en el análisis juventud-vivienda: autonomía relativa de los jóvenes en relación a sus padres; las mayores o menores posibilidades de constitución de pareja, el problema de emigración de los jóvenes hacia la capital en la función de diversas actividades e intereses (estudios, mayores perspectivas laborales y otros).

Los jóvenes encuentran en la vivienda la principal y última barrera a saltar para su caracterización definitiva como adultos.

Las estrategias familiares de vida de los jóvenes sobredeterminadas al problema del acceso a la vivienda cuentan con ciertas ventajas por sobre las de otros grupos de edad: disponen de más tiempo de vida y tienen una composición familiar reducida.

La política de vivienda del Banco Hipotecario del Uruguay, del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y del Movimiento de Erradicación de la Vivienda Insalubre Rural no toman en consideración estas ventajas relativas y sí asocia a la juventud con algunas valoraciones negativas: inestabilidad laboral y familiar. Por otro lado, diversas disposiciones legales han privilegiado al sector pasivo para acceder a viviendas en usufructo proporcionadas por el Estado.

Lo cierto es que nos encontramos en un "círculo vicioso" los jóvenes no son tomados en cuenta como un capital fundamental en el crecimiento de la sociedad que se debe resguardar y apoyar sino que se les imponen trabas en el mercado para acceso a una vivienda y en los arrendamientos por el férreo sistema de garantías.

Actualmente, hay tres vías que reflejan la política estatal: Banco Hipotecario del Uruguay, Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Ley de Alquileres, sin olvidarnos de la Comisión Honoraria Pro Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre y las políticas de vivienda a nivel municipal de cada departamento.

El Banco Hipotecario del Uruguay, se encuentra inmerso en una reestructura total de su forma de gestión, redefiniéndose como una entidad financiera, capta ahorros en el libre mercado y los coloca en préstamos para vivienda.

Actualmente, el Banco Hipotecario del Uruguay está instrumentando un programa de vivienda para matrimonios jóvenes -compra de reciclaje- cuyos resultados todavía no han sido evaluados, aunque puede advertirse que el mismo no encuadra totalmente con la realidad socio económica de la población joven.

En cuanto al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente el rol que este pretende es de orientar, dando prioridad a la coordinación de los aportes de organismos públicos y privados y estimular la iniciativa privada, la libre competencia entre agentes económicos para optimizar los resultados de las inversiones.

Las diferentes líneas han sido:

1) Plan de Emergencia -que como su nombre indica estaba focalizado a un sector de la población de extrema pobreza- en el mismo no se respondió a una selección de beneficiarios basada en un registro que permitiera adjudicaciones en base a criterios enteramente objetivos.

2) Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda (SIAV). Iniciado en el mes de julio de 1993, el mismo otorga subsidios habitacionales a las familias inscriptas en el Registro Nacional de Postulantes que son seleccionadas entre las que han cumplido con las condiciones establecidas en cada uno de los llamados que el Ministerio realiza periódicamente.

Analizada la instrumentación y reglamentación de esta línea de acción se constata que la Ficha Socioeconómica Unica (uno de los elementos fundamentales por los que se hace la selección) rebaja las posibilidades de acceso al sector joven de la población.

3) Por último, cabe analizar la línea de financiamiento a cooperativas de vivienda que dados los requisitos y exigencias es el único sistema que actualmente ofrece posibilidades de acceso a la vivienda para jóvenes, cuyos ingresos sean inferiores a 60 UR.

La Comisión Honoraria Pro Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre tiene como objetivo erradicar la vivienda insalubre en el ámbito rural. Los recursos provienen de impuestos a la producción agropecuaria, a los remates y otros.

A partir de 1985 se ha potencializado su capacidad de logros mediante recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización creado por el artículo 81 de la Ley N° 13.728 y modificativa Ley N° 16.237 a través del Banco Hipotecario del Uruguay y luego del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que ascienden hoy al 80% del costo de una vivienda de la Comisión Honoraria Pro Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre.

Sin embargo, la población atendida por MEVIR está integrada fundamentalmente, por trabajadores rurales con gran nivel de carencias socio-económicas y que habiten en viviendas insalubres; lo que concluye que los beneficiarios son familias establecidas con hijos y no el joven rural.

Del análisis de las distintas opciones que la ciudadanía dispone para intentar acceder a una solución habitacional, queda claro que el sector etario más joven es el que tiene las mayores desventajas comparativas y por tanto, al que le resulta más difícil alcanzar el techo propio.

Sin perjuicio de los programas que se están instrumentando en la órbita oficial para solucionar este tema, o de los que se instrumenten, creemos fundamental como elemento paliativo la creación de un sistema que facilite el arrendamiento de vivienda para los jóvenes.

El presente proyecto de ley tiene la finalidad de dotar al Estado de la posibilidad de constituirse a través del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en garante de todos aquellos jóvenes entre los dieciocho y veintinueve años, con una fuente laboral estable, para el arrendamiento de vivienda con destino a casa-habitación.

Montevideo, 2 de marzo de 2000.

JAIME MARIO TROBO
Representante por Montevideo
BEATRIZ ARGIMON
Representante por Montevideo
ROBERTO ARRARTE FERNANDEZ
Representante por Rocha
RICARDO BEROIS QUINTEROS
Representante por Flores
GUSTAVO BORSARI BRENNA
Representante por Montevideo
JULIO CARDOZO
Representante por Tacuarembó
JORGE CHAPPER
Representante por San José
FRANCISCO GALLINAL
Representante por Lavalleja
CARLOS GONZALEZ
Representante por Colonia
ARTURO HEBER FÜLLGRAFF
Representante por Florida
LUIS ALBERTO LACALLE POU
Representante por Canelones
JULIO LARA
Representante por Canelones
LUIS M. LEGLISE
Representante por Salto
FRANCISCO ORTIZ
Representante por Treinta y Tres

GUSTAVO PENADES
Representante por Montevideo
ALBERTO PERDOMO
Representante por Canelones
MARIA ALEJANDRA RIVERO SARALEGUI
Representante por Cerro Largo
AMBROSIO RODRIGUEZ
Representante por Maldonado
JULIO C. SILVEIRA
Representante por Artigas
CARMELO VIDALIN
Representante por Durazno