

Proyecto de Ley

El Senado y la Honorable Cámara de Diputados de la Nación Sancionan con
fuerza de LEY:

Régimen de Emergencia para el Desendeudamiento de Hogares Inquilinos

TÍTULO I — DE LA EMERGENCIA Y DEL OBJETO

ARTÍCULO 1°.- Declaración de emergencia. Declárase la emergencia en materia de endeudamiento de los hogares inquilinos en todo el territorio nacional por el término de veinticuatro (24) meses contados desde la promulgación de la presente ley. El Poder Ejecutivo nacional podrá prorrogar su vigencia por única vez y por un plazo máximo equivalente, mediante decisión fundada en la subsistencia de las condiciones que motivan la declaración.

El plazo previsto en el párrafo anterior determina el período durante el cual pueden solicitarse y otorgarse las financiaciones creadas por esta ley. Su finalización no afecta las operaciones otorgadas durante su vigencia, las que conservan hasta su cancelación total las condiciones establecidas en el artículo

8° y el tratamiento previsto en los artículos 11° y 12°. Es nula toda cláusula que someta dichas operaciones, con posterioridad al vencimiento de la emergencia, a condiciones distintas de las originalmente pactadas.

ARTÍCULO 2°.- Objeto. La presente ley tiene por objeto:

- a) Sustituir las obligaciones financieras onerosas contraídas por hogares inquilinos para sostener el pago de su vivienda por obligaciones de costo compatible con la evolución de sus ingresos;
- b) Evitar la pérdida de la vivienda por causa de una deuda susceptible de refinanciación;
- c) Remover las barreras económicas de acceso a una nueva locación habitacional.

En ningún caso los instrumentos creados por esta ley pueden destinarse a financiar consumos distintos de los expresamente previstos en el artículo 6°.

ARTÍCULO 3°.- Sujetos alcanzados. Son beneficiarios del régimen los hogares que destinen un inmueble locado a vivienda única y de ocupación permanente, cualquiera sea la forma en que se hubiere instrumentado la relación locativa.

La condición de hogar inquilino se acredita por cualquier medio de prueba, incluyendo contrato de locación registrado o no registrado, recibos de pago, constancias de transferencia bancaria o electrónica, comprobantes de servicios a nombre del locatario o declaración jurada.

En caso de insuficiencia o ausencia de instrumento escrito, la certificación supletoria de la relación locativa está a cargo del organismo nacional con competencia específica en la defensa de los derechos habitacionales de las personas inquilinas. Hasta su efectiva puesta en funcionamiento, la certificación puede ser expedida por la autoridad de aplicación de la presente ley o por los organismos provinciales o municipales de defensa del consumidor, conforme el procedimiento gratuito, sumario y de alcance federal que aquella establezca.

No pueden acceder al régimen los hogares cuyo ingreso total supere el equivalente a seis (6) Canastas Básicas Totales correspondientes a su composición, determinada en adultos equivalentes conforme la metodología y la valorización que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos. En ningún caso el límite resultante puede ser inferior al equivalente a dos (2) Canastas Básicas Totales correspondientes al hogar tipo 2 definido por dicho organismo, integrado por cuatro (4) miembros.

A los fines previstos en el párrafo anterior se computan los ingresos netos de todos los integrantes del hogar, cualquiera sea su origen, tomados como promedio de los últimos seis (6) meses anteriores a la solicitud. El ingreso se acredita mediante declaración jurada, sin perjuicio de la verificación posterior a cargo de la autoridad de aplicación.

TÍTULO II — DEL RÉGIMEN DE FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 4°.- Creación. Créase la Línea de Financiamiento para el Desendeudamiento de Hogares Inquilinos, que será otorgada por las entidades financieras comprendidas en la Ley N° 21.526 en las condiciones establecidas por la presente ley y por la reglamentación que dicte el Banco Central de la República Argentina.

ARTÍCULO 5°.- Carácter. El financiamiento previsto en esta ley constituye una operación de reestructuración de pasivos preexistentes y de remoción de barreras de acceso a la vivienda. No constituye financiamiento al consumo.

ARTÍCULO 6°.- Destinos. La Línea comprende tres (3) destinos:

- a) **Cancelación de deuda locativa.** Cancelación total o parcial de las sumas adeudadas al locador en concepto de canon locativo, expensas ordinarias o servicios a cargo del locatario, devengadas y no abonadas;

b) **Sustitución de deuda financiera.** Cancelación de saldos de tarjeta de crédito, préstamos personales, financiaciones otorgadas por proveedores no financieros de crédito y toda otra obligación financiera contraída para afrontar los conceptos enunciados en el inciso a) o los costos de acceso a la locación;

c) **Costos de acceso.** Depósito en garantía, primer mes de alquiler y contratación de seguro de caución o garantía equivalente, correspondientes a una nueva locación con destino a vivienda única y de ocupación permanente.

Los destinos son acumulables dentro del monto máximo previsto en el artículo 8°.

ARTÍCULO 7°.- Desembolso directo. En todos los casos el desembolso se efectúa directamente al acreedor de la obligación cancelada o al locador, según corresponda, mediante acreditación en cuenta o transferencia electrónica. En ningún supuesto los fondos se acreditan a libre disposición del beneficiario.

ARTÍCULO 8°.- Condiciones financieras. El financiamiento se otorga con sujeción a las siguientes condiciones mínimas, que no pueden ser modificadas en perjuicio del beneficiario:

a) **Monto máximo:** para los destinos previstos en los incisos a) y b) del artículo 6°, el equivalente a doce (12) meses del canon locativo vigente; para el destino previsto en el inciso c), el equivalente a tres (3) meses del canon locativo de la nueva locación. En el caso del inciso b), cuando la relación locativa que originó la obligación se hubiere extinguido, se toma como referencia el último canon abonado, actualizado conforme la variación del Coeficiente de Variación Salarial;

b) **Plazo:** hasta treinta y seis (36) meses, con un período de gracia de hasta tres (3) meses para el pago de la primera cuota;

- c) **Costo financiero total:** no puede superar, para el período considerado, la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.
- d) **Cuota máxima:** no puede superar el quince por ciento (15%) del ingreso total del hogar. Cuando la suma de la cuota y del canon locativo supere el treinta por ciento (30%) de dicho ingreso, la entidad debe extender el plazo hasta el máximo previsto en el inciso b) a fin de encuadrar la operación;
- e) **Cancelación anticipada:** total o parcial, en cualquier momento, sin costo ni penalidad alguna.

ARTÍCULO 9°.- Cupo mínimo. Las entidades financieras deben destinar a la Línea un monto no inferior al uno por ciento (1%) del saldo de sus depósitos del sector privado no financiero en pesos, calculado conforme lo determine la reglamentación.

El Banco Central de la República Argentina puede elevar dicho porcentaje. No puede fijarlo por debajo del piso establecido en el párrafo anterior ni suspender su exigibilidad durante la vigencia de la emergencia.

ARTÍCULO 10°.- Contrapartida del locador. Articulación con instancias de mediación. La percepción de sumas por el destino previsto en el inciso a) del artículo 6° importa, de pleno derecho:

- a) El desistimiento de la acción de desalojo promovida por falta de pago respecto de los períodos cancelados;
- b) La imposibilidad de resolver el contrato de locación invocando la mora cancelada;
- c) La renuncia a reclamar intereses punitivos devengados sobre las sumas percibidas.

Es nula toda cláusula o acuerdo que establezca lo contrario.

La solicitud de financiamiento por el destino previsto en el inciso a) del artículo 6° puede formularse en cualquier estado del proceso de desalojo por falta de pago con anterioridad al lanzamiento, así como en el marco de las instancias de mediación o conciliación, previas o intraprocesales, que resulten aplicables conforme la legislación nacional o local.

La constancia de solicitud en trámite, expedida por la entidad financiera interviniente, suspende por el plazo de sesenta (60) días corridos la ejecución de la orden de lanzamiento. La suspensión es prorrogable por períodos equivalentes mientras la solicitud continúe en trámite o se encuentre pendiente el desembolso, circunstancia que debe acreditarse mediante nueva constancia de la entidad. La suspensión no obsta al curso del proceso en lo restante.

La autoridad de aplicación debe poner a disposición de los organismos y centros de mediación, de los colegios profesionales y de los juzgados con competencia en la materia la información necesaria para la difusión del régimen.

TÍTULO III — DE LA INSTRUMENTACIÓN

ARTÍCULO 11°.- Integración de efectivo mínimo. El Banco Central de la República Argentina debe admitir el cómputo del saldo de las financiaciones otorgadas en el marco de la presente ley como integración de la exigencia de efectivo mínimo en pesos, en un porcentaje no inferior al cien por ciento (100%) de dicho saldo y durante toda la vigencia de las operaciones.

ARTÍCULO 12°.- Clasificación de deudores. El Banco Central de la República Argentina debe establecer un tratamiento especial en materia de clasificación de deudores y previsionamiento para las financiaciones otorgadas en el marco de la presente ley, de modo tal que la situación crediticia previa del solicitante no constituya impedimento para el acceso.

La cancelación de obligaciones mediante el destino previsto en el inciso b) del artículo 6° determina la recategorización del deudor conforme a la nueva situación resultante.

ARTÍCULO 13°.- Garantías. Prohibiciones. Las entidades financieras no pueden exigir, como condición de acceso a la Línea:

- a) Garantías reales;
- b) Codeudores, fiadores o garantes;
- c) La contratación de seguros, productos o servicios adicionales no requeridos por la normativa vigente;
- d) La acreditación de haberes o de ingresos en la propia entidad.

El rechazo de una solicitud debe ser fundado y notificado por escrito, y es recurrible ante la autoridad de aplicación.

TÍTULO IV — DEL FONDO DE GARANTÍA Y DEL FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 14°.- Ventanilla especial en el FOGAR. Incorpórase, dentro del Fondo de Garantías Argentino (FOGAR) creado por la Ley N° 25.300 y sus modificatorias, una ventanilla especial destinada al otorgamiento de garantías sobre las financiaciones previstas en la presente ley.

La garantía cubre hasta el cien por ciento (100%) del capital y es de carácter directo, líquido e irrevocable.

Amplíase el objeto del FOGAR en la medida necesaria para el cumplimiento de la función asignada por esta ley.

ARTÍCULO 15°.- Alícuota diferencial. Incorporase como artículo 25 bis a continuación del artículo 25 del Título VI de la Ley N° 23.966, texto ordenado en 1997 y sus modificatorias, el siguiente:

Artículo 25 bis: Los sujetos comprendidos en el artículo 17 que resulten titulares, al 31 de diciembre de cada año, de más de tres (3) inmuebles urbanos con destino habitacional, tributarán sobre el valor total de dichos inmuebles la alícuota que corresponda conforme el artículo 25, incrementada en un cien por ciento (100%).

A los fines del cómputo del número de inmuebles se excluye el destinado a vivienda única y de ocupación permanente del contribuyente.

ARTÍCULO 16°.- Cláusula antielusiva. A los fines de la aplicación del artículo precedente, la autoridad de aplicación del tributo puede prescindir de las formas y estructuras jurídicas adoptadas por los contribuyentes y determinar la obligación conforme a la situación económica real, en los términos del artículo 2° de la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificatorias, cuando la interposición de sociedades, fideicomisos u otros entes, o la transferencia de la titularidad de inmuebles urbanos con destino habitacional entre sujetos vinculados, carezca de una finalidad económica distinta de la de evitar la configuración del umbral allí previsto.

ARTÍCULO 17°.- Asignación específica. Asígnase específicamente, en los términos del artículo 75 inciso 3 de la Constitución Nacional y por el plazo de vigencia de la emergencia declarada en el artículo 1°, la recaudación proveniente del incremento de alícuota establecido en el artículo 15°, la que se destina en su totalidad a la ventanilla especial creada por el artículo 14°.

ARTÍCULO 18°.- Recursos complementarios. La ventanilla especial se integra asimismo con:

- a) Las partidas que anualmente asigne la ley de presupuesto;
- b) Los recuperos de garantías ejecutadas;

- c) Las rentas de sus activos;
- d) Legados, donaciones y aportes de organismos nacionales e internacionales.

TÍTULO V — DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 19°.- Autoridad de aplicación. El Poder Ejecutivo nacional determina la autoridad de aplicación de la presente ley, la que debe coordinar su actuación con el Banco Central de la República Argentina, con el FOGAR, con el organismo nacional con competencia específica en la defensa de los derechos habitacionales de las personas inquilinas y con los organismos provinciales y municipales de defensa del consumidor, a los fines previstos en el artículo 3°.

ARTÍCULO 20°.- Transparencia. El Banco Central de la República Argentina publica trimestralmente, con desagregación por jurisdicción, entidad y destino, la información relativa a solicitudes presentadas, operaciones otorgadas, montos desembolsados, rechazos y sus fundamentos, y grado de cumplimiento del cupo previsto en el artículo 9°. La información es de acceso público y gratuito.

ARTÍCULO 21°.- Reglamentación. El Poder Ejecutivo nacional y el Banco Central de la República Argentina dictan las normas reglamentarias dentro de los treinta (30) días corridos de promulgada la presente ley.

ARTÍCULO 22°.- Orden público. Las disposiciones de la presente ley son de orden público.

ARTÍCULO 23°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JAVIER ANDRADE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley aborda una dimensión del problema habitacional que ha permanecido fuera del debate legislativo: no ya el precio del alquiler ni las condiciones del contrato, sino aquello que ocurre en el balance del hogar inquilino cuando el precio del alquiler se vuelve impagable. La respuesta que los hogares encontraron ante la desregulación no fue mudarse ni dejar de pagar. Fue endeudarse.

Según datos del Censo Nacional 2022, más de tres millones de hogares —cerca del 20% del total del país— alquilan la vivienda que habitan. La información del INDEC proveniente de la Encuesta Permanente de Hogares confirma que se trata de una tendencia estructural: la proporción de hogares urbanos que alquilan pasó del 18,9% en 2020 a un pico del 21,7% en 2023 y 2024, ubicándose en 20,4% en 2025. Uno de cada cinco hogares urbanos alquila, y la contracara de esa estabilización en niveles altos es una caída sostenida del acceso a la vivienda propia.

Sobre esa población operó, a partir del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023, la eliminación de las certezas jurídicas establecidas por la Ley N° 27.551. El resultado es conocido: entre noviembre de 2023 y abril de 2026, la inflación de alquileres alcanzó el 656% frente a un 311% de la inflación general, según información oficial del INDEC. Los alquileres duplicaron el ritmo de aumento del nivel general de precios en un contexto donde los salarios corrieron muy por detrás de ambos.

Cuando el canon locativo crece por encima del ingreso, el hogar no dispone de la posibilidad de sustituir el bien: la vivienda no admite reemplazo por una versión más barata sin costos de mudanza, ruptura de redes de cuidado, cambio de escuela y pérdida del depósito. Tampoco puede diferir el consumo: el alquiler se paga todos los meses o se pierde la vivienda. El único margen disponible es el

financiero. De allí que la brecha entre alquiler e ingreso se haya trasladado al pasivo de los hogares.

Según datos del Banco Central de la República Argentina, el ratio de irregularidad de las financiaciones a las familias alcanzó el 12,8% en junio de 2026. Un año antes se ubicaba en torno a un tercio de ese valor: el Informe de Estabilidad Financiera consigna un aumento de 8,4 puntos porcentuales interanuales al mes de abril. La morosidad de los hogares se triplicó en doce meses. Al desagregar por línea, a junio de 2026 la irregularidad de los préstamos personales a familias alcanzó el 16,4% y la de las financiaciones de tarjeta de crédito el 12,6%, mientras que la de los créditos con garantía hipotecaria se mantuvo en el 1,6%.

Estos datos nos muestran una crisis de morosidad en el crédito al consumo, que es el instrumento con el que los hogares que alquilan sostuvieron el pago de su vivienda cuando el canon locativo se desacopló de sus ingresos. El endeudamiento habitacional de los inquilinos no está registrado como tal en ninguna estadística: está disperso en saldos de tarjeta y préstamos personales, contratado en las condiciones propias del financiamiento del consumo.

En agosto de 2026 la tasa de las financiaciones por sistema de tarjeta de crédito a personas humanas promedió 79,4% nominal anual, equivalente a un rendimiento efectivo del orden del 116% anual una vez considerada la capitalización mensual, sin computar cargos administrativos, seguros ni impuestos. La de los préstamos personales promedió 65,8% nominal anual, cercana al 90% efectivo. En el mismo período, un depósito a plazo fijo rindió alrededor del 21% nominal anual. Aún más gravosas resultan las financiaciones otorgadas por proveedores no financieros de crédito —billeteras virtuales, plataformas de financiamiento y emisoras de tarjetas no bancarias—, cuyo costo financiero total se ubica muy por encima del correspondiente a las entidades reguladas, que en el segundo semestre de 2025, última información disponible sobre aquel segmento, promediaban 87,8% nominal anual en tarjetas y 76,4%

en préstamos personales, equivalentes a rendimientos efectivos del orden del 133% y del 110%. Corresponde señalar que la información sobre este canal se publica con un rezago considerable frente a la periodicidad mensual de las estadísticas del sistema regulado: el crédito más oneroso, y el que constituye la vía de acceso característica de los hogares excluidos del sistema bancario, es también el que menos se mide.

La consecuencia es que una deuda de tarjeta contraída para cubrir el alquiler se multiplica por más de dos en el término de doce meses, mientras el ingreso del hogar crece en una proporción varias veces inferior. El resultado agregado es que la carga mensual asociada a los servicios de la deuda de las familias — capital e intereses— representó el 24,1% de la masa salarial registrada en abril de 2026, con un aumento de 5,8 puntos porcentuales en la comparación interanual. Casi un cuarto de la masa salarial registrada del país se destina hoy a pagar deuda.

Este proyecto no se propone otorgar crédito nuevo al consumo a hogares sobreendeudados, lo cual agravaría el problema en lugar de resolverlo. Se propone sustituir deuda cara por deuda barata, reperfilando obligaciones ya contraídas hacia plazos y costos compatibles con la capacidad de pago del deudor. Por ello el proyecto establece que el dinero nunca se acredita a libre disposición del beneficiario: se transfiere directamente al locador o a la entidad acreedora de la obligación cancelada. El hogar no recibe fondos; recibe un pasivo distinto, más barato y más largo, en reemplazo del que tenía. La operación es patrimonialmente neutra en el momento inicial y favorable a lo largo del tiempo, y no incrementa el endeudamiento agregado del hogar sino que modifica su composición.

Cabe agregar que esa sustitución de pasivos ya está ocurriendo de manera espontánea, desordenada y onerosa. El saldo refinanciado representaba, a abril de 2026, el 3,2% del crédito total a los hogares, con un aumento de 2,3 puntos porcentuales en la comparación interanual. Los hogares están refinanciando,

pero lo hacen a tasa de mercado y sin que la operación altere la relación entre la evolución de su deuda y la de sus ingresos: postergan el vencimiento sin resolver el desacople que lo originó. Lo que el régimen aporta son condiciones de refinanciación compatibles con la capacidad de pago, mediante un tope de costo financiero atado a la variación del Coeficiente de Variación Salarial y un tope de cuota del 15% del ingreso del hogar. Una deuda cuyo costo se indexa por la evolución de los salarios es, por construcción, una deuda que no puede volverse impagable.

El obstáculo que enfrenta un hogar inquilino endeudado no es la ausencia de fondos prestables en el sistema financiero sino su clasificación crediticia. Un deudor en situación irregular en la Central de Deudores del Banco Central no accede a financiamiento bancario en ninguna condición, cualquiera sea la tasa que esté dispuesto a pagar. La Encuesta de Condiciones Crediticias del Banco Central correspondiente al segundo trimestre de 2026 registra una restricción significativa de los estándares crediticios en las tarjetas de crédito, con un índice de difusión de -22,1%, acompañada de una restricción de los montos máximos de otorgamiento de -33,3% y de un endurecimiento de los requerimientos de garantía de -23,8%. El sistema financiero está cerrando el acceso al crédito precisamente sobre el segmento que necesitaría refinanciar, porque ninguna entidad origina una operación con un deudor categorizado en situación irregular.

De ello se sigue también el modo en que el proyecto distribuye su costo, en tres capas. La primera es cuasi-fiscal y recae sobre el Banco Central: el cómputo del saldo prestado como integración de la exigencia de efectivo mínimo libera capacidad prestable y transfiere ese beneficio a la tasa de la operación. La segunda recae sobre el sistema financiero, que absorbe el diferencial entre el costo tope establecido por la ley y su costo de fondeo, contra el beneficio del encaje liberado y contra el recupero de una cartera hoy incobrable. La tercera, y única de naturaleza estrictamente presupuestaria, es la garantía del FOGAR, cuyo costo esperado equivale a la mora efectiva del régimen y no a su volumen. Este esquema no es novedoso en el derecho argentino: la combinación de

originación por entidades financieras privadas, deducción de encajes y garantía pública fue el instrumento con el que se canalizó asistencia crediticia de emergencia en 2020, y el mecanismo de cupo obligatorio con tratamiento diferencial de encajes ha sido utilizado por el Banco Central para direccionar crédito hacia destinos considerados prioritarios.

El cupo mínimo del uno por ciento del saldo de depósitos del sector privado no financiero en pesos surge de contrastar el tamaño del régimen contra el stock de deuda que se propone sustituir. A junio de 2026 el saldo de financiaciones del sistema financiero a las familias ascendía a 70,3 billones de pesos, de los cuales 21,9 billones correspondían a préstamos personales y 23,3 billones a financiaciones por tarjeta de crédito. Aplicando los respectivos ratios de irregularidad, la cartera irregular de los hogares totalizaba aproximadamente 9 billones de pesos, y la originada específicamente en crédito al consumo, alrededor de 6,5 billones. En el mismo mes, los depósitos del sector privado no financiero en moneda nacional ascendían a 127,5 billones de pesos, de modo que el cupo equivale a unos 1,3 billones: apenas el catorce por ciento de la cartera irregular de los hogares del sistema financiero.

Si se considera que los hogares inquilinos representan alrededor del veinte por ciento de los hogares urbanos del país, y se les imputa una participación proporcional en la cartera irregular de consumo, el stock potencialmente alcanzable por el régimen resulta de un orden de magnitud equivalente al del cupo establecido. La estimación es conservadora: no incorpora el endeudamiento con proveedores no financieros de crédito, que se encuentra fuera de los balances del sistema financiero, ni las obligaciones por mora locativa y costos de acceso, que no figuran en registro financiero alguno. El piso opera además como garantía de operatividad y no como techo, ya que el Banco Central queda expresamente facultado a elevarlo.

En materia de financiamiento, el proyecto incorpora al impuesto sobre los Bienes Personales una alícuota diferencial aplicable a quienes resulten titulares de más

de tres inmuebles urbanos con destino habitacional, excluido del cómputo el destinado a vivienda propia. La elección de este instrumento responde a una razón de competencia constitucional: la imposición sobre la vacancia inmobiliaria, frecuentemente propuesta en el debate público, corresponde a la potestad tributaria de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y su establecimiento por ley nacional resultaría objetable. El hecho imponible que aquí se grava es distinto: no la falta de uso del inmueble, sino la concentración de titularidad en cabeza de un mismo contribuyente, manifestación de capacidad contributiva alcanzable por un impuesto directo nacional. El umbral adoptado deja fuera al contribuyente que posee su vivienda y una o dos unidades adicionales, situación patrimonial extendida y frecuentemente vinculada a transmisiones hereditarias, y alcanza a quien concentra una cartera inmobiliaria cuya rentabilidad proviene, precisamente, del mercado locativo cuyo desequilibrio esta ley procura corregir. Para evitar que la interposición de estructuras societarias o fiduciarias desactive el umbral —lo que alcanzaría al contribuyente de patrimonio medio y liberaría al de mayor concentración— el proyecto habilita expresamente, para este supuesto, la aplicación del principio de realidad económica del artículo 2° de la Ley N° 11.683.

La correspondencia entre origen y destino de los recursos es, en este punto, completa: quienes obtienen renta de la concentración del stock habitacional financian la garantía que permite el acceso de quienes deben alquilarlo. La asignación específica prevista en el artículo 75 inciso 3 de la Constitución Nacional instrumenta esa correspondencia, limitada temporalmente al plazo de la emergencia.

El régimen se establece por veinticuatro meses, prorrogables por única vez. Esta limitación temporal es una definición sustantiva sobre la naturaleza del problema. Lo que esta ley aborda es un stock de deuda acumulado en un período determinado y por una causa identificable, que es el desacople entre la evolución de los alquileres y la de los salarios producido tras la derogación del régimen legal de las locaciones urbanas. No se trata de un rasgo permanente del

mercado que justifique un mecanismo de direccionamiento crediticio indefinido, sino de un pasivo excepcional que requiere una operación de saneamiento igualmente excepcional. Ese plazo acota la ventana durante la cual pueden solicitarse las financiaciones, pero no la vida de las operaciones ya otorgadas, que conservan sus condiciones hasta la cancelación total.

La solución estructural del problema habitacional no reside en el crédito. Reside en la restitución de un marco legal previsible para los contratos de locación, en un mecanismo de actualización del canon vinculado a la evolución de los ingresos, en la limitación de los costos de acceso y en la protección frente al desalojo. Esas materias son objeto de otras iniciativas legislativas. Esta ley se ocupa de lo que aquellas no pueden resolver: la deuda ya contraída por los hogares que sostuvieron su vivienda a costa de su patrimonio.

El proyecto encuentra sustento en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, que consagra el acceso a una vivienda digna entre los derechos de protección social a cargo del Estado, y en los instrumentos internacionales incorporados con jerarquía constitucional por el artículo 75 inciso 22, entre ellos el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, cuyo artículo 11 reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado incluida una vivienda adecuada; la Convención sobre los Derechos del Niño, que en su artículo 27 impone al Estado el deber de asistir a las familias en la efectivización de ese derecho; la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, cuyo artículo 14 obliga a garantizar condiciones de vida adecuadas en contextos de vulnerabilidad; y las declaraciones Universal y Americana de Derechos Humanos.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares el acompañamiento en el presente proyecto de Ley.

JAVIER ANDRADE