

9



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS MESA DE MOVIMIENTO	
MAR 2014	
Recibido.....	15.53.....Ha.
Exp. N°.....	23605.....D.B.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA SANCIONA CON FUERZA DE LEY

CREACIÓN DEL SISTEMA DE GARANTÍA BANCARIA

Artículo 1.- **Creación.** Créase el Sistema de Garantía Bancaria para ser utilizado voluntariamente, en los contratos de locaciones de viviendas urbanas en el ámbito de la Provincia de Santa Fe.

Artículo 2.- **Objeto.** El Sistema de Garantía Bancaria tiene por objeto facilitar a locadoras/es y locatarias/os la concreción del contrato de locación destinado a inmuebles para vivienda familiar y permanente.

Artículo 3.- **Autoridad de Aplicación.** La autoridad de aplicación de la presente será el Nuevo Banco Santa Fe S.A. y/o la institución bancaria designada como agente financiero de la provincia.

Artículo 4.- **Garantía Bancaria.** La institución bancaria se convierte en garante del cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por la/el locataria/o en el contrato de alquiler con el/la locador/a.

Artículo 5.- **Contrato.** La autoridad de aplicación elaborará el modelo del contrato de locación que suscribirán las tres partes, conforme a la normativa vigente, las condiciones del mercado, sus usos y costumbres,



2012 - AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CREACIÓN DE LA BANDERA NACIONAL

Gral. López 3055 - (S3000DCO) Santa Fe - Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

incluyendo a la institución bancaria como único garante.

Artículo 6.- **Condiciones.** Las condiciones de la Garantía Bancaria serán especificadas en un anexo que elaborará la autoridad de aplicación la cual será parte integrante del contrato de locación dando las tres partes firmantes su consentimiento expreso por escrito del anexo y del contrato.

Artículo 7.- **Plazo de Contrato.** El Contrato de Locación y de Garantía Bancaria tendrá un plazo de veinticuatro (24) meses.

Artículo 8.- **Monto de la Locación.** La entidad bancaria garantizará alquileres hasta un monto que no superen mensualmente el 35% del haber mensual de los agentes públicos activos o pasivos o de lo declarado por el solicitante independiente.

Artículo 9.- **Renovación o Prórroga.** Si las partes decidiesen renovar o prorrogar el contrato de locación y la garantía bancaria; y la/el locataria/o ha cumplido con el pago de todas sus obligaciones mensuales para con la entidad finan y con el/la locador/a, el Banco extenderá automáticamente la garantía hasta un plazo máximo equivalente al contrato original.

A tal efecto, las partes deberán notificar al Banco antes de los sesenta (60) días de la fecha de vencimiento de la Garantía Bancaria para que éste, en un plazo no mayor a quince (15) días, corrobore el cumplimiento de dichas obligaciones y, consecuentemente, expida la renovación o prórroga de la Garantía Bancaria.





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Artículo 10.- **Pago de la comisión de la Garantía Bancaria.** El/la locatario/a podrá abonar la comisión de la Garantía Bancaria optando por algunas de las siguientes formas de pago:

1. Al Contado.
2. Financiado en seis (6) cuotas iguales con tasa de interés preferencial fijada por la entidad bancaria.
3. Cincuenta por ciento (50%) al contado y el saldo en doce (12) cuotas con tasa de interés preferencial fijada por la entidad bancaria.

Artículo 11.- **Categorización de los inmuebles para constituir la Garantía Bancaria.** La Garantía Bancaria para los inmuebles será puesta a disposición mediante la siguiente categorización:

- a. Categoría A: hasta 60m² cubiertos.
- b. Categoría B: de 61 a 90m² cubiertos.
- c. Categoría C: de 91 a 120m² cubiertos.
- d. Categoría D: de 121m² cubiertos en adelante.

Artículo 12.- **Determinación del costo de la Garantía Bancaria.** Para determinar el costo de la Garantía Bancaria la reglamentación fija los porcentajes según la categoría detallada en el Artículo 11. Tales índices se determinan respecto al valor del primer mes de alquiler y con un tope máximo, según la categoría, de acuerdo con la siguiente escala:

- a. Categoría A: de 0 a 60m² cubiertos. Tope máximo: 80 % del primer mes de alquiler.
- b. Categoría B: de 61 a 90m² cubiertos. Tope máximo: 100 % del primer mes de alquiler.





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

c. Categoría C: de 91 a 120m² cubiertos. Tope máximo: 150 % del primer mes de alquiler.

d. Categoría D: de 121m² cubiertos en adelante. Tope máximo: 180 % del primer mes de alquiler.

Artículo 13.- **Comisión por renovación o prórroga de la Garantía Bancaria.** En caso de haberse cumplido con lo dispuesto en el Artículo 9, el costo de la comisión por renovación o prórroga de la Garantía Bancaria será en todos los casos menor a la pauta para el primer contrato locativo, según el detalle que fije la reglamentación de la presente.

Artículo 14.- **Pago de la comisión de la Garantía Bancaria en caso de Renovación o Prórroga.** El/la locatario/a podrá abonar la comisión de la Garantía Bancaria renovada o prorrogada optando por alguna de las siguientes formas de pago:

1. Al Contado.
2. Financiado en tres (3) cuotas iguales sin interés.

Artículo 15.- **Requisitos para la obtención de la Garantía Bancaria.** El solicitante deberá:

1. Ser mayor de edad.
2. Ser argentino o residente permanente debidamente acreditado.
3. Presentar su DNI.
4. Abrir una caja de ahorro en pesos, sino la tuviere, en la entidad bancaria que sea agente financiero de la Provincia de Santa Fe.
5. Ser agente público activo o pasivo de la Administración Pública Central,





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

entes autárquicos y/u organismos descentralizados de planta permanente, poder legislativo y poder judicial quien deberá acompañar los 3 últimos recibos de sueldo.

6. Ser trabajador independiente acreditando ingresos que permitan establecer una relación con el monto mensual del alquiler de modo que este no supere el 35% de sus ingresos mensuales.

7. El solicitante independiente deberá presentar los comprobantes del pago de monotributo correspondiente a los últimos 3 meses de actividad anteriores a la fecha de la solicitud.

8. El solicitante tendrá la posibilidad de sumar los ingresos de los integrantes del grupo familiar, debidamente demostrados.

9. En caso de prórroga de la garantía, presentar el certificado de cumplimiento del Artículo 20.

Artículo 16.- Plazo de aprobación de la documentación y precalificación. Una vez recibida la documentación completa por parte del solicitante, la autoridad de aplicación tendrá cinco (5) días hábiles para informarle si precalificó para la garantía o si ha sido rechazado.

Artículo 17.- Requisitos. Requisitos del propietario.

1. Deberá ser mayor de edad, presentar DNI y acreditar la titularidad de la propiedad y/o el poder ante escribano que lo faculta para celebrar el contrato de locación.

2. El bien objeto de la locación debe encontrarse dentro de la Provincia de Santa Fe.





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Artículo 18.- **Costo del trámite de solicitud.** El trámite de solicitud de calificación y el informe que la autoridad de aplicación emita son sin cargo para el solicitante.

Artículo 19.- **Nueva solicitud.** El solicitante que no haya precalificado podrá volver a solicitar el trámite de calificación una vez pasados los 6 (seis) meses de la fecha de recepción del informe.

Artículo 20.- **Certificado de cumplimiento.** Aquellos inquilinos que hayan cumplido en tiempo y forma con el contrato de locación ante el Banco y con la Garantía Bancaria podrán solicitar un certificado que acredite el cumplimiento de todas sus obligaciones.

Artículo 21.- **Incumplimiento de pago:** En caso de que la/el Locataria/o no abone el canon locativo correspondiente, la entidad bancaria realizará el pago dentro de 5 días hábiles de recibida la información de incumplimiento por parte del/la Locador/la. Al segundo alquiler impago, el caso pasará a gestión interna de cobranza iniciándose el juicio de desalojo con los abogados de la Institución Bancaria dentro de los términos legales.

Artículo 22.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

[Handwritten signatures and initials]

Dra. MARCELA ABERGIANO
Diputada Provincial
UNIDAD JUSTICIAISTA





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTO

Señor Presidente:

Motiva este proyecto de ley la necesidad de que los agentes públicos activos y pasivos de la Administración Pública Central, entes autárquicos y/u organismos descentralizados de planta permanente, poder legislativo y poder judicial y trabajador independiente cuenten con un aval bancario que les permitirá poder celebrar un contrato de locación sabiendo lo difícil que resulta obtener fiadores que garanticen el cumplimiento contractual.

Contamos con los antecedentes en la provincia de Buenos Aires a través de los Bancos oficiales como Banco Provincia y Banco Ciudad, también el Banco Supervielle y ya hace unos años lo ha implementado el Banco Municipal de Rosario. Se acompaña modelo de contrato de locación y requisitos exigidos por una entidad bancaria de otra provincia con el objeto de servir de ejemplo sobre la viabilidad de la propuesta presentada.

Asimismo también fundamenta este proyecto la ardua realidad social, económica y financiera de la mayoría de los agentes provinciales -especialmente los jóvenes quienes al intentar independizarse de sus padres o comenzar una vida de relación- tienen la necesidad de encontrar quién afiance el alquiler de su vivienda. Según INDEC Hogares por edad del jefe o jefa, régimen de tenencia de la vivienda y propiedad del terreno efectuado en la Prov. de Santa Fe en el año 2010 más del 35% son





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

los inquilinos que oscilan entre 25 a 34 años. También se observa el fenómeno de los contratos de locación de hogares unipersonales, de padres separados con niños a cargo y de estudiantes, por lo que este aval nos representaría una herramienta ágil en todos estos casos a la búsqueda tediosa de las tradicionales garantías propietarias, tan difícil de conseguir para muchos inquilinos y la solución también para los locadores que tendrían el aval de una entidad bancaria reconocida y solvente.

Asimismo se advierte que muchas veces los propietarios solicitan fiadores en un radio acotado a la celebración del contrato de locación y además también solicitan un número exorbitante de fiadores. De esta manera se evitaría recurrir a "la compra de garantías" - incluso se publican avisos en los medios- metodología adoptada por la necesidad de obtener una solución ante esta problemática que representa un doble riesgo tanto para el inquilino -dada que al ser detectada el "locatario" no puede recuperar el dinero invertido y será intimado a conseguir otra y/o a dejar la propiedad- como para el propietario -a quien se le aumenta el riesgo de desprotección ante un eventual incumplimiento de locatario-.

Los beneficios para los propietarios serían: que durante toda la vigencia del contrato se mantiene sin cambios el aval; no tiene el riesgo que la propiedad del fiador sea vendida y se vea perjudicada la solvencia, la entidad bancaria también haría una evaluación del inquilino minimizando las posibilidades de mora o fraude; el locador cobraría durante toda la vigencia del contrato a término; ante la eventual falta de pago del inquilino seguiría cobrando el canon locativo mensual mientras dure el juicio





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

de desalojo; además se podría incluir un seguro de caución sobre la vivienda alquilada que contemple la problemática de la restitución de la propiedad cuando la misma no sea hecha en tiempo y forma; incorpora al mercado a quienes no cuentan con garantías y para las inmobiliarias a que se les incrementen los negocios.

Los beneficios para los inquilinos serían los siguientes: facilidad para la obtención del aval para la celebración de los contratos de locación -cumpliendo los requisitos-; posibilidad de pagar el servicio bancario de contado o en varias cuotas; posibilidad de realizar el pago del canon locativo por medio de un depósito en la cuenta de cualquier cajero y/o haciendo una transferencia por internet.

Que no podemos permanecer indiferentes a este grave problema social que existe desde hace tiempo con respecto a los inquilinos y la posibilidad que poseen estos de tener un Sistema de Garantía Bancaria que los ampare y les facilite la concreción del contrato de locación.

Que la ausencia de políticas crediticias por parte del Estado que subsidien el costo financiero de la brecha que se genera entre el bajo poder adquisitivo de los salarios (en pesos) y el alto valor de la propiedad inmobiliaria (la cual es en dólares), más las condiciones del mercado argentino en el marco de la compra y venta de departamentos, vuelca una demanda desmedida sobre la oferta de propiedades en los alquileres.





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Que asimismo, existen demasiados abusos generados por parte de los locadores por garantizar el cumplimiento del contrato, con lo que creemos conveniente la creación de un Sistema de Garantía Bancaria para locaciones urbanas destinadas a vivienda familiar. En este mismo sentido, el presente proyecto tiene como finalidad eliminar el mercado negro propiciado por los denominados "seudo garantes" que venden garantías con muy dudosos bienes inmuebles ofrecidos como respaldo de la locación.

Que por lo expuesto vemos que ésta herramienta trata de mejorar las condiciones actuales de los contratos de locación, tanto para la/el locataria/o como para la/el locadora/or.-

Es por ello que solicito a mis pares me acompañen en el presente proyecto de LEY.

Dr. MARCELA AEBERHARD
Diputada Provincial
UNIDAD JUSTICIALISTA.

Geo. Felice



2012 - AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CREACIÓN DE LA BANDERA NACION

Gral. López 3055 - (S3000DCO) Santa Fe - Argentina