



Diputadas y Diputados de Santa Fe:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo ha considerado el Proyecto de Ley N° **42881 CD – FP-PS**, del diputado José León GARIBAY, por el cual se crea el programa "Garantías de Alquileres de Viviendas Santa Fe" que tendrá como finalidad organizar, promover y operar el otorgamiento de garantías para inquilinos de vivienda en la provincia; y, por las razones expuestas en los fundamentos y las que podrá dar el miembro informante, esta Comisión aconseja la aprobación del siguiente texto con modificaciones:

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

CREACIÓN DEL PROGRAMA "GARANTÍAS DE ALQUILERES DE VIVIENDAS SANTA FE"

CAPÍTULO I CREACIÓN - ALCANCES - AUTORIDAD DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1 - Creación. Créase el Programa "Garantías de Alquileres de Viviendas Santa Fe". Este programa tendrá como finalidad organizar, promover y operar el otorgamiento de garantías para inquilinos de vivienda en la Provincia de Santa Fe.

ARTÍCULO 2 - Alcance. Este Programa podrá aplicarse en todo contrato de locación destinado a uso habitacional cuyo monto mensual no sea superior a una vez y media el salario mínimo vital y móvil (SMVM) vigente en la República Argentina.

ARTÍCULO 3 - Autoridad de Aplicación. La Dirección Provincial de



Vivienda y Urbanismo será el organismo encargado de la implementación de este programa.

CAPÍTULO II

FIDEICOMISO DE GARANTÍAS

ARTÍCULO 4 - Fondo Fiduciario. Créase el Fondo Fiduciario "Garantías de Alquileres de Viviendas Santa Fe", el cual estará conformado por:

- a) los fondos que especialmente aporte el Gobierno de la Provincia de Santa Fe;
- b) los frutos y rentas que correspondan a inversiones que se realicen con los bienes fideicomitidos;
- c) todas las adquisiciones a título gratuito u oneroso que se realicen en el marco de su operatoria; y,
- d) en general, todos los ingresos que se produzcan como consecuencia de la administración del fondo fiduciario.

ARTÍCULO 5 - Normativa aplicable. El Fondo Fiduciario "Garantía de Alquileres de Viviendas Santa Fe" estará regido por las disposiciones de esta ley, y del Código Civil y Comercial de la Nación en forma supletoria.

ARTÍCULO 6 - Fideicomiso. Clase. El Fondo Fiduciario creado por el artículo 4º de la presente deberá constituirse como un Fideicomiso de Garantía que tendrá por fin otorgar garantías o fianzas a todos aquellos individuos que sean locatarios en un contrato de locación destinado exclusivamente a uso habitacional en el territorio de la Provincia de Santa Fe. El acceso a la garantía indicada en el párrafo anterior estará sujeta a los requisitos y condiciones a establecerse en la reglamentación, procurando que el acceso a la misma sea abierto a todos los habitantes de la Provincia, cumpliéndose con los análisis de riesgo que habitualmente se utilizan para estos y teniendo especialmente en miras el carácter de utilidad social que se reconoce a la vivienda en el ordenamiento legal argentino.



CAPÍTULO III

ADMINISTRADOR FIDUCIARIO

ARTÍCULO 7 - Administrador. La administración del Fideicomiso creado por esta ley estará a cargo de un administrador fiduciario que será elegido por concurso o licitación según las condiciones a fijarse por el Poder Ejecutivo. Podrá también a este fin celebrarse un convenio específico con el agente financiero oficial de la Provincia de Santa Fe, si esto fuere especialmente conveniente en términos económicos, financieros u operativos.

ARTÍCULO 8 - Misiones y funciones del Administrador Fiduciario. El Administrador Fiduciario que resulte elegido será el responsable de llevar adelante el cumplimiento del objeto y los fines del fideicomiso según las condiciones a establecerse en la reglamentación.

ARTÍCULO 9 - Selección del Fiduciario. En los Pliegos de Bases y Condiciones destinados a la selección del Fiduciario se podrán establecer para la ponderación de las ofertas los siguientes elementos:

- a) aportes de capital destinados al Fondo Fiduciario, a efectuarse por la Provincia, los que no podrán exceder de veinte millones de pesos (\$ 20.000.000) para el ejercicio 2021;
- b) porcentaje de comisión por la Administración Fiduciaria; y,
- c) costo de las garantías concedidas, a percibir de los solicitantes - futuros locatarios, las que en ningún caso podrán ser superiores al monto de un mes de alquiler, por cada operación efectivamente concretada. Asimismo deberán especificar posibilidad de pago a plazo y/o en cuotas, intereses, etc.

ARTÍCULO 10 - Comisión por Administración. El Fiduciario tendrá derecho al cobro de una retribución anual, a abonarse por el Poder Ejecutivo una vez vencido cada ejercicio financiero, conforme las rendiciones de cuentas a efectuarse ante el Fiduciante. La reglamentación deberá



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

determinar los plazos y formalidades necesarias al efecto.

ARTÍCULO 11 - Adquisición de las Garantías. El fiduciario tendrá derecho a percibir de los solicitantes que accedan a la garantía ofrecida por el Fiduciario, una retribución que en ningún caso podrá ser superior al monto de un mes de alquiler, y por cada operación efectivamente concretada.

ARTÍCULO 12 - Uso de la Garantía. Ante la falta de pago del canon locativo garantizado por el fiduciario, éste responderá ante el locador conforme los términos de la garantía otorgada; debiendo el fiduciario en tal caso dar inicio a las acciones legales correspondientes a los fines de su recupero.

ARTÍCULO 13 - Duración. El Fideicomiso tendrá un plazo máximo de vigencia de veinte (20) años. Producida su extinción, el fiduciario deberá entregar el remanente de los bienes fideicomitidos a la Provincia.

ARTÍCULO 14 - Promoción. El Poder Ejecutivo deberá garantizar la debida promoción y accesibilidad de estas garantías. Especialmente, procurará el acceso y contacto por canales electrónicos que faciliten su conocimiento, funcionamiento y accesibilidad en todo el territorio provincial.

CAPÍTULO IV CONSEJO CONSULTIVO

ARTÍCULO 15 - Creación. Créase el Consejo Consultivo del Programa de Garantías de Alquileres Santa Fe. Su composición y funcionamiento serán establecidos por el Poder Ejecutivo en la reglamentación, la que deberá promover la participación y conformación del Consejo por parte de integrantes representativos de los distintos sectores que integran el mercado de alquileres en nuestra Provincia; en particular de los representantes de los Colegios Profesionales, Asociaciones de inquilinos,



Cámaras Profesionales del sector, entre otros.

ARTÍCULO 16 - Funcionamiento y Objetivos del Consejo. El Consejo Consultivo funcionará bajo la coordinación de la Autoridad de Aplicación, y tendrá como objetivo fundamental potenciar el funcionamiento y las acciones del Programa creado por la presente Ley; siendo el ámbito apropiado para que las instituciones y organismos que lo integran acerquen sus propuestas para el mejor funcionamiento e implementación del Programa.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 17 - Aportes. Autorízase al Poder Ejecutivo a realizar aportes de hasta veinte millones de pesos (\$ 20.000.000) en el Ejercicio 2021 destinados al Fondo Fiduciario creado por esta Ley.

ARTÍCULO 18 - Reglamentación. El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la presente ley en un plazo de 90 días a computarse desde su entrada en vigencia.

ARTÍCULO 19 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.-

Sala de la Comisión por "zoom", 18 de agosto de 2021.

FIRMANTES: PACCHIOTTI, Dámaris

FLORITO, Betina

BELLATTI, Rosana

PINOTTI, Pablo