



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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;



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS 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



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 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.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 2022 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.-

José León Garibay
Diputado Provincial



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Por medio del presente, elevamos para su consideración, tratamiento y sanción el Proyecto de Ley adjunto que propone la creación del programa "Garantías de Alquileres de Viviendas Santa Fe" con la finalidad de organizar, promover y operar el otorgamiento de garantías para inquilinos de vivienda en la Provincia de Santa Fe.

La creación del mencionado programa se realiza tomando en consideración que el acceso a la vivienda es para muchas familias una de las principales problemáticas que deberá afrontar durante su vida.

En tal sentido, diversos informes señalan que 1 de cada 3 hogares tiene problemas de vivienda.

Que, por otra parte, es sabido que los recursos públicos son insuficientes para atender la gravedad de éste diagnóstico estructural que atraviesa a los distintos sectores sociales.

Así, la problemática se evidencia a través de diferentes situaciones, vgr. habitación de asentamientos sin servicios básicos; problemas de hacinamiento; déficit de mantenimiento que sufren muchas viviendas, que se evidencia especialmente en las viviendas sociales que tienen cierta antigüedad; y asimismo, la problemática de aquellos que alquilan una vivienda y padecen la zozobra de estar en un hogar que periódicamente estará sujeto a una discusión contractual (que implicara per se y anualmente, el aumento de los cánones locativos) en la que el inquilino es la parte más vulnerable.

Que, en lo que respecta de éste último caso (la vivienda de alquiler), hace muy poco tiempo nuestro país atravesó un largo debate legislativo en el Congreso de la Nación que alumbró una nueva ley de alquileres, publicada



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

en el boletín oficial el 30 de Junio de 2020. La misma modifica varios aspectos del contrato de locación de inmuebles, delimita aspectos que resultan controversiales, establece nuevos plazos mínimos, fomenta la resolución alternativa de los conflictos que puedan sucederse, entre otras cuestiones.

Que, sin perjuicio de que dicha norma ya haya entrado en vigencia, aun pasara algún tiempo para que podamos vislumbrar los efectos de las reformas introducidas, algunas de las cuales incluso esperan su reglamentación - mas aun si se tienen en cuenta los decretos que en materia de alquileres se dictaron en el marco de la Pandemia por el virus COVID - 19, el último de los cuales mantuvo su vigencia hasta el 31 de Marzo de 2021.

Que, en materia de garantías, la nueva ley establece en su Artículo 13 que, en caso de ser requerida una garantía en una locación con destino habitacional, el locatario deberá presentar al menos dos de las siguientes alternativas: a) título de propiedad de inmueble; b) aval bancario; c) seguro de caución; d) fianza; o f) garantía personal, la que documentara con recibo de sueldo certificado de ingresos.

Que para los supuestos de los avales, seguros y fianzas, el artículo 13 delega en la reglamentación el establecimiento de los requisitos que deberán cumplir las personas que otorguen estas garantías, así como las características y condiciones de dichas garantías.

Que, en consideración de que la obtención de las garantías necesarias suele constituirse en una dificultad de onerosa y compleja resolución para los inquilinos, creemos que el Estado Provincial tiene la oportunidad de tomar una activa participación en un mercado que en nuestro país presenta un notable déficit de desarrollo.



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Que, a tal fin, a través del presente proyecto de ley proponemos la creación de un Fideicomiso de Garantía destinado a ser utilizado por todos/as aquellos/as inquilinos/as de vivienda de nuestra provincia, en condiciones accesibles y a costa de un valor razonable.

Que si bien existen incipientes propuestas en el mercado inmobiliario llevadas adelante por distintas empresas, su utilización aun esta poco difundida y goza de limitada aceptabilidad por parte de los locadores. Es por ello que confiamos en que la participación estatal podrá mejorar la confianza de los propietarios de viviendas (locadores), al configurarse una forma jurídica que garantice la debida protección de sus legítimos derechos.

Que la relevancia de la problemática habitacional descripta, y la necesidad de su atención por el estado santafesino, demandan nuevas ideas, proyectos y asimismo la puesta en práctica de todas aquellas iniciativas que pueden construir un camino menos dificultoso para los involucrados. Es en tal sentido que elevamos el presente proyecto de ley, que plantea la implementación de un mecanismo novedoso para la Provincia de Santa Fe, y que solicitamos su consideración, tratamiento y sanción.

José León Garibay
Diputado Provincial