



EXPTE. D - 4247110-11



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de

LEY

Artículo 1: Establécese en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires el Sistema de Garantía Bancaria (SGB), para ser utilizado voluntariamente en los contratos de locaciones de viviendas urbanas.-

Artículo 2: El SGB tiene por objeto facilitar a locadores y locatarios la concreción del contrato de locación.-

Artículo 3: La autoridad de aplicación de la presente ley será el Banco de la Provincia de Buenos Aires.-

Artículo 4: El Banco de la Provincia de Buenos Aires se convierte en garante del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el locatario en el contrato de alquiler con el locador.-

Artículo 5: El Banco de la Provincia de Buenos Aires elaborará el modelo del contrato de locación, el cual será suscripto por las tres partes, conforme a las condiciones del mercado, sus usos y costumbres, incluyendo al Banco de la Provincia de Buenos Aires como único garante.-

Artículo 6: Las condiciones de la Garantía Bancaria serán especificadas en un anexo que elaborará el Banco de la Provincia de Buenos Aires, el 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: El Contrato de locación y de Garantía Bancaria tendrá un plazo de 24 meses.-



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Artículo 8: Si las partes decidiesen renovar o prorrogar el contrato de locación y la garantía bancaria, y el locatario ha cumplido con el pago de todas sus obligaciones mensuales para con el Banco de la Provincia de Buenos Aires y con el locador, el Banco extenderá la garantía hasta un plazo máximo equivalente al contrato original.-

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

Artículo 9: El locatario podrá abonar la comisión de la Garantía Bancaria optando por alguna de las siguientes formas de pago:

Al contado.-

Financiado en seis (6) cuotas iguales sin interés.-

Cincuenta por ciento (50%) al contado y el saldo restante en doce (12) cuotas sin interés.-

Artículo 10: La garantía Bancaria para los inmuebles será puesta a disposición mediante la siguiente categorización:

Categoría A: de 0 a 60 m² cubiertos.-

Categoría B: de 61 a 90 m² cubiertos.-

Categoría C: de 91 a 120 m² cubiertos.-

Categoría D: de 121 a 150 m² cubiertos.-

Artículo 11: Para determinar el costo de la Garantía Bancaria se fijan los siguientes porcentajes según la categoría detallada en el artículo 10. Todos los porcentajes se aplicarán sobre el valor del primer mes de alquiler:

Categoría A: 20 % + IVA.-

Categoría B: 30 % + IVA.-

Categoría C: 75 % + IVA.-

Categoría D: 100 % + IVA.-

Artículo 12: En caso de haberse cumplido con lo dispuesto en el artículo 8, el costo de la comisión por la renovación o prórroga de la Garantía Bancaria será fijado de acuerdo a los porcentajes detallados a continuación, los que se aplicarán sobre el nuevo valor fijado para el primer mes de alquiler:

Categoría A: 10 % + IVA.-

Categoría B: 15 % + IVA.-

Categoría C: 37,5 % + IVA.-

Categoría D: 75 % + IVA.-



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



Artículo 13: El locatario podrá abonar la comisión de la Garantía Bancaria renovada o prorrogada optando por alguna de las siguientes formas de pago:

Al contado.-

Financiado en tres (3) cuotas iguales sin interés.-

Artículo 14: Para acceder a la Garantía Bancaria el solicitante deberá:

Ser mayor de edad.-

Ser argentino.-

Presentar su DNI.-

Abrir una caja de ahorro en pesos en el Banco de la Provincia de Buenos Aires.-

Acreditar ingresos que permitan establecer una relación con el monto mensual del alquiler de modo que este no supere el 35 % de sus ingresos mensuales.-

El solicitante en relación de dependencia deberá acompañar los 3 últimos recibos de sueldo.-

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

Artículo 15: Una vez recibida la documentación completa por parte del solicitante, el Banco de la Provincia de Buenos Aires tendrá cinco (5) días hábiles para informarle si precalificó para la garantía o ha sido rechazado.-

Artículo 16: El propietario deberá:

Ser mayor de edad.-

Presentar DNI.-

Acreditar la titularidad de la propiedad y/o poder ante escribano público que lo faculte para celebrar el contrato de locación.-

El bien objeto de la locación debe encontrarse dentro de la Provincia de Buenos Aires.-

Artículo 17: El trámite de solicitud de calificación y el informe que el Banco de la Provincia de Buenos Aires emita son sin cargo para el solicitante.-

Artículo 18: El solicitante que no haya precalificado podrá volver a solicitar el trámite de calificación una vez pasados los seis (6) meses de la fecha de recepción del informe.-

Artículo 19: Aquellos inquilinos que hayan cumplido en tiempo y forma con el contrato de locación ante el Banco de la Provincia de Buenos Aires y con la Garantía Bancaria podrán solicitar un certificado que acredite el cumplimiento de todas sus obligaciones.-



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Artículo 20: Aquellos inquilinos que hayan cumplido en tiempo y forma con el contrato de locación ante el Banco de la Provincia de Buenos Aires y con la Garantía Bancaria, obtendrán la precalificación para acceder a un crédito hipotecario de vivienda.-

Artículo 21: El Banco de la Provincia de Buenos Aires establecerá anualmente, de acuerdo a su disponibilidad crediticia, un cupo de créditos hipotecarios exclusivos para los inquilinos precalificados.-

Artículo 22: El aspirante a obtener el crédito hipotecario deberá presentar como mínimo un (1) certificado de cumplimiento conforme a lo indicado en el artículo 19 y no debe ser poseedor de ninguna propiedad. A su vez tendrán prioridad de acceso al crédito aquellos aspirantes que:

Sean argentinos.-

Constituyan un grupo familiar para acceder a la vivienda.-

Posean la mayor cantidad de certificados de cumplimiento.-

Artículo 23: El Banco de la Provincia de Buenos Aires podrá otorgar Garantías Bancarias a aquellos extranjeros que obligatoriamente acrediten en forma fehaciente:

Pasaporte vigente.-

Poseer una cuenta bancaria y/o tarjeta de crédito internacional.-

Además, deberá acreditar fehacientemente alguna de las siguientes situaciones:

Estar cursando estudios terciarios, universitarios, postgrados, maestrías, doctorados y/o estudios de idiomas.-

Estar impartiendo cursos regulares y/o intensivos en estudios terciarios, universitarios, postgrados, maestrías, doctorados y/o estudios de idiomas.-

Permiso de trabajo y/o contrato.-

Permiso de permanencia compatible con el período de tiempo de la Garantía Bancaria.-

Artículo 24: Para determinar el costo de la Garantía Bancaria para extranjeros se fija el porcentaje del cien por ciento (100%) sobre el valor del primer mes de alquiler para todas las categorías que se detallan en el art. 10.-

Artículo 25: Los fondos recaudados por la comisión de la Garantía Bancaria cobrada a extranjeros serán destinados a compensar el bajo ingreso para el Banco de la Provincia por los contratos de Garantía Bancaria de las categorías A y B.-

Artículo 26: Comuníquese al Poder Ejecutivo.-

GUSTAVO H. ZUCCARI
Diputado
Secretario General del Bloque U.C.R.
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de Ley tiene por objeto propiciar la creación del Sistema de Garantía Bancaria (SGB), para ser utilizado voluntariamente en los contratos de locaciones de viviendas urbanas.

Al respecto, cabe señalar que la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobó un proyecto de ley de la diputada Adriana Montes (Coalición Cívica), mediante el cual se creó en dicho ámbito el sistema de garantía bancaria, motivo por el cual estimo que sería propicio adoptar similar criterio para los habitantes de la provincia de Buenos Aires.

Sabido es que actualmente, dada las exigencias requeridas por los locadores, se hace muy difícil acceder a un contrato de locación; existen demasiados abusos generados por parte de los locadores para garantizar el cumplimiento contractual, con lo cual, muchas personas se ven privadas del derecho a una vivienda digna, consagrado en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional y 36 de la Constitución de la Provincial.-

De esta manera, aparece a través del presente, la posibilidad para los locatarios de contar con un Sistema de Garantía Bancaria que los ampare y les facilite la concreción del contrato de locación y, consecuentemente, el derecho mencionado.-

Asimismo, se eliminaría, o al menos se paliaría el mercado negro propiciado por los denominados "pseudos garantes", que venden garantías con muy dudosos inmuebles ofrecidos como respaldo de la locación. También se protegería al locador al garantizarle el cumplimiento del contrato ya que, es el Banco quien responde en caso de incumplimiento por parte del locatario.-

Las bases del Sistema tienen como objeto propiciar la precalificación crediticia para aquellos inquilinos que hayan cumplido en tiempo y forma con el contrato de locación. Así, quienes hayan precalificado tendrían la posibilidad de acceder a un crédito hipotecario de vivienda, teniendo el Banco de la Provincia un cupo de créditos determinado.-

La Carta orgánica del Banco de la Provincia de Buenos Aires establece en su artículo artículo 86 que "Las operaciones de la Sección Crédito de Inversión comprenderán la financiación a mediano y largo plazo. Asimismo podrá acordar financiación complementaria y limitadamente a corto plazo, y realizar las operaciones que por su naturaleza son inherentes a los bancos de inversión, tales como:...c) Otorgar avales, fianzas u otras garantías, y aceptar y colocar



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

La Carta orgánica del Banco de la Provincia de Buenos Aires establece en su artículo artículo 86 que "Las operaciones de la Sección Crédito de Inversión comprenderán la financiación a mediano y largo plazo. Asimismo podrá acordar financiación complementaria y limitadamente a corto plazo, y realizar las operaciones que por su naturaleza son inherentes a los bancos de inversión, tales como:...c) Otorgar avales, fianzas u otras garantías, y aceptar y colocar letras y pagarés de terceros vinculados con operaciones en que interviniere..." y en su artículo 87 se lee "Los créditos que se acuerden podrán destinarse a financiar proyectos de Promoción Industrial, Agroindustrial y/o infraestructura en el territorio de la Provincia de Buenos Aires, en concordancia con las políticas de desarrollo que establezca el Poder Ejecutivo. Cuando razones de interés general lo justifiquen, a juicio del Directorio, los créditos podrán orientarse a financiar inversiones en territorio argentino fuera de los límites de la Provincia de Buenos Aires".-

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 y el alto valor de la propiedad inmobiliaria 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.-

El Banco de la Provincia de Buenos Aires es el banco oficial de la misma, su agente financiero e instrumento de política crediticia. Por este motivo es que a él le cabe implementar el Sistema de Garantías Bancarias a tasas subsidiadas y establecer un sistema de créditos sociales.-

Por su parte, el Estado es el garante del bienestar de la población; a él le compete respetar, cumplir y hacer cumplir los tan ansiados derechos constitucionales.

Por los argumentos esgrimidos es que solicito a este Honorable Cuerpo la aprobación del presente Proyecto de Ley.-

GUSTAVO H. ZUCCARI
Diputado
Secretario General del Bloque U.C.R.
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.