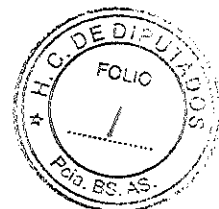




*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



PROYECTO DE LEY

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

Ley:

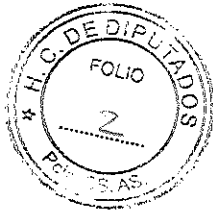
"PROGRAMA PROVINCIAL DE ALQUILER SOCIAL"

ARTÍCULO 1°: Créase en virtud de la presente el "**Programa Provincial de Alquiler Social**" en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.

ARTÍCULO 2°: *Organismo rector.* EL Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, será el organismo rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el "Programa Provincial de Alquiler Social" creado por la presente ley.

ARTÍCULO 3°: *Medidas de implementación.* A los efectos de garantizar el logro de los objetivos del Programa Provincial de Alquiler Social instituido en virtud de la presente, el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, deberá:

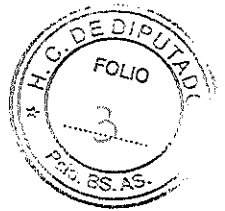
a) Tener especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género en el marco de lo previsto en la Ley Nacional N° 26.485 "Protección



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Integral a las Mujeres", y por las personas adultas mayores, velando por la no discriminación de las mismas;

- b) Promover, a través de los organismos competentes en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, la regulación del accionar de entidades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas;
- c) Propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas;
- d) Diseñar e implementar mecanismos orientados a ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda;
- e) Promover en conjunto con el Instituto de Previsión Social de la provincia de Buenos Aires, la adopción de medidas que permitan facilitar el acceso al alquiler a jubilados, pensionados y beneficiarios de pensiones no contributivas en los términos de la ley N°10.205;
- f) Adoptar cualquier otra medida en su carácter de organismo rector que tenga por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler para todas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad;
- g) Fomentar la creación de mecanismos tendientes a asegurar el efectivo cumplimiento por parte del locador y del locatario de las obligaciones a su cargo;
- h) Apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación;

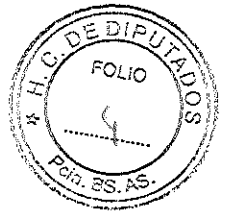
i) Promover, a través de los organismos competentes en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble; y

j) Generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, en general dictar o propiciar todo tipo de medidas orientadas a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual.

ARTÍCULO 4°: Facúltase al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires o el órgano que en el futuro la reemplace, a dictar las medidas que resulten pertinentes a los fines de la adecuada implementación del "Programa Provincial de Alquiler Social" instituido en virtud de la presente.

ARTÍCULO 5°: Autorícese al Banco de la Provincia de Buenos Aires, a celebrar convenios a los fines de promover y propiciar el otorgamiento de garantías de fianza o seguros de caución para los contratos de alquiler de vivienda que se celebren en virtud del presente programa, así como propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la vivienda.


ARTÍCULO 6°: El Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires dictará la reglamentación de esta Ley dentro de los



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

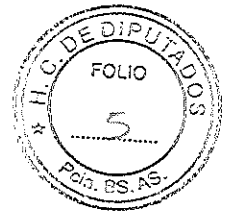
sesenta (60) días hábiles contados a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 7°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.


GABRIELA BESANA
Diputada
Bloque Juntos por el Cambio
H.C. Diputados Prov. de Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



FUNDAMENTOS:

Sr. Presidente:

La presente iniciativa tiene por objeto mejorar la situación habitacional de aquellos habitantes de la provincia de Buenos Aires que no poseen casa propia y se ven obligados a alquilar una vivienda.

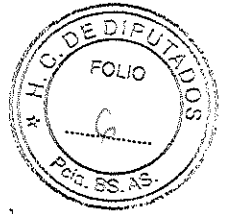
La crónica crisis habitacional que padece nuestra provincia, los altos costos que demanda la construcción y el progresivo incremento del precio de los inmuebles, en particular los destinados a vivienda, han motivado un constante aumento de la demanda de inmuebles para alquilar, en especial en los centros urbanos. Tal aumento constante de la demanda ha dado lugar a severas distorsiones que es necesario reparar mediante la sanción de las reformas que por este medio proponemos.

El aumento de los precios de alquiler de inmuebles urbanos ha sido constante en los últimos años. La particularidad de tales aumentos es que, habida cuenta de las características antes señaladas, en general han superado los elevados índices de inflación producidos. Idéntica situación se verifica en el costo de las expensas, en cuya determinación el inquilino no tiene injerencia.

Es importante destacar que los costos de un alquiler ocupan alrededor del 50% de los ingresos totales de un hogar. Si a esa situación se suma el coste de los servicios básicos esenciales, con aumentos desmesurados durante los últimos años, y el nivel de los salarios que ni siquiera se acerca al de la inflación, es evidente la conclusión de que



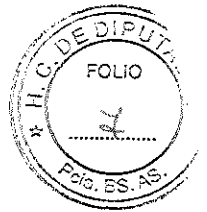
*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*



la problemática habitacional, si no se toman medidas paliativas, sólo tenderá a agudizarse en el futuro. Sin más ello indica que el acceso a la vivienda propia se redujo considerablemente en las últimas décadas.

Se plantea entonces la necesidad de articular políticas tendientes a paliar el déficit descripto, en pro de la protección del derecho constitucional al acceso a la vivienda digna del gozan todos los habitantes de la provincia, pero particularmente respecto de los sectores de medios y bajos ingresos, donde con mayor grado es dable observar la falta de concreción de la manda legal constitucional, lo que se traduce en omisión del Estado en oportunidad de garantizar derechos constitucionales reconocidos. Entonces, la consecuencia de la ausencia del Estado en un sector golpeado por la crisis económica, se traduce en la práctica en la enorme dificultad económica que atraviesan los inquilinos para acceder a una vivienda digna.


Entonces, como paliativo de la indeseada situación de déficit habitacional, resulta fundamental la adopción de medidas que tiendan a eliminar distorsiones concretas, y en tal sentido se propone en virtud del presente la creación de un "Programa Provincial de Alquiler Social" en el ámbito del Poder Ejecutivo Provincial con el objeto de facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal. En efecto, se faculta al Instituto de la Vivienda de la Provincia, a progresar con medidas administrativas tendientes a concretar los cometidos del programa, dentro del ámbito de competencia del organismo y en coordinación con el Banco de la Provincia de Buenos



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

Aires, mediante la celebración de convenios a los fines de promover y propiciar el otorgamiento de garantías de fianza o seguros de caución para los contratos de alquiler de vivienda que se celebren en virtud del presente programa, así como propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la vivienda.

Por los argumentos expuestos, es que solicito a mis pares de la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, me acompañen con su voto positivo en la aprobación del presente proyecto de ley.


GABRIELA SESANA
Diputada
Bloque Juntos por el Cambio
H.C. Diputados Prov. de B.S. AS.