

*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

## PROYECTO DE LEY

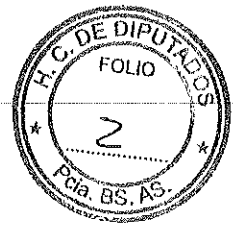
EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

### LEY DE GARANTÍAS PARA EL ALQUILER JUVENIL UNIVERSITARIO

**ARTÍCULO 1. OBJETO.** La presente ley tiene por objeto establecer el un régimen legal a la creación de una garantía del Estado, para jóvenes de 18 a 25 años estudiantes universitarios, residentes en la provincia de Buenos Aires, y que no posean las garantías exigibles para un contrato de locación personal. para facilitar la locación de un inmueble destinado a vivienda.

**ARTÍCULO 2. FINALIDAD.** El fin perseguido por esta norma resulta ser la promoción del desarrollo económico y social de la juventud que quiera instalarse en cualquier ciudad de la Provincia con Universidad Pública a los fines de estudiar una carrera universitaria y quieran acceder a un contrato de locación inmobiliaria. Se desea generar una securitización estatal a través del Banco de la Provincia de Buenos Aires para aquellos jóvenes mayores de edad que requieran de este beneficio, y cumplan con los requisitos, a través de un seguro de caución que operará como garantía para que los jóvenes inquilinos puedan completar y perfeccionar su primera locación de vivienda personal.



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

**ARTÍCULO 3. SUJETOS.** A los fines de la presente ley, podrán requerir el acceso a la garantía mencionada y otorgable por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, los ciudadanos argentinos nativos o naturalizados que sean mayores de edad y hasta los 25 años inclusive, que se encuentren inscriptos o estén cursando una carrera universitaria en Universidades Públicas con sede en la Provincia.

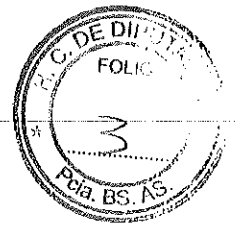
**ARTÍCULO 4. INMUEBLES COMPRENDIDOS.** Los jóvenes que hubieran sido calificados por la entidad bancaria podrán disponer de la garantía para alquiler de inmuebles que no superen los 60 (sesenta) metros cuadrados cubiertos.

**ARTÍCULO 5. REQUISITOS.** Para acceder a la garantía otorgable por el Banco de la Provincia de Buenos Aires, los jóvenes solicitantes deberán acreditar su inscripción inicial y anualmente acreditar su condición de alumno regular de cualquier carrera universitaria dictada por Universidad Pública con sede en la provincia. Sin perjuicio de lo expuesto la entidad bancaria estatal podrá requerir exigencias adicionales que sean de la naturaleza propia de la operación, sin desnaturalizar el espíritu de la ley.

**ARTÍCULO 6. DOMICILIO.** Será necesario que los beneficiarios, vivan, y estudien - en su caso - en la ciudad en la que se vaya a realizar el otorgamiento de la garantía, y tenga radicación el inmueble objeto de la caución.

**ARTÍCULO 7. RESPONSABILIDAD.** El banco, al autorizar el seguro de caución que funcione como garantía en relación con el locador del inmueble, se convierte en garante del beneficiario frente al locador. En caso de incumplimiento por parte del beneficiario, el joven contrayente será responsable frente a la entidad bancaria y encontrándose sujeto a las penalidades que la misma establezca.

**ARTÍCULO 8. CONDICIONES.** El Banco de la Provincia de Buenos Aires deberá otorgar ventajas notorias y plausibles a los jóvenes requirentes -que hubieran sido precalificados según los requisitos establecidos en la presente ley y/o por la



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

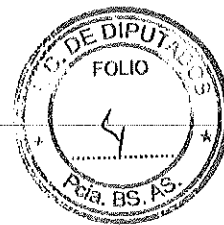
2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

entidad bancaria- asegurando mejores condiciones que las usuales imperantes en el mercado.

**ARTÍCULO 9. RENOVACIÓN.** La renovación de la garantía será automática, por un período, siempre y cuando cumpla/n con las obligaciones pertinentes a su cargo. Bajo esas condiciones, la renovación incluirá a todos los beneficiarios a los que les fuera otorgada la primera garantía. Asimismo, la entidad bancaria podrá disponer condiciones o requisitos para la segunda y posterior renovación.

**ARTÍCULO 10.** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

  
JUAN MARTIN MALPELI  
Diputado  
H. Cámara de Diputados Provincia de Buenos Aires



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

## FUNDAMENTOS

El presente proyecto de Ley busca facilitar el acceso a la vivienda creación de una garantía del Estado, para jóvenes de 18 a 25 años estudiantes universitarios, residentes en la provincia de Buenos Aires, y que no posean las garantías exigibles para un contrato de locación personal mediante la posibilidad de que el Estado mediante el Banco de la Provincia de Buenos Aires le brinde una garantía para acceder a un contrato de locación.

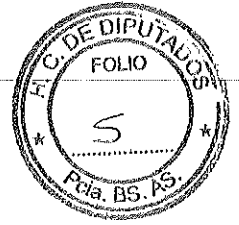
El último informe del Laboratorio de Políticas Educativas (LPE) de la Universidad Nacional de Hurlingham (UNAHUR) revela la evolución de la población con nivel educativo universitario en los 24 distritos del Conurbano bonaerense en el periodo 1991-2022, utilizando los cuatro Censos realizados en dicho periodo por el INDEC.

La población universitaria de 18 a 24 años en las universidades del conurbano bonaerense aumentó un 122% entre 1991 y 2022 y tuvo un crecimiento exponencial en la última década con la creación de ocho nuevas universidades en esa zona de la provincia de Buenos Aires.

El crecimiento de la población de 18 a 24 años (edad esperada) en el periodo es del 122,7% para los residentes del Conurbano, del 109,8% para los habitantes de PBA, y del 74,9% para el total de Argentina.

Los estudiantes universitarios, especialmente en la Ciudad de La Plata, motorizan amplios sectores de la economía destinados al consumo interno, indumentaria, gastronomía, entretenimiento, librería, etc. Asimismo, resultan una demanda específica respecto de la oferta locativa, motorizando dicho sector, beneficiando no solo a los propietarios sino a las numerosas inmobiliarias que funcionan en el ámbito local.

Ahora bien, uno de los inconvenientes más comunes que se encuentran a la hora de buscar una propiedad para alquilar los jóvenes que desean instalarse en



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*

2026  
*Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia*  
50 Años - Nunca Más

la provincia de Buenos Aires para estudiar, es la carencia de garantías inmobiliarias dentro de la provincia ya que una gran parte de ellos proviene de otras provincias del resto del país. Y en caso de existir estas garantías de carácter bancario, o cauciones, las mismas poseen exigencias como ingresos mínimos acreditables que muchas veces dejan afuera a un gran número de jóvenes.

Asimismo, para los propietarios que tienen propiedades para alquilar, la posibilidad de impago ante las crisis económicas o bien incumplimientos lisis y llanos les generan incertidumbre a la hora de ofrecer inmuebles en alquiler, privándolos de la renta natural de la propiedad, y generando mayores costos judiciales en desalojos y cobro de alquileres impagos.

Por ello, la intervención de una entidad centenaria como el Banco de la Provincia de Buenos Aires no solo genera un respaldo inigualable en el sector privado, sino que, al generar esa confianza promueve mayor oferta de alquileres, lo que incide positivamente en el costo del alquiler, estableciendo un círculo virtuoso en el mercado inmobiliario de locación.

El objetivo del proyecto es crear una securitización de manera tal que los jóvenes universitarios puedan acceder a su vivienda a través de un contrato de locación, sin que la garantía que se requiere sea un impedimento. El Estado mediante un seguro de caución proporcionado por el Banco de la Provincia de Buenos Aires operará como garante del joven beneficiario que, habiendo demostrado su inscripción y/o su regularidad en la cursada de una carrera universitaria, podrá acceder a un alquiler.

La superficie de la propiedad no podrá exceder los 60 (sesenta) metros cuadrados cubiertos, medida que se toma para generar un mercado específico de inmuebles de superficies medianas, no resultando por ende alcanzables por



*Provincia de Buenos Aires*  
*Honorable Cámara de Diputados*


2026  
Año de la Memoria por la Verdad y la Justicia  
50 Años - Nunca Más

esta norma inmuebles de mayor superficie, cuyo valor implica la posibilidad económica de acceder por otra vía, canalizando los esfuerzos económicos del Estado a quienes realmente lo necesitan.

La Ley otorga la posibilidad de renovar el contrato por única vez a quienes hayan tenido un buen cumplimiento durante la vigencia del mismo, pudiendo la entidad bancaria establecer condiciones para su ulterior renovación, de manera tal que se genera la posibilidad de que los jóvenes puedan tener cuatro años de una garantía otorgada por el estado para establecerse y poder renovar si ello fuera necesario de conformidad con las condiciones bancarias.

Asimismo, se dispone que, por ser un producto específico que está destinado a jóvenes universitarios, se dispone que el banco debe otorgar beneficios notorios y plausibles a los beneficiarios de esta ley, a fin de distinguirlos de otros productos similares que ofrezca, para jóvenes o no, en el cual se otorguen garantías o caución a fin de generar un incentivo real en este sector y no solapar la creación de un producto financiero más en una propuesta legislativa.

Por todas las razones expuestas, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.

  
JUAN MARTIN MALPELI  
Diputado  
H. Cámara de Diputados Prov. de B.A.