



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 105 2023-2024

PROYECTO DE LEY

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

LEY

ARTÍCULO 1°: Modificar el primer párrafo del Artículo 2° de la Ley 11560 el quedará redactado de la siguiente manera:

Estatutos: *Autorízase al Poder Ejecutivo a aprobar los Estatutos de la referida Sociedad, a propuesta del Ministerio de la Producción de conformidad con las siguientes bases: **OBJETO SOCIAL:** El objeto exclusivo de la Sociedad será el otorgamiento a título oneroso, de garantías a las PyMES y a locatarios de inmuebles destinados a vivienda particular o familiar, pudiendo asimismo brindar servicios de capacitación y asesoramiento técnico, económico y financiero, por sí o a través de terceros contratados a tal fin.*

ARTÍCULO 2°: Incorporar como artículo 19° bis de la Ley 11560 el siguiente texto:

Artículo 19° bis: *En el marco del otorgamiento de garantías para locatarios de viviendas, el Fondo de Garantías de Buenos Aires (FOGABA) podrá organizar, promover y operar la concesión de las mismas siempre que el monto mensual del canon locativo inicial no exceda a una (1) unidad del salario mínimo vital y móvil (SMVM), pudiendo llevarse a cabo tal actividad a través de empresas cuyo objeto lo faculte.*

ARTÍCULO 3°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FUNDAMENTOS

El acceso a la vivienda es una problemática que atraviesa a muchas familias bonaerenses. La disminución en el acceso al crédito para su adquisición, más la falta



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 105 2023-2024

de soluciones políticas habitacionales en los últimos años, fueron centrales para el agravamiento de esta urgencia.

Es por ello que muchas más familias tuvieron que optar por alquilar una vivienda. Ahora bien, de acuerdo a los datos relevados por las asociaciones de martilleros, más del 70% de las familias tienen problemas para conseguir una garantía que resguarda el contrato de alquiler. En estas condiciones, ante la incertidumbre y las dudas que les presenta a los/as propietarios/as por la posibilidad de incumplimiento con el pago por el/la inquilino/a, el contrato de locación resulta más oneroso para estos/as últimos/as.

La herramienta del contrato de garantía de locación resuelve este inconveniente, pero es el gobierno provincial quien debe intervenir y hacer accesible para las familias que requieren de la misma. Es en este momento que toma relevancia el Fondo de Garantías de Buenos Aires (FOGABA) como órgano especialista en desarrollo del instrumento jurídico.

El FOGABA surge con la tarea prioritaria de crear las condiciones indispensables para mantener y fortalecer a la PYME, dada la importancia fundamental que le corresponde en el marco de nuestra economía. Para ello, se le otorgó la facultad de ofrecer soluciones a los diversos problemas con los que tales empresas se enfrentan, y muy particularmente al problema financiero.

Es de destacar que lo que se propuso el FOGABA alcanza al sector industrial y a todas las actividades de las PYMEs comerciales, industriales, agropecuarias o de servicios, multiplicando el impacto a la totalidad de la actividad económica. El sistema es simple y de fácil acceso y abre la posibilidad de que, poco a poco, el sector privado reunido en sus instituciones representativas pueda ir creando nuevos fondos de avales para el sistema solidario, asegurando una ampliación de la actividad que se propone iniciar.

Al aprobarse esta ley, la Provincia de Buenos Aires fue pionera. Sin duda, marcó un hito en los métodos de promoción económica en el país. El objeto exclusivo consiste en prestar garantías a favor de sus socios para las operaciones que éstos realicen dentro del giro de las empresas. Atendiendo este propósito, esta nueva iniciativa prevé extender ese objetivo exclusivo e incluir en el marco de su objeto una nueva función, que no desnaturaliza al FOGABA, sino que amplía su acción en función del desarrollo comercial en este caso de un sector importante de la órbita empresarial bonaerense como es la construcción. Por eso se propone que pueda otorgar a título oneroso garantías a locatarios de inmuebles destinados a vivienda particular o familiar.



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 105 2023-2024

En cuanto al mecanismo de otorgamiento, se faculta al FOGOBA a organizar, promover y operar la concesión de las garantías, pudiendo llevarlas a cabo a través de empresas cuyo objeto lo faculte, de esta manera se impulsa nuevamente el desarrollo económico del sector.

En el actual contexto provincial, atendiendo a que los/as inquilinos/as contribuyen considerablemente a la economía de la Provincia y por ello, es imprescindible generar herramientas para legislar y proteger estas relaciones contractuales con fuerte impacto en la calidad de vida de nuestra comunidad.

Por todo lo anteriormente expuesto, es que solicito el acompañamiento de mis pares con su voto favorable.