PROYECTO DE LEY

PROGRAMA ALQUILER GARANTIZADO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Objeto. La presente ley crea el Programa Alquiler Garantizado, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, con el objeto de facilitar el acceso a contratos de locación de inmuebles con destino a vivienda mediante el otorgamiento de garantías públicas, gratuitas y accesibles a los inquilinos, destinadas a respaldar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de locación.

Artículo 2°.- Autoridad de Aplicación. El Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), o el organismo que en el futuro lo reemplace, es la Autoridad de Aplicación de la presente ley. Le corresponde evaluar y aprobar las solicitudes, verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 4° y 5° e instruir la emisión de las garantías.

El Banco de la Ciudad de Buenos Aires emite las garantías aprobadas por la Autoridad de Aplicación, actúa como fiduciario del Fondo previsto en el artículo 7° y gestiona el recupero de las sumas abonadas en ejecución de las garantías, conforme el convenio que celebre con la Autoridad de Aplicación. El Banco no puede exigir a los solicitantes requisitos distintos de los previstos en la presente ley.

Artículo 3°.- Ámbito de aplicación. El Programa comprende las garantías que se otorguen respecto de contratos de locación de inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, destinados a vivienda única y de ocupación permanente del beneficiario.

CAPÍTULO II

DEL PROGRAMA ALQUILER GARANTIZADO

Artículo 4°.- Destinatarios. Podrán acceder al Programa las personas humanas mayores de edad que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 5° y que se encuentren comprendidas en alguno de los siguientes segmentos:

a. Personas de entre dieciocho (18) y veintinueve (29) años que celebren su primer contrato de locación con destino a vivienda;
b. Personas que tengan a su cargo un hijo o hija menor de cinco (5) años, por naturaleza, por adopción o en guarda con fines de adopción, o que se encuentren cursando un embarazo, ellas o su cónyuge o conviviente;
c. Personas con discapacidad o que tengan a su cargo al menos un hijo o hija con discapacidad, acreditada mediante Certificado Único de Discapacidad (CUD) vigente;
d. Personas jubiladas, pensionadas o titulares de la Pensión Universal para el Adulto Mayor (PUAM);
e. Personas que acrediten un historial de buen cumplimiento de sus obligaciones locativas, conforme los parámetros objetivos, verificables y no discriminatorios que a tales fines desarrolle la Autoridad de Aplicación, sobre la base de la documentación e información que el propio solicitante aporte voluntariamente con ese objeto.

Artículo 5°.- Requisitos de acceso. Podrán acceder al Programa Alquiler Garantizado las personas comprendidas en alguno de los segmentos establecidos en el artículo 4° que acrediten:

a. Ingresos suficientes para afrontar el canon locativo del contrato;
b. Que el canon locativo mensual inicial del contrato, excluidas las expensas, no supere el equivalente a 4 (cuatro) Salarios Mínimos Vitales y Móviles;
c. No ser titulares de dominio ni usufructuarios de un inmueble apto para vivienda;
d. Que el locador no sea su cónyuge, conviviente ni pariente hasta el segundo grado;

La reglamentación precisará los medios de acreditación de los requisitos previstos en este artículo, sin establecer condiciones de acceso adicionales. La Autoridad de Aplicación deberá prever un procedimiento simple, gratuito y de resolución rápida para la evaluación de las solicitudes.

Firmado digitalmente por Emmanuel Alberto Ferrario
Fecha:11/11/2026 10:38:14
Diputado Emmanuel Ferrario

Artículo 6°.- Alcance. La garantía se otorga a solicitud del beneficiario y requiere la aceptación expresa del locador. La aceptación de la garantía importa el compromiso del locador de no exigir al beneficiario, por el mismo contrato, ninguna otra garantía, incluyendo garantías propietarias, depósitos en garantía o seguros de caución.

La garantía es emitida por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, tiene carácter de fianza y cuenta con la contragarantía del Fondo previsto en el artículo 7° por la totalidad de las sumas cubiertas.

La reglamentación determinará los conceptos cubiertos, el monto máximo por contrato, el plazo de cobertura, el tratamiento de las actualizaciones del canon locativo, las condiciones de otorgamiento, el procedimiento aplicable ante el incumplimiento de las obligaciones garantizadas y el régimen de recupero de las sumas abonadas.

La insuficiencia de recursos del Fondo no afectará las obligaciones asumidas por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires frente a los locadores por las garantías ya emitidas.

En ningún caso el otorgamiento de la garantía pública podrá estar condicionado a la contratación de un seguro de caución o de cualquier otro servicio financiero o asegurador por parte del beneficiario.

Artículo 7°.- Fondo Fiduciario de Garantía. Se crea el Fondo Fiduciario de Garantía del Programa Alquiler Garantizado, como patrimonio de afectación separado. El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de la Autoridad de Aplicación, es el fiduciante y el Banco de la Ciudad de Buenos Aires es el fiduciario.

El Fondo tiene por objeto exclusivo contragarantizar las garantías emitidas en el marco del Programa, reintegrar al Banco los pagos efectuados en su ejecución y atender los gastos de su administración. Sus obligaciones se atienden únicamente con los bienes fideicomitidos.

El Fondo se integra con:

a. Las partidas que anualmente le asigne la Ley de Presupuesto;
b. La proporción que fije anualmente la Ley de Presupuesto de las utilidades distribuidas al Gobierno de la Ciudad por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires en los términos del artículo 45 de la Ley N° 1.779 (texto consolidado por Ley N° 6.764);
c. Los recuperos derivados de los pagos efectuados en ejecución de las garantías;
d. El producido de la inversión de sus recursos;
e. Donaciones, legados y otros aportes que se reciban con destino específico al Programa.

El Fondo, los actos de constitución, integración y administración del fideicomiso, y las garantías emitidas en el marco del Programa están exentos de todo tributo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, incluidos el Impuesto sobre los Ingresos Brutos y el Impuesto de Sellos.

CAPÍTULO III

PROTECCIÓN DE DATOS DE LOS SOLICITANTES

Artículo 8°.- Consentimiento y tratamiento de datos personales. El tratamiento de los datos personales, patrimoniales y crediticios necesarios para evaluar el otorgamiento y administrar las garantías requiere el consentimiento previo, libre, expreso e informado del solicitante, de conformidad con la Ley Nacional N° 25.326 de Protección de Datos Personales y la Ley N° 1.845 (texto consolidado por Ley N° 6.764) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dichos datos solo podrán ser utilizados para evaluar la solicitud y administrar las garantías otorgadas, quedando prohibida su cesión a terceros no autorizados y su utilización con fines ajenos a dicha finalidad.

El Banco de la Ciudad de Buenos Aires es destinatario autorizado de los datos al solo efecto de emitir y administrar las garantías y gestionar su recupero. El solicitante tiene en todo momento derecho de acceso, rectificación y actualización respecto de sus propios datos, y derecho de supresión una vez extinguida la garantía y canceladas las obligaciones de recupero, conforme el procedimiento que establezca la reglamentación.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 9°.- Informe anual. La Autoridad de Aplicación remitirá semestralmente a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe sobre la implementación de la presente ley, que deberá contener, como mínimo:

a. la cantidad de solicitudes recibidas, aprobadas y rechazadas, y el plazo promedio de resolución;
b. la cantidad de personas beneficiarias correspondiente a cada uno de los segmentos establecidos en el artículo 4°;
c. la cantidad de garantías otorgadas, ejecutadas y recuperadas, y la tasa de recupero;
d. el costo fiscal anual del Programa;
e. el monto promedio de las garantías otorgadas;
f. el estado patrimonial del Fondo previsto en el artículo 7° y la relación entre el monto total de garantías vigentes y su patrimonio.

Artículo 10.- Gratuidad. La solicitud, la evaluación y el otorgamiento de las garantías previstas en la presente ley son gratuitos en todos los casos. En ningún caso la Autoridad de Aplicación ni el Banco de la Ciudad de Buenos Aires podrán exigir al beneficiario el pago de una prima, comisión, cargo o cualquier otro concepto vinculado con el acceso al Programa o con la garantía otorgada. Lo dispuesto no obsta al recupero de las sumas abonadas en ejecución de la garantía.

Artículo 11.- Reglamentación. La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo dentro de los noventa (90) días corridos desde su publicación.

Artículo 12.- Entrada en vigencia. La presente ley entra en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 13.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto crear el Programa Alquiler Garantizado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, destinado a reducir uno de los principales obstáculos que hoy enfrentan quienes buscan alquilar una vivienda: la exigencia de garantías propietarias, depósitos o seguros de caución que, en muchos casos, no guardan relación con la capacidad real del solicitante de afrontar el pago del alquiler.

La presente iniciativa se nutrió de los aportes de la legisladora Manuela Thourte y de Manuel Socías, Presidente del Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (CESBA), con quienes compartimos la preocupación por las barreras que enfrentan numerosos porteños para acceder a una vivienda en alquiler y la necesidad de desarrollar herramientas públicas que permitan ampliar las posibilidades de acceso al mercado locativo.

La proporción de hogares porteños que alquila su vivienda ha crecido de manera sostenida en las últimas dos décadas, y esta modalidad se ha convertido, para una parte creciente de la población, en la principal forma de acceso a la vivienda durante buena parte de la vida adulta. En ese contexto, las exigencias tradicionalmente utilizadas por el mercado para evaluar a un potencial inquilino –la garantía propietaria, el recibo de sueldo en relación de dependencia, el seguro de caución con costo a cargo del locatario, entre otras– dejan afuera a una porción significativa de la población que incluye a trabajadores independientes o informales, personas que no cuentan con un propietario conocido dispuesto a garantizar, y personas que, aun contando con ingresos suficientes para afrontar un alquiler, carecen de las formas tradicionales de respaldo exigidas para celebrar un contrato de locación. El resultado de esto es una barrera de acceso que opera con independencia del comportamiento de pago efectivo del solicitante, puesto que una persona con ingresos suficientes y sin antecedentes de incumplimiento puede quedar excluida del mercado de alquiler simplemente por no contar con un patrimonio propio o de algún conocido que respalde la operación.

Esta situación evidencia la necesidad de ampliar las herramientas disponibles para acceder a una vivienda en alquiler y de incorporar mecanismos que permitan evaluar la capacidad efectiva de las personas para asumir las obligaciones derivadas de un contrato. El Estado puede contribuir a reducir estas barreras sin sustituir la decisión de las partes ni imponer una modalidad única de contratación, mediante instrumentos que permitan brindar respaldo allí donde las condiciones patrimoniales tradicionales resultan insuficientes.

En ese sentido, el proyecto se mantiene dentro de las competencias propias de la Ciudad. El artículo 31 de la Constitución de la Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado, y el Programa se instrumenta como una política de fomento financiada con recursos locales. No se modifica el régimen del contrato de locación, que corresponde al Congreso de la Nación conforme el artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional: la participación del locador es voluntaria y la garantía pública opera únicamente cuando este la acepta.

De esta manera, el Programa que se propone busca corregir esa asimetría, sustituyendo las garantías tradicionalmente exigidas por una garantía pública gratuita, sujeta a requisitos objetivos y verificables. El objetivo no es eliminar la evaluación de la capacidad de pago del potencial inquilino, sino ofrecer una herramienta alternativa de respaldo cuando la persona reúne condiciones suficientes para afrontar el canon locativo pero carece de las garantías tradicionalmente requeridas. La reglamentación precisará los medios de acreditación de los ingresos.

Para su implementación, el proyecto distribuye las funciones entre dos organismos de la Ciudad, según su especialidad. El Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), como Autoridad de Aplicación, evalúa y aprueba las solicitudes, verifica el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley e instruye la emisión de las garantías. Por su parte, el Banco de la Ciudad, banco oficial, agente financiero e instrumento de política crediticia conforme el artículo 55 de la Constitución de la Ciudad, emite las garantías frente al locador y gestiona su recupero. Las garantías cuentan con el respaldo de un Fondo Fiduciario de Garantía, constituido como patrimonio separado y administrado por el Banco en carácter de fiduciario, de modo que las obligaciones del Programa se atienden con recursos específicamente afectados a ese fin.

Ahora bien, la creación de una garantía pública supone también la necesidad de establecer criterios que permitan focalizar los recursos disponibles y asegurar la sostenibilidad del Programa. Por ello, la presente iniciativa no propone un mecanismo de acceso general para cualquier persona que enfrente dificultades para constituir una garantía, sino que concentra el beneficio en cinco segmentos considerados especialmente relevantes: las personas de entre 18 y 29 años que celebran su primer contrato de locación con destino a vivienda; quienes tengan a su cargo un hijo o hija menor de cinco años o se encuentren cursando un embarazo; las personas con discapacidad o quienes tengan a su cargo al menos un hijo o hija con discapacidad; las personas jubiladas, pensionadas o titulares de la Pensión Universal para el Adulto Mayor (PUAM); y quienes acrediten un historial de buen cumplimiento de sus obligaciones locativas.

La incorporación del segmento correspondiente al primer alquiler de personas jóvenes responde a una dificultad particularmente concreta: quienes ingresan por primera vez al mercado locativo carecen, por definición, de antecedentes contractuales que puedan acreditar y, en muchos casos, tampoco cuentan con patrimonio propio o de algún conocido suficiente para constituir las garantías tradicionalmente exigidas. La inexistencia de antecedentes locativos no debería convertirse, por sí misma, en una barrera para acceder a una primera vivienda en alquiler cuando la persona demuestra capacidad suficiente para afrontar el canon locativo.

Asimismo, el Programa contempla a las personas que tengan a su cargo un hijo o hija menor de cinco años, cualquiera sea el origen del vínculo filial, o que se encuentren cursando un embarazo. Esta incorporación procura que la política habitacional tenga en consideración las necesidades específicas que pueden atravesar los hogares durante los primeros años de la crianza, al tiempo que constituye una herramienta que acompaña la formación y consolidación de nuevos hogares. En un contexto de descenso de la natalidad, facilitar el acceso a una vivienda en alquiler puede contribuir a reducir una de las condiciones materiales que inciden en las decisiones vinculadas con la conformación de una familia.

El tercer segmento comprende a las personas con discapacidad y a quienes tengan a su cargo al menos un hijo o hija con discapacidad. Las dificultades para acceder a una vivienda pueden adquirir características particulares en estos casos, tanto por las condiciones económicas de los hogares como por la necesidad de compatibilizar la elección de una vivienda con requerimientos específicos de accesibilidad y adecuación. La incorporación de este segmento permite que la garantía pública contemple esas situaciones dentro de una política de acceso al alquiler focalizada en quienes enfrentan mayores obstáculos.

El cuarto segmento incluye a las personas jubiladas, pensionadas o titulares de la PUAM, para quienes la condición de contar con un ingreso previsional puede no resultar suficiente para superar las exigencias patrimoniales tradicionalmente requeridas por el mercado locativo. La garantía pública permite, en estos casos, que la evaluación de la capacidad efectiva de afrontar el alquiler no quede desplazada por la ausencia de una garantía propietaria o de otros mecanismos de respaldo.

Finalmente, se incluye a quienes acrediten un historial de buen cumplimiento de sus obligaciones locativas. Quien pagó regularmente sus alquileres anteriores ofrece la mejor evidencia disponible de su comportamiento futuro, y resulta razonable que ese antecedente, aportado voluntariamente por el propio solicitante y evaluado con parámetros objetivos, verificables y no discriminatorios, habilite el acceso a la garantía pública.

La focalización del Programa en estos cinco segmentos se complementa con requisitos económicos comunes a todos los beneficiarios. La pertenencia a alguno de los segmentos no supone, por sí sola, el otorgamiento de la garantía, sino que deberá acreditarse también la existencia de ingresos suficientes para afrontar el canon locativo y que el valor del alquiler se encuentre dentro del límite establecido por la ley. De este modo, se procura que los recursos públicos se destinen a personas que, además de encontrarse comprendidas en alguno de los segmentos definidos, se encuentren en condiciones de cumplir las obligaciones derivadas del contrato. Asimismo, el proyecto establece que los solicitantes no podrán ser titulares de dominio ni usufructuarios de un inmueble apto para vivienda y que el locador no podrá ser su cónyuge, conviviente ni pariente hasta el segundo grado.

El Programa no supone, sin embargo, que el Estado asuma definitivamente las consecuencias económicas de un eventual incumplimiento. El otorgamiento de la garantía no exime al inquilino de las obligaciones asumidas en el contrato de locación y, en caso de que la garantía sea ejecutada, los

pagos efectuados podrán ser recuperados conforme al régimen que establezca la reglamentación, e ingresarán nuevamente al Fondo. De esta manera, se procura equilibrar la protección del acceso a la vivienda con la sostenibilidad fiscal del Programa y con incentivos adecuados al cumplimiento de las obligaciones asumidas.

A su vez, el diseño financiero del Programa contempla la utilización rotativa de los recursos del Fondo. A medida que se extinguen las obligaciones respaldadas por las garantías otorgadas, los recursos disponibles pueden destinarse a respaldar nuevas operaciones, mientras que los recuperos derivados de la ejecución de garantías y los rendimientos de las inversiones contribuyen a sostener su funcionamiento. Este mecanismo permite aprovechar de manera sucesiva el patrimonio afectado al Programa, sin que cada nueva garantía requiera necesariamente una asignación presupuestaria equivalente a su monto total.

En consonancia con ese diseño, se establece que el Fondo, los actos de constitución, integración y administración del fideicomiso, y las garantías emitidas en el marco del Programa estarán exentos de todo tributo de la Ciudad, incluidos el Impuesto sobre los Ingresos Brutos y el Impuesto de Sellos. Esta previsión procura evitar que la carga tributaria sobre la constitución y administración del instrumento fiduciario o sobre la emisión de las garantías reduzca los recursos disponibles para cumplir su finalidad. Asimismo, busca limitar los costos asociados a la operatoria del Programa, de modo que una mayor proporción de los recursos afectados pueda destinarse al otorgamiento de nuevas garantías y al sostenimiento de la política habitacional.

A los efectos de la estimación financiera del Programa, se contempla un gasto recurrente de administración de hasta el 0,5% anual del patrimonio del Fondo. Este supuesto comprende los honorarios fiduciarios, los gastos de gestión y la auditoría contable del Fondo, y resulta conservador: la condición pública del Banco de la Ciudad permite acordar honorarios inferiores, mientras que los gastos de recupero se atienden con las sumas efectivamente recuperadas.

La propuesta se inscribe, a su vez, en una estrategia más amplia destinada a reducir las barreras de acceso al mercado locativo. En este sentido, he presentado ante esta misma Casa otra iniciativa que propone la creación del Sistema de Puntuación para Alquileres, orientado a que los antecedentes de cumplimiento construidos por los inquilinos en contratos anteriores puedan registrarse, acreditarse y hacerse valer al momento de celebrar nuevas locaciones.

Ambas iniciativas parten de un mismo diagnóstico, pero ofrecen respuestas diferentes y complementarias. Mientras el Programa Alquiler Garantizado procura resolver la dificultad que surge cuando una persona reúne condiciones para afrontar el alquiler pero no cuenta con determinadas formas de respaldo patrimonial, el Sistema de Puntuación para Alquileres procura que el buen cumplimiento demostrado en relaciones locativas anteriores pueda convertirse en un antecedente portable. El primero ofrece un instrumento público de respaldo para la celebración del contrato; el segundo permite reconocer y hacer valer el comportamiento contractual previo.

Esta complementariedad no implica que el funcionamiento del Programa Alquiler Garantizado dependa de la existencia o participación en el Sistema de Puntuación para Alquileres. El presente proyecto establece por sí mismo los requisitos de acceso y los mecanismos necesarios para su implementación. La eventual existencia de otros instrumentos públicos vinculados con el historial locativo podrá, en su caso, complementar el Programa sin convertir la participación en ellos en una condición para acceder a la garantía.

Por último, este proyecto prevé un régimen de protección de los datos personales, patrimoniales y crediticios que deban aportarse para evaluar la solicitud. La utilización de esta información se limita a las finalidades propias de la evaluación y administración de la garantía, y se reconoce expresamente el derecho de los titulares a acceder, rectificar, actualizar y suprimir sus propios datos, de conformidad con la normativa aplicable.

Asimismo, la Autoridad de Aplicación deberá remitir semestralmente a la Legislatura un informe sobre la implementación de la ley, con información relativa a las solicitudes recibidas, aprobadas y rechazadas, los plazos de resolución, la cantidad de personas beneficiarias correspondiente a cada uno de los segmentos establecidos por la ley, la cantidad de garantías otorgadas, ejecutadas y recuperadas, la tasa de recupero, el costo fiscal del Programa, el estado patrimonial del Fondo y la relación entre el monto total de garantías vigentes y su patrimonio. Esta

instancia de rendición de cuentas permitirá evaluar no sólo el alcance de la política, sino también su eficiencia, su sostenibilidad y su capacidad efectiva para reducir las barreras de acceso al alquiler.

En definitiva, el Programa Alquiler Garantizado procura que la falta de una garantía propietaria, de recursos para constituir un depósito o de acceso a un seguro de caución no impida acceder a una vivienda cuando existan condiciones suficientes para afrontar las obligaciones derivadas del contrato y la persona se encuentre comprendida en alguno de los segmentos definidos por la ley. Mediante el otorgamiento de garantías públicas gratuitas, sujetas a criterios objetivos, focalización de los beneficiarios, mecanismos de recupero y herramientas de evaluación, la Ciudad puede contribuir a ampliar las posibilidades de acceso a una locación y a reducir una de las barreras patrimoniales que actualmente enfrenta una parte de la población.

Esta política, complementada con otras herramientas destinadas a reconocer el cumplimiento contractual y reducir las asimetrías de información en el mercado locativo, permite avanzar hacia un sistema en el que el acceso a la vivienda en alquiler no dependa exclusivamente de la posibilidad de acreditar un patrimonio propio o de algún conocido.

Por todo lo expuesto, solicito a este Cuerpo el acompañamiento y la aprobación del presente proyecto de ley.