

FPV	COMUNICACIÓN	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	--------------	---

30 NOV 2018

COMUNICACIÓN N°

-CM-16

Nº 1078/18

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: COMUNICAR CÁMARA DE DIPUTADOS TRATAMIENTO Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE LEY DE ALQUILERES S-894/16, SESIÓN EXTRAORDINARIA

ANTECEDENTES

Declaración Universal de los Derechos Humanos, Art. 25, inc. 1
Pacto Internacional de Derechos, Económicos, Sociales y Culturales, Art. 11
Constitución Nacional
Carta Orgánica Municipal
Comunicación 847-CM-16.
Comunicación N° 6/16 Concejo Deliberante Choele Choele
Informes de Gestión Defensoría del Pueblo de San Carlos de Bariloche años 2015 y 2016
Proyecto de Ley S-894/16

FUNDAMENTOS

El acceso a una vivienda digna es un Derecho Humano fundamental consagrado en nuestra Constitución Nacional y en consonancia con los Tratados Internacionales. En ese sentido, la Declaración Universal de los Derchos Humanos, Artículo 25.1 refiere que: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...".

No obstante, el acceso a la vivienda, que es en definitiva el acceso a la tierra, es uno de los problemas sociales de más difícil resolución, ya que el sistema capitalista reifica este derecho, de modo que, deviene en un bien de mercado, reduciendo al juego de la oferta y la demanda la dignidad de las personas.

En nuestro país existen 6,5 millones de inquilinos que hoy particularmente enfrentan una situación muy preocupante debido al proceso devaluatorio que provocó que los alquileres hayan aumentado muy por encima de los índices inflacionarios.

Como agravante, se suman los plazos cortos de contrato (dos años) que implican una erogación importante en cada mudanza o renovación, la indexación

DCLE	COMUNICACIÓN	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)</p>
------	--------------	---

semestral del valor del contrato y el mercado informal de alquileres en el cual se aplican cláusulas abusivas sacando provecho de la enorme demanda habitacional.

En ciudades como la nuestra, donde dicha demanda se incrementa anualmente debido a la migración permanente y a la tracción en los precios que genera la actividad turística, se puede observar que el valor de los alquileres supera ampliamente el promedio nacional y los abusos en detrimento de quien está en una situación desventajosa en términos de la relación de poder locatario-locador, son cada vez más frecuentes.

Un gran trabajo de relevamiento realizado por la Unión de Inquilinos Rionegrinos en el marco de la Federación de Inquilinos Nacional nos muestra números alarmantes. El 40% en promedio de los ingresos de una familia argentina que alquila su vivienda se destina al pago de alquileres y expensas, número que en nuestra ciudad se eleva al 60% por los costos aún mas elevados de los alquileres. Además el 70% de los inquilinos no tienen expectativas hoy de acceder a la vivienda propia y se eleva ese porcentaje al 80% entre los que hace más de 10 años que alquilan.

En este sentido, la Senadora Silvina García Larraburu presentó el Proyecto de Ley S-894/16 que obtuvo media sanción en la Cámara Alta y cuyo objetivo es contribuir a equiparar la relación locatario-locador, en términos de proteger al más vulnerable. Este concejo Municipal acompañó esta iniciativa mediante la comunicación 847-CM-16.

Sin embargo, el proyecto acaba de perder estado parlamentario. No obstante, la media sanción que se encuentra en trámite en la cámara de diputados todavía es posible si se convoca a sesiones extraordinarias en el mes de diciembre.

EL dictamen de mayoría viene sufriendo intensas modificaciones en las últimas semanas a propuestas de los distintos bloques, lo que cambia en buena medida el proyecto presentado por la Senadora Larraburu. En este sentido se mantiene:

- la ampliación de dos a tres años el plazo mínimo de los contratos de alquiler.
- Se establece un mecanismo de actualización semestral por un índice conformado entre el IPC (Índice de precios al consumidor) y el CVS (Coeficiente de Variación Salarial) siempre y cuando el alquiler sea inferior a 1200 UVA.
- Contempla la devolución del depósito en garantía actualizado.
- Dispone que las comisiones inmobiliarias y todo otro gasto sea soportado por el locador y los máximos que podrán cobrarse serán determinadas por ley de cada jurisdicción.

FPV	COMUNICACIÓN	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
-----	--------------	---

- Ordena que las expensas extraordinarias en ningún caso corran por cuenta del inquilino.
- Rescisión, en el caso que se haya acordado en el contrato un preaviso mayor a tres meses y luego de transcurridos los 6 primeros meses de locación, no deberá abonarse indemnización por parte del locatario. Añade que las partes están obligadas a acordar o no la renovación del contrato sesenta días antes del vencimiento de la locación, en caso de silencio del locador, el locatario puede rescindir anticipadamente sin indemnización.

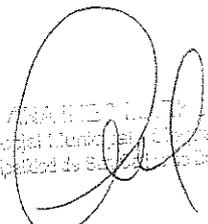
En la cámara de Diputados y producto de diferentes proyectos existentes, se agregaron otros artículos:

- Garantía, se regula la garantía que puede ser exigida al locatario, existiendo un conjunto de opciones
- Se fija el alquiler social, El Poder Ejecutivo a través de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, dispondrá las medidas necesarias a efectos de apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de la garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, teniendo especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género.
- Se hace obligatoria la denuncia del Contrato ante la AFIP
- Además, se extiende un régimen de exclusión del capítulo del código civil para alquileres que superen el monto mínimo de 1200 UVA.

En consecuencia, el proyecto busca crear un marco normativo que regule al mercado inmobiliario para garantizar contrataciones justas para ambas partes, evitar cláusulas abusivas y detener la escalada de aumentos indiscriminados guiados por la mera especulación.

Por todo esto, y entendiendo al Estado garante del derecho a la Vivienda Digna como Derecho Humano Fundamental, consideramos necesario que este Concejo Deliberante solicite a la Cámara de Diputados de la Nación, en su carácter de responsable máximo el pronto tratamiento y aprobación del Proyecto de Ley de Alquileres S- 894/16 convocando a sesión extraordinaria en el mes de diciembre.

AUTORES/AS: Ana Marks, Daniel Natapof, Ramón Chiocconi,



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



DCLE	COMUNICACIÓN	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2825-CM-17)
------	--------------	---

Iniciativa: Unión de Inquilinos Rionegrinos (Federación Inquilinos Nacional)
Colaboradorxs: Verónica Villegas, Roberto Díaz, Belen Cechetto

El proyecto original N° /, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2016, según consta en el Acta N° /16. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE COMUNICACIÓN

- Art. 1º) Se comunica a la Cámara de Diputados de la Nación, tratamiento y aprobación del Proyecto de Ley de Alquileres S- 894/16, en sesión extraordinaria diciembre 2018 .
- Art. 2º) Comuníquese. Dése a publicidad. Tómese razón. Cumplido, archívese.