

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
------	-----------	--

23 JUN 2020

- 087 20

PROYECTO DE ORDENANZA

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: OBLIGACIÓN CARTEL Y GUÍA PARA ALQUILERES EN INMOBILIARIAS. MODIFICA ORDENANZAS 2375-CM-12 y 254-CM-1989. MEDIACIÓN COMUNITARIA DEFENSORIA DEL PUEBLO.

ANTECEDENTES

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado por Ley Nacional N° 23313.

Constitución Nacional, arts. 5°, 14° bis, 75° inc. 22° y 30°, 123°.

Código Civil y Comercial de la Nación

Ley Nacional 27541: Ley de solidaridad social y reactivación productiva en el marco de la emergencia pública.

DNU N° 260/20: Amplía emergencia sanitaria a nivel Nacional.

DNU N° 297/20: Dispone el Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio en todo el Territorio Nacional hasta el 31 de Marzo. Establece excepciones, sus modificatorias y concordantes a la fecha.

DNU N° 320/20: Alquileres.

Constitución Provincial, arts. 40° inc. 8, 225° y ss.

Ley provincial G2051, regula el ejercicio de la actividad de martilleros y corredores públicos en la provincia de Río Negro.

Decreto N° 236/20: Declara estado de máxima alerta sanitaria. Conformar comité de crisis.

DNU N° 01/20: Declara emergencia sanitaria en la Provincia de Río Negro, sus modificatorias y concordantes a la fecha.

Carta Orgánica Municipal, arts. 11°, 29° inc. 36 y 49°, 51° inc. 14, 191° y ss

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"
(Ordenanza 3145-CM-20)

DCLB	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
------	-----------	---

Ordenanza 3150-CM-2020: Se declara estado de emergencia económica, social y de servicios en San Carlos de Bariloche Covid19.

Ordenanza 2962-CM-2018: Se encomienda y autoriza firma Convenio con provincia de Río Negro delegación atribuciones Ley de Abastecimiento 20680. Autoridad de aplicación OMIDUC Oficina Municipal de Información y Defensa al Usuario y Consumidor

Ordenanza defensoría del pueblo

Ordenanza 2375-CM-2012: Aprueba Ordenanza tarifaria.

Ordenanza 2545-CM-2014: se establece que los establecimientos dedicados al expendio de comidas deberán exhibir obligatoriamente en lugar visible del ingreso principal una oblea o cartel los derechos acordados por las Ordenanzas 1903-CM-09, 2155-CM-11 y 2348-CM-12.

Ordenanza 2168-CM-2011: Se declara a la ciudad de San Carlos de Bariloche como "Municipio No Discriminador". Adhiere al Programa del INADI de Ciudades Libres de Discriminación. Cartelería y condiciones para habilitación comercial. Establece multas. Art. 5º) ...Conforme lo normado por el artículo 4º de la Ley Nacional 23592, modificado por Ley 24782, artículo 1, se establece dentro del ejido de San Carlos de Bariloche la obligatoriedad de exhibir en el ingreso a todos los locales ballables, de recreación, salas de espectáculos, bares, restaurantes u otros de acceso público, un cartel titulado "No a la Discriminación"...

Ordenanza 2107-CM-2010: Regula el consumo de tabaco en el ejido municipal. Declara Bariloche como Ciudad Libre de Humo de Tabaco. Insituye en todo el ejido municipal los espacios cerrados de uso público y espacios cerrados públicos libres de humo de tabaco. Prohibición de fumar. Cigarrillos. Art. 7º) Todo establecimiento deberá destacar de forma visible y clara, en al menos dos (2) carteles de 210 milímetros x 297milímetros, la leyenda que exprese "PROHIBIDO FUMAR-ORDENANZA 2107-CM-10".

Ordenanza 2046-CM-10: Obligatoriedad exhibición de carteles pasajes gratis a discapacitados y descuentos a estudiantes. Art. 1) Las empresas de transporte habilitadas municipalmente para brindar servicios de media y larga distancia deberán exhibir a la vista y al alcance de la mano del público, en las boleterías de expendio de pasajes, el siguiente texto completo: "Gratuidad de pasajes para personas con discapacidad".

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------	---

Ordenanza 3042-CM-2019: Locales comerciales provisión carga de SUBE (sistema único de Boleto Electrónico), exhibición, cobro adicionales, oficina municipal de información y defensa del usuario y consumidor. Modifica Ordenanza 2375-CM-12.

Ordenanza 2475-CM-2013: Se establece que las inmobiliarias deben exhibir, ante cualquier comercialización de bienes inmuebles, la Cartografía de Zonificación de los Códigos de Planeamiento '80 y Urbano '95 de la ciudad y sus ordenanzas complementarias y/o ampliatorias, aprobadas en la Ordenanza 2198-CM-11.

Ordenanza N° 1749-CM-07: Crea la Defensoría del Pueblo de San Carlos de Bariloche.

Ordenanza N° 2212-CM-11: Creación del Servicio Municipal de Mediación Comunitaria.

Ley CABA 1251 le confiere al Instituto de la Vivienda (IVC), la potestad de ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados a la materia locativa-habitacional y brindar asesoramiento descentralizado a propietarios e inquilinos.

Ley CABA 2340 del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios indica que NO se les podrá cobrar honorarios o comisiones inmobiliarias a los inquilinos.

FUNDAMENTOS

El 11 de marzo de 2020, a raíz del brote epidemiológico del virus COVID-19 en diversos países, la Organización Mundial de la Salud (OMS), declaró la Pandemia global.

Así, el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 260/2020 amplió la emergencia sanitaria declarada en la Ley Nacional 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública) en virtud de la pandemia por el virus COVID-19, por el plazo de un (1) año, sumando el DNU PEN N° 297/2020 el cual ordenó el Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio a partir del 20 de marzo y hasta el 31 de marzo de 2020 inclusive, siendo prorrogando dicho aislamiento en diferentes fases y sin certezas de su culminación al momento de presentación de la presente.

Asimismo, en la Provincia de Río Negro, se acompañaron estas medidas con la determinación del DNU Provincial N° 01/20 que declaró la Emergencia Sanitaria en la Provincia de Río Negro, prorrogando diferentes medidas tendientes al distanciamiento social y el resguardo sanitario de la población, en línea y coordinación con lo dispuesto por la Autoridad Sanitaria y el Poder Ejecutivo Nacional.

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"
(Ordenanza 3145-CM-20)

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
------	-----------	---

Posteriormente, la Ordenanza Municipal 3150-CM-2020, declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y de Servicios en San Carlos de Bariloche, en virtud de la Emergencia Sanitaria vigente y sus efectos en nuestra Comunidad.

En cuanto a los alquileres, el DNU N° 320/20, dicta en el marco de la emergencia pública establecida por la Ley N° 27.541, la **SUSPENSIÓN DE DESALOJOS**: hasta el día 30 de septiembre del año en curso, la **PRÓRROGA DE CONTRATOS** vigentes, hasta el día 30 de septiembre del corriente año, y el **CONGELAMIENTO DE PRECIOS** hasta el 30 de septiembre.

Sin embargo, diferentes asociaciones de Inquilinos reciben denuncias por desalojos informales, actualizaciones de precio, imposibilidad del pago de la cuota mensual, entre otros supuestos, todo lo cual conlleva la necesidad de rescindir "per forza" los contratos vigentes para buscar un nuevo alquiler acorde a las posibilidades económicas de cada familia.

El problema se suscita una vez más cuando, al momento de acceder a la nueva locación, se pone en cabeza del locatario o locataria la totalidad de los honorarios en concepto de comisión inmobiliaria, servicio que no contrató, sumado a ello al pago del mes de adelanto y el mes de depósito. De este modo, las cifras para acceder a un alquiler se tornan excesivamente onerosas para una familia promedio, agravadas hoy día por el contexto de emergencia que nos ocupa. Veamos la normativa aplicable en materia de alquileres en nuestra jurisdicción:

El Código Civil y Comercial de la Nación dispone respecto del contrato de corretaje: "ARTICULO 1350.- Comisión. El corredor tiene derecho a la comisión estipulada si el negocio se celebra como resultado de su intervención. Si no hay estipulación, tiene derecho a la de uso en el lugar de celebración del contrato o, en su defecto, en el lugar en que principalmente realiza su cometido. A falta de todas ellas, la fija el juez"

Sin embargo, el art. 1351° dispone: "ARTICULO 1351.- Intervención de uno o de varios corredores. Si sólo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos sólo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente."

Finalmente, y a fin de desambiguar cualquier posible interpretación, dispone: "ARTICULO 1355.- Normas especiales. Las reglas de este Capítulo no obstan a la aplicación de las disposiciones de leyes y reglamentos especiales."

DCLE	ORDENANZA	No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------	--

Por su parte, la ley provincial G2051, regula el ejercicio de la actividad de martilleros y corredores públicos en la provincia de Río Negro. En materia de honorarios profesionales su Artículo 26º) dispone: "El monto de los honorarios o aranceles que percibirán los colegiados por los trabajos profesionales que realicen, se ajustarán a la siguiente escala, determinándose en cada caso quiénes serán los responsables de abonarlos, salvo en el supuesto de subastas o labores judiciales que serán pagados íntegramente por el comprador o el solicitante de las labores judiciales...". Específicamente, el art. 26 establece en su inciso g la siguiente disposición: "g) Por arrendamiento, locaciones urbanas y rurales, hasta el Cuatro por ciento (4%) a cargo del locador sobre el importe total del contrato, no pudiendo superar el equivalente a un mes de locaciones. Locaciones sobre temporada: Cuatro por ciento (4%) a cargo del locador y Dos por ciento (2%) a cargo del locador sobre el monto del contrato."

Por otro lado, la Ley provincial E N° 2541 dispone: Artículo 2º – Déjanse sin efecto, todas las declaraciones de orden público establecidas en materia de aranceles, escalas o tarifas que fijan honorarios, comisiones o cualquier otra forma de retribución de servicios profesionales no comprendidos en la legislación laboral o en convenios colectivos de trabajo, en cualquier clase de actividad incluyendo los mercados de activos financieros y otros establecidos, aprobados u homologados por leyes, decretos o resoluciones. (...) Artículo 4º – Ninguna entidad pública o privada podrá impedir, trabar, ni obstaculizar, directa o indirectamente, la libre contratación de honorarios, comisiones o toda otra forma de retribución, no comprendidos en la legislación laboral o en convenios colectivos de trabajo, por la prestación de servicios de cualquier índole, cuando las partes deseen apartarse de las escalas vigentes.

El Decreto provincial E N° 1396/1993 reglamenta ley provincial E N° 2541:1. Conforme lo dispuesto por el artículo 2º de la Ley Provincial E N° 2541 los prestadores de servicios a que refiere la citada norma podrán pactar libremente con su comitente la retribución que corresponda. 2. Los aranceles, tarifas, escalas, comisiones establecidas o fundadas en leyes vigentes regirán como pautas orientadoras sin que bajo ningún concepto puedan oponerse a lo pactado entre las partes.

En el caso del corretaje para locaciones urbanas, **el comitente es el propietario**, quien acuerda con el corredor el negocio: publicitar y concretar la locación del inmueble en cuestión.

Nótese que NO es el futuro locatario o locataria quien contrata el servicio del corredor, ni quien acuerda con él, en principio, sus honorarios por los servicios que contrató el comitente.

Entonces, del juego armónico de la legislación vigente expuesta, se puede inferir que, salvo pacto expreso en contrario, hay que estar a lo previsto por la legislación local,

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
------	-----------	---

en este caso, la ley G 2051, en su art. 26°, inc g precitado, esto es: "g) Por arrendamiento, locaciones, urbanas y rurales, hasta el Cuatro por ciento (4%) a cargo del locador sobre el importe total del contrato (...)".

Lamentablemente, lo dispuesto por la normativa analizada, dista mucho de lo que sucede en los hechos y que es de público conocimiento: el locatario o locataria para acceder a concretar la operación, debe forzosamente aceptar pagar la totalidad de los honorarios de un servicio que no contrató, y que se le impone forzosamente, sin posibilidad alguna de libre elección.

En el caso de los inquilinos y las inquilinas de vivienda unifamiliar, particularmente, ven mermado su efectivo acceso a una vivienda digna (art 14° bis CN; art. 11 PIDESC), debido a la excesiva onerosidad que ello conlleva, considerando que además de oblar la totalidad de los honorarios del corredor, debe pagar además el equivalente a un mes del valor del alquiler adelantado con más idéntica suma en materia de depósito, que a veces se duplica por imposición nuevamente del locador, situación que las inmobiliarias parecen consentir sin más, por propia conveniencia.

Sabido es que a las inmobiliarias no les conviene que los honorarios los pague el locador o locadora por cuanto ello conlleva a que los propietarios o las propietarias, en el afán de abaratar costos, autogestionen sus locaciones mediante la modalidad de "dueño directo".

Esta situación pone en notoria desventaja al locatario o locataria quien, o paga en los términos que se le exigen, o no puede alquilar. En este sentido, no parece que el locatario o locataria tenga verdadera voluntad de pactar libremente esas condiciones abusivas que lo colocan en franca desventaja, sino que "adhiera" sin más alternativa.

La ley 2051 pone en cabeza del mismo Colegio de martilleros y corredores de Río Negro la fiscalización del cumplimiento de la mentada ley (art. 23°). La Ciudad de Buenos Aires ha avanzado en la materia mediante la sanción de la Ley CABA 1251, que confiere al Instituto de la Vivienda (IVC), la potestad de ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados a la materia locativa-habitacional y brindar asesoramiento descentralizado a propietarios e inquilinos, conforme art. 4° inciso e. (Incorporado por el Art. 7° de la Ley N° 5.859, BOCBA N° 5208 del 08/09/2017).

Aún más, la Ley CABA 2340 del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios indica que NO se les podrá cobrar honorarios o comisiones inmobiliarias a los inquilino: art. 13°) inc. 7: "Queda expresamente prohibido en las locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona física, requerir y/o percibir, mediante cualquier forma de pago, comisiones inmobiliarias y/u honorarios por la intermediación"

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de Los Cabaños Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
------	-----------	---

o corretaje a locatarios, sublocatarios y/o continuadores de la locación. La prohibición resulta extensiva a los honorarios por administración de dichas locaciones. (Incorporado por el Art. 2° de la Ley N° 5.859, BOCBA N° 5208 del 08/09/2017)”

Sobre esta cuestión, y considerando el limitado poder de policía municipal en la materia, el Proyecto de Ordenanza 1102-18 proponía la obligación de exponer un cartel con la prohibición de cobro de comisiones inmobiliarias a inquilinos.

Por su parte, el Dictamen N.° 316-ALCM-18 sugirió al autor reformular, considerando la competencia en la aplicación de la sanción de multa en materia de honorarios profesionales. Propone como alternativa la obligación de exhibición del cartel, citando expresamente lo dispuesto por la mentada ley 2051, y que la falta de exhibición del mismo, implique la notificación al Colegio de martilleros y corredores de la jurisdicción. O bien, analizar algún otro tipo de sanción que tenga que ver con la habilitación comercial, materia del ámbito estrictamente municipal.

Receptando dicha sugerencia, y teniendo en cuenta que el proyecto precitado no prosperó, la presente pretende receptar las observaciones del Dictamen N.° 316-ALCM-18, mediante la implementación de cartelera obligatoria informativa de lo dispuesto por la Ley G 2051 en su art. 26° inc.g, a fin de dar publicidad a lo allí previsto, en pos de facilitar el acceso a la información pública por parte de los inquilinos e inquilinas, propietarios y propietarias. Además, se prevé la implementación de una guía informativa de alquileres en Bariloche, a fin de ampliar y dar a conocer los derechos de las partes en esta cuestión.

A dichos fines, y mediante la modificación expresa de la ordenanza 254-CM- 1989 que regula la actividad de las inmobiliarias en cuanto rubro comercial sujeto a habilitación municipal, se obliga por la presente a las inmobiliarias a exhibir dicha cartelera y poner a disposición de los interesados la guía informativa, previendo sanciones en caso de incumplimiento, mecanismos de difusión, recepción de denuncias, fiscalización y asesoramiento en cabeza de la autoridad de aplicación, dentro del ámbito del poder de policía municipal en materia de habilitaciones comerciales (COM, arts. 11°, 29° inc. 36 y 49°, 51° inc. 14, 191° y ss).

A modo de ejemplo en cuanto a cartelera obligatoria para comercios de nuestra ciudad, contamos con numerosos ejemplos tales como:

- La Ordenanza 2545-CM-2014, que establece que los establecimientos dedicados al expendio de comidas deberán exhibir obligatoriamente en lugar visible del ingreso principal una oblea o cartel los derechos acordados por las Ordenanzas 1903-CM-09, 2155-CM-11 y 2348-CM-12.

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------	---

- La Ordenanza 2168-CM-2011, que declara a la ciudad de San Carlos de Bariloche como "Municipio No Discriminador". Adhiere al Programa del INADI de Ciudades Libres de Discriminación. Cartelería y condiciones para habilitación comercial. Establece multas. Art. 5º) ...Conforme lo normado por el artículo 4º de la Ley Nacional 23592, modificado por Ley 24782, artículo 1, se establece dentro del ejido de San Carlos de Bariloche la obligatoriedad de exhibir en el ingreso a todos los locales bailables, de recreación, salas de espectáculos, bares, restaurantes u otros de acceso público, un cartel titulado "No a la Discriminación".
- La Ordenanza 2107-CM-2010, que regula el consumo de tabaco en el ejido municipal. Declara Bariloche como Ciudad Libre de Humo de Tabaco. Instituye en todo el ejido municipal los espacios cerrados de uso público y espacios cerrados públicos libres de humo de tabaco. Prohibición de fumar. Cigarrillos. Su Art. 7º) establece: "Todo establecimiento deberá destacar de forma visible y clara, en al menos dos (2) carteles de 210 milímetros x 297milímetros, la leyenda que exprese "PROHIBIDO FUMAR-ORDENANZA 2107-CM-10".
- La Ordenanza 2046-CM-10: Obligatorio exhibición de carteles pasajes gratis a discapacitados y descuentos a estudiantes. Art. 1) Las empresas de transporte habilitadas municipalmente para brindar servicios de media y larga distancia deberán exhibir a la vista y al alcance de la mano del público, en las boleterías de expendio de pasajes, el siguiente texto completo: "Gratuidad de pasajes para personas con discapacidad".
- La ordenanza 3042-CM-2019: prevé para los locales comerciales provisión carga de SUBE (sistema único de Boleto Electrónico), exhibición, cobro adicionales, oficina municipal de información y defensa del usuario y consumidor. Modifica Ordenanza 2375-CM-12.
- La ordenanza 2475-CM-2013 establece que las inmobiliarias deben exhibir, ante cualquier comercialización de bienes inmuebles, la Cartografía de Zonificación de los Códigos de Planeamiento '80 y Urbano '95 de la ciudad y sus ordenanzas complementarias y/o ampliatorias, aprobadas en la Ordenanza 2198-CM-11.

También se prevé encomendar al Departamento Ejecutivo, las acciones tendientes a acordar con la Provincia la delegación de facultades al municipio para ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados a la materia locativa-habitacional, haciendo analogía de lo legislado por la Ley CABA 1251, que le confiere dicha potestad al Instituto de la Vivienda (IVC),

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------	---

Por todo lo expuesto, es que venimos a proponer mediante la presente ordenanza, adoptar las medidas posibles que procuren equilibrar la situación de inequidad y vulnerabilidad que aqueja a los inquilinos de nuestra ciudad.

AUTORES: Concejales Carlos Sánchez y Puente, Natalia Almonacid, Claudia Torres, Norma Taboada y Gerardo Ávila (JSRN). Defensora del Pueblo Dra. Beatriz Oñate


GERARDO ÁVILA
 Concejal Municipal - Bloque JSRN
 Municipalidad de San Carlos de Bariloche


CARLOS SANCHEZ
 Concejal Municipal - Bloque JSRN
 Municipalidad de San Carlos de Bariloche

COLABORADORES: Unión de Inquilinos Rionegrinos. Abogada Julieta Rocha. Abogado Matías....

El proyecto original N.º /20, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de marzo de 2020, según consta en el Acta N.º /20. 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**

ORDENANZA

Art. 1º)	Objeto. La presente ordenanza tiene por objeto la implementación obligatoria de la cartelería y "Guía para alquileres en Bariloche", en los locales comerciales destinados al rubro inmobiliario del ejido municipal.
Art. 2º)	Cartelería. Se aprueba e incorpora a la ordenanza 254-CM-1989, el anexo I: CARTELERÍA PARA ALQUILERES BARILOCHE , adjunto a la presente.
Art. 3º)	Guía para alquileres en Bariloche. Se aprueba e incorpora a la ordenanza 254-CM-1989, el anexo II: Guía para alquileres en Bariloche , adjunto a la presente.
Art. 4º)	Mediación Comunitaria. Se establece la implementación del mecanismo de mediación comunitaria en materia de alquileres, a través de la Defensoría del Pueblo.

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"
(Ordenanza 3145-CM-20)

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)
------	-----------	---

Art. 5º)	<p>Se incorporan los siguientes artículos a la ordenanza 254-CM-1989:</p> <p>"Art. 9º) Cartelería obligatoria. Las inmobiliarias se encuentran obligadas a exhibir en la vidriera del local, en lugar fácilmente visible y en formato accesible para las personas con discapacidad, un cartel con la siguiente leyenda, y según modelo que como anexo I se adjunta a la presente:</p> <p>"DERECHOS DE LOS INQUILINOS E INQUILINAS, PROPIETARIOS Y PROPIETARIAS.</p> <p><u>"El monto de los honorarios o aranceles que percibirán los colegiados por los trabajos profesionales que realicen, se ajustarán a la siguiente escala, determinándose en cada caso quiénes serán los responsables de abonarlos, salvo en el supuesto de subastas o labores judiciales que serán pagados íntegramente por el comprador o el solicitante de las labores judiciales (...).g) Por arrendamiento, locaciones urbanas y rurales, hasta el Cuatro por ciento (4%) a cargo del locador sobre el importe total del contrato, no pudiendo superar el equivalente a un mes de locaciones. Locaciones sobre temporada: Cuatro por ciento (4%) a cargo del locador y Dos por ciento (2%) a cargo del locador sobre el monto del contrato (Ley G 2051, Artículo 26º)</u></p> <p>La "GUIA PARA ALQUILERES EN BARILOCHE" se encuentra a su disposición.</p> <p>ASESORAMIENTO: Toda persona podrá obtener asesoramiento legal gratuito acerca de las condiciones de locación previstas o estipuladas en el contrato, en forma previa, durante o posterior a la celebración del contrato locativo. Para ello podrá dirigirse a la Defensoría del Pueblo, a la Oficina Municipal de Información y Defensa al Consumidor (O.M.I.D.U.C.), o al Centro de Acceso a la Justicia (C.A.J.) más cercano a su domicilio, y a cualquier otro organismo público que a futuro pueda crearse a efectos de resguardar los derechos de los inquilinos y las inquilinas.</p> <p>DENUNCIAS:</p> <p>Art. 9º) Denuncias. Ante la necesidad de denunciar incumplimientos o posibles abusos, el interesado o la interesada puede dirigirse a:</p> <ol style="list-style-type: none"> Secretaría de Inspección General: Para denunciar el incumplimiento del deber de información a través de la cartelería anteriormente enunciada. Oficina Municipal de Información y Defensa del Consumidor
----------	---

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
------	-----------	---

(O.M.I.D.U.C): Para denunciar incumplimientos o posibles abusos contractuales, entra la inmobiliaria y el locador o el locatario, en cuanto prestadora de servicios.

- c. *Colegio de Corredores y Martilleros Públicos: Para denunciar incumplimientos a la Ley provincial G 2051, tales como el cobro de comisión inmobiliaria sobre el inquilino o inquilina, sin pacto expreso en contrario, o excesos de los porcentajes en las comisiones. De igual modo también para denunciar otros excesos u omisiones en el ejercicio de la profesión por parte del corredor, corredora o inmobiliarias.*
- d. *Ministerio Público Fiscal: Para denunciar impedimentos o turbaciones en la posesión del inmueble objeto del contrato de locación, o para denunciar un desalojo ilegítimo del mismo.*
- e. *Administración Federal de Ingresos Públicos (A.F.I.P), o Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro (A.R.T): Por la omisión de la entrega de facturas, u omisión en el pago del impuesto de sellado del contrato.*

(Ordenanza -CM-2020)"

Art. 9) Guía para alquileres en Bariloche. Se aprueba la GUIA PARA ALQUILERES EN BARILOCHE, la que como anexo II se adjunta a la presente. La misma deberá encontrarse disponible en forma permanente en las inmobiliarias, en formato papel y digital, a disposición del interesado.

Art. 9) Asesoramiento. Toda persona podrá obtener asesoramiento legal gratuito acerca de las condiciones de locación previstas o estipuladas en el contrato, en forma previa, durante o posterior a la celebración del contrato locativo. Para ello podrá dirigirse a la Defensoría del Pueblo, a la Oficina Municipal de Información y Defensa al Consumidor (O.M.I.D.U.C.), o al Centro de Acceso a la Justicia (C.A.J.) más cercano a su domicilio, y a cualquier otro organismo público que a futuro pueda crearse a efectos de resguardar los derechos de los inquilinos y las inquilinas.

Art. 9) Denuncias. Ante la necesidad de denunciar incumplimientos o posibles abusos, el interesado o la interesada puede dirigirse a:

- f. *Secretaría de Inspección General: Para denunciar el incumplimiento del deber de información a través de la cartelera anteriormente enunciada.*
- g. *Oficina Municipal de Información y Defensa del Consumidor (O.M.I.D.U.C): Para denunciar incumplimientos o posibles abusos contractuales, entra la inmobiliaria y el locador o el locatario, en*

*"2020 - Año del General Manuel Belgrano"
(Ordenanza 3145-CM-20)*

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 3029-CM-18)</p>
------	-----------	--

- cuanto prestadora de servicios.
- h. Colegio de Corredores y Martilleros Públicos: Para denunciar incumplimientos a la Ley provincial G 2051, tales como el cobro de comisión inmobiliaria sobre el inquilino o inquilina, sin pacto expreso en contrario, o excesos de los porcentajes en las comisiones. De igual modo también para denunciar otros excesos u omisiones en el ejercicio de la profesión por parte del corredor, corredora o inmobiliarias.
 - i. Ministerio Público Fiscal: Para denunciar impedimentos o turbaciones en la posesión del inmueble objeto del contrato de locación, o para denunciar un desalojo ilegítimo del mismo.
 - j. Administración Federal de Ingresos Públicos (A.F.I.P), o Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro (A.R.T): Por la omisión de la entrega de facturas, u omisión en el pago del impuesto de sellado del contrato.

Art. 5º) **Habilitación Municipal.** Sin perjuicio del reglamento específico para la actividad dispuesto por la presente, el procedimiento de habilitación municipal se rige por la ordenanza 3018-CM-2018: Aprueba Código único de DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS MUNICIPALES.

Art. 6º) **Régimen de infracciones.** Las infracciones a la presente se rigen por lo dispuesto en el Anexo II: Libro Segundo de las Infracciones, de la ordenanza 2375-CM-2012, o la norma que a futuro la reemplace”.

Art. 6º) **Asesoramiento.** Toda persona podrá obtener asesoramiento legal gratuito acerca de las condiciones de locación previstas o estipuladas en el contrato, en forma previa, durante o posterior a la celebración del contrato locativo. Para ello podrá dirigirse a la Defensoría del Pueblo, a la Oficina Municipal de Información y Defensa al Consumidor (O.M.I.D.U.C.), o al Centro de Acceso a la Justicia (C.A.J.) más cercano a su domicilio, y a cualquier otro organismo público que a futuro pueda crearse a efectos de resguardar los derechos de los inquilinos y las inquilinas.

Art. 7º) **Denuncias.** Ante la necesidad de denunciar incumplimientos o posibles abusos, el interesado o la interesada puede dirigirse a:

- a. Secretaría de Inspección General: Para denunciar el incumplimiento del deber de información a través de la cartelera anteriormente enunciada.
- b. Oficina Municipal de Información y Defensa del Consumidor (O.M.I.D.U.C): Para denunciar incumplimientos o posibles abusos

“2020 - Año del General Manuel Belgrano”
(Ordenanza 3145-CM-20)

DCLE

ORDENANZA


Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18)

contractuales, entra la inmobiliaria y el locador o el locatario, en cuanto prestadora de servicios.

- c. Colegio de Corredores y Martilleros Públicos: Para denunciar incumplimientos a la Ley provincial G 2051, tales como el cobro de comisión inmobiliaria sobre el inquilino o inquilina, sin pacto expreso en contrario, o excesos de los porcentajes en las comisiones. De igual modo también para denunciar otros excesos u omisiones en el ejercicio de la profesión por parte del corredor, corredora o inmobiliarias.
- d. Ministerio Público Fiscal: Para denunciar impedimentos o turbaciones en la posesión del inmueble objeto del contrato de locación, o para denunciar un desalojo ilegítimo del mismo.
- e. Administración Federal de Ingresos Públicos (A.F.I.P.), o Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro (A.R.T): Por la omisión de la entrega de facturas, u omisión en el pago del impuesto de sellado del contrato.

Art. 8º) Se incorpora el art. al anexo II: Libro segundo de las infracciones, de ordenanza 2375-CM-2012, el que queda redactado de la siguiente manera:

"Art. º) En caso de verificarse infracciones a la ordenanza CM-2020, se aplicarán las siguientes sanciones:

a) Por no exhibir el cartel DERECHOS DE LOS INQUILINOS E INQUILINAS.

- i. Primera Infracción multa de \$4.600.-
- ii. Segunda Infracción multa de \$9.300.-
- iii. Tercera Infracción multa de \$18.600.-; y clausura del local hasta tanto regularice la situación.

b) Por falta o negativa por parte del corredor/martillero de otorgar copia física o digital de la "Guía para Alquileres en Bariloche":

- i. Primera Infracción multa de \$4.600.-
- ii. Segunda Infracción multa de \$9.300.-
- iii. Tercera Infracción multa de \$18.600.-; y clausura del local hasta tanto regularice la situación."

La autoridad de aplicación es la Secretaría de Inspección General, o la que en el futuro la reemplace con el auxilio o en cooperación cuando corresponda por parte de la Defensoría del Pueblo de San Carlos de Bariloche.

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"
(Ordenanza 3145-CM-20)

DCLE

ORDENANZA


Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18)

9°)

Talleres- Con el objetivo de informar a los diversos sectores y actores sociales en general acerca de sus derechos como inquilinos o inquilinas, se encomienda a la Defensoría del Pueblo llevar a cabo talleres, pudiendo para ello acordar con otros organismos u asociaciones la coordinación y participación de manera conjunta.

rt. 10°) Se encomienda al Departamento Ejecutivo, las acciones tendientes a acordar con la Provincia la delegación de facultades al municipio para ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados a la materia locativa-habitacional.

Art. 11°)

Se encomienda al Departamento Ejecutivo realizar campañas de difusión en relación a los derechos de los inquilinos en el ámbito del ejido municipal, mediante la publicación de la guía de alquileres de Bariloche y la cartelera obligatoria en la página web oficial; y mensajes a través de radiodifusión, informando sobre la posibilidad de consultar la guía en dicho sitio web, y de contar con asesoramiento.

Art. 12°) Se encomienda al Área de Digesto del Concejo Municipal, la actualización y reenumeración de los textos que por la presente se modifican.

Art. 13°) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

DCLE

ORDENANZA


Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18)

ANEXO I

DERECHO DE LOS INQUILINOS, INQUILINAS, PROPIETARIOS Y PROPIETARIAS

"El monto de los honorarios o aranceles que percibirán los colegiados por los trabajos profesionales que realicen, se ajustarán a la siguiente escala, determinándose en cada caso quiénes serán los responsables de abonarlos, salvo en el supuesto de subastas o labores judiciales que serán pagados íntegramente por el comprador o el solicitante de las labores judiciales (...)g) Por arrendamiento, locaciones, urbanas y rurales, hasta el Cuatro por ciento (4%) a cargo del locador sobre el importe total del contrato, no pudiendo superar el equivalente a un mes de locaciones. Locaciones sobre temporada: Cuatro por ciento (4%) a cargo del locador y Dos por ciento (2%) a cargo del locador sobre el monto del contrato". (Ley G 2051, Artículo 26")

La "GUIA PARA ALQUILERES EN BARILOCHE" se encuentra a su disposición.

ASESORAMIENTO: Toda persona podrá obtener asesoramiento legal gratuito acerca de las condiciones de locación previstas o estipuladas en el contrato, en forma previa, durante o posterior a la celebración del contrato locativo. Para ello podrá dirigirse a la Defensoría del Pueblo, a la Oficina Municipal de Información y Defensa al Consumidor (O.M.I.D.U.C.), o al Centro de Acceso a la Justicia (C.A.J.) más cercano a su domicilio, y a cualquier otro organismo público que a futuro pueda crearse a efectos de resguardar los derechos de los inquilinos y las inquilinas.

DENUNCIAS: Ante la necesidad de denunciar incumplimientos o posibles abusos, el interesado o la interesada puede dirigirse a:

- a. *Secretaría de Inspección General: Para denunciar el incumplimiento del deber de información a través de la cartelería anteriormente enunciada.*
- b. *Oficina Municipal de Información y Defensa del Consumidor (O.M.I.D.U.C): Para denunciar incumplimientos o posibles abusos contractuales, entra la inmobiliaria y el locador o el locatario, en cuanto prestadora de servicios.*
- c. *Colegio de Corredores y Martilleros Públicos: Para denunciar incumplimientos a la Ley provincial G 2051, tales como el cobro de comisión inmobiliaria sobre el inquilino o inquilina, sin pacto expreso en contrario, o excesos de los porcentajes en las comisiones. De igual modo también para denunciar otros excesos u omisiones en el ejercicio de la profesión por parte del corredor, corredora o inmobiliarias.*

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"
(Ordenanza 3145-CM-20)

DCLE

ORDENANZA


Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

No a la violencia de género. Ni una menos.
(Ordenanza 3029-CM-18)

- d. Ministerio Público Fiscal:** Para denunciar impedimentos o turbaciones en la posesión del inmueble objeto del contrato de locación, o para denunciar un desalojo ilegítimo del mismo.
- e. Administración Federal de Ingresos Públicos (A.F.I.P), o Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro (A.R.T):** Por la omisión de la entrega de facturas, u omisión en el pago del impuesto de sellado del contrato.

(Ordenanza -CM-2020)"