

JSRN



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)



02 OCT 2024

PROYECTO DE ORDENANZA N°

197/24

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: CREACIÓN PROGRAMA DE GARANTÍAS DE ANTECEDENTES ALQUILER.

ANTECEDENTES

Constitución Nacional

Constitución Provincial

Carta Orgánica Municipal

Ley Nacional 23.592: Medidas contra Actos discriminatorios

Ordenanza 3456-CM-2024: Observatorio de alquileres.

FUNDAMENTOS

Bariloche enfrenta desde hace algunos años la problemática habitacional: por distintos factores, el costo de la tierra se ha ido incrementando paulatinamente y la disponibilidad, por su lado, se ha ido dificultando, lo que termina dando por resultado la dificultad para el acceso a la tierra para la vivienda propia.

Adicionalmente, la alta rentabilidad asociada a los emprendimientos turísticos ha favorecido la transformación de numerosas propiedades a formatos comercializables en dicha dirección, haciendo cada vez menor el mercado de propiedades ofrecidas a los residentes, para uso permanente. La construcción de propiedades destinadas al alquiler turístico ha reducido la disponibilidad de viviendas para residentes permanentes. Los altos costos de alquileres permanentes han obligado a muchas familias a mudarse a áreas periféricas o a buscar soluciones habitacionales menos seguras y adecuadas. En consecuencia, la falta de acceso a viviendas asequibles afecta la cohesión social y la estabilidad de la comunidad, generando tensiones y desigualdades.

Por otra parte, hay numerosas familias y personas que no logran cumplir los requisitos necesarios para poder acceder al alquiler permanente. Depósitos de garantía excesivos y avales son, a menudo, solicitudes difíciles de satisfacer y ello impide, en gran medida, el alquiler permanente a los residentes de la ciudad.

JSRN



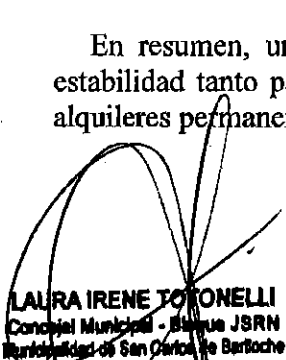
Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

En la línea planteada, se presenta el siguiente programa de garantías de alquiler. Un programa de garantías de alquiler puede evitar varios problemas para los inquilinos y ofrecer beneficios significativos para los arrendadores. Por ejemplo, los inquilinos podrían verse beneficiados al flexibilizarse los requisitos iniciales del alquiler, como grandes depósitos de garantía o avales; la garantía de alquiler puede ofrecer una red de seguridad en caso de dificultades económicas temporales, reduciendo el riesgo de desalojo; al brindar mayor seguridad y estabilidad, los inquilinos podrían evitar la necesidad de mudarse frecuentemente, lo cual es costoso y estresante; los inquilinos pueden tener más opciones de vivienda disponibles, ya que los propietarios se sentirán más seguros alquilando a través del programa; la reducción o eliminación de depósitos de seguridad elevados puede hacer que el alquiler inicial sea más asequible para las familias.

Mientras tanto, los locadores podrían verse beneficiados en tanto: al contar con una garantía de alquiler, los arrendadores tienen mayor seguridad de recibir el pago del alquiler incluso si el inquilino enfrenta dificultades financieras; al aumentar la seguridad y confianza en los inquilinos, los propietarios pueden reducir el tiempo en que sus propiedades están vacías, aumentando así sus ingresos totales; el programa de garantía incluye componentes que aseguran que los inquilinos mantengan la propiedad en buenas condiciones, lo que reduce los costos de mantenimiento y reparaciones; el programa podría eventualmente ofrecer servicios de mediación y apoyo en la resolución de conflictos entre inquilinos y arrendadores, lo que puede minimizar disputas y malentendidos; con el respaldo de un programa de garantías, los arrendadores pueden considerar una mayor diversidad de inquilinos, incluyendo aquellos que pueden no cumplir con criterios tradicionales pero que son solventes y responsables.

En resumen, un programa de garantías de alquiler puede mejorar la seguridad y estabilidad tanto para inquilinos como para arrendadores, promoviendo un mercado de alquileres permanentes más inclusivo y eficiente.


LAURA IRENE TONELLI
Concejal Municipal - Bloque JSRN
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


Lic. NATALIA ALMONACID
Concejal Municipal - Bloque JSRN
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

AUTOR: LAURA I. TONELLI, NATALIA ALMONACID, JUAN PABLO FERRARI

JSRN



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche



"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)

COLABORADORES: IGNACIO MENEGOZZI, KOINA SANCHEZ, JUAN IGNACIO DIRAZAR, MÓNICA ITURRIETA

INICIATIVA:

El proyecto original N.º /fue aprobado en la sesión del día de de 2024, según consta en el Acta N.º /. 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) Se crea el Programa de Garantías de Alquiler, el que funcionará en el marco del accionar del Instituto Municipal de Tierras y Viviendas, el que será la autoridad de aplicación.

Art. 2º) El Programa de Garantías de Alquiler tiene los siguientes objetivos:

1. Facilitar el acceso a viviendas de alquiler permanente para los residentes locales, reduciendo el riesgo para los propietarios.
2. Promover la estabilidad y seguridad habitacional para las familias y personas de bajos ingresos.
3. Garantizar un marco de apoyo financiero y legal para locadores y locatarios, asegurando el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
4. Fomentar la integración y cohesión social a través del acceso equitativo a la vivienda.
5. Reducir el riesgo de desalojos y situaciones de vulnerabilidad habitacional mediante el acompañamiento y la mediación en conflictos.
6. Contribuir a la dinamización del mercado inmobiliario local, favoreciendo la rotación y ocupación efectiva de las viviendas disponibles.

Art. 3º) Se crea el Registro de Garantías para Alquileres Permanentes, de inscripción obligatoria para inquilinos que deseen participar en el presente programa, según lo establece el Anexo I.

JSRN



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)



Art. 4º) Se crea el Fondo de Garantías de Alquiler, que estará destinado a actuar como garante para los residentes locales que buscan alquilar viviendas para uso permanente, según lo establece el Anexo II. El Fondo de Garantías de Alquiler podrá ser utilizado por única vez durante la vigencia de un contrato. Los montos pagados por los inquilinos forman parte indivisible del Fondo de Garantías de Alquiler y no podrán ser devueltos al finalizar la locación y no podrán descontarse de cánones locativos futuros. Podrán financiarse con el fondo los alquileres caídos por mora, hasta el límite de cuatro (4) meses como máximo.

Dado el objeto de creación del Fondo de Garantías de Alquiler, el mismo es intangible y no puede ser utilizado para la cancelación de gastos corrientes. La autoridad de aplicación reglamentará la utilización del Fondo de Garantías de Alquiler.

Art. 5º) En el marco del Observatorio de Alquileres creado por la Ordenanza 3456-CM-2024, podrán llevarse adelante las siguientes funciones:

1. Supervisar el funcionamiento del Fondo de Garantía de Alquiler, asegurando que se cumplan los objetivos del programa.
2. Realizar un seguimiento continuo del impacto del programa en el mercado de alquiler local y en la situación habitacional de los residentes.
3. Facilitar la mediación y resolver disputas de manera equitativa y justa, buscando soluciones que beneficien a ambas partes.
4. Revisar y actualizar periódicamente las políticas y procedimientos del Fondo de Garantía de Alquiler para adaptarse a las necesidades cambiantes de la comunidad.
5. Proponer modificaciones y mejoras al programa basadas en los datos y experiencias recolectadas durante su implementación.
6. Desarrollar y ejecutar estrategias de comunicación para informar a los residentes locales sobre el Fondo de Garantía de Alquiler y sus beneficios.
7. Aprobar la organización de talleres, seminarios y sesiones informativas para educar a los inquilinos y propietarios sobre el programa y cómo participar en él.

JSRN



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"
(Ordenanza 1421-CM-04)



8. Buscar y gestionar fuentes adicionales de financiamiento, como subvenciones, donaciones y colaboraciones con organizaciones públicas y privadas.
9. Publicar informes periódicos sobre las actividades, el rendimiento y el impacto del Fondo de Garantía de Alquiler.
10. Mantener la transparencia en todas las operaciones y decisiones de la Comisión, asegurando la confianza de la comunidad en el programa.

Art. 6º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.