



1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022
Malvinas y Soberanía
(Ordenanza 3302-CM-22)

NOTA



Concejo Municipal
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

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

San Carlos de Bariloche, 21 de septiembre de 2022

Nota Externa de ME y S N°
Concejo Deliberante

236

Al: Colegio de Martilleros y Corredores Públicos
Ciudad de San Carlos de Bariloche

REF.: Proyecto de Ordenanza 501-2022:
"CREA CONSEJO LOCAL DE ALQUILER DE VIVIENDA PERMANENTE".

Me dirijo a Ud. en mi carácter de Presidente de la Comisión de Gobierno y Legales, en relación al proyecto indicado en la referencia y que en copia se adjunta su último reformulado, a fin de invitarlos/as a participar de su tratamiento en la Comisión que presido. La misma se realizará el martes 27 de septiembre a las 11:00 horas en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal.

Sin otro particular, lo saluda a usted ATT,

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

 <p>1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022 Malvinas y Soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	<p>FDT</p>	 <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>
---	------------	--

Texto reformulado 12/09/2022
PROYECTO DE ORDENANZA N° 510-22

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: CREA CONSEJO LOCAL DE ALQUILER DE VIVIENDA PERMANENTE.

ANTECEDENTES

Declaración Universal de los Derechos Humanos.
Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
Constitución Nacional.
Constitución de la Provincia de Río Negro
Carta Orgánica Municipal
Ordenanza 1815-CM-2008. Creación Instituto Municipal de Tierras y Vivienda para el hábitat social.
Ordenanza 2507-CM-2014. Crea Programa de Gestión de Precios de Referencia.
Ordenanza 2955-CM-18. Se crea Sistema Estadístico Local. Modifica Ordenanza Tarifaria 2375-CM-12.
Informe “Inquilinización, vacancia y subocupación de viviendas en San Carlos de Bariloche”. Fundación Ambiente, Desarrollo y Hábitat Sustentables. Abril 2022.

FUNDAMENTOS

La profundización del proceso de inquilinización en nuestro país amerita debatir alternativas para generar políticas públicas que garanticen el acceso a la vivienda en alquiler a precios asequibles y en condiciones dignas para los hogares inquilinos. Estas políticas deben ser articuladas entre diferentes niveles de gobierno, dado que existen normativas de nivel nacional y subnacional.

San Carlos de Bariloche no es una excepción y los datos censales muestran un aumento sensible de los hogares inquilinos, que se ubican en 23% en 2010. Como contrapartida, existía un stock importante de viviendas subocupadas (10,8%) y vacantes (5,4%), con mayor presencia en zonas de los kilómetros, en particular sobre la avenida Bustillo, así como áreas del micro y macrocentro.

 <p>1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022 Malvinas y Soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	<p>FDT</p>	 <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>
---	------------	--

Según un informe de la Fundación Ambiente, Desarrollo y Hábitat Sustentables, los datos de consumo eléctrico permiten complementar la imagen arrojada por el Censo y muestra un universo potencial de viviendas subocupadas del 29% y un universo potencial de viviendas vacantes del 10,3%.

Así como los procesos de inquilinización, subocupación y vacancia están asociados, la contraparte de estos procesos es la necesidad de debatir herramientas de regulación del mercado de locaciones urbanas para movilizar la oferta y tender a regular los precios. Existen experiencias internacionales de negociación colectiva de alquileres que han dado buenos resultados a lo largo del tiempo, como el caso de Suecia que lo incorporó desde la segunda posguerra a partir de la ‘Rent Negotiation Act’, primero para viviendas de propiedad pública y a partir de la década de 1970 para todas las viviendas incluyendo las de propiedad privada. La negociación colectiva en materia de alquileres permite generar precios de referencia que orienten la negociación entre las partes, para dar mayor previsibilidad y transparencia al funcionamiento del mercado de locaciones urbanas.


Por todo esto, se propone crear un Consejo Local de Alquiler de Vivienda Permanente como espacio de negociación colectiva entre representantes de propietarios e inmobiliarias y representantes de inquilinos para generar precios de referencia de alquileres.

AUTOR: Concejales Julieta Wallace, Marcelo Casas, Roxana Ferreyra (Bloque Frente de Todos)

INICIATIVA: Fundación Ambiente, Desarrollo y Hábitat Sustentables

El proyecto original N.º /fue aprobado en la sesión del día de de 2022, 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**

 <p>1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022 Malvinas y Soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	<p>FDT</p>	 <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

- Art. 1º) Se crea en el ámbito del Concejo Municipal el Consejo Local de Alquiler de Vivienda Permanente con el objetivo de generar precios de referencia de alquiler de vivienda permanente en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en los términos establecidos por la Ordenanza 2507-CM-14.
- Art. 2º) Los precios de referencia deberán diferenciar el barrio o la zona, la cantidad de ambientes o m2 construidos, la antigüedad y estado del inmueble, los servicios básicos que posee, el tipo de vivienda, entre otras variables. Los precios de referencia así establecidos serán sistematizados y difundidos por el Sistema Estadístico Local creado por Ordenanza 2955-CM-18.
- Art. 3º) El Consejo Local de Alquiler de Vivienda Permanente se integra de la siguiente manera:
- a. un representante del Departamento Ejecutivo;
 - b. dos representantes del Concejo Municipal, de diferentes bloques;
 - c. un representante de los corredores y martilleros públicos, que será elegido entre los inscriptos en el Registro creado por el artículo 1º de la Ordenanza 254-CM-89.
 - d. un representante de los inquilinos, entre las ONG con competencia en la materia inscriptas en el Registro de la Ordenanza 730-CM-1997.
- El Consejo Local de Alquiler de Vivienda Permanente estará presidido por uno de los representantes del Concejo Municipal, que se rotarán en el cargo anualmente. El Consejo se dará su propio reglamento de funcionamiento.
- Art. 4º) El Consejo Local de Alquiler de Vivienda Permanente se reunirá como mínimo dos veces al año, debiendo el presidente del mismo efectuar la primera convocatoria entre los meses de enero y marzo, y la segunda convocatoria a más tardar entre los meses de julio y septiembre. Las reuniones se desarrollarán con el objetivo de establecer un precio de referencia para los alquileres permanentes.

En las primeras reuniones del Consejo se acordará la metodología de

 <p>1982 - 40 años de la gesta de Malvinas- 2022 Malvinas y Soberanía (Ordenanza 3302-CM-22)</p>	<p>FDT</p>	 <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>
---	------------	--

elaboración de los precios de referencia con el asesoramiento de representantes técnicos del Sistema Estadístico Local.

- Art. 5°) El Consejo Local de Alquiler de Vivienda Permanente tendrá también competencia en todo lo relacionado con el mercado de alquiler de vivienda permanente, para lo cual podrá:
- a. solicitar informes al Departamento Ejecutivo, empresas de servicios públicos, entes de control y otras entidades vinculadas a la materia
 - b. elaborar informes vinculados a la temática del mercado de alquiler de vivienda permanente
 - c. hacer presentaciones ante la OMIDUC y la Defensoría del Pueblo para velar por los derechos de los consumidores en relación al mercado de alquiler de vivienda permanente
 - d. proponer modificaciones a la normativa local en materia de alquileres turísticos y permanentes.
- Art. 6°) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.