



**CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES**  
-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

**PROYECTO DE ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Modifíquese el artículo 4º de la Ordenanza N° 2590/2016, el que quedará redactado como sigue:

“Art. 4º) La mesa de trabajo permanente será presidida por un Coordinador perteneciente al Instituto Municipal de la Vivienda, quien deberá cursar participación formal en carácter de miembro de la misma a:

- Un Representante del Colegio de Martilleros y/o Corredores Inmobiliarios perteneciente a la 1a. Circunscripción, con ejercicio profesional y domicilio en Sunchales, elegido por sus pares;
- Un Representante del Colegio de Abogados perteneciente a la 5ta. Circunscripción, con ejercicio profesional y domicilio en Sunchales, elegido por sus pares;
- Un Representante de Asociaciones de Defensa del Inquilino y/o del Consumidor;
- Una Persona física y/o inmobiliaria que posea inmuebles para alquiler con destino vivienda en el ejido de Sunchales;
- Un Representante del Departamento Ejecutivo Municipal;
- Un representante del Concejo Municipal elegido por sus pares;
- Un Representante de los/as inquilinos/as de Sunchales”

**Artículo 2º:** Modifíquese el artículo 7º de la Ordenanza N° 2590/2016, el que quedará redactado como sigue:

“Art. 7º) La Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as creará:

- Un registro de aquellos inmuebles con destino a vivienda susceptibles de ser alquilados. Dicho registro es público y consigna las características estructurales del inmueble, el tiempo que lleva en esa condición, titulares dominiales, inspecciones realizadas y demás datos que, a criterio de la Oficina de Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as, resulten prioritarios para garantizar los derechos de las personas locatarias.-

- Un registro de inquilinos/as en estado pasivo o activo.-

Ambos registros serán utilizados para recabar información estadística que resulte de utilidad en la definición de políticas públicas y acciones a llevar adelante en materia de vivienda.

Los propietarios que deseen ofrecer sus inmuebles en alquiler, deberán registrar los mismos ante el Instituto Municipal de la Vivienda, quien previa verificación de cumplimiento de los requisitos de la presente ordenanza, podrá otorgar la licencia de “Inmueble apto para alquiler”.

La inscripción podrá hacerse en cualquier instancia de la relación locativa.”



**CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES**  
-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

**Artículo 3º:** Incorpórese el artículo 7º bis a la Ordenanza N° 2590/2016, el que quedará redactado como sigue:

“Art. 7º bis: Regúlense por la presente ordenanza, las condiciones mínimas necesarias e indispensables para la puesta en locación de inmuebles destinados a vivienda, las que deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Instalación eléctrica en condiciones, con puesta a tierra y cortacorrientes con certificación de electricista.

Instalación de gas con certificación de gasista matriculado.

Ambientes habitables (dormitorios, comedor, estar, cocina, etc) con iluminación y ventilación natural.

Desinfección anual con certificación de empresa autorizada.

Limpieza anual de tanque reservorio de agua y verificación de correcto cerramiento del mismo.

Cerraduras, herrajes, vidrios grifería, pisos y revestimientos en condiciones, e higienizados.

Aislación térmica en techos de chapa de ambientes interiores.

Inexistencia de goteras y de humedades ascendentes o descendentes en paredes o techos que tornen insalubre el ambiente.”

**Artículo 4º:** Incorpórese el artículo 7º ter a la Ordenanza N° 2590/2016, el que quedará redactado como sigue:

“Art. 7º ter: La licencia mencionada en el artículo 7º deberá ser renovada anualmente por el propietario, bajo apercibimiento de ser sancionado si no lo hiciere, con una multa de entre 1500 a 150000 U.C.M.”

**Artículo 5º.-** Dese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dese al R. de R. D. y O.-

## FUNDAMENTOS

**Sra. Presidenta:**

La Ordenanza N° 2590/2016 creó la Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as, bajo la órbita del Instituto Municipal de la Vivienda, la que tiene como principales objetivos:

- Orientar legalmente al inquilino en la relación locativa, tanto previo a la firma del contrato como en cuestiones que se susciten con posterioridad.-



## CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

- Ofrecer una instancia voluntaria de conciliación para la solución de conflictos suscitados entre inquilinos, propietarios y/o inmobiliarias.-
- Promover la participación del Estado verificando, siempre que sea posible, las condiciones de habitabilidad y seguridad de los inmuebles con destino a viviendas.-
- Facilitar el acceso a viviendas en alquiler, implementando un sistema participativo para el restablecimiento del equilibrio económico en la oferta y la demanda de inmuebles.-

Además debe garantizar tanto la recepción de denuncias o reclamos sobre irregularidades en la actividad de locación, como dar acceso a la asistencia técnica profesional que permita verificar las condiciones de estado y habitabilidad del inmueble propio de la locación. A requerimiento del denunciante procederá, en el marco de las normativas vigentes y en cualquier momento de la relación, mediante la presentación de un formulario creado a tal fin, debiéndose dejar constancia del reclamo efectuado y de las acciones realizadas.

El Art. 3º de la Ordenanza Nº 2590/2016 dispone la conformación de una mesa de trabajo permanente, cuyo objetivo principal es acordar condiciones favorables mínimas en beneficio de los/as inquilinos/as así como también iniciativas y estrategias que signifiquen mejoras en los precios y/o en las situaciones de oferta y demanda del mercado local.

En otro orden, por imperativo del Artículo 14 de la Constitución Nacional, el Estado debe facilitar el acceso a la vivienda adoptando políticas públicas en materia habitacional que salvaguarden los derechos de gran parte de la población que hoy se encuentra cautiva por un mercado inmobiliario muchas veces manipulado sin atender condiciones mínimas de habitabilidad.

La normativa internacional considera hoy a la vivienda como un bien social, y a los alquileres de viviendas, un servicio de primera necesidad, por lo que no puede estar regulado exclusivamente por las leyes de Oferta y Demanda.

A fin de solucionar la problemática que acarrearán los arrendamientos, el Estado tiene diversas formas de intervención, una por ejemplo es a través de la regulación de las condiciones en las cuales un inmueble debe ser puesto en alquiler, otra está establecida por ejemplo en la Ley Nacional de Alquileres, que busca dar soluciones a problemáticas como el precio, el plazo de locación y otras.



**CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES**  
-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

El acceso y la permanencia en una vivienda digna es un derecho social garantizado por la Constitución Nacional, por lo cual sus oferentes y las instituciones del Estado deben actuar para garantizar su cumplimiento y un trato digno; lo que hace que resulte necesario terminar con los abusos de los que son objeto muchos inquilinos en las operaciones contractuales o no contractuales de alquiler de inmuebles destinados a vivienda.

En otro sentido, la ley Orgánica de Municipalidades N° 2756 atribuye a los Concejos Municipales el deber de velar por las condiciones de higiene y seguridad que deben reunir las viviendas en alquiler y la necesidad de poder planificar la ciudad en función, entre otras, de las problemáticas habitacionales de los vecinos y vecinas. Esta razón hace indispensable la creación de un registro de inmuebles dados en locación, a los efectos de verificar y dar información técnica indispensable para garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

Por último es conveniente resaltar el rol fundamental de la vivienda como sitio de arraigo familiar, desarrollo de la persona y de crecimiento educacional. Garantizar el acceso y protección a la misma, requiere de la adopción de políticas públicas que equilibren las relaciones entre los actores involucrados que, históricamente, han resultado desiguales.

Por lo expuesto solicitamos la aprobación de la presente Ordenanza.

Ma. Alejandra Bugnon de Porporatto  
Concejala PDP

Horacio Bertoglio  
Concejal PDP