

PROYECTO DE ORDENANZA

Presentado: Concejales Cecilia Ghione (FPCyS-PS) y Pablo Pinotti (FPCyS-PS).-

Adhieren: Concejales Gonzalo Toselli (FPCyS) y Horacio Bertoglio (FPCyS-PDP).-

VISTO:

La necesidad de brindar a la ciudadanía información y garantías en relación a los derechos con los que cuentan las personas locatarias, y;

CONSIDERANDO:

Que el Estado debe facilitar el acceso a la vivienda adoptando políticas públicas en materia habitacional que salvaguarden los derechos de un importante porcentaje de la población que hoy se encuentra cautivo por un mercado muchas veces manipulado por intereses económicos;

Que los más elementales principios internacionales en materia de vivienda consideran a la misma un bien social, y a los alquileres de viviendas un servicio de primera necesidad, por lo que de ninguna manera puede estar regulado por las leyes de la oferta y la demanda;

Que en aras de solucionar la problemática, fomentando los arrendamientos urbanos y garantizando los derechos de los/as propietarios/as, el Estado tiene diversas formas de intervención;

Que la dinamización del mercado de alquiler de viviendas existentes requiere que propietarios/as e inquilinos/as cuenten con las garantías apropiadas;

Que la inflación se encargó de licuar parte de los aumentos salariales de los/las inquilinos/as y la falta de oferta impulsó los valores de las locaciones, sumado al grave déficit habitacional que dificulta el acceso a la vivienda propia;

Que el actual régimen de locaciones urbanas está regulado por la Ley de Alquileres N° 23091, que fuera sancionada y reglamentada hace más de dos décadas;

Que durante este período, el cambio de las condiciones laborales, sociales y de acceso a la vivienda han cambiado drásticamente y dramáticamente en detrimento de las personas que se encuentran sin viviendas y a merced de un mercado inmobiliario de gran envergadura y adaptado a las condiciones más liberales del mercado;

Que existen iniciativas legislativas que promueven un nuevo régimen que garantice no sólo el acceso a una vivienda digna, sino condiciones mínimas de igualdad;

Que para ello resulta necesario terminar con los abusos de que son objeto muchos/as inquilinos/as en las operaciones contractuales de alquiler de inmuebles destinados a vivienda;

Que mientras no exista una nueva legislación, la Municipalidad de Sunchales debe informar sobre los derechos que les asisten a los/as inquilinos/as;

Que 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 necesidades habitacionales de los vecinos y vecinas. Estas razones hacen indispensable la creación de una base registral que permita verificar y dar información técnica indispensable orientada a garantizar las condiciones mínimas de vivienda;

Que el déficit habitacional se proyecta en la gran demanda inmobiliaria que existe respecto de alquileres con el objeto de vivienda, y dicha situación no hace más que demostrar una necesidad por parte de quienes en muchos casos dependen exclusivamente de esa modalidad de contratación para acceder a un lugar donde vivir;

Por todo lo expuesto los Concejales Cecilia Ghione (FPCyS-PS) y Pablo Pinotti (FPCyS-PS), con la adhesión de los Concejales Gonzalo Toselli (FPCyS) y Horacio Bertoglio (FPCyS-PDP), ponen a consideración el siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

Art. 1º) Créase la Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as, bajo la órbita del Instituto Municipal de la Vivienda, la que tendrá como principales objetivos:

- Asistir legalmente en la relación locativa, tanto previo a la firma del contrato como en cuestiones que se susciten con posterioridad.
- Promover la participación del Estado garantizando condiciones de habitabilidad y seguridad de los inmuebles con destino a viviendas.-

Art. 2º) La Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as garantiza la asistencia técnica profesional que permita verificar las condiciones de habitabilidad del inmueble en locación. La misma procederá a requerimiento del locatario en cualquier momento de la relación y en el marco de las normativas vigentes.-

Art. 3º) La Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as, de manera coordinada con la asesoría legal de la Municipalidad, propiciará la conformación de una organización que nucleee a aquellas personas que alquilan inmuebles con destino a viviendas en el ejido municipal.-

Art. 4º) El Departamento Ejecutivo Municipal y el Instituto Municipal de la Vivienda diseñarán e implementarán una continua campaña de difusión para la consolidación de este servicio y de los derechos que asisten a las personas que deseen alquilar inmuebles con destino a vivienda.-

Art. 5º) La Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as llevará un registro de aquellos inmue-

bles 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 Autoridad de Aplicación, resulten prioritarios para garantizar los derechos de las personas locatarias.-

Art. 6º) Las erogaciones que demande la ejecución de la presente serán imputadas a la partida presupuestaria correspondiente.-

Art. 7º) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O.-

Sunchales, 06 de mayo de 2014.-