

Sunchales, 31 de agosto de 2016.-

El Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N ° 2590 / 2016

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 gran parte de la población que hoy se encuentra cautiva por un mercado inmobiliario 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, siendo fundamental considerar al inquilino como un sector vulnerable, expuesto a un mercado excluyente y que, al carecer de vivienda propia, su margen de acción es claramente limitado y en la relación locativa, es la parte desfavorable;

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 en las últimas décadas, el cambio de las condiciones laborales, sociales y de acceso a la vivienda han modificado drástica y dramáticamente en detrimento de las personas que se encuentran sin vivienda y a merced de un mercado inmobiliario de gran envergadura y adaptado a las condiciones más liberales del mercado;

Que es esencial entender el problema de alquileres como un problema social, enmarcado en el gran problema habitacional que sufre nuestro país;

Que el acceso y la permanencia en la vivienda en alquiler son 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";

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

Que la Municipalidad de Sunchales podría 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 problemáticas 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 existen numerosas experiencias dentro de la provincia de Santa Fe, como así también en el resto del país, donde este tipo de dependencias municipales canalizan muy satisfactoriamente los conflictos con relación a los alquileres y/o entre partes, proponiendo distintas manifestaciones de intervencionismo por parte del Estado local en la materia;

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 en donde vivir;

Por ello, el Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, dicta la siguiente:

ORDENANZA N° 2590 / 2016

Art. 1°) 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:

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

Art. 2°) La Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as garantizará tanto la recepción de denuncias o reclamos sobre irregularidades en la actividad de locación, como el acceso a la asistencia técnica profesional que permita verificar las condiciones de estado y habitabilidad del inmueble propio de la locación. La misma procederá a requerimiento del denunciante, 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.-

Art. 3°) La Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as propiciará, dentro de su órbita, la conformación de una mesa de trabajo permanente, cuyo objetivo principal será 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.-

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

- Representantes del Colegio de Martilleros y/o Corredores Inmobiliarios pertenecientes a la jurisdicción;
- Asociaciones de Defensa del Inquilino y/o del Consumidor;
- Personas físicas y/o inmobiliarias que posean inmuebles para alquiler con destino vivienda en el ejido de Sunchales;
- Representantes del Departamento Ejecutivo Municipal;
- Un representante por bloque del Concejo Municipal;
- Representantes de los/as inquilinos/as;
- Instituto de la Vivienda

Art. 5°) La Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as, podrá intervenir en los conflictos que se suscitaren entre las partes respecto de las relaciones locativas, proponiendo dirimir el conflicto de manera voluntaria, a través de una actuación mediadora coordinada con la Oficina Municipal de Información al Consumidor y su procedimiento reglamentado para tales fines.-

Art. 6°) 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. 7º) La Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as creará:

- Un registro voluntario 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 voluntario 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.-

Art. 8º) 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 y garantías que asisten a las personas que deseen alquilar inmuebles con destino a vivienda.-

Art. 9º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal junto con el Instituto Municipal de la Vivienda, a reglamentar las disposiciones de la presente norma legal, ad referendum del Concejo Municipal, en todos aquellos aspectos que se estimen necesarios para un correcto funcionamiento de la Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as.-

Art. 10º) Las erogaciones que demande la ejecución de la presente serán imputadas a la partida presupuestaria correspondiente.-

Art. 11º) Elévase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dése al R. de R. D. y O.-

///

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de la ciudad de Sunchales, a los treinta y un días del mes de agosto del año dos mil dieciséis.-