



TERCER DOCUMENTO

ALQUILERES

MESAS DE TRABAJO Y PROPUESTAS

OBJETIVO

Detallar las acciones y herramientas que utiliza la institución para abordar la problemática de los alquileres permanentes para vivienda familiar en San Carlos de Bariloche, como así también las propuestas que fueron surgiendo de diferentes mesas y espacios de trabajo. -

Defensora del Pueblo Analía Woloszczuk
Ordenanza 3227-CM-21

Contenido

Introducción	1
Herramientas que brinda la institución.....	1
Encuadre jurídico	1
Mesas de Trabajo con IMTVHS	2
Intervención del Servicio de Mediación comunitaria:	3
Intervenciones en Mesas de Trabajo con diversos actores.....	3
Propuestas de trabajo desde la Defensoría del Pueblo	5
Implementación del Programa Nacional de Alquiler Social	5
Fiscalización de alquileres turísticos.....	6
Sistema de viviendas transitorias	7
Anexo documental	8

Introducción

En el presente trabajo se busca graficar las acciones, herramientas y propuestas que fueron surgiendo a lo largo de este último período desde nuestra Institución, como así también los diferentes espacios de participación y las instancias donde se analizan los factores, y las múltiples circunstancias de incidencia en la temática, donde buscamos generar las mejores propuestas de soluciones para trasladarlas a los organismos competentes en la materia, y así desde la incidencia del Estado buscar que se pueda regular esta temática tan sensible para un sector de la ciudadanía, como lo son las y los inquilinos de vivienda familiar de carácter permanente.-

Herramientas que brinda la institución

A continuación, comenzamos a enumerar los servicios que brindamos en la materia. -

Encuadre jurídico

Es una intervención y servicio inmediato que brindamos, ante consultas de particulares espontáneas, que por los diferentes medios de comunicación nos transmiten a la Defensoría del Pueblo. Con esta herramienta identificamos la normativa a aplicar, analizamos el caso presentado, buscamos encuadrar el conflicto suscitado y de ser necesario comenzamos a trabajar un esquema de abordaje y acciones. Los casos suelen encuadrarse generalmente en los siguientes puntos: intimación de pago, de

desalojo, un contrato de alquiler cuyas cláusulas deben interpretarse, requisitos y exigencias por parte de los locadores en general de los contratos, informalidad contractual, posibles conductas abusivas por parte del locador, entre otras. Ante los casos presentados se busca gestionar para arribar a soluciones y así resolver la dificultad inmediata. Si fuera necesario el patrocinio jurídico, mediante los convenios que tenemos con otras instituciones, se articulan respuestas.

Mesas de Trabajo con IMTVHS

Dada la asiduidad de las consultas y la problemática de los alquileres permanentes, durante el segundo semestre del año 2021, se convocó al Directorio del IMTVHS de la ciudad para conformar ambas instituciones una instancia de trabajo. La Defensoría del Pueblo tiene como misión la protección de los derechos de las personas y dada su competencia territorial en primera instancia acude a los organismos de la ciudad para abordar las temáticas que la ciudadanía requiere su intervención. En el caso del ente autárquico del IMTVHS, si bien su objeto de creación no contempla la temática de alquileres, *de alguna manera lo atraviesa porque está indirectamente relacionado con la escasez de viviendas familiares para la ciudad.*

En 21 de enero del 2022, remitimos desde nuestra Institución al Directorio mediante NOTEMIDPB:0000005/2022, una convocatoria para conformar una mesa de trabajo sobre una temática que involucra a ambas instituciones ya sea en forma directa o indirecta como es la Ley de Alquileres Nº 27.551. Para ampliar la convocatoria, se adelantó al Directorio el objeto de la reunión en los siguientes términos: *“El objeto de la reunión es poner en común cuáles son los reclamos que nos llegan diariamente a la Institución en relación con la temática de alquileres y cómo pueden repercutir en las medidas que se adoptan en el IMTVHS, ya que la falta de viviendas de alquiler permanente dado que quienes poseen viviendas las destinan a alquiler turístico, está impactando cada vez más en la ciudadanía de nuestra comunidad. La ley de alquileres incorpora en su **Título III un Programa Nacional de Alquiler Social y desde la Defensoría consideramos que podría tomarse como referencia y adaptar algunas medidas a las políticas públicas de San Carlos de Bariloche. En cuanto a que en su artículo 19, inciso d, dicho programa establece la obligación de tomar medidas tales como diseñar e implementar mecanismos orientados a ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a viviendas.**”*

Intervención del Servicio de Mediación comunitaria:

La Mediación Comunitaria es una herramienta que transforma la actitud de las personas frente al conflicto, cambiando la confrontación por colaboración. Ofrecemos el servicio para que, de modo rápido, voluntario, confidencial y gratuito, se encaucen y resuelvan los conflictos que genera la vida en sociedad. Esta valiosa herramienta con la que contamos, se puede aplicar a diferentes problemáticas entre ellas **los conflictos que surgen de la relación entre propietarios e inquilinos**. En función de ello, se elaboró y remitió un informe en fecha 28 de octubre 2022 al Concejo Deliberante de la ciudad, para presentar a una mesa de trabajo a la cual fui convocada en relación al proyecto de ordenanza 501/22: “Crea Consejo Local de Alquiler de Vivienda Permanente”, y para que los concejales y concejalas tomen conocimiento de las estadísticas que reflejan las actuaciones que se dieron en la Institución, desde el 4 de junio de 2021 a través de la NOTEMI-DPB: 0000058/2022.¹

Intervenciones en Mesas de Trabajo con diversos actores

La Defensora del Pueblo junto al equipo del Servicio de Mediación Comunitaria elaboró este informe de los datos cualitativos y cuantitativos del área, que presentó al Concejo Deliberante con las acciones del área, que fue tratado en Comisión Legislativa el 02 de noviembre 2022. Y se resuelve fijar reunión para el 04 de noviembre 2022 en el marco de la Comisión de Gobierno y Legales, donde también se convoca al Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social- IMTVHS-, Oficina Municipal de Defensa al Consumidor- OMIDUC- y también vecinas y vecinos interesados en la temática. En dicha reunión se detallan las intervenciones de la Defensoría del Pueblo.²

El 24 de noviembre de 2022 la Defensora del Pueblo Dra. Analia Woloszczuk fue convocada a participar de una mesa de trabajo, impulsada por concejales con el objeto de continuar con el tratamiento de la temática de los alquileres permanentes para vivienda familiar. A dicha reunión también participaron Oficina Municipal de Defensa al Consumidor- OMIDUC-, Colegio de Martilleros, Cámara de la Construcción, Colegio de Arquitectos, Cooperativas de viviendas, personal de Fiscalización y funcionarios del

¹ <https://www.defensoriabariloche.gob.ar/informe-de-intervencion-de-la-defensoria-del-pueblo-frente-a-la-problematika-de-alquileres/>

² <https://www.defensoriabariloche.gob.ar/la-dpb-detalle-el-informe-de-intervencion-frente-a-la-tematica-de-alquileres-y-una-propuesta-de-possible-solucion-en-la-comision-de-gobierno-y-legales-del-concejo-municipal/>

Ejecutivo Municipal. De dicha reunión surgió la propuesta de hacer tres mesas de trabajo. La Dra. Woloszczuk marcó la necesidad de revisar la Ley 27.551, teniendo presente que la problemática también involucra la falta de adopción de políticas públicas nacionales establecidas en los artículos 17 a 20 de la mencionada ley que crea en su Título III el Programa Nacional de Alquiler Social. Por último, hizo mención a otros colectivos que sufren la problemática: estudiantes de las Universidades públicas, y propietarios que fueron locatarios porque complementaban sus ingresos por jubilaciones y pensiones provenientes de la clase trabajadora.

El 29 de noviembre fue convocada nuevamente para continuar con la revisión de la ley de alquileres y la necesidad del tratamiento de los proyectos en el Congreso Nacional. Se abordaron los temas que hacen a la complejidad de la temática. Los aportes de la Defensora marcaron **la falta de implementación del Programa Nacional de Alquiler Social** que prescribe la Ley 27.551 que es necesario para que los cambios que trajo la reforma, sean posibles. Fueron invitados a la reunión y asistieron el Diputado Agustín Domingo, la Legisladora Provincial Julia Fernández, la Presidenta del Concejo Municipal Lic. Natalia Almonacid, del Colegio de Martilleros y una vecina representante de una cooperativa de vivienda.

Siguiente reunión en 07 de diciembre 2022 en la Secretaría de Fiscalización. Estuvieron presentes: el Secretario Sebastián Rodríguez, la Coordinadora de OMIDUC, Dra. Sonia Gutkin, los Concejales Carlos Sánchez y Norma Taboada y la vecina referente de la Cooperativa Nuevas Tierras. Al igual que la reunión de fecha 29 de noviembre se abordaron distintas cuestiones, pero estuvo principalmente enfocada en la necesidad de fiscalizar los alquileres turísticos. Es evidente que como muchos propietarios se volcaron a ofrecer sus viviendas para alquiler temporario porque les da más rédito económico, la oferta de alquileres permanentes se retrajo del mercado inmobiliario. Por ello, fue en acuerdo unánime que se vio necesario reforzar los controles y revisar la normativa relativa a la inscripción de los vecinos que quieran ofrecer sus viviendas ya que, en la actualidad, el trámite es engorroso y desalienta dicha inscripción, perjudicando a todas las partes involucradas: Estado municipal y privados. Hemos aportado nuestra visión sobre la necesidad de difundir cuáles son los derechos y las obligaciones de las partes de los contratos de locación en todas sus variantes legales y colaborar para ello.

La siguiente convocatoria fue el 15 de diciembre de 2022 en la Sala de Reuniones del Concejo Deliberante Municipal. El eje se centró en revisar la normativa local. Con la presencia del Concejel Gerardo Ávila, el Colegio de Arquitectos, el Colegio de Martilleros

y cuatro representantes de cooperativas de viviendas, se debatió la temática desde la perspectiva local. El análisis de nuestra normativa que parte de la Carta Orgánica Municipal y las distintas ordenanzas fueron los temas principales, así como las posibilidades de acceso a la tierra, al suelo urbano y a la vivienda, sumando visiones distintas que enriquecieron la discusión. Pusimos sobre la mesa el tema de la planificación de San Carlos de Bariloche desde lo normativo y de lo que la ciudadanía lleva a la Defensoría del Pueblo como reclamo, sugerencia o propuesta. La casuística que tiene la institución permite abarcar todas las aristas posibles de la temática que, por su nivel de complejidad, necesita de múltiples soluciones.

Propuestas de trabajo desde la Defensoría del Pueblo

Implementación del Programa Nacional de Alquiler Social

En el **Título III de la Ley 27.551 arts. 17 a 20³**, se dispone la creación de un **Programa Nacional de Alquiler Social** y desde la Defensoría entendemos que podría tomarse esta legislación y adaptar políticas públicas en este sentido en nuestra ciudad, como así también abogar por su efectivo cumplimiento en la órbita asignada en la legislación.

Analizando su contenido podemos indicar que el artículo 19, menciona en sus incisos las medidas de implementación del Programa y para garantizar el logro de los objetivos señala a la Secretaría de Vivienda, dependiente del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

Entre sus incisos, el d, establece la obligación de tomar medidas tales como “diseñar e implementar mecanismos orientados a ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a viviendas.”-

Destinatarios del Programa:

El inc. a) y e) del art 19 indican, tener especial consideración con:

- Personas en situación de violencia de género
- Jubilados y jubiladas
- Pensionadas y pensionados

³ <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=339378>

- Titulaciones por prestación de desempleo
- Y toda aquella persona que se encuentre en situación de vulnerabilidad

Requisitos de GARANTÍA, DEPÓSITO y demás gastos

El inc h) del art. 19 establece “apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única”.

Entre los instrumentos destacados del Programa propicia la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas.

Art. 19, inc c) –

En su inc. i) establece, “promover, a través de los organismos competentes la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daños y ocupación indebida del inmueble”.

Y en su art. 20 la Ley 27551, establece: “Facúltase a la Secretaría de Vivienda o el órgano que en el futuro la reemplace a dictar las medidas que resulten pertinentes a los fines de la adecuada implementación del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el art. 17 de la norma.

Fiscalización de alquileres turísticos

Dado que muchas viviendas de alquiler permanente se volcaron al alquiler turístico y la oferta de alquileres permanentes se retrajo del mercado inmobiliario, sería conveniente reforzar los controles y revisar la normativa relativa a la inscripción de los vecinos que quieran ofrecer sus viviendas con tales fines turísticos, y ser rigurosos con el cumplimiento de los mismos.

Se debe advertir que existe una tendencia generalizada en todo el país, donde migran los alquileres permanentes a alquileres turísticos. Es una situación que se observa y atraviesa a todas las ciudades. En este caso, vale la pena mencionar la encuesta inquilina AMBA de reciente publicación llevada adelante en noviembre de 2022 por el CELS (Centro de Estudios Legales y Sociales), ACIJ (Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia), Instituto de Geografía de la UBA, CEUR-CONICET (Centro de Estudios Urbanos y Regionales), la Escuela Interdisciplinaria de Altos Estudios IDAES (UNSAM) y la Red Contested Territories que realizaron un relevamiento sobre la situación de los

hogares inquilinos de la Ciudad de Buenos Aires y los partidos del Gran Buenos Aires.⁴ El resultado resumido en esta frase *“El pago del alquiler se lleva una porción cada vez más grande de los ingresos mensuales: más de la mitad de los hogares inquilinos sufren aumentos por fuera de lo que establece la ley y se endeudan para poder pagar”* es una clara muestra de la situación desesperando de muchas familias que, según el mismo informe, indica que el 63% de los hogares inquilinos está endeudado.

Más datos que nos aporta ese informe:

Los resultados revelan una situación de precariedad económica y habitacional, que se profundiza en el caso de los hogares sostenidos por mujeres. Además, las cifras evidencian una creciente segmentación: un mercado de residencia permanente que funciona de manera cada vez más precaria, en paralelo a un mercado volcado al alquiler temporario, dolarizado, que crece. (...) El mercado de alquileres de residencia permanente funciona de tal manera que ofrece soluciones habitacionales cada vez más precarias. El 35% de las personas inquilinas respondió que no alquila una vivienda completa, sino una habitación, y más de la mitad, lo hace sin contrato escrito. En paralelo, crece un mercado de alquiler de viviendas temporarias en dólares. Se trata de viviendas que dejan de estar disponibles para las y los residentes permanentes y presiona sobre las condiciones del conjunto de la oferta.

En cuanto al análisis de las salidas a esta situación, la encuesta menciona la importancia del cambio normativo. En ese sentido, algunas voces señalan que desde la sanción de la nueva ley comenzaron las distorsiones y se profundizaron los problemas ya que a los reclamos que ya tenían los inquilinos, se sumaron el contexto macroeconómico de alta inflación y devaluación. Para otro sector de la opinión, la ley vino a darle mayores garantías a los inquilinos y dado que el Estado está omitiendo acciones para que sea plenamente efectiva, la libre voluntad de quienes la resisten como las inmobiliarias y ciertos propietarios, son factores que se suman a su fracaso.

Sistema de viviendas transitorias

En oportunidad de ser convocada en 04 de noviembre 2022 la Defensora del Pueblo Dra. Analia Woloszczuk hizo referencia a su marco de actuación y cooperación en la Institución que nuclea a las Defensorías del Pueblo a nivel nacional (ADPRA), remarcando que ya se sancionó y se encuentra vigente, la Ordenanza nro 13.633 del año 2022 que lleva a cabo San Martín de los Andes, que refiere al “Sistema de viviendas transitorias”. Un proyecto llevado adelante por el Defensor del Pueblo de dicha ciudad,

⁴ <https://acij.org.ar/encuesta-inquilina-amba-el-63-de-los-hogares-inquilinos-esta-endeudado/>

Fernando Bravo y que es posible modelo de réplica y solución frente al acceso de alquileres. Dicha ordenanza tiene como objeto una solución transitoria destinada a personas y familias en situación de vulnerabilidad, desahucio y con riesgo geológico inminente.

En dicha ordenanza se indica que el Departamento Ejecutivo Municipal podrá afectar inmuebles del Dominio Privado Municipal incorporándolos al Sistema de Viviendas transitorias, también dicha ordenanza regula la selección de las personas para el uso de las viviendas transitorias, el cual se realizará conforme los criterios que determinará la autoridad de aplicación.

Cada familia firmará un acuerdo, modelo del mismo se anexa a la ordenanza como Anexo I, como así también se anexa el Reglamento de Principios Generales de Uso y Funcionamiento como Anexo II, los cuales serán suscriptos por las partes y será por el plazo máximo de un año, pudiendo prorrogarse por única vez por el plazo máximo de 6 meses.⁵

Anexo documental



Ordenanza N° 13633, Año 2022
Sistema de Viviendas transitorias
Publicación : 06/10/2022 -- Boletín Oficial N° 667

ARTÍCULO 1°.- CRÉASE el Sistema de Viviendas Transitorias destinado a personas y familias en situación de vulnerabilidad, desahucio y con riesgo geológico inminente.-

ARTÍCULO 2°.- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá afectar inmuebles del Dominio Privado Municipal incorporándolos al Sistema de Viviendas Transitorias.-

ARTÍCULO 3°. Glosario

VULNERABILIDAD: condición social de riesgo o dificultad que inhabilita, afecta o invalida la satisfacción de las necesidades básicas de los ciudadanos. Se considera “personas en situación de vulnerabilidad social” a aquellas que por razón de edad, género, estado físico o mental, o por circunstancias sociales, económicas, étnicas y/o culturales, encuentran dificultades para ejercer sus derechos.

⁵ <http://concejodeliberante.sanmartindelosandes.gov.ar/normativa/digesto/>

DESAHUCIO: toda tramitación o procedimiento judicial que tenga por objeto que los ocupantes de un inmueble urbano en calidad de locatarios o de poseedores precarios y vencidos en juicio, desocupen y restituyan el bien inmueble a quien tiene derecho a él por sentencia judicial.

RIESGO GEOLÓGICO INMINENTE: cualquier circunstancia natural, que por su sola acción y/o en combinación con la imprevisión del damnificado en la diligente adopción de medidas de resguardo, ponga en riesgo cierto la integridad estructural de la vivienda y la vida y bienes de sus ocupantes

ARTÍCULO 4°. La selección de las personas para el uso de las viviendas transitorias se hará conforme los criterios que determinará la Autoridad de Aplicación, bajo el siguiente orden de prelación:

a) Desahucio judicial de personas que convivan con niños/niñas bajo su responsabilidad parental o impuesta en calidad de tutores, y que conforme encuesta social carezcan de recursos que les permitan acceder a una vivienda de alquiler en el plazo inmediato previo o posterior al desahucio.

b) Personas que convivan con niños/niñas bajo su responsabilidad parental o impuesta en calidad de tutores cuyas viviendas o residencias que hayan sido declaradas en emergencia por riesgo geológico conforme dictamen técnico fundado de la Autoridad de Aplicación o que ésta solicite a la dependencia competente, ello sin perjuicio de otros planes de relocalización permanente por riesgo geológico que se determinen en el futuro.

ARTÍCULO 5°. Las familias seleccionadas por la Autoridad de Aplicación recibirán las viviendas transitorias bajo relación locativa, de acuerdo al modelo, que como **Anexo I** forma parte de la presente, por el término máximo de **un (1) año**.

Cumplido ese término la Autoridad de Aplicación podrá disponer una prórroga que en ningún caso podrá exceder de los seis (6) meses respecto de la relación locativa, la que quedará extinta de pleno derecho una vez concluida esa única extensión

ARTÍCULO 6°: Extinta la relación locativa, si el tenedor persistiera en la posesión u obstaculizara por cualquier medio o modo la restitución de la vivienda transitoria, la Autoridad de Aplicación deberá iniciar las acciones de recuperación que resulten legalmente aplicables.

ARTÍCULO 7°: Los beneficiarios podrán tramitar subsidios bajo los supuestos de vulnerabilidad socioeconómica contemplados en la **Ordenanza 12.904/20 Subsidios**.

ARTÍCULO 8°. CRÉASE la Comisión de Control de Asignación de Viviendas Transitorias, cuya función será revisar previamente la decisión de la Autoridad de Aplicación. El dictamen no será vinculante para la Autoridad de Aplicación, pero ésta tendrá que fundar por escrito las decisiones que se aparten de las recomendaciones de la Comisión.

ARTÍCULO 9°. La Comisión de Control de Asignación de Viviendas Transitorias estará integrada por un representante de cada una de estas instituciones:

- Concejo Deliberante

- Instituto Municipal de Vivienda y Hábitat
- Defensoría del Pueblo y del Ambiente

ARTÍCULO 10.- AUTORIZÁSE al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar con los beneficiarios seleccionados por la Autoridad de Aplicación el respectivo Contrato de Locación de Inmueble con Destino Habitacional en carácter de Vivienda Transitoria.-

ARTÍCULO 11.- APRUÉBASE el Reglamento de Principios Generales de Uso y Funcionamiento, del Sistema de Viviendas Transitorias, que obra como **Anexo II** de la presente.

ARTÍCULO 12.- La Autoridad de Aplicación de esta Ordenanza será la Secretaría de Desarrollo Social y Derechos Humanos, que deberá reglamentar la presente en un plazo máximo de 90 (noventa) días.

ARTÍCULO 13.- COMUNÍQUESE al Departamento Ejecutivo Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, Intendente Luz María Sapag, en Sesión Ordinaria N° 11 de fecha 02 de junio de 2022, según consta en Acta correspondiente.

ANEXO I

ORDENANZA N° 13.633/22.-

MODELO DE CONTRATO DE LOCACION DE VIVIENDA TRANSITORIA

CLAUSULA PRIMERA. PARTES: Entre la Municipalidad de San Martín de los Andes, representada en este acto por el/la intendente/a municipal (.....), DNI (.....), con domicilio en calle General Roca esquina J.M de Rosas de San Martín de los Andes, en adelante EL LOCADOR, y el Sr/Sra (.....), DNI (.....), con domicilio en (.....), en adelante EL/LA LOCATARIO/A, convienen celebrar el presente contrato de locación de Vivienda Transitoria, el que se registrará en todo cuanto resulte de la relación locativa por el Código Civil y Comercial, las normas del derecho administrativo aplicables conforme el artículo 1193 del citado código, y las cláusulas de este contrato; y en todo cuanto resulte de la asignación de la unidad funcional por las ordenanzas (((van nros ordenanzas de vivienda transitoria))).

SEGUNDA. OBJETO Y FIN: El locador cede en locación para el uso y goce del locatario, y éste acepta, el inmueble ubicado en calle (((.....))), Nro. catastral (((.....))), parcela (((.....))), a cambio del precio que fija la cláusula cuarta; siendo el fin determinado y convenido que el locatario pueda hacer frente a la situación de vulnerabilidad socioeconómica con aportes del Estado Municipal a través del alquiler con ayuda social, y hasta tanto se prolongue su condición de beneficiario del auxilio otorgado por (((incluir acto administrativo y/o la orza en particular que haya dispuesto el subsidio))), conforme las ordenanzas (((repetir las ordenanzas de viviendas transitorias y la de reglamentación de subsidios))).

TERCERA. PLAZO Y PRÓRROGA: El presente contrato tendrá una duración de un año a contar de su firma, encontrándose comprendido bajo la excepción del último párrafo del artículo 1199 del Código Civil y Comercial, conforme el fin determinado en la cláusula precedente. Sólo se admitirá una única prórroga de hasta seis meses a criterio del LOCADOR, cumplida la cual la relación locativa quedará resuelta de pleno derecho.

CUARTA. PRECIO. RENUNCIA A ANTICIPOS Y FIANZA: Las partes convienen un canon locativo de pesos El locador hace expresa renuncia de exigir fianza, anticipos y depósito en garantía; todo ello basándose en la finalidad pretendida de atención de la situación de vulnerabilidad del locatario.

QUINTA. ACTUALIZACION: Otorgada la prórroga de la cláusula tercera, EL LOCADOR renuncia a percibir la actualización de ley durante la extensión.

SEXTA. LUGAR Y PERIODO DE PAGO: EL/ LA LOCATARIO/A se obliga a abonar el canon convenido por mes entero y adelantado, entre el 5 y el 10 de cada mes. El pago se efectuará por transferencia electrónica o depósito bancario en la Cuenta N° ((((((()))))) o por ventanilla municipal ((((())). En contrapartida, EL LOCADOR extenderá el debido comprobante de pago.

SEPTIMA. CONDICIONES DE LA VIVIENDA: El LOCATARIO recibe desocupada la unidad asignada del Sistema Municipal de Viviendas Transitorias y en perfecto estado de aseo y conservación, obligándose a restituir la vivienda al LOCADOR en las mismas condiciones.

OCATAVA: USO Y DESTINO. PROHIBICIONES: El LOCATARIO se obliga a no subarrendar en todo o en parte el inmueble locado, y a darle por único uso y destino el de vivienda familiar, sin incurrir en ningún tipo de modificación que cambie la naturaleza del bien.

El incumplimiento de la presente provocará la rescisión del contrato, sin posibilidad alguna de reconducción. Las mejoras que hagan al buen uso del inmueble podrán ser realizadas con consentimiento escrito del LOCADOR, y quedarán en beneficio de este último una vez finalizada la relación locativa.

NOVENA. RESPONSABILIDAD: El LOCADOR no se responsabiliza de los daños y perjuicios que pudieran producirle al LOCATARIO la negligencia de terceros que ingresen a la vivienda sin autorización del LOCADOR. El LOCADOR no se responsabiliza por los daños que pudieran sufrir los ocupantes del inmueble o sus bienes o terceros como consecuencia de cualquier siniestro que tuviera origen en el inmueble arrendado.

DECIMA. EXPENSAS. SERVICIOS E IMPUESTOS: El/ la LOCATARIO/A tiene a su cargo el pago en tiempo y forma de los servicios de energía eléctrica, agua y gas y otros que hagan al uso y goce de la vivienda locada, quedando eximido del pago de las tasas por servicios municipales. El LOCADOR tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el inmueble.

DECIMO PRIMERA. REPARACIONES: El LOCATARIO tiene a su cargo todos los arreglos menores que hagan al buen estado de conservación del inmueble y de sus artefactos. El LOCADOR tiene a su cargo todos los arreglos que hagan a la aptitud del inmueble como vivienda familiar y al uso y goce convenido, así como las renovaciones de aquellos artefactos que por su uso continuado resulten ya inaptos.

DECIMO SEGUNDA: FINALIZACIÓN. La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que el/la LOCADOR/A confeccionará y cuyo texto le enviará al LOCATARIO/A 48 hs antes de la entrega. El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble, y el estado de cumplimiento de las obligaciones contractuales.

DECIMO TERCERA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA: el/ la LOCATARIO/A puede rescindir el presente contrato sin expresión de causa en cualquier momento, notificando su decisión al LOCADOR/A con un (1) mes de anticipación. En ningún caso el LOCADOR impondrá penalidades por resolución anticipada, todo ello en función de la finalidad social de la presente relación locativa y de la aplicación armónica del artículo 1193 del Código Civil y Comercial de la Nación

DECIMO CUARTA. FALTA DE PAGO: La falta de pago de dos (2) meses del canon locativo consecutivos da derecho al LOCADOR/A a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo. Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento el/la LOCADOR/A deberá intimar de modo fehaciente al LOCATORIO/A el cumplimiento de la obligación y/o el pago de alquileres adeudado.

DECIMO QUINTA. JURISDICCIÓN: Se deja constancia que las partes se someten por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del presente contrato, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Cuarta Circunscripción Judicial.

DECIMO SEXTA. DOMICILIOS: Atento a tratarse del arrendamiento de una vivienda transitoria y a los efectos de las notificaciones que resulten del presente contrato, se tendrá por domicilio del LOCATARIO el de la vivienda asignada, siendo el domicilio del LOCADOR la calle General Roca esquina J.M de Rosas de San Martín de los Andes (((((otro datos pertinentes))))))

DECIMO SEPTIMA. REGISTRACIÓN: El LOCADOR, en su calidad de persona jurídica de derecho público y administración municipal, queda exento de la registración fiscal del presente contrato.

FIRMA DEL LOCADOR FIRMA DEL LOCATARIO

ANEXO II

ORDENANZA N° 13.633/22.-

REGLAMENTO de Principios Generales de Uso y Funcionamiento

OBLIGACIONES DE LOCADOR

El Municipio en su carácter de propietario de las viviendas deberá resguardar la titularidad y destino de las unidades habitacionales, no debiendo alterar el propósito para el que fue creado. Las viviendas transitorias procuran una alternativa de plazo improrrogable para evitar el desamparo de familias con menores convivientes, bajo extremo de situaciones de vulnerabilidad, desahucio o relocalización por riesgo

geológico inminente. En ningún supuesto se admitirá la reconducción del Contrato de Locación a Comodato o Contrato de Locación sin plazo de conclusión, ni la transferencia de dominio al ocupante de la vivienda transitoria asignada y/o a terceros.

Dada la situación de la población destinataria, el Municipio deberá ejercer el cuidado y mantenimiento de los espacios verdes comunes, de las unidades en su aspecto externo, como así también contratar y mantener vigente una cobertura de seguro contra incendio.

El Locador a través de la Secretaría de Desarrollo Social y Derechos Humanos deberá inspeccionar al menos una vez por mes las condiciones de mantenimiento del lugar, acordando con los Locatarios las medidas y acciones necesarias para el óptimo resguardo de los bienes, a la vez que realizará el correspondiente seguimiento del pago de los servicios, como así gestionar frente a la justificada imposibilidad de pago de alguno de los Locatarios una ayuda económica.

En el mismo acto el Locador deberá verificar el cumplimiento estricto de los usos previstos para las unidades habitacionales.

La Secretaría de Desarrollo Social y Derechos Humanos realizará el seguimiento social del grupo de Locatarios con el fin de acompañar el proceso de convivencia y atender las necesidades emergentes del grupo.

OBLIGACIONES DEL LOCATARIO

Los Locatarios estarán obligados a preservar la vivienda en perfecto estado de uso y conservación, preservando los espacios comunes, libres de materiales, mercaderías u objetos.

Los Locatarios deberán evitar la producción de ruidos molestos, sonidos o disturbios que afecten la normal tranquilidad que requiere la sana convivencia.

Los Locatarios no podrán incorporar al grupo conviviente a personas no incluidas en el Contrato de Locación, salvo expresa autorización del Locador, la cual deberá resguardar el marco que dio origen a este emprendimiento.

Los Locatarios deberán hacerse cargo del pago de los servicios Locatarios deberán hacerse cargo del pago de los servicios públicos que correspondan en tiempo y forma.

La investigación: “La situación de los hogares inquilinos en AMBA. Deuda, habitabilidad y alquiler” puede leerse completo en el siguiente enlace: <http://acij.org.ar/wp-content/uploads/2023/04/Encuesta-inquilina-AMBA-1.pdf>

Nota Periodística del diario La Nación, 12 de abril 2023

Extracto de la información y datos aportados en la temática por la Defensora del Pueblo, Analía Woloszczuk.



Marcelo Martínez



LA NACION > Sociedad

La falta de oferta de viviendas en Bariloche se agudizó luego de la pandemia; las razones detrás de la problemática

12 de abril de 2023 • 12:02

Por **Paz García Pastormerlo**

PARA LA NACION

ESCUCHAR

SAN CARLOS DE BARILOCHE.— Los altos niveles de ocupación turística que esta ciudad registra casi todo el año tienen una contracara que pocos visitantes conocen: **la falta de alquileres permanentes**. La problemática lleva años pero se ha agudizado luego de la pandemia.

Para los locales, se trata de un tema cotidiano, ya que siempre hay un pariente, un amigo o un conocido que busca desesperadamente un lugar donde vivir. Estudiantes, profesionales, parejas con y sin hijos, solteros y personas de la tercera edad: nadie escapa a **una odisea que incluso obliga a muchos a irse de Bariloche**.

Fenómeno de ciudades turísticas

Los grupos de inquilinos reconocen que se trata de un **fenómeno mundial, especialmente visible en las ciudades turísticas**, aunque subrayan que el crecimiento demográfico de Bariloche ha sido muy grande y no hay planificaciones acordes. “Los inviernos son cada vez más crudos y hay cada vez más asentamientos. Ni el ‘nacido y criado’ ni el que llega tienen oportunidades. No importa el nivel socioeconómico. Muchos llegan con trabajo y no consiguen alquilar”, afirma Guenin.

Desde junio de 2021, Analía Woloszczuk es la Defensora del Pueblo local. En diálogo con **LA NACION**, indica que el 68% de las mediaciones que se hicieron en 2022 correspondieron a alquileres. A su vez, el 29% de las consultas que recibió la Defensoría el año pasado estuvieron vinculadas con ese tema.

“Más allá de la ley de alquileres [que sería suspendida próximamente], la implementación a nivel local presenta diversas particularidades. En Bariloche existe una ordenanza que crea un ente autárquico que es el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda, que no tiene una incumbencia en el tema de alquileres. En paralelo, se presentó un proyecto para la creación de una comisión local de alquiler de vivienda permanente. Allí llevamos la voz de los vecinos. Y en los conflictos entre locadores y locatarios, ofrecemos la mediación comunitaria”, dice Woloszczuk.

La Defensora del Pueblo asegura que se han conformado distintas mesas de trabajo alrededor de este tema y suma que los mayores desafíos se encuentran en la fiscalización de los alquileres turísticos así como en el control de lo que se ofrece a través de plataformas virtuales.

Desde el municipio se convocó a fines de 2022 a una reunión –de la que participaron miembros del Concejo Deliberante, asociaciones de inquilinos, cooperativas de viviendas, la Defensoría del Pueblo y vecinos de la comunidad– y se armaron diversas comisiones de trabajo que buscarán “controlar la oferta de arrendamiento de inmuebles, analizar diferentes incentivos para generar más oferta e inversiones para construir inmuebles de renta permanente y la tan necesaria modificación a la normativa nacional vigente, que brinda condiciones poco ventajosas para propietarios e inquilinos”.

Asimismo, se abrió el Registro de Administradores de Consorcios, con el que se busca controlar la oferta de alquileres turísticos y permanentes que brindan los diferentes edificios existentes en la ciudad.



El 68% de las mediaciones que se hicieron el año pasado en Bariloche correspondieron a alquileres
Martinez Marcelo

No solo hay demandas de familias y personas que llegan con trabajo a la ciudad, sino también de estudiantes que vienen a cursar en la **Universidad Nacional de Río Negro o la Universidad Nacional del Comahue**. De hecho, son muchos los estudiantes universitarios de otras ciudades que alquilan por un tiempo en Bariloche, luego los dueños les piden que dejen libre la casa o el departamento por diversos motivos (mayormente para alquilarlo a turistas) y, como no consiguen alquilar en otro lugar, deben terminar las carreras a distancia.

“Nosotros buscamos difundir los derechos de todas las partes. Hay mucha gente que se jubiló, por ejemplo, y que hizo una segunda vivienda para poder complementar su jubilación. La nueva ley de alquileres y sus requerimientos también generó cambios en ciertas costumbres. Hasta hace unos años, muchas personas venían a probar suerte, hoy eso se vuelve casi imposible”, señala la defensora.

La falta de infraestructura para la provisión de servicios públicos en ciertos barrios, la urgencia de que se implemente el Programa Nacional de Alquiler Social y la necesidad de relevar las viviendas deshabitadas en Bariloche también son claves desde la perspectiva de Woloszczuk. “Las soluciones tienen que surgir como una iniciativa del Estado, tanto municipal, como provincial y nacional”, opina.