



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
20 ABR 2017	
Recibido.....	945.....Hs.
Exp. N°.....	32873.....C.D.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

TITULO I – DISPOSICIONES GENERALES.



ARTICULO 1°: Esta ley tiene por objeto la protección del inquilino y la regulación del mercado inmobiliario, propiciando a través de ello la democratización del acceso a una vivienda digna.

ARTICULO 2°: Establécese que la Secretaria de Estado del Hábitat de la Provincia de Santa Fe actuará en calidad de autoridad de aplicación de la presente ley.

ARTICULO 3°: Los espacios y bienes públicos y privados de la ciudad y de los ciudadanos deben ser utilizados priorizando el interés social, cultural y ambiental. Todos los ciudadanos tienen derecho a participar en la propiedad del territorio urbano dentro de parámetros democráticos, de justicia social y de condiciones ambientales sustentables.-

A los fines de la presente ley, entiéndese como función social de la propiedad, el uso socialmente justo, con equidad interpersonal y de géneros, ambientalmente equilibrado, del espacio y suelo urbano.

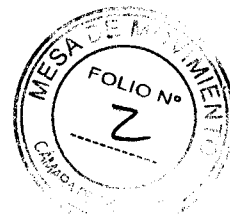
ARTICULO 4°: La Defensoría del Pueblo de la Provincia deberá adoptar todas aquellas medidas tendientes a la habilitación de un organismo que específicamente se avoque a la defensa del inquilino y del hábitat.

TITULO II - DE LOS HONORARIOS, GARANTÍAS Y SISTEMA DE CONSULTA GRATUITA.

ARTÍCULO 5°: Modifícase el Artículo 12 de la Ley 13.154, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 12: Derecho de retribución. El corredor inmobiliario tiene derecho a percibir la retribución u honorario por el acto de firmarse un contrato de locación, arrendamiento, compraventa o documento en el que quede perfeccionado el acuerdo de voluntades entre las partes intervinientes en relación al inmueble o derecho objeto de su intermediación. Este derecho nace en las locaciones o arrendamientos al momento de adquirir el contrato fecha cierta y en las compraventas al momento de su instrumentación ya sea por boleto de compraventa con fecha cierta o Escritura Pública, siempre que se encuentren cumplidas las obligaciones fiscales inherentes al contrato.

Los honorarios del corredor inmobiliario para el caso de los contratos de locación no podrán superar el 4% del valor total del contrato, incluyendo los impuestos que pudieren recaer sobre dichos emolumentos. Para el caso de la renovación de contratos entre los mismos titulares, el monto de los honorarios se reducirá a la mitad del porcentaje estipulado para el caso del primer contrato. Ambas comisiones serán abonadas en partes iguales entre locador y locatario. Si actuare más de un



corredor por operación de locación, los honorarios o retribuciones deben ser distribuidos proporcionalmente entre los mismos, siempre respetando los límites establecidos en la presente ley.

Los honorarios devengados en el marco de una operación de compraventa serán pactados libremente entre ambas partes”.

ARTÍCULO 6°: Los corredores inmobiliarios que requirieren a los inquilinos de un inmueble con destino a vivienda la acreditación de solvencia por parte de quienes actúen en calidad de codeudores o garantes de estos últimos, podrán solicitar a tal efecto la demostración de titularidad de no más de dos (2) bienes inmuebles, o indistintamente, exigir no más de tres (3) personas que actúen en el carácter referido y acrediten ingresos periódicos, todo ello sin perjuicio de otros mecanismos de acreditación de solvencia que pudieren pactar con los locatarios en sustitución de los mencionados precedentemente. Los inmuebles que se informen a los fines de la acreditación de solvencia por parte de los codeudores o garantes podrán estar ubicados en cualquier localidad de la Provincia de Santa Fe, aunque ésta no sea la misma donde se encuentre el inmueble objeto del contrato de locación.

ARTÍCULO 7°: El Registro General regulado por la Ley N° 6435 y modificatorias, habilitará un sistema gratuito para la consulta de la situación dominial y la posible existencia de gravámenes u otras medidas que se vinculen con la locación de bienes inmuebles por parte de aquellos locatarios que destinen dichos inmuebles a vivienda, que sean jubilados, pensionados -que acrediten percibir el haber mínimo de jubilación o pensión-, o, en general, personas humanas cuyos ingresos familiares no superen el sueldo básico estipulado para empleados de comercio.

TITULO III – GRAVÁMENES Y FONDO DE GARANTÍA.

ARTÍCULO 8°: Modificase el artículo 235 del Código Fiscal (Ley 3456 y modificatorias), el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 235°: Estarán exentos del Impuesto de Sellos:

1) El Estado Nacional, el Estado Provincial, Municipalidades y Comunas de la Provincia, sus dependencias y reparticiones autárquicas, demás entidades públicas y entidades paraestatales creadas por ley, excluyéndose siempre aquellas que estén organizadas según normas del Código de Comercio.

Esta exención no alcanza a los organismos nacionales, provinciales, municipales o comunales, sus dependencias o reparticiones autárquicas, demás instituciones públicas y entidades paraestatales creadas por ley que vendan bienes o presten servicios a terceros a título oneroso.

2) Las asociaciones obreras, de empresarios o profesionales y las asociaciones o centros de jubilados y pensionados; siempre que cuenten con personería jurídica o gremial.

3) Las asociaciones cooperadoras.



- 4) Las instituciones religiosas.
- 5) Las sociedades o fundaciones de beneficencia, de bien público y de asistencia social.
- 6) Las instituciones de educación e instrucción, científicas, artísticas, culturales y deportivas.
- 7) Las representaciones diplomáticas extranjeras.
- 8) Las entidades declaradas exentas por leyes especiales.
- 9) El Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) y las Universidades Nacionales, sus Facultades, Escuelas, Institutos u organismos dependientes.
- 10) Los arrendatarios, por la parte proporcional del gravamen que les corresponde en los contratos agrícolas o ganaderos.
- 11) Los trabajadores o sus derechohabientes, por la parte proporcional del gravamen que les corresponde en los contratos de trabajo ya sean individuales o por equipos.
- 12) Las obras sociales siempre que estén reconocidas por el Instituto Nacional de Obras Sociales (INOS) y funcionen de conformidad con lo dispuesto por la Ley Nacional de Obras Sociales.
- 13) Los partidos políticos con personería jurídica, o reconocidos por autoridad competente.
- 14) Los locatarios de un bien inmueble con destino a vivienda que sean jubilados y/o pensionados -que perciban el haber mínimo de jubilación o pensión- o, en general, persona humana cuyos ingresos familiares no superen el sueldo básico estipulado para empleados de comercio.

Las exenciones a que refiere el presente artículo no alcanzarán al Impuesto de Sellos aplicable a billetes de lotería, rifas, bonos de canje y tómbolas y los frutos del país que no fueren cuero, pieles, lana, cerda y conchillas.”

ARTÍCULO 9°: Créase el Registro de Contratos de locación de bienes inmuebles, el cual funcionará en la órbita de la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 10°: Créase un Fondo de Garantía compuesto por el cero coma cinco por ciento (0,5%) del producto de la recaudación del impuesto de sellos. Dicho fondo estará destinado a crear una línea créditos orientada a solventar diversos rubros inherentes a la celebración de contratos de locación de bienes inmuebles con destino a vivienda.

ARTÍCULO 11°: En todos los casos alcanzados por la presente ley, el impuesto inmobiliario deberá ser abonado por el titular dominial o locador del bien inmueble objeto de la locación, no pudiendo bajo ningún concepto trasladarse al locatario el importe correspondiente a dicho tributo.



TITULO IV - DE LOS INMUEBLES URBANOS DESHABITADOS.

ARTÍCULO 12°: Incorporáse a continuación del Artículo 156 del Código Fiscal (ley 3456 y modificatorias) el artículo 156 bis, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

"Art 156 bis: Todo inmueble que se encuentre dentro del radio urbano de municipios y comunas, sea apto para uso residencial, y no se halle habitado durante un lapso de al menos un (1) año -computado al momento de la emisión anual de las correspondientes liquidaciones-, será gravado con un impuesto Inmobiliario adicional y progresivo conforme los parámetros que vía reglamentación establezca al efecto el Poder Ejecutivo a propuesta de la Administración Provincial de Impuestos.

La Administración Provincial de Impuestos presumirá deshabitados -salvo prueba en contrario- a los inmuebles aludidos en el párrafo anterior que durante al menos un (1) año presenten consumos de energía eléctrica, gas y agua, inferiores a los calculados y establecidos por el Poder Ejecutivo, pudiendo este último prever otros parámetros o criterios que permitan inferir en forma razonable que los inmuebles se encuentran deshabitados."

ARTICULO 13°: El adicional por Inmueble Urbano Deshabitado, apto para uso residencial, se calculará con un incremento de entre el cincuenta por ciento (50%) y hasta el cien por ciento (100%) del impuesto Inmobiliario correspondiente y resultará exigible a partir del período fiscal siguiente al de su determinación.

ARTICULO 14°: La Administración Provincial de Impuestos, a solicitud del interesado, exceptuará del gravamen especial creado por el artículo 13° de la presente ley a los siguientes inmuebles:

- los que sean cedidos por sus propietarios a los municipios y comunas o al Gobierno de la Provincia de Santa Fe con fines de uso público;
- los declarados de interés general y sujetos a expropiación por ley, mientras subsista tal condición;
- aquellos cuyos titulares dominiales se encontraren ausentes -de la localidad donde se hallaren situados los solares- por razones laborales, académicas o de salud.

Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior, la Administración Provincial de Impuestos deberá, de oficio, exceptuar del gravamen aludido a los inmuebles encuadrados dentro del rango 1 a 4 previsto en el artículo 2° inciso b) de la Ley Impositiva Anual -Ley N° 3650 y modificatorias-.

ARTICULO 15°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

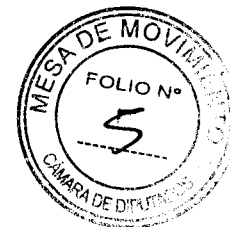
VERÓNICA CLAUDIA BENAS
Diputada Provincial

Prof. OMARA MARTÍNEZ
Diputado Provincial

Maribel Solís
Diputada

MARIA CECILIA DEL HUERTO AYALA
Diputada Provincial

RUBÉN DARIO GALASSI
PRESIDENTE
BLOQUE SOCIALISTA-F.P.C. y S.



FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La vivienda digna es un derecho fundamental consagrado en nuestra Constitución Nacional y son múltiples los Tratados Internacionales que nuestro país ha aprobado que destacan la importancia de contar con una vivienda adecuada: la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11), la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (artículo 5), la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer (artículo 14) y la Convención sobre los Derechos del Niño (artículo 27). Por su parte, en la Constitución Provincial, dentro la Sección Primera referida a los "Principios, derechos, garantías y deberes", se establece el compromiso del Estado en crear las condiciones necesarias que permitan a sus habitantes asegurar el bienestar, a través de la vivienda, alimentación, cuidados médicos y demás servicios sociales (artículo 21).

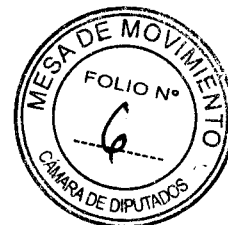
En términos generales, puede afirmarse que nuestro país atraviesa una importante crisis habitacional que se expresa en el progresivo ensanchamiento de la brecha que existe entre el imperativo constitucional del derecho a una vivienda digna y el incremento de las dificultades económicas y financieras para acceder a la misma.

Los datos recogidos en el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas realizado en el año 2010 (1), constituyen claros indicios de esta coyuntura. Por un lado, el régimen de tenencia de la vivienda referido a contratos de alquiler que representaba el 11,1% en el 2001, ha pasado a representar el 16,1%. Se trata de casi dos millones de hogares en todo el país sobre los que pesa la obligación de abonar un monto mensual en concepto de alquiler.

Por otro lado, nuevamente en relación al año 2001, se ha duplicado el índice de cohabitación. Si bien la situación ideal es que haya una vivienda por cada hogar, lo cierto es que en la actualidad el 12,2% de los hogares de la Argentina comparte la vivienda, elemento que según los especialistas permite cuantificar la demanda habitacional.

En ese contexto, vemos que la normativa que regula los vínculos contractuales necesarios para satisfacer este derecho fundamental, presenta zonas grises que permiten el abuso de los propietarios y de aquellos que prestan servicios comerciales de intermediación en la celebración de los contratos de locación en desmedro de la parte vulnerable de esta relación, que es el inquilino.

Estamos convencidos que ante esta situación, el Estado Provincial puede y debe intervenir en el mercado, en este caso inmobiliario, a los fines de lograr establecer criterios más justos y equilibrados en la relación comercial



entre propietarios, corredores inmobiliarios, intermediarios legalmente habilitados e inquilinos.

También vemos que en muchos países de Latinoamérica y Europa, son varias las herramientas legales y financieras que los Estados poseen para poder intervenir en este mercado.

Es por ello, señor Presidente, que el proyecto que venimos a presentar tiene por objeto generar instrumentos de política pública dirigidos a facilitar el acceso a la vivienda por parte de los santafesinos y santafesinas.

Con este objeto, y de acuerdo a los principios internacionales en la materia, consideramos a la vivienda como un bien social.

Proponemos como autoridad de aplicación de la ley, a la Secretaria de Estado del Hábitat de la Provincia de Santa Fe, postulándose asimismo que la Defensoría del Pueblo de la Provincia adopte todas aquellas medidas tendientes a la habilitación de un organismo que específicamente se avoque a la defensa del inquilino y del hábitat.

A su vez, también establecemos una serie de instrumentos que creemos contribuirán a evitar abusos e injusticias: por una parte, de acuerdo a la jurisprudencia existente, limitamos las comisiones en los honorarios de los corredores inmobiliarios, al tiempo que establecemos que deberán ser pagados en partes iguales por locatario y locador.

Se regulan cuantitativa y cualitativamente las garantías que se le pueden pedir al inquilino y establecemos la gratuidad del trámite de consulta de la situación dominial y la posible existencia de gravámenes u otras medidas que se vinculen con la locación de bienes inmuebles por parte de aquellos locatarios que destinen dichos inmuebles a vivienda, que sean menores de treinta y cinco (35) años, jubilados o cuyos ingresos familiares no superen el sueldo básico estipulado para empleados de comercio.

Con respecto al impuesto de sellos que se debe oblar al celebrarse un contrato de locación, proponemos se exima del pago del mismo a aquellos locatarios de un bien inmueble con destino a vivienda que sean jubilados, pensionados -que perciban el haber mínimo de jubilación o pensión, respectivamente- y a aquellos cuyos ingresos familiares no superen el sueldo básico estipulado para empleados de comercio, al tiempo que proponemos la creación de un fondo específico integrado con el cero coma cinco por ciento (0,5%) de lo recaudado en concepto de impuesto de sellos para la habilitación de una línea de créditos a otorgar a los inquilinos de bienes inmuebles con destino a vivienda.

En cuanto al impuesto inmobiliario también introducimos modificaciones sustanciales, pretendiendo que la carga impositiva generada por este tributo que graba el patrimonio sea efectivamente asumida por el titular dominial o locador del bien inmueble y en ningún caso recaiga en el inquilino. De esta manera



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

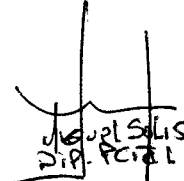



se busca evitar el habitual traslado hacia el locatario del importe que corresponde a dicho impuesto, garantizando de esta manera la equidad como principio de justicia tributaria.


Finalmente, con relación a los inmuebles urbanos aptos para uso residencial que se hallen deshabitados por al menos un (1) año, consideramos que deberán realizar un esfuerzo tributario mayor, contemplándose, en los casos previstos en el proyecto, el pago de un adicional progresivo en concepto de impuesto inmobiliario.

Por estas razones y las que se expondrán en oportunidad del debate, es que solicitamos nuestros pares la aprobación del presente proyecto de ley.



Prof. OMAR A. MARTÍNEZ
Diputado Provincial


MARÍA CECILIA DEL HUERTO AYALA
Diputada Provincial


MARÍA CECILIA DEL HUERTO AYALA
Diputada Provincial


RUBÉN DARIÓ GALASSI
PRESIDENTE
BLOQUE SOCIALISTA-F.P.C. y S.


VERÓNICA CLAUDIA BENAS
Diputada Provincial


OSCAR P. ROMÁN
Diputado Provincial



REFERENCIAS

1) *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Censo del Bicentenario. Resultados definitivos. Serie B N° 2. Tomo 1. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).*