



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
03 JUL 2019	
Recibido.....	13:40 Hs.
Exp. N°.....	36546 C.D.

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE  
SANCIONA CON FUERZA DE L E Y**

**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-** Crease la oficina de "Defensa del Inquilino" en la órbita de la Defensoría del Pueblo, como organismo encargado de brindar asesoramiento legal gratuito a los fines de proteger los derechos del inquilino y la defensa 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 de inmuebles destinados a vivienda no podrán superar el 4% del



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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-** 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 7-** 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



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 retribuciones correspondientes a tres (3) haberes mínimos de jubilación o pensión- o, en general, persona humana cuyos ingresos familiares no superen el importe correspondiente a tres (3) sueldos iniciales de empleado público categoría 1 del escalafón central agrupamiento administrativo.

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 8-** Créase el Registro de Contratos de locación de bienes inmuebles, el cual funcionará en la órbita de la autoridad de aplicación.

**ARTÍCULO 9-** 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, como pueden ser depósitos, gastos administrativos, entre otros.

**ARTÍCULO 10-** 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 11-** 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 12-** 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 13-** La Administración Provincial de Impuestos, a solicitud del interesado, exceptuará del gravamen especial creado por el artículo 12° de la presente ley a los siguientes inmuebles:

- a) 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;
- b) los declarados de interés general y sujetos a expropiación por ley, mientras subsista tal condición;
- c) 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-.



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTÍCULO 14-** Créase la "Comisión Asesora sobre alquileres de viviendas" destinada a formular propuestas que faciliten el acceso al alquiler con destino a vivienda única en la Provincia de Santa Fe, la cual funcionará en el ámbito de la Autoridad de Aplicación.

Esta comisión podrá emitir propuestas que aborden los siguientes temas:

- banco de inmuebles públicos destinados a alquiler social;
- gravámenes sobre inmuebles ociosos aptos para uso residencial
- mecanismos de recolección y difusión de precios de referencia;
- sistemas alternativos de certificación de garantías que puedan ser utilizados por las personas y familias que aspiren a alquilar inmuebles destinados a vivienda única y sean de aceptación facultativa para el locador.

La Comisión estará integrada por:

- El/La Presidente de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados y El/La Presidente de la comisión de Hábitat de la Cámara de Senadores de Santa Fe;
- Un/a representante de la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Santa Fe,
- Un representante de la Secretaría de Estado del Hábitat de la Provincia de Santa Fe
- Un/a representante del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la provincia,
- Dos representantes de Organizaciones de la Sociedad Civil que desarrollen sus actividades en la provincia referidas al tema.

**ARTÍCULO 15-** Se crea el Sistema de Pago Asegurado para los/as inquilinos/as trabajadores/as del Estado de la Provincia de Santa Fe. Los/as inquilinos/as inscriptos al Sistema de Pago Asegurado podrán respaldar su locación con un recibo de sueldo o certificado de trabajo expedido por los organismos públicos, y la constancia de adhesión a este Sistema, siempre que este sea aceptado como tal por el locatario.

Las oficinas competentes de cada uno de los organismos dependientes de los distintos poderes del Estado de la Provincia registrarán las solicitudes de los/as trabajadores/as y serán las encargadas de la gestión de este Sistema.

La reglamentación de la presente ley establecerá los mecanismos necesarios para la implementación del presente artículo. El sistema será



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

de adhesión voluntaria por parte de todos/as aquellos/as locatarios/as que se desempeñen en las distintas áreas de la Provincia.

**ARTICULO 16-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

SECRETARÍA DE LEGISLACIÓN  
PRESIDENTE  
CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**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



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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.

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 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

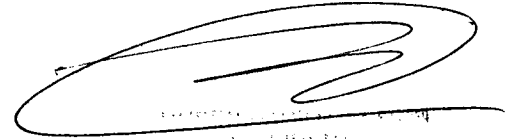


CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

dominial o locador del bien inmueble y en ningún caso recaiga en el inquilino. De esta manera, 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.



Fuente: *[Firma]*  
CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE