



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

LEY DE ALQUILERES PARA VIVIENDA

Capítulo I: DISPOSICIONES GENERALES

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
10 OCT 2019	
Recibido	1432
Nº	37015

ARTÍCULO 1: Objeto. La presente ley tiene como objeto proteger al inquilino y generar recursos para reducir las expectativas especulativas y regular el mercado inmobiliario, para promover así el derecho a una vivienda digna.

ARTICULO 2: La presente Ley define lineamientos en concordancia al Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994.

ARTÍCULO 3: Derecho a la Ciudad y a la Vivienda. Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiendo a éstos como el derecho a:

- Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana.
- Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.
- Desarrollar apropiadamente las actividades sociales y económicas.
- Usufructuar un hábitat culturalmente rico y diversificado.

El acceso a un hábitat y una vivienda digna no supone el derecho de propiedad.

ARTÍCULO 4: Función social de la propiedad inmueble. A los fines de la presente ley, entiéndase como función social de la propiedad la que cumple cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las Leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

ARTÍCULO 5: Autoridad de aplicación. La Secretaría de Estado del Hábitat de la Provincia de Santa Fe será la autoridad de aplicación de la presente Ley.

ARTÍCULO 6: Asesoramiento legal gratuito. Se crea en la Provincia el organismo "Defensa del inquilino" bajo la órbita de la Defensoría del Pueblo que proveerá a los inquilinos un asesoramiento legal gratuito a los fines de proteger sus derechos. El mismo podrá tomar

"2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS"

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

acciones concretas contra quienes incumplan lo establecido en la presente ley o atenten de alguna manera contra el acceso a la vivienda digna.

ARTÍCULO 7: El Poder Ejecutivo implementará una campaña masiva de difusión de los derechos de los/as inquilinos e inquilinas de la Provincia de Santa Fe -incluyendo los que surgen de la presente ley-, un “Contrato Modelo” y todo lo respectivo a los canales institucionales de denuncia con que éstos/as cuentan ante situaciones de abuso o violación de dichos derechos.

ARTÍCULO 8: Créase la “**Comisión Especial sobre alquileres de viviendas**” destinada a formular una propuesta integral para facilitar el acceso al alquiler con destino a vivienda en la Provincia de Santa Fe y regular aquellos aspectos que impacten en el mercado de locaciones urbanas. Esta comisión deberá emitir propuestas que aborden los siguientes temas:

- banco de inmuebles públicos destinados a alquiler social;
- fomento para rehabilitación de inmuebles privados para incluirlos en el mercado de alquiler;
- gravámenes sobre inmuebles ociosos, enmarcados en los Artículos 31 de la presente Ley;
- mecanismos de recolección y difusión de precios de referencia;
- sistemas que aseguren las obligaciones que asumen los/as locatarios/as, alternativos a la garantía de terceros propietarios.

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.

Capítulo II: DE LAS COMISIONES Y HONORARIOS

“2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS”

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 9: Modifíquese el Artículo 12 de la Ley 13.154, 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 el boleto de compraventa con fecha cierta o Escritura Pública, siempre que se encuentren cumplidas las obligaciones fiscales inherentes al contrato.

En lo referente a alquileres de inmuebles con destino a vivienda, el monto máximo por comisiones y/u honorarios que el/la corredor/a podrá cobrar al locador/a será del cuatro por ciento (4 %) del total del contrato. El/la locatario/a está por fuera de la relación de corretaje y quedará exceptuado del pago de cualquier comisión u honorario -incluyendo aquellas relacionadas con la celebración del contrato y las gestiones que requieran, las vinculadas a su administración mensual, así como cualquier otra que le corresponda cobrar al corredor/a inmobiliario/a-”.

ARTÍCULO 10: Modifíquese el Artículo 13 de la Ley 13.154 que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 13.- Publicidad. La publicidad que realicen los corredores inmobiliarios debe ser precisa, inequívoca, evitando incluir información que pueda inducir a error a los interesados, y debe observar las siguientes reglas:

- 1. Consignar la tipología de la oferta, en forma clara sin que permita más de una interpretación;*
- 2. Cuando se ofrezcan facilidades para el pago del precio, o financiación, debe detallarse íntegramente la oferta;*
- 3. No ofrecer formas y condiciones de pago o planes de financiación a cargo de terceros que no hayan sido previamente acordados con éstos;*
- 4. No anunciar calidades que los inmuebles ofrecidos no posean, o condiciones que no sean ciertas*
- 5. Se prohíben los avisos o anuncios en los cuales se exija como condición para el alquiler de viviendas la circunstancia de no tener niños, la de ser extranjero el inquilino, así como establecer discriminaciones relativas a raza, sexo, credo o condición social. Si se permite la publicidad relativa a aquellos edificios, condominios, conjuntos residenciales, etc. construidos*

“2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS”

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

y diseñados especialmente con la finalidad de destinarlos al arrendamiento para personas de avanzada edad, puede señalarse esta circunstancia. “

Capítulo III: DE LOS INMUEBLES

ARTICULO 11: Instrumentétese el **Certificado de Condiciones Técnicas y Administrativas** – en adelante CCTA – destinado a preservar la seguridad jurídica de los contratantes en actos que tengan por objeto el alquiler de inmuebles con destino a vivienda, en particular al propietario.

El CCTA será un instrumento que contendrá la descripción del inmueble, realizada por un profesional apto para esta tarea que, con una visión objetiva, debe enumerar las condiciones en las que se encuentra el inmueble a alquilar, el inventario de lo que contiene y su estado, y todo lo administrativo concerniente al mismo.

El CCTA se adjuntará a todo contrato de locación con destino a vivienda. Los gastos y honorarios que requiera en ningún caso podrán ser absorbidos por el locatario/a.

Capítulo IV: DE LOS CONTRATOS

ARTÍCULO 12: Instrumentación. Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito.

ARTICULO 13: La autoridad de aplicación creará el “**Registro de contratos de alquiler de viviendas de la Provincia de Santa Fe**”, con el fin de controlar que los mismos respeten lo dispuesto por la presente Ley.

ARTICULO 14: Ajustes de precio. Para el ajuste del valor de los alquileres deberán utilizarse exclusivamente las variaciones del Salario Mínimo Vital y Móvil publicado por el Consejo Nacional del salario. El ajuste del precio del alquiler se hará anualmente.

ARTÍCULO 15: En todos los casos de alquiler, el Impuesto inmobiliario deberá ser abonado por el propietario del inmueble o locador.

“2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS”

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTICULO 16: En los contratos de alquiler con fines de vivienda en edificios y condominios, se debe dejar constancia de manera explícita que se da cumplimiento al artículo 2048 y el Art. 2050 de la Ley nacional Nº 26.994(Código Civil y Comercial de la Nación), a saber:

“Artículo 2048 CCyCN: Gastos y Contribuciones. Cada Propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional.

Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea.

Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.

Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea.

El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el concejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones. “

“ARTICULO 2050.-Obligados al pago de expensas. Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título.”.

ARTICULO 17: Períodos de pago. El precio de arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales.

ARTICULO 18: Queda prohibido exigir al inquilino la cancelación del pago del alquiler en un plazo menor a 15 días de haber empezado el mismo.

ARTICULO 19: Recesión del contrato. En caso de recesión de un alquiler de una vivienda, el locatario/a debe notificar en forma fehaciente su decisión al locador/a. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador/a, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

ARTICULO 20: Renovación del contrato: Las partes deben acordar la renovación del contrato, por lo menos sesenta (60) días antes de su finalización. A tal efecto, cualquiera puede convocar

“2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS”

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

a la otra de modo fehaciente. Si no llegasen a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente. Si llegasen a un acuerdo, y luego una parte desiste, la parte que desista debe pagar a la otra una indemnización equivalente a un mes de alquiler a la finalización del contrato.

ARTICULO 21: Continuadores del inquilino. En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

Capítulo V: DE LAS GARANTIAS

Artículo 22: Garantía social. Crease en la Provincia el Sistema de Garantía Social. A tal fin, el Banco Municipal de Rosario podrá generar un Seguro de garantía del contrato de locación para aquellos celebrados en cualquier localidad de la provincia con destino a vivienda. El mismo asegurará al locador el cumplimiento de todas las obligaciones del o los locatario/s, incluyendo indemnizaciones por supuestos de ocupación indebida o daños causados a la propiedad. Asimismo cubrirá al grupo familiar locatario en los supuestos fallecimiento del titular y en caso de gravedad justificada. La prima será pagada en partes iguales entre el locador/a y el locatario/a.

ARTÍCULO 23: Serán beneficiarios del Sistema de Garantía Social:

- a) Residentes extranjeros que acrediten estar trabajando o cursando estudios en la localidad donde necesitan alquilar para vivir.
- b) Mujeres víctimas de violencia que deriven las organizaciones de mujeres, centros de salud u organismos pertinentes.
- c) Menores de 30 años que puedan demostrar la posibilidad de pago de alquiler en conjunto con sus convivientes.

ARTICULO 24: Garantía para Agentes estatales. Se crea el Sistema de Pago Asegurado para los/as inquilinos/as trabajadores/as del Estado de la Provincia de Santa Fe, el que reemplazará para sus adherentes cualquier otro tipo de garantía prevista en los contratos de alquiler. 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

“2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS”

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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

ARTICULO 25: El Poder Ejecutivo realizará gestiones ante el Estado Nacional y los Estados Municipales para que éstos implementen un sistema similar al previsto en el Art. 19, respecto de sus trabajadores/as que sean inquilinos/as en la Provincia de Santa Fe. Asimismo, se invitará a empleadores/as privados a implementar sistemas de este tipo, para lo cual el Poder Ejecutivo podrá celebrar los convenios de cooperación que resulten necesarios.

Capítulo VI: DE LOS GRAVÁMENES Y EXENCIONES.

ARTÍCULO 26: Agrégase un inciso 52) al artículo 236 del Código Fiscal (Ley 3456 y modificatorias, texto ordenado según decreto) el que quedará redactado como sigue:

ARTÍCULO 236 - No se pagará el impuesto en los siguientes casos: [...]

52) Los contratos de locación o sublocación de inmuebles destinados a vivienda.

Las exenciones que se enumeran precedentemente no alcanzan al Impuesto de Sellos aplicable a billetes de lotería, rifas, bonos de canje y tómbolas y frutos del país que no fueren cueros, pieles, lana, cerda y conchillas”.

ARTICULO 27: Crease un **Fondo de ayuda al inquilino**, compuesto por el 0,5 % de los recaudado por impuesto de sellos y los recaudado por multa a las viviendas ociosas que se describe en el artículo 27 de la presente Ley. Dicho fondo será destinado a la creación de una línea de crédito blanda orientada a solventar los diversos gastos que tiene el inquilino al momento de celebrar un contrato para acceder a una vivienda.

Capítulo VII: DE LAS VIVIENDAS OCIOSAS

ARTÍCULO 28: Impuesto a la vivienda ociosa. Incorporase a continuación del artículo 156 de la

“2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS”

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Ley 3456 (t.o. 2014 y sus modificatorias, Código Fiscal), el artículo 156 bis con el siguiente texto:

"Artículo 156 bis: Los inmuebles situados en zonas urbanas que este Código considere fiscalmente deshabitados, estarán sujetos al pago de un impuesto inmobiliario adicional".

ARTÍCULO 29: Incorporase a continuación del artículo 157 de la Ley 3456 (t.o. 2014 y sus modificatorias, Código Fiscal), el artículo 157 bis con el siguiente texto:

"Artículo 157 bis: Para la aplicación del impuesto inmobiliario adicional a que se refiere el artículo 156 bis, las viviendas deshabitadas soportarán un inmobiliario adicional y progresivo de hasta cinco (5) veces el valor de Impuesto Inmobiliario anual que le corresponda a dicho inmueble y cuya relación fijará la Ley Impositiva anual. Serán consideradas viviendas deshabitadas ubicadas dentro del radio urbano de los municipios y comunas cuando los mismos no registren consumo en el servicio de agua, luz y gas en el período de un año. La Administración Provincial de Impuestos, a solicitud del interesado, exceptuará del adicional a los inmuebles que fueran cedidos al municipio por períodos anuales, con destino al uso público y aceptados por aquél.

No estarán sujetos al adicional los inmuebles declarados por ley de interés general y sujeto a expropiación, mientras subsista tal condición".

ARTÍCULO 30: La Autoridad de Aplicación Realizará convenios con las Empresas o cooperativas De servicios de agua, luz y gas a fin de obtener la información correspondiente.

ARTÍCULO 31: Multa. Cuando se cumplan tres años consecutivos de no registrar consumo en la vivienda, el propietario deberá pagar multa por cada uno de los inmuebles habitables que siga en esa condición.

El Poder Ejecutivo dispondrá la penalidad en proporción al valor catastral de la misma. Asimismo, la penalidad debe ser progresiva, y con una combinación justa en función a:

1 -El tiempo que la propiedad lleva ociosa

2- La cantidad de inmuebles habitables que tenga el propietario, discriminando en:

- Dueños de hasta 5 inmuebles habitables
- Dueños de hasta 10 inmuebles habitables
- Dueños de hasta 50 inmuebles habitables
- Dueños de hasta 100 inmuebles habitables
- Dueños de más de 100 inmuebles habitables

"2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS"

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTICULO 32: Cuando la condición de vivienda fiscalmente deshabitada perdurase por más de diez años, el inmueble será sujeto a expropiación y la autoridad de aplicación tendrá la potestad de ofrecerla para su alquiler.

G. por. B. N. D. S.

SILVIA AUGSBURGER
Diputada Provincial

Mercedes Meier
Diputada Provincial
Frente Social y Popular

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

La cuestión del acceso a una vivienda digna es un derecho constitucional que aun en la Argentina no está garantizado, y esto atraviesa también nuestra provincia. Un aspecto esencial en este sentido es la cuestión de los alquileres, forma que se vuelve prácticamente exclusiva para acceder a un techo para gran parte de nuestro pueblo, principalmente a jóvenes y familias de trabajadores/as que habitan las grandes ciudades.

Surge en esta imperiosa necesidad de tener que alquilar una vivienda una cantidad de exigencias a la hora de firmar un contrato que son realmente limitantes. Podemos simplificar en tres grandes dificultades que tenemos los inquilinos para alquilar, sobre todo cuando lo hacemos con inmobiliaria de por medio, que es en la mayoría de los casos:

- **Primero, la cantidad de plata para "ingresar".** Entre comisión, impuestos, "averiguación de garantías", depósito en fianza, entre otros, se necesita una suma de dinero muy importante, de valor de hasta 4 veces la mensualidad del alquiler. Sumado a la mudanza, son esfuerzos enormes que hacen las familias y los/as jóvenes para poder ser inquilinos/as. Esa práctica demuestra que el intermediario no defiende los intereses de los inquilinos/as, sino que trabajan únicamente para el propietario, su cliente, y a pesar de eso son las familias inquilinas las que pagan las altísimas comisiones.

"2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS"

General López 3055 - (S3000DCO) - Santa Fe - República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- **Segundo, las garantías que se exigen:** si bien no está exigido por ninguna ley, existe un uso y costumbre en los corredores inmobiliarios de pedir como garantía al propietario del inmueble para que en el caso de que el inquilino incumpliera con algún aspecto de su compromiso en el contrato. Se debe tener un garante que se pueda encargar de pagar en caso de que el inquilino se vea imposibilitado, por lo que piden varios recibos de sueldos, con montos altos en general. Esta cuestión se vuelve realmente muy difícil si se tiene en cuenta que un tercio de los trabajadores en Argentina se halla en negro. Y, además se exigen a modo de garantía propiedades que, según el caso son dos o tres, a veces hasta exigen que esas propiedades sean de la misma ciudad de la vivienda a alquilar. Este último punto es elitista y discriminatorio, de hecho, esta práctica no es parte de una estrategia legal por si el inquilino deja de pagar el contrato de alquiler ya que la ejecución de una garantía propietaria para el pago del alquiler no es una opción.
- **Tercero, el precio del alquiler.** Lo que se debe pagar cada mes para tener un techo es alto. Solo a modo de ejemplo, en la actualidad para una familia tipo el alquiler le representa, en las grandes ciudades de la provincia, al menos un tercio del salario familiar. Es una relación definida por el mercado, oferta y demanda libremente actúan sin intervención del Estado. Así es que no existe lógica entre los precios que se pagan y la calidad de los inmuebles. Fue noticia que la ciudad de Rosario tiene los precios más caros de los monoambientes del país, llegando a pagar hasta \$9000 por mes un departamento de 40 metros cuadrados. Se le suman a esta cuota los gastos de expensas ordinarias y extraordinarias en el caso de los edificios, e incluso el API que es un impuesto al inmueble, gastos que corren todos por cuenta del inquilino la mayoría de las veces, incumpliendo lo que explícitamente establece la Ley nacional 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación).

Estas tres dificultades son generales, y son consecuencia de una asimetría total que hay entre quienes tienen vivienda para alquilar y quienes necesitan alquilarlas.

Según estimaciones realizadas por las entidades que agrupan a las firmas inmobiliarias, en Rosario se firman unos 95.000 contratos de alquiler anuales. Por otro lado, los datos ofrecidos en el informe del 2014 “Muchas viviendas, pocos propietarios” de Leandro Yanson en la Cooperativa de comunicación “La brújula”, define que:

“ (...) El boom inmobiliario acarrea de la mano a otra situación, que es la cantidad de personas que deben alquilar para tener acceso a una vivienda, en Rosario hay un 21,4 por ciento de hogares habitados por inquilinos, superando la media nacional de 16,1 por ciento. En 2001 la



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ciudad tenía 275.334 hogares (inmuebles habitados), de los cuales 36.000 estaban alquilados. En 2010 se censaron 320.000 hogares y los inquilinos ya eran 60.388, actualmente se posiciona como la segunda ciudad del país con mayor cantidad de personas que alquilan su vivienda.”

Y continúa:

“ (...) En Rosario actualmente hay aproximadamente unas 150 mil personas viven en los denominados “asentamientos irregulares”, que no son más que villas de emergencia, en tanto, entre los sectores de menores ingresos el déficit habitacional ya supera las 50.000 viviendas. Esta coyuntura sorprende al tener en cuenta que existen cerca de 80.000 departamentos vacíos que están destinados expresamente a combatir la inflación, este número representa sólo un poco menos que el doble de la necesidad habitacional que hay en nuestra ciudad”.

Recorrido del proyecto

El presente proyecto de Ley fue ingresado, tal como está redactado en su articulado, en el año 2017. El mismo fue tratado en la Comisión de Vivienda y Urbanismo junto al proyecto de autoría del Diputado R. Galassi de igual temática. En la comisión se

citaron a organizaciones de inquilinos, como también a la Cámara de empresas y corredores inmobiliarios de la Provincia.

Como fruto de aquel trabajo, se llegó a un despacho unificado entre los dos proyectos, que siguió su curso por las demás comisiones asignadas, en las que no tuvo avances y perdió entonces estado parlamentario.

La necesidad de contar con una Ley de alquileres que proteja los derechos de los/as inquilinos/as sigue siendo una necesidad en la Provincia de Santa Fe, por lo que volvemos a ingresar el proyecto en su versión original.

Principales puntos del proyecto

En el presente proyecto hay una cantidad de artículos tendientes a ser más justos con las partes al momento del **“ingreso” al alquiler:**

- No hay ninguna tarea que realice el intermediario que sea beneficiaria para el inquilino, ni tampoco alguna razón existente para que pague por lo menos un mes más de locación al representante del locador. Por eso en el **Artículo 9 proponemos el límite del monto de las comisiones de los corredores inmobiliarios y deja establecido que es el cliente de la**

“2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS”

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

inmobiliaria, el propietario, quien debe pagar estos honorarios. De hecho, poco ^{tiempo} atrás se aprueba esta propuesta en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y Santa Fe no puede quedar detrás de esta normativa. Proponemos un límite del 4% del total del contrato porque es el porcentaje que representa un mes en dos años (es decir, 1/24).

- **En el Artículo 26** proponemos que **se exima del impuesto a sello a los contratos de locación**, partiendo de la premisa de que el acceso a la vivienda es un derecho. Esta propuesta está expresada en el expediente 33472.
- **En el Artículo 27** proponemos la creación de un **“Fondo de ayuda al inquilino”**, que pueda brindar créditos blandos para costear los gastos de mudanza y los que requiera el contrato para concretar el alquiler.

En cuanto a las garantías:

- **Se crea en el Artículo 22 la Garantía social**, un instrumento pensado para que los y las jóvenes estudiantes y trabajadores, extranjeros/as y las mujeres que necesitan mudarse rápidamente, como son aquellas víctimas de violencia, puedan contar con una garantía del estado en el caso de que el propietario o su representante, la inmobiliaria, requiera de algún garante. Esto se haría mediante la generación de un seguro que gestiona el único banco estatal que tenemos en la Provincia de Santa Fe, el Banco Municipal de Rosario, cuya prima la pagan a medias: el locador que requiere la garantía y el locatario que la necesita.
- **En el Artículo 24 se crea la “Garantía para agentes estatales”** el que reemplazará para sus adherentes cualquier otro tipo de garantía prevista en los contratos de alquiler, partiendo de la premisa de que el Estado, su “patrón”, debe ser garante de que cada uno de sus trabajadores cobrarán en tiempo y forma para que puedan pagar su alquiler. Los inquilinos 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. La adhesión a este sistema es voluntario y desde los ministerios que correspondan se descontará el pago del monto del alquiler mensual del trabajador que así lo requiera. Asimismo, **se invitará a empleadores privados a implementar sistemas de este tipo**, para lo cual el Poder Ejecutivo podrá celebrar los convenios de cooperación que resulten necesarios.

Con estas medidas se busca además desarticular el negocio del “mercado paralelo” de alquiler o ventas de garantías que se ha generado a partir de los requisitos impuestos por los locatarios.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Sobre el precio y la mensualidad del alquiler, proponemos en el presente proyecto de Ley una serie de medidas y herramientas para que lo que pague el inquilino por la vivienda sea un precio justo.

- Para esto, se crea una **“Comisión especial sobre alquileres de vivienda”** con integrantes del poder legislativo, del Ejecutivo, de los corredores inmobiliarios y de los inquilinos para que, entre otras cosas, formulen y difundan precios de referencia. De esta manera, los inquilinos podrán considerar cuando es abusiva la oferta y dejar en evidencia a aquellos intermediarios que lo hagan sistemáticamente, lo cual puede ser denunciado en la Defensoría del inquilino creada también en este proyecto.
- Respecto a **las actualizaciones de estos precios**, proponemos que se base en las variaciones del salario mínimo vital y móvil, para que el porcentaje de los costos de alquileres en una familia o grupo inquilino respecto a sus ingresos se mantenga en la misma proporción con el paso del tiempo.
- Otro tema que no se respeta en los usos y costumbres de los locatarios y corredores a pesar de que está vigente en el Código Civil y Comercial de la Nación es que los gastos que tiene la propiedad deben correr por cuenta del propietario. Es decir que **Impuesto Inmobiliario (API), expensas ordinarias y extraordinarias** corren por cuenta del propietario del inmueble. El hecho de que estos impuestos los pague el inquilino no solo es injusto, sino también ilegal. Por lo tanto proponemos que se deje expreso en cada contrato de locación que estos cargos corren por cuenta del propietario.

Estos puntos son algunas propuestas para reducir los gastos mensuales en vivienda, pero **de fondo, la cuestión principal es que el costo de un techo para una familia o un grupo de jóvenes hoy está sujeto simplemente a la oferta y demanda, es decir al mercado, cuestión que siempre logra beneficiar al más fuerte en una relación desigual. Por lo tanto es el Estado el que debe tomar medidas para regular el mercado e influenciar para garantizar el derecho a una vivienda digna de todos los ciudadanos.**

Ya Engels 140 años atrás describía con claridad el fenómeno del capitalismo en las viviendas:

“La extensión de las grandes ciudades modernas da a los terrenos, sobre todo en los barrios del centro, un valor artificial, a veces desmesuradamente elevado; los edificios ya construidos sobre estos terrenos lejos de aumentar su valor, por el contrario lo disminuyen, porque ya no corresponden a las nuevas condiciones, y son derribados para reemplazarlos por nuevos edificios, Y esto ocurre, en primer término, con las viviendas obreras situadas en el centro de la ciudad, cuyos alquileres, incluso en las casas muy superpobladas, nunca pueden pasar de un

“2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS”

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

cierto máximo, o en todo caso sólo de una manera en extremo lenta. Por eso son derribadas, para construir en su lugar tiendas, almacenes o edificios públicos. [...]

El resultado es que los obreros van siendo desplazados del centro a la periferia; que las viviendas obreras y, en general, las viviendas pequeñas son cada vez más escasas y más caras."

En la actualidad esto se profundiza. A diferencia de la época en que Engels vivía, **en nuestros días existen nuevos factores que agudizan y se entremezclan con los fenómenos de desequilibrio en viviendas que genera el propio capitalismo, factores como el narcotráfico y lavado de dinero, donde el mercado inmobiliario parece ser un buen destino para fondos no formales.** Esto hizo florecer constructoras e inmobiliarias que trabajan para ello. El expediente 32.094 ingresado por el Diputado Carlos Del frade hace referencia a la Megacausa de Rosario y en el mismo se expresan los detalles de cómo conviven estas cuestiones.

Esta situación se grafica claramente en las ciudades de Rosario y Santa Fe, donde los paisajes cambiaron mucho en poco tiempo, digamos una década: rascacielos suntuosos en la costa del Paraná, con miles de departamentos que nadie habita, y una inmensa población relegada a vivir en condiciones indignas. Construcciones empujadas por el "mercado", y miles de familias y jóvenes estudiantes limitados en alquilar por las cuestiones expuestas.

Entendiendo que no alcanzará un proyecto legislativo para resolver estas cuestiones de fondo, sino que se revierten solo con una política integral y sistemática, este proyecto de ley pretende generar herramientas del estado para impartir justicia con los inquilinos, y desalentar la especulación.

- Esta realidad motiva las **propuestas para regular el mercado fomentando la oferta de viviendas y desalentar la especulación con todo el articulado del Capítulo 7 "sobre la vivienda ociosa"**. En tal sentido proponemos un impuesto adicional a las viviendas deshabitadas, y un castigo, a través de una multa a aquellos propietarios que persistan con la vivienda en esa condición. Proponemos un sistema que tenga en cuenta la cantidad de viviendas que tiene el mismo propietario y el tiempo en desuso, entendiendo que no es lo mismo aquel propietario que tiene 5 viviendas al que tiene más de 100 deshabitadas, lo que claramente significa una especulación y es distinta la influencia que tiene cada uno en el mercado. Proponemos que esta multa también tenga en cuenta el tiempo que llevan las viviendas deshabitadas.
- Por último, si la vivienda permaneciera por más de 10 años deshabitada, mientras existan familias que necesiten un techo, el inmueble será sujeto a expropiación, basándonos en la Constitución de la provincia de Santa Fe sostiene que **"todo capital que no cumpla con su función social podría ser susceptible de expropiación"**.

"2017 - Santa Fe Tiene Memoria - 35 Años - MALVINAS ARGENTINAS"

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Otros puntos a resaltar para garantizar que todo lo estipulado en las leyes se cumpla en los contratos de locación, proponemos la generación de herramientas como:

- El **Registro de contratos de alquiler de viviendas de la Provincia de Santa Fe**, donde el Estado podrá verificar que los mismos cumplan con las leyes y ordenanzas, se podría conocer quiénes son los propietarios, los que intermedian en las operaciones, la cantidad de inquilinos y sus necesidades, etc.
- La **“Defensoría del inquilino”** para que brinde asesoramiento legal gratuito en toda la Provincia, además de ser partícipe de la defensoría del Pueblo.
- **Campaña de difusión** de los derechos del inquilino a cargo del Estado
- Una situación que vivimos también los inquilinos es que nos dan en la inmobiliaria un inventario de lo que nos entregan en alquiler, junto con el inmueble al que sólo lo conocemos en general por una o algunas visitas. Una vez que habitamos, nos dan 48 horas para que confirmemos si es fehaciente o no lo que está escrito, con las limitaciones en tiempo y capacidad que tiene un inquilino, esta confirmación se vuelve formal y no real. En el Artículo 11 proponemos la creación de un **Certificado de Condiciones Técnicas y Administrativas** que pueda ejercer un profesional habilitado a tal fin, para que haga un relevamiento de las condiciones del inmueble y el inventario de lo que hay dentro. De esta manera ingresamos un actor objetivo, independiente de las partes interesadas para que haga este registro. Esto también es una ventaja para el propietario al momento de recibir nuevamente el inmueble.

Insistimos en la idea de que es necesario que el Estado actúe de manera activa en la cuestión de los alquileres para inclinar la balanza hacia el lado del eslabón más débil de estas relaciones: el inquilino. Es necesario que el Estado no deje en manos del mercado y la especulación el derecho a la vivienda que tenemos los santafesinos. Es necesario que desde la legislación tomemos urgentes medidas en este sentido. Tenemos que hacer posible lo necesario, por eso pido a mis pares que me acompañen en la aprobación del presente proyecto de Ley.

Clara Frutos

SILVIA AUGSBURGER
Diputada Provincial

Mercedes Meier
Diputada Provincial
Frente Social y Popular