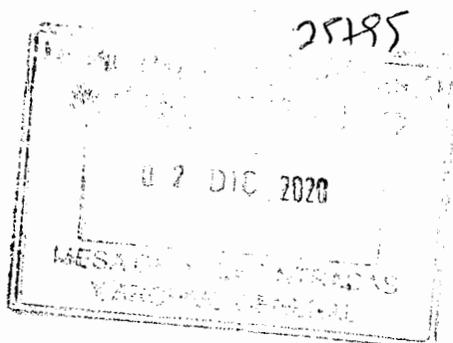




Concejo Municipal
de Rosario



Palacio Vasallo
PUESTA EN VALOR 2016



LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA
(N° 10.108)

Concejo Municipal

Vuestras Comisiones de Gobierno y de Presupuesto y Hacienda han tomado en consideración el proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Fabrizio Fiatti y Susana Rueda, mediante el cual crea el "Centro de Asesoramiento Social en Alquileres". Se fundamenta que:

"Visto: La necesidad de generar herramientas que permitan facilitar una respuesta satisfactoria en beneficio de numerosas familias que se encuentran con dificultades a la hora de poder tener acceso a una vivienda digna en condiciones de legalidad y formalidad.

La reciente sanción de la nueva ley de alquileres y la necesidad de garantizar un mayor conocimiento de sus disposiciones que facilite una pacífica implementación por parte de todos los sectores involucrados, y

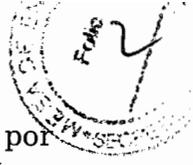
Considerando: Que el número de familias residentes en la ciudad de Rosario que necesitan acceder a un contrato formal de alquiler por carecer de vivienda propia es cada vez más importante y numerosa.

Que las dificultades que se afrontan en muchos casos, se ven agravadas por el elevado costo de las locaciones urbanas en relación a los ingresos medios de la población y las exigencias que en materia de garantías son usuales en el mercado inmobiliario.

Que de acuerdo a lo que puede verificarse en la realidad, las principales dificultades que surgen al momento de formalizar un contrato de locación de un inmueble para vivienda urbana, radica fundamentalmente en la dificultad para poder dar cumplimiento a los requisitos vinculados con la necesidad de presentar garantías propietarias, afrontar importantes costos iniciales derivados del propio contrato y/o gastos que insume la mudanza, la imposibilidad de acreditar ingresos verificables suficientes (teniendo en cuenta el alto valor de las locaciones respecto a la disponibilidad económica del grupo familiar), las propuestas de contratos que contienen cláusulas abusivas para el futuro inquilino, y la ausencia del debido asesoramiento legal previo.

Que el Estado municipal no puede permanecer ajeno a esta problemática que afecta a un importante sector de la comunidad rosarina.

Que de esta manera, resulta necesario implementar mecanismos de ayuda que permitan desde el Estado, mitigar las barreras que obstaculizan el acceso a la vivienda a través de un régimen de locación de inmuebles.



Que en este marco y con esa finalidad, resulta conveniente por las particularidades que presenta la temática a abordar, conformar un área específica de gestión que responda directamente y tenga a su cargo la atención particularizada de la problemática derivada de la formalización de contratos de locación de viviendas, proponiendo y gestionando soluciones adecuadas para facilitar el acceso de quienes requieren asesoramiento para resolver su situación habitacional.

Que en este sentido no debe además perderse de vista que el día 11 de junio del corriente año, y tras muchos años de debates parlamentarios, el Congreso de la Nación dio finalmente sanción a una nueva ley con el objetivo de regular los contratos de locación.

Que esta nueva legislación introduce cambios que son fundamentales en la relación contractual en materia de locaciones urbanas mediante una modificación al capítulo IV del Código Civil y Comercial.

Que entre los cambios más destacados que se introducen podemos citar la extensión de la duración mínima de los contratos de locación, llevándolos desde los dos años actuales a los tres años.

Que la norma incorpora asimismo un régimen para la actualización anual de los valores locativos de acuerdo a un índice que promedia los aumentos de inflación y salarios.

Que también existen importantes modificaciones en cuanto al régimen de las garantías, al pago de las expensas extraordinarias, y a los depósitos en garantía entre otros cambios sustanciales.

Que la nueva ley sancionada pretende dar respuesta ante el déficit habitacional que atraviesa el país desde hace décadas.

Que resulta en este estado fundamental en atención a la masividad con la cual se recurre a este tipo contractual, facilitar una mayor capacitación de todos los sectores que se encuentren ligados a la temática con el objetivo de facilitar un cumplimiento pacífico de la norma recientemente sancionada.

Que como puede observarse, en esta tarea resulta fundamental el rol que puede abordar el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres para el desarrollo de oportunas capacitaciones en materia de la nueva ley de alquileres y que se encuentren especialmente destinados tanto a inquilinos, como así también a propietarios, agentes inmobiliarios, administradores de consorcios y público en general".

Por todo lo expuesto estas Comisiones proponen para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1°.- Créase el "Centro de Asesoramiento Social en Alquileres" que tendrá por fin primordial intervenir facilitando el acceso de las familias a viviendas ofrecidas en alquiler, y que requieran asesoramiento y apoyo del municipio para afrontar las distintas dificultades que deban ser sorteadas para el acceso de esa solución habitacional.

Art. 2°.- El Centro de Asesoramiento Social en Alquileres funcionará bajo la órbita de la Subsecretaría de Hábitat de la Municipalidad de Rosario y estará

compuesta por el personal que determine al efecto la reglamentación por parte del Poder Ejecutivo Municipal.

Art. 3°.- El Centro de Asesoramiento Social en Alquileres tendrá las siguientes funciones:

- a) Gestionará en representación del interesado ante el Banco Municipal de Rosario y/u otras instituciones bancarias y/o financieras públicas o privadas, aseguradoras u otras entidades que resulten pertinentes, el otorgamiento de garantías alternativas que permitan suplir las garantías propietarias y/o laborales requeridas.
- b) Gestionará ante el Banco Municipal de Rosario u otras instituciones bancarias, el otorgamiento de créditos blandos a los interesados en alquilar una vivienda para uso familiar que presenten dificultades verificables para afrontar los gastos iniciales derivados de la formalización del contrato de locación, incluidos los costos de mudanza.
- c) Propondrá y gestionará sistemas de ahorro previo para familias que requieran poner de manifiesto su capacidad de pago.
- d) Elaborará conjuntamente con las cámaras inmobiliarias de la ciudad y el colegio de corredores inmobiliarios de la provincia de Santa Fe un modelo de contrato de alquiler que garantice la equidad de los derechos y obligaciones que establezcan en consonancia con las disposiciones del Código Civil y Comercial vigente.
- e) Brindará asesoramiento gratuito y legal a los interesados en la suscripción de un contrato locativo y locatarios a fin de evacuarles las dudas que se presenten al momento de formalizar el contrato o en cualquier momento durante la vigencia del contrato.
- f) Implementará programas que permitan alcanzar el objetivo de facilitar el acceso de los sectores sociales que así lo ameriten para establecer su residencia dentro del ámbito de la ciudad mediante locaciones de viviendas.
- g) Realizará convenios de entendimiento con las distintas Cámaras, y sectores profesionales a los fines de establecer un canal que permita viabilizar y dar oportuna respuesta a las necesidades de los distintos grupos.

Art. 4°.- En materia de asesoramiento y capacitación, el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres desarrollará un programa de "Capacitación en materia de alquileres" destinado a promover conocimientos sobre la legislación vigente en la materia, como así también de los diferentes programas disponibles en la órbita municipal.

Art. 5°.- Las capacitaciones brindadas por el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres tendrán carácter amplio y estarán destinadas tanto a inquilinos, como a propietarios, agentes inmobiliarios, administradores de consorcios, y al público en general.

Art. 6°.- Los objetivos de las capacitaciones tendrán como fin brindar herramientas de utilidad a todas las partes mencionadas en el artículo precedente. Sin resultar exhaustiva se detallan a continuación los siguientes lineamientos que podrán ser ampliados por la autoridad de aplicación, a saber:

- a) Que todas las partes involucradas en las relaciones de locación puedan conocer sus derechos y obligaciones;
- b) Brindar elementos acerca de todas las vicisitudes derivadas de la relación de locación en miras a una ejecución pacífica de la novedosa normativa;
- c) Poner al alcance de todos los interesados los programas municipales vigentes en materia alquileres;

d) Dar a conocer los convenios existentes entre la Municipalidad de Rosario y las instituciones como colegios profesionales, cámaras relacionadas con la materia, instituciones universitarias, entre otras;

e) Informar a las partes de los contratos de locación la existencia de métodos alternativos para la solución de conflictos.

Art. 7°.- El contenido y desarrollo de las capacitaciones en materia de alquileres, quedará a elección de la autoridad de aplicación y, podrá realizarse tanto en forma presencial, como a través de los canales digitales existentes en la órbita de la Municipalidad de Rosario, según como lo dispongan las condiciones.

Art. 8°.- A todos los efectos, se buscará fomentar la suscripción de nuevos acuerdos y convenios con colegios profesionales, instituciones educativas universitarias, organizaciones no gubernamentales, y demás organismos municipales, provinciales o nacionales especializados en la materia, teniendo en cuenta lo dispuesto en la presente ordenanza.

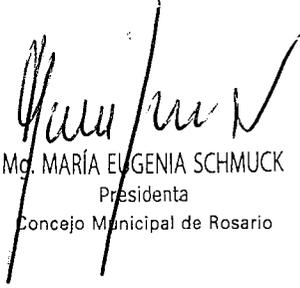
Art. 9°.- La ejecución de la presente se hará mediante capacitación del personal existente en jurisdicción de la Subsecretaría de Hábitat de la Secretaría de Desarrollo Humano y Hábitat y no implicará nuevas contrataciones de recursos humanos ni aumento de la planta de personal.

Art. 10°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M..

Sala de Sesiones, 26 de Noviembre de 2020.-

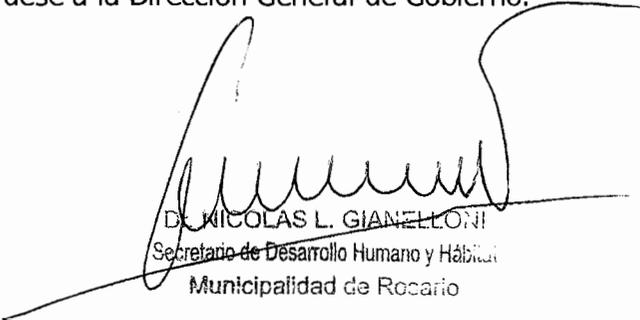

Lic. AGUSTINA BOUZA
Secretaría Gen. Parlamentaria
Concejo Municipal de Rosario



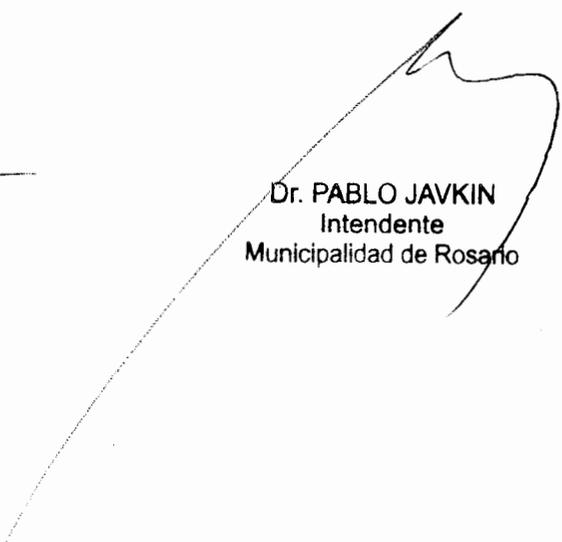

Mg. MARÍA EUGENIA SCHMUCK
Presidenta
Concejo Municipal de Rosario

Rosario, "2020 – AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO", 11 DIC. 2020

CUMPLASE, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal y dése a la Dirección General de Gobierno.-



Dr. NICOLAS L. GIANELLONI
Secretario de Desarrollo Humano y Hábitat
Municipalidad de Rosario



Dr. PABLO JAVKIN
Intendente
Municipalidad de Rosario