

DCLE		 <p data-bbox="943 264 1299 331"><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p data-bbox="911 371 1337 416">"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)</p>
------	--	---

## ORDENANZA N° 3456-CM-24

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: SE CREA EL OBSERVATORIO DE ALQUILERES DE SAN CARLOS DE BARILOCHE

### ANTECEDENTES

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

Declaración Universal de Derechos Humanos, artículo 25°.

Directrices sobre Desalojos Forzosos del Relator Especial de las Naciones Unidas sobre una Vivienda Adecuada.

Constitución Nacional.

Código Civil y Comercial de la Nación.

Constitución de la Provincia de Río Negro.

Ley provincial 21: Créase el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda.

Ley provincial 4776: Establécese que el valor máximo de los montos de los alquileres mensuales de oficinas, locales y viviendas se determinará aplicando un porcentaje entre el 0,8% y el 1,2% del valor fiscal del inmueble.


Ley provincial 5363: Crea Programa Provincial de Infraestructura para la Vivienda del Personal Docente Rionegrino.

Ley provincial 5381: Creación Programa Provincial de Financiamiento para la Vivienda (PPFV), con el fin de planificar y facilitar el acceso a una vivienda digna de los trabajadores del Poder Ejecutivo Provincial (ATE).

Ley provincial 5386: Crea Programa Provincial Habitacional para el Personal Policial Rionegrino, con el fin de planificar y desarrollar políticas para garantizar acceso a una vivienda digna.

Decreto provincial 657/03: Sistema de Clasificación de Alojamientos Turísticos.

Decreto provincial 1003/18: Creación del Programa Camino a Casa.

<p>DCLE</p>		 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)</p>
-------------	--	---

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 1594-CM-06: Creación del Banco de Tierras Municipal.

Ordenanza 1815-CM-08: Crear Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social.

Ordenanza 2723-CM-16: Se modifica artículo 7° inciso 1) punto e) ordenanza 1526-CM-05.

Ordenanza 2955-CM-18: Se crea el Sistema Estadístico Local. Modifica ordenanza 2375-CM-12.

Ordenanza 3018-CM-18: Se aprueba el Código Único de Habilitaciones de Actividades Económicas Municipales.

## FUNDAMENTOS

Tanto a nivel nacional como provincial, la vivienda se encuentra en el centro de las preocupaciones legislativas, y la situación específica de San Carlos de Bariloche no escapa a ello, requiere enfoques y estrategias adaptadas a sus características particulares.

Desde hace un par de años, en Bariloche se evidencia una creciente problemática habitacional que afecta tanto a residentes locales como a la dinámica turística de la ciudad. La falta de información sistematizada sobre las condiciones de alquileres permanentes, turísticos y temporarios ha generado un vacío en la comprensión integral de la situación habitacional. Asimismo, la reciente derogación de la ley 27551 tras la implementación del DNU-2023-70-APN-PTE por parte del Poder Ejecutivo Nacional propicia prácticas en el mercado inmobiliario, que pueden obstruir derechos de los inquilinos y generar incertidumbre a propietarios.

A pesar de algunos esfuerzos realizados a nivel del Concejo Municipal, la ausencia de un organismo específico que centralice y analice estos datos ha limitado la capacidad de implementar políticas públicas efectivas que garanticen el cumplimiento del artículo 29° de la Carta Orgánica.

La creación del Observatorio de Alquileres en Bariloche se fundamenta en la necesidad imperante de abordar la crisis habitacional que afecta a la ciudad. La falta de

DCLE		 <p><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)</p>
------	--	---

información detallada y actualizada sobre las condiciones de alquileres dificulta la implementación de medidas adecuadas. En la ciudad patagónica de San Martín de los Andes, sus habitantes están atravesando la misma problemática y es por ello que comenzaron a implementar este Observatorio, aprobado por su Concejo Municipal.

La crisis habitacional se manifiesta en la dificultad de acceso a viviendas permanentes, el crecimiento no controlado de alquileres turísticos temporarios y la falta de incentivos para la oferta de alquileres permanentes. La situación se agrava con la escasez de herramientas que orienten tanto a inquilinos como a propietarios, generando un desequilibrio en las relaciones contractuales y contribuyendo a la escalada de los precios de alquiler.

La experiencia de otras ciudades (Vancouver, Berlín, Melbourne, New York) demuestra que un observatorio de alquileres puede catalizar el conocimiento y proporcionar datos cruciales para la toma de decisiones informadas. La participación multisectorial propuesta en el proyecto garantiza una perspectiva integral, considerando tanto las necesidades de la comunidad local como los intereses turísticos.


El Observatorio se erige como un instrumento para la fiscalización, el seguimiento y la regulación de los alquileres, promoviendo la transparencia en el mercado. Asimismo, la georreferenciación de la información y la mejora de indicadores permitirán entender mejor las dinámicas habitacionales específicas de Bariloche.

En consonancia con la crisis habitacional, el Observatorio también se propone como un espacio de reflexión y debate, fomentando la colaboración entre instituciones, organizaciones y la comunidad en general. Su rol de asesoramiento y promoción de incentivos busca equilibrar las relaciones entre inquilinos y propietarios, al tiempo que se fortalecen los lazos con otros actores relacionados con el sector habitacional.

La designación del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social como autoridad de aplicación asegura la coordinación efectiva entre el Observatorio y las políticas públicas existentes. La convocatoria a reuniones bimestrales busca garantizar la actualización y priorización constante de información y propuestas, asegurando la relevancia del Observatorio en la resolución de la crisis habitacional en Bariloche.

AUTORA: Concejala Roxana Ferreyra (Nos Une).

COLABORADORES: Bloque Unión por la Patria de San Martín de los Andes, Matías Melillan y Eliana Romano.


DCLE		 <p data-bbox="943 264 1295 331"><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p data-bbox="911 371 1337 418">"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)</p>
------	--	---

El proyecto original N.º 13/24, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día 4 de julio de 2024, según consta en el Acta N.º 1191/24. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE  
SANCIONA CON CARÁCTER DE


ORDENANZA

- Art. 1º) Se crea el Observatorio de Alquileres de San Carlos de Bariloche.
- Art. 2º) El Observatorio de Alquileres de San Carlos de Bariloche se define como un ámbito de composición multisectorial para la producción, difusión e intercambio de información respecto a las condiciones en las que se enmarcan los alquileres permanentes, turísticos y temporarios de la ciudad.
- Art. 3º) El objeto del Observatorio de Alquileres de San Carlos de Bariloche es la conformación de un sistema integrado de información y conocimiento que reúne, analiza, investiga, estudia, produce, difunde y sistematiza distintas dimensiones, tendencias, diagnósticos y aspectos de la situación habitacional de residentes locales.
- Art. 4º) El Observatorio de Alquileres de San Carlos de Bariloche está integrado por las siguientes instituciones:
- a) 1 (un) representante de la Defensoría del Pueblo.
  - b) 2 (dos) representantes del Concejo Municipal.
  - c) 1 (un) representante del Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social.
  - d) 1 (un) representante de la Secretaría de Turismo, o la que a futuro la reemplace.
  - e) 1 (un) representante de Jefatura de Gabinete, o la que a futuro la reemplace.
  - f) 1 (un) representante de Secretaría de Planeamiento Territorial, o la que a futuro la reemplace.
  - g) 1 (un) representante de la Oficina Municipal de Información y Defensa al Usuario y Consumidor (OMIDUC), o la que a futuro la reemplace.
- Art. 5º) El Observatorio de Alquileres de San Carlos de Bariloche realiza las siguientes funciones:

DCLE		 <p style="text-align: center;"><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p style="text-align: center;">"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)</p>
------	--	---

- a) facilitar el conocimiento sistemático, actualizado y permanente de las características, comportamiento, dinámica y tendencias de la situación de alquileres;
- b) proporcionar instrumentos que sirvan de apoyo al diseño, implementación y evaluación de acciones políticas que beneficien y fortalezcan las políticas públicas sectoriales;
- c) conocer, divulgar y hacer accesible la información relativa a las condiciones de acceso a alquileres permanentes de la población;
- d) favorecer la reflexión y el debate sobre las distintas tendencias y características vinculadas con la problemática de vivienda y alquiler;
- e) orientar para el asesoramiento para inquilinos y propietarios;
- f) contribuir a la comprensión y uso de las estadísticas e indicadores;
- g) colaborar en la armonización de indicadores y estadísticas en materia de vivienda y alquiler, y mejorar su calidad articulando con las diferentes instituciones públicas y privadas relacionadas con el sector;
- h) georeferenciar la información estadística sectorial como así también los indicadores de impacto de las políticas habitacionales actuales;
- i) evaluar un régimen de incentivos fiscales con el objetivo de aumentar la oferta de vivienda de alquiler permanente en la ciudad de San Carlos de Bariloche; y
- j) desarrollar una propuesta de zonificación de las habilitaciones de alojamientos turísticos CAT y DAT, que tenga en cuenta zonas saturadas, zonas de promoción de alquiler turístico y zonas de exclusión turística.

- Art. 6º) El Observatorio de Alquileres de San Carlos de Bariloche lleva adelante las siguientes acciones:
- a) monitoreo y relevamiento de alquileres permanentes;
  - b) solicitud bimestralmente de un informe de altas y bajas a la Dirección de Habilitaciones, acerca del cumplimiento de la ordenanza 1526-CM-05: Sistema de clasificación y categorización para la habilitación de alojamientos turísticos en la ciudad de San Carlos de Bariloche;
  - c) creación del registro de demanda de alquiler permanente;
  - d) creación del registro de oferta de alquileres permanentes, para la promoción de incentivos;
  - e) creación y publicación de una plataforma web de amplio acceso del Observatorio de Alquileres de San Carlos de Bariloche;
  - f) promoción de mesas de intercambio y asesoramiento para ordenar la información con organismos especialistas en la temática; y
  - g) fortalecimiento de vínculos con otros actores en materia de alquiler.

DCLE		 <p style="text-align: center;"><b>Concejo Municipal</b> Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p style="text-align: center;">"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)</p>
------	--	---

- Art. 7º) La autoridad de aplicación de la presente ordenanza es el Instituto Municipal de Tierra y Vivienda para el Hábitat Social o el que a futuro lo reemplace.
- Art. 8º) La autoridad de aplicación convoca a reuniones bimestrales del Observatorio de Alquileres de San Carlos de Bariloche a fin de compartir la información y elaborar propuestas que surjan de las actividades de los diversos sectores en el marco del Observatorio de Alquileres de San Carlos de Bariloche. Debe convocar a la primera reunión una vez promulgada la presente ordenanza.
- Art. 9º) La convocatoria a las reuniones del Observatorio de Alquileres de San Carlos de Bariloche se realiza mediante la página web de la Municipalidad y pueden participar voluntariamente:
- a) Organización/es de inquilinos que demuestren trayectoria en el Municipio.
  - b) Asociación Empresaria Hotelera Gastronómica de Bariloche.
  - c) Cámara de Comercio Bariloche.
  - d) Cámara de Turismo de Bariloche y Zona Andina.
  - e) Colegio de Corredores y Martilleros Públicos IIIa Circunscripción Judicial de Río Negro con asiento en la ciudad de San Carlos de Bariloche.
- Art. 10º) El Observatorio de Alquileres de San Carlos de Bariloche debe presentar su primer informe de pre-diagnóstico de la situación de alquileres de la ciudad en el plazo de 180 (ciento ochenta) días corridos, una vez promulgada la presente ordenanza.
- Art. 11º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.