


(Siglas de Área u oficina)	Proyecto/Nota/Ordenanza N° - CM-20	 Concejo Municipal <small>Municipalidad de San Carlos de Bariloche</small> "No a la violencia de género. Ni una menos" <small>(Ordenanza 3029-CM-2018)</small>
----------------------------	---------------------------------------	---

19 MAY 2020

PROYECTO DE ORDENANZA N.º -20

.0061 20 - 20

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: ORDENANZA DE EXIMICION DE TASAS PARA LA FLEXIBILIZACION DE ALQUILERES

ANTECEDENTES:

Ordenanza 3150-CM-20, de Emergencia recientemente declarada.

FUNDAMENTOS:

Las actuales y necesarias medidas adoptadas por el Gobierno Nacional para evitar la propagación del virus COVID-19, a las cuales nuestra Provincia y nuestro municipio adhirieron, implican que en la práctica todos los ciudadanos sufran una enorme retracción en sus ingresos, a partir del "Aislamiento Social Obligatorio" cuyo objetivo es que la mayoría de las personas se queden en sus casas y obviamente como contrapartida se impide el normal desarrollo de las actividades laborales y comerciales.


La crisis se sentirá en todos los estratos sociales, pero obviamente en el eslabón más débil, la sufren más; y justamente en los sectores medios o bajos es donde por la prevalencia de la vivienda bajo el formato de alquiler, los gastos fijos se incrementan. Específicamente, los inquilinos, tanto los residenciales como los comerciales que van a tener enorme dificultad para pagar el alquiler.

La medida anunciada de "congelamiento de alquileres" y prohibición temporal de desalojos, decidida por Decreto del PEN, aunque es un buen paliativo y está en la dirección correcta, no resuelve el problema de fondo de los inquilinos que verán incrementar la deuda si ya estaban en mora, como en muchos casos, o bien caer en ella si estaban al día.

El pago del alquiler será además un monto económico que se quita del consumo que tanto se va a retraer de por sí por el acumulado de recesión que trafa la economía hace ya varios años, y por al actual proceso de crisis aguda, por cuanto es hasta razonable en términos macro económicos que la legítima renta inmobiliaria deje espacio por unos meses al bien común y sea exceptuada en esta situación extrema.

El propio código civil establece en este caso fortuito y fuerza mayor 1.730 (Se considera caso fortuito o fuerza mayor al hecho que no ha podido ser previsto o que, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado. El caso fortuito o fuerza mayor exime de responsabilidad,

"2020 - Año del General Manuel Belgrano" (Ordenanza 3145-CM-20)

(Siglas de Área u oficina)	Proyecto/Nota/Ordenanza N° - CM-20	 Concejo Municipal <small>Municipalidad de San Carlos de Bariloche</small> "No a la violencia de género. Ni una menos" (Ordenanza 3029-CM-2018)
----------------------------	---------------------------------------	---

excepto disposición en contrario) ó la teoría de la imprevisión y de esfuerzo compartido del Art 1.091, cuando a una parte se le vuelve muy oneroso por una causa mayor y permite adecuarlo (Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevinida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación) Respecto de los alquileres comerciales Hay también una Necesidad de Regularlos durante la crisis del Covid-19

Si en la ARGENTINA, en general hay alrededor 600.000 empresas activas de las cuales el 99% son Pymes y micropymes con menos de 200 empleados y en empleo también las Pymes son inmensa mayoría ya que generan 4 millones de puestos de trabajo (65 % del total), Bariloche es un muestrario de emprendedores y desarrolladores de distinto tipo.

Comercios minoristas, restaurantes, hoteles, talleres, servicios de todo tipo se desarrollan en la ciudad en inmuebles que no son propiedad del titular del comercio.

Si bien no hay estadísticas específicas diversos estudios indica que en el 92 % de ellas, la actividad se desarrolla en un "inmueble alquilado" y el valor del alquiler represente un costo de entre el 10 y el 25 % de los gastos operativos según el rubro.

En algunos casos el valor del alquiler es superior al costo del rubro "personal". La paralización de los ingresos durante el Covid 19, impedirá a las empresas afrontar todos los rubros mensuales (proveedores, personal, alquileres, abonos profesionales, impuestos, servicios, etc.) y como ocurre en toda situación crítica la estrategia será determinada por criterio de supervivencia y solo se afrontarán aquellos que representen un requerimiento inevitable. En muchos casos es MUY probable que el rubro alquiler sea privilegiado en desmedro del rubro "personal" o en la parcialidad del mismo.


Los ingresos generados a nivel país por la "renta inmobiliaria" no tienen la movilidad económica que el del salario (que se destina al consumo) y tampoco el sustento social de esta última.

La situación de quebranto en pequeñas unidades económicas, que incluso por su operatividad formal queden fuera de los programas oficiales de asistencia, determinará que cada uno decida sostenerse pagando solo aquello que no pueda evitar pagar.

En la relación con el propietario del inmueble por vínculo contractual y por la fatalidad que implica perder el local, es muy probable que no pueda negociarse o atrasarse como si puede ocurrir con otros rubros.

Ello puede determinar una mayor mortalidad empresaria con la pérdida de empleos o bien la injusticia que el pago del alquiler sea priorizado al pago de los salarios.

Nuestra ciudad va a sufrir particularmente además de los efectos actuales

(Siglas de Área u oficina)	Proyecto/Nota/Ordenanza N° - CM-20	 Concejo Municipal <small>Municipalidad de San Carlos de Bariloche</small> "No a la violencia de género. Ni una menos" (Ordenanza 3029-CM-2018)
----------------------------	---------------------------------------	--

de la "cuarentena" los efectos a mediano plazo de las restricciones sobre viajes y distintas prestaciones de servicio. Una vez levantada las restricciones es probable que en la ciudadanía cambien hábitos respecto del consumo y debemos desde el estado acompañar a los agentes económicos en esa transformación para evitar la pérdida de empleos.

La necesaria fortaleza recaudatoria del estado municipal no puede ser antepuesta al rol "regulador" y "facilitador" del estado local, que brindando este estímulo puede contribuir en parte a paliar una situación de crisis extrema.

Deberá paliar esta caída de ingresos y la que existirá con la crisis, con auxilio de las jurisdicciones superiores, con nuevos recursos de sectores no afectados, que aunque pocos, los existe; y sobre todo con una extrema austeridad de los gastos superfluos, que debería haber tomado por decisión en mejores tiempos y deberá tomar ahora por imposición,

ACTOR/A: Lic. Pablo Chamatropulos, Concejal

COLABORADOR: Dra. Sonia Gutkin, Asesora de bloque

El proyecto original N.º / fue aprobado en la sesión del día de de 2020, según consta en el Acta N.º / . 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.1: Se establecen beneficios para los contribuyentes propietarios de inmuebles de comercios, pymes y de vivienda familiar cuyos inmuebles sean objeto de alquiler y se adhieran a la presente ordenanza.

Art2: Se establece durante el periodo de seis meses (de Abril a Septiembre 2020 inclusive) y a elección de los propietarios o locadores que se adhieran a la presente ordenanza, se postergue el pago de alquileres a sus respectivos locatarios o inquilinos hasta la finalización de dicho periodo o bien a decisión del inquilino se abone parte del alquiler lo cual será dentro de sus posibilidades. El

"2020 - Año del General Manuel Belgrano" (Ordenanza 3145-CM-20)

POBAR	Proyecto	 Concejo Municipal <small>Municipalidad de San Carlos de Bariloche</small> "No a la violencia de género. Ni una menos" <small>(Ordenanza 3029-CM-2018)</small>
-------	----------	--

período de vigencia de la presente ordenanza es por 6 (seis) meses.
 Para la adhesión al presente régimen la reglamentación establecerá el modo de efectuarla, la que será en sede del departamento ejecutivo, de manera simple y se ser posible de manera digital y remota y con formularios simples bajo el formato de "Declaración Jurada"

Art.3: Se establecen incentivos para los propietarios o locadores que se adhieran a la presente ordenanza, quienes podrán obtener una eximición a su elección de una de las tasas de las que fueran sujetos pasivos en su aplicación, para estimular que, el pago de los alquileres comerciales y residenciales, de sus respectivos inquilinos o locatarios, se posponga por un plazo que acuerden las partes contractuales y que no puede ser inferior a los 6 (seis) meses

Art. 4: Las eximiciones establecidas en el Art. 3 podrán ser respecto de una tasa, no será acumulativa de otros tributos municipales y será durante un plazo máximo de 6 (seis) meses.

Art. 5: Para el caso que el propietario del inmueble no esté alcanzado por ninguna tasa en el inmueble específico objeto de la pretendida adhesión, podrá elegir una excepción de otra tasa que efectivamente le sea aplicada con el mismo plazo máximo establecido en el Art 4 y en la medida que el monto de la tasa elegida no sea en monto superior a la que resulte menor y que por cualquier concepto tribute el inmueble de la adhesión.

Art 6: Para el caso que la tasa del inmueble objeto de la pretendida adhesión, esté a nombre del inquilino o de un tercero, el propietario podrá ceder el derecho acreditando, la postergación del pago del alquiler y toda documentación que la autoridad de aplicación de la presente ordenanza establezca

Art. 7: Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.


 Pablo CHAMORRO
 CALCESAR
 PRESIDENTE BLOQUE
 PODEROS BARILOCHE