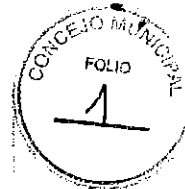


DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)



22 ENE 2024

PROYECTO DE ORDENANZA N° . . . 13 / 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 Provincial.

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

Decreto 657 - de fecha 24-06-2003: Sistema de Clasificación de Alojamientos Turísticos.

Ley 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.

Decreto 1003 - de fecha 10-08-2018: Crea el Programa "Camino a Casa" destinado a satisfacer la necesidad habitacional de familias con capacidad de ahorro que no posean vivienda propia.

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

Ley 5381: Creación "Programa Provincial de Financiamiento para la Vivienda" - P.P.F.V.-, con el fin de planificar y facilitar el acceso a una vivienda digna de los trabajadores del Poder Ejecutivo Provincial -A.T.E.-.



DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

Ley 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.

Carta Orgánica Municipal.

Ordenanza 1594-CM-06: Crea en el ámbito de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Ambiental de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, el Banco de Tierras Municipal.

Ordenanza 1815-CM-08: Creación Instituto Municipal de Tierras y Vivienda para el hábitat social.

Ordenanza 2723-CM-16: Modifica Ordenanza 1526-CM-05 Regula el Sistema de Clasificación y Categorización servicio de alojamiento turístico; Casas o Departamentos de alquiler Turístico.

## 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 Nacional 27551 tras la implementación del Decreto de Necesidad y Urgencia DNU-2023-70-APN-PTE por parte del Poder Ejecutivo Nacional propicia prácticas en el mercado inmobiliario, que puede 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 artículo 29 de la Carta Orgánica.

DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)



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 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 también están atravesando la misma problemática y es por ello que comenzaron a implementar este Observatorio, aprobada 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 de Vivienda y Hábitat 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 RN).



DCLE

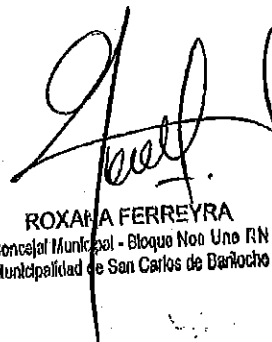


**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

INICIATIVA:

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



ROXANA FERREYRA  
Concejal Municipal - Bloque Noo Uno RN  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

El proyecto original N.º / fue aprobado en la sesión del día de de 2024, 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. 1º) **CREACIÓN.** Se crea el OBSERVATORIO DE ALQUILERES de San Carlos de Bariloche.
- Art. 2º) **DEFINICIÓN.** "Observatorio" 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) **OBJETO.** El objeto del Observatorio 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) **FUNCIONES.** El Observatorio realizará las siguientes funciones:
- a) facilitar el conocimiento sistemático, actualizado y permanente de las características, comportamiento, dinámica y tendencias de la



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

DCLE

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; y
- h) georreferenciar la información estadística sectorial como así también los indicadores de impacto de las políticas habitacionales actuales.

Art. 5º) **INSTITUCIONES.** El Observatorio estará integrado por las distintas instituciones:

- a) Defensoría del Pueblo.
- b) (Dos) representantes del Concejo Municipal.
- c) Un representante del Instituto Municipal de Tierras y Vivienda para el hábitat social.
- d) Un representante de la Secretaría de Turismo.
- e) Un representante de Jefatura de Gabinete.
- f) Un representante de Secretaría de Planeamiento Territorial.

Art. 6º) **ORGANIZACIONES.** Del Observatorio podrán participar voluntariamente las siguientes organizaciones:

- 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 IIa Circunscripción Judicial de Río Negro con asiento en la ciudad de San Carlos de Bariloche.

Art. 7º) **ACCIONES.** Rasgos operativos que se desplegarán en acciones concretas del Observatorio:

- a) fiscalización de alquileres permanentes;



DCLE



**Concejo Municipal**  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche

"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida"  
(Ordenanza 1421-CM-04)

- b) seguimiento del cumplimiento de la Ordenanza 2723-CM-2016 "Modifica Ordenanza 1526-CM-05 Regula el Sistema de Clasificación y Categorización servicio de alojamiento turístico; Casas o Departamentos de alquiler Turístico";
  - 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;
  - f) promoción mesas de intercambio, y asesoramiento para ordenamientos de la información con organismos especializadas en la temática; y
  - g) fortalecimiento de vínculos con otros actores en materia de alquiler.
- Art. 8°) **AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** La Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza será el Instituto Municipal de Tierras y Vivienda para el hábitat social.
- Art. 9°) El Instituto Municipal de Tierras y Vivienda para el hábitat social convocará a reuniones bimestrales a fin de nivelar y priorizar la información y propuestas que surjan de las actividades de los diversos sectores en el marco del Observatorio.
- Art. 10°) **REGLAMENTACIÓN.** La Autoridad de Aplicación deberá reglamentar la presente Ordenanza dentro de los noventa (90) días hábiles desde su publicación.
- Art. 11°) **Comuníquese.** Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.