
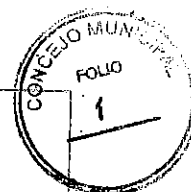


<p>FRENTE DE TODOS</p>		<div style="text-align: center;">   <b>Concejo Municipal</b>  Municipalidad de San Carlos de Bariloche </div> <p style="text-align: center;">"Donar órganos, tejidos y sangre, es Donar Vida" (Ordenanza 1421-CM-04)</p>
----------------------------	--	---



14 JUL 2023

ORDENANZA N°

-738/23 2

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA DE ALQUILER PERMANENTE

### ANTECEDENTES


Declaración Universal de los Derechos Humanos.  
Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.  
Constitución Nacional.  
Constitución de la Provincia de Río Negro  
Carta Orgánica Municipal  
Ordenanza 1815-CM-2008. Creación Instituto Municipal de Tierras y Vivienda para el hábitat social.  
Ordenanza 2507-CM-2014. Crea Programa de Gestión de Precios de Referencia.  
Ordenanza 2955-CM-18. Se crea Sistema Estadístico Local. Modifica Ordenanza Tarifaria 2375-CM-12.  
Informe "Inquilinización, vacancia y subocupación de viviendas en San Carlos de Bariloche". Fundación Ambiente, Desarrollo y Hábitat Sustentables. Abril 2022.  
Proyecto 501-2022

### FUNDAMENTOS

La profundización del proceso de inquilinización en nuestro país amerita debatir alternativas para generar políticas públicas que garanticen el acceso a la vivienda en alquiler a precios asequibles y en condiciones dignas para los hogares inquilinos. Estas políticas deben ser articuladas entre diferentes niveles de gobierno, dado que existen normativas de nivel nacional y subnacional.

San Carlos de Bariloche no es una excepción y los datos censales muestran un aumento sensible de los hogares inquilinos, que se ubican en 23% en 2010. Como contrapartida, existía un stock importante de viviendas subocupadas (10,8%) y vacantes (5,4%), con mayor presencia en zonas de los kilómetros, en particular sobre la avenida Bustillo, así como áreas del micro y macrocentro.

Según un informe de la Fundación Ambiente, Desarrollo y Hábitat Sustentables, los datos de consumo eléctrico permiten complementar la imagen arrojada por el Censo y muestra un universo potencial de viviendas subocupadas del 29% y un universo potencial de viviendas vacantes del 10,3%.

<p><b>FRENTE DE TODOS</b></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>
-----------------------------------	--	---



Así como los procesos de inquilinización, subocupación y vacancia están asociados, la contraparte de estos procesos es la necesidad de debatir herramientas de regulación del mercado de locaciones urbanas para movilizar la oferta y tender a regular los precios. Existen experiencias internacionales de negociación colectiva de alquileres que han dado buenos resultados a lo largo del tiempo, como el caso de Suecia que lo incorporó desde la segunda posguerra a partir de la 'Rent Negotiation Act', primero para viviendas de propiedad pública y a partir de la década de 1970 para todas las viviendas incluyendo las de propiedad privada. La negociación colectiva en materia de alquileres permite generar precios de referencia que orienten la negociación entre las partes, para dar mayor previsibilidad y transparencia al funcionamiento del mercado de locaciones urbanas.

Según Granero y Alvaredo (2023), la oferta de alquiler turístico aumento 220% entre octubre 2021 y febrero 2023 en San Carlos de Bariloche, ascendiendo a 1.877 propiedades. Esto se ve reflejado en las habilitaciones de alojamiento turístico CAT y DAT, que aumentaron en ese período pero en menor proporción. Mientras que en julio de 2022 se generaron ingresos totales por casi 3.500.000 dólares, donde cada propiedad tuvo ingresos promedios por 2.100 dólares.

El proyecto 501-22 propuso discutir la creación de un Consejo Local de Alquiler de Vivienda Permanente, junto a una serie de regulaciones, pero el proyecto fue rechazado en la sesión del 17 de noviembre de 2022. Transcurridos más de 6 meses desde el rechazo, proponemos esta nueva versión el proyecto para volver a discutirlo, atento a que el Departamento Ejecutivo sigue sin proponer ningún tipo de medida para paliar la crítica situación que están atravesando los inquilinos de nuestra ciudad.

Por todo ello, solicitamos a los concejales el acompañamiento en este proyecto.

**AUTOR:** Julieta Wallace y Marcelo Casas (Frente de Todos)


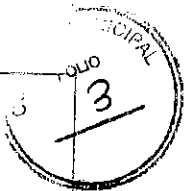
**INICIATIVA:** Fundación Ambiente, Desarrollo y Hábitat Sustentables

El proyecto original N.º / fue aprobado en la sesión del día de de 2023, 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)** Se crea el Programa de Promoción de la Vivienda de Alquiler Permanente, cuya autoridad de aplicación será la Jefatura de Gabinete, o el organismo

<p>FRENTE DE TODOS</p>		<div style="text-align: center;">  <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> </div> <div style="text-align: right;">  </div>
----------------------------	--	---

- que en el futuro la reemplace, que estará encargada de coordinar todas las acciones previstas en la presente ordenanza.
- Art. 2º) **OBJETIVOS.** El Programa de Promoción de la Vivienda de Alquiler Permanente tiene como objetivos:
- a) Promoción de la vivienda de Alquiler Permanente para satisfacer la demanda de la población residente
  - b) Regulación de la vivienda de Alquiler Turístico, orientada a que no desplace y no compita con la vivienda de Alquiler Permanente.
- Art. 3º) Se encomienda a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Urbano, o el organismo que en el futuro la reemplace, a que en un plazo de 180 (ciento ochenta) días desde la sanción de la presente elabore precios de referencia de alquiler de vivienda permanente en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en los términos establecidos por la Ordenanza 2507-CM-14, en colaboración con la Dirección de Estadísticas
- Art. 4º) En el marco del presente programa, se crea por un plazo de 10 años un régimen de incentivos fiscales que será implementado por la Secretaría de Hacienda, o el organismo que en el futuro la reemplace, con el objeto de aumentar la oferta de viviendas de alquiler permanente. Este régimen incluye:
- a) Eximiciones de tasas, derechos y contribuciones que recaigan sobre los inmuebles ofertados en alquiler como vivienda permanente o que estén efectivamente alquilados al momento de sanción de la presente ordenanza. Esta eximición será del 100% para el primer contrato de locación de 3 años, 75% para el segundo contrato y 50% para el tercero contrato y hasta la finalización del régimen de incentivos fiscales.
  - b) Eximiciones de tasas, derechos y contribuciones para aquellas construcciones nuevas de viviendas unifamiliares o multifamiliares que se oferten en alquiler como vivienda permanente o que estén efectivamente alquilados al momento de sanción de la presente ordenanza. En el caso de las viviendas multifamiliares deberán acreditarse al menos un 50% de las viviendas ofertadas en alquiler permanente o efectivamente alquiladas y anotadas en el registro creado a tal fin.
  - c) Gestiones para realizar convenios con la Provincia de Río Negro y la Nación para eximir de impuestos y otros tributos a los inmuebles previstos en los incisos a) y b).
- La Secretaría de Hacienda reglamentará un registro para la implementación del régimen de incentivos fiscales. El régimen puede ser prorrogado por el Concejo Municipal.
- Art. 5º) Mientras dure el régimen de incentivos fiscales establecido en el artículo 4º las multas correspondientes a las viviendas o departamentos de alquiler

<p>FRENTE DE TODOS</p>		<div style="text-align: center;">  <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> </div> <div style="text-align: right;">  </div>
----------------------------	--	---

turístico que no cuenten con su correspondiente habilitación se les computará la multa correspondiente equiparándola a la máxima multa prevista en la ordenanza 1526-CM-05 y sus anexos. Ante la reiteración la multa podrá incrementarse progresivamente en 30% ante cada reincidencia. A la tercera infracción se procederá a la clausura definitiva del alojamiento.

En caso que se pueda corroborar que las viviendas o departamentos sin habilitación se ofrecen a través de inmobiliarias o empresas reguladas por la Ordenanza 254-C-89, se aplicará una multa del mismo monto sobre dichas entidades. A la tercera multa a la misma entidad por este concepto se procederá al retiro definitivo de la habilitación comercial. Asimismo, se solicitará al Colegio de Corredores y Martilleros públicos el retiro de la matrícula al profesional interviniente.

Art. 6°) Se encomienda al Departamento Ejecutivo que arbitre los medios para que exista no menos de 10 inspectores abocados por completo al control y seguimiento de las habilitaciones turísticas que se ofrecen en nuestra ciudad por vías formales e informales y tendrá a su cargo labrar actas de infracción cuando encuentre viviendas alquiladas para turismo sin habilitación comercial correspondiente, debiendo remitir el acta al Juzgado de Faltas correspondiente para la prosecución del trámite.


Art. 7°) Se encomienda al Consejo de Planificación Municipal la elaboración en un plazo máximo de 90 (noventa) días desde la sanción de la presente de una propuesta de zonificación de las habilitaciones de alojamientos turísticos CAT y DAT, que tenga en cuenta zonas saturadas, zonas de promoción del alquiler turístico y zonas de exclusión del alquiler turístico, con los siguientes criterios:

a) Zonas turísticas: aquellas donde el alquiler turístico puede prosperar sin restricciones.

b) Zonas turísticas saturadas: aquellas donde el alquiler turístico es deseable que prospere mientras no supere el 15% del parque habitacional total disponible. En caso de superarse el 20%, sólo se permitirán nuevas habilitaciones de CAT y DAT en la medida que haya bajas en las habilitaciones, mientras no se supere el porcentaje indicado.

c) Zonas de exclusión: aquellas donde se prohíbe el alquiler turístico debido a que desincentiva el alquiler de vivienda permanente para la población residente.

Art. 8°) Se crea un fondo específico con destino a un subprograma de Alquiler Social, en los términos del inciso f del artículo 4° de la Ordenanza 1815-CM-08, conformado por el 40% de los tributos previstos en el Capítulo XXIII Ordenanza 2374-CM-12. Se encomienda al Instituto Municipal de

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



Tierras y Viviendas para el Hábitat Social la elaboración de dicho programa como autoridad de aplicación de la Ordenanza 1815-CM-08 y su puesta en marcha en un plazo no mayor a los 90 (noventa) días de sancionada la presente.

Art. 9º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

---

**JULIETA WALLACE**  
Concejal Municipal - Bloque FdT  
Municipalidad de San Carlos de Bariloche