



CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO A.I.A.S.
REPÚBLICA ARGENTINA
CONCEJAL DR. RAÚL H. VON DER THUSEN

FECHA: 25/09/2017
HORA: 10:25
N° 0819/2017 PV. VON DER THUSEN
DIRECCIÓN LEGISLATIVA

PROYECTO DE COMUNICACIÓN

TEMA: SOLICITA A LA LEGISLATURA PROVINCIAL LA MODIFICACIÓN DE LA LEY PROVINCIAL N° 762.

VISTO:

La Ley Provincial N° 762, las facultades conferidas por la Carta Orgánica Municipal, las previsiones del artículo 100° del mismo plexo normativo; y

CONSIDERANDO:

Que realizar comunicaciones a los distintos órganos del Estado es una facultad que este cuerpo deliberativo posee a través de la carta Orgánica Municipal.

Que este proyecto tiene como objetivo garantizar la protección de un derecho fundamental, humano, básico y esencial reconocido constitucionalmente como es el acceso a la vivienda digna.

Que la Constitución Nacional y Provincial prevé el acceso a la vivienda por parte de todos los ciudadanos, catalogando esta acción como un derecho.

Que este derecho a la vivienda digna, encuentra reparo en los artículos 14 bis y 75 inciso 22 de la Constitución Nacional (Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales, artículo 11:1; Declaración Universal de Derechos Humanos, artículo



CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO A.I.A.S.
REPÚBLICA ARGENTINA
CONCEJAL DR. RAÚL H. VON DER THUSEN

25 inciso 1; Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre, artículo XI; Convención de los Derechos del Niño, artículo 27 inciso 3); Convención Americana sobre Derechos Humanos, artículo 26); como así también el artículo 23° de nuestra Constitución Provincial expresa: "Todo habitante tiene derecho a acceder a una vivienda digna que satisfaga sus necesidades mínimas y de su núcleo familiar. A este fin el Estado Provincial procurará el acceso a la propiedad de la tierra y dictará leyes especiales que implementarán los planes de vivienda".

Que más allá de todas estas normas constitucionales proteccionistas de la vivienda como núcleo básico de la familia, no todos los ciudadanos son dueños de su vivienda.

Que en la mayor parte de las ciudades de nuestro país registran un porcentaje mayor al treinta y cinco por ciento (35 %) de ciudadanos que se encuentran en calidad de inquilinos, al menos los registrados contractualmente.

Que si bien en nuestra provincia el último censo fue realizado en el año 2010, podemos mencionar que en razón de distintos relevamientos realizados, nuestra provincia tendría algo más de aquel porcentaje de inquilinos en Tierra del Fuego, lo que es mucho.

Que esto último se debe al crecimiento poblacional desmedido de los últimos años, siendo nuestra provincia la que más ha crecido demográficamente.

Que entendemos que es necesario que el Estado intervenga ante esta situación y lo haga siempre legislando a favor de los más débiles, que en tal caso son aquellos ciudadanos que buscan con desesperación poder alquilar un inmueble con destino a vivienda. A sabiendas de ello, proponemos que las comisiones no sólo sean fijadas con un importe máximo de cobro (4,15%), sino que las mismas estén a cargo, exclusivamente, del propietario y no de los inquilinos.



CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO A.I.A.S.
REPÚBLICA ARGENTINA
CONCEJAL DR. RAÚL H. VON DER THUSEN

Que por mucho tiempo, diríamos desde siempre, la parte más débil de este tipo de contratos ha sido y lo es, el inquilino, el locatario. Esta debilidad surge muchas veces de la falta de condiciones justas a la hora de contratar y de la necesidad que tiene el ciudadano de brindar a su familia condiciones básicas de habitabilidad.

Que nuestra legislación nacional y municipal, principalmente en la ciudad de Río Grande, ha ido inclinándose en brindar mejores condiciones para los locatarios, con esta misma premisa, el locatario es la parte más débil del contrato.

Que en muchos lugares del interior del país y recientemente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se han dado modificaciones legislativas tendientes a achicar esa brecha de desigualdad entre los derechos del locador y el locatario. Un ejemplo de ello fue la modificación de la Ley N° 2.340 donde se prevé, entre otras cosas, que las comisiones que reciben los corredores inmobiliarios provengan únicamente del propietario de un inmueble que da en locación su bien.

Que de esta manera el ciudadano que desea tener acceso a la vivienda pueda resultarle un poco más accesible y no tener que esperar por años la solución que deberían dar los estados tanto nacionales, provinciales y municipales.

Que por todo lo expuesto con anterioridad, entendiendo que el Estado es el único garante para que no existan abusos e inequidades, facilitando el acceso real y oportuno a la vivienda digna de todos los fueguinos, es que solicitamos la modificación de la Ley Provincial N° 762 en beneficio de los más desprotegidos en la relación contractual de locación.

Que resulta necesario contar con el apoyo de todos los niveles del Estado y de las Organizaciones no Gubernamentales relacionadas a la temática planteada, por lo que planteamos la comunicación no sólo a la Legislatura Provincial, sino a todos los



CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO A.I.A.S.
REPÚBLICA ARGENTINA
CONCEJAL DR. RAÚL H. VON DER THUSEN

que de alguna forma tengan que ver con dar soluciones a la problemática habitacional y la defensa de los derechos de los inquilinos.

Que este cuerpo deliberativo se encuentra facultado por la Carta Orgánica Municipal para dictar esta comunicación.

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE
EMITE LA SIGUIENTE
COMUNICACIÓN**

Artículo 1°) SOLICITAR a la Legislatura de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, incorpore como asunto legislativo un Proyecto de Ley que prevea la modificación de la Ley Provincial N° 762 (Ley de Martilleros, Tasadores y/o Corredores), teniendo en consideración los siguientes puntos:

a) Los honorarios a cobrar por la intermediación de un contrato de arrendamiento en locaciones para vivienda única, no podrán exceder el cuatro como quince por ciento (4,15%) del total del importe del plazo del contrato y únicamente podrán ser cobrados al propietario del inmueble, no así al locatario.

b) Deber de Información. Los corredores deberán colocar en el local u oficina en el que desempeñen sus tareas, en un lugar visible por el público, un letrero mediante el cual informarán al público de la limitación en el cobro de honorarios a locatarios.

Artículo 2°) ESTABLECER que el ANEXO I forma parte íntegra de la presente Comunicación.



CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO A.I.A.S.
REPÚBLICA ARGENTINA
CONCEJAL DR. RAÚL H. VON DER THUSEN

Artículo 3°) COMUNICAR a la Legislatura Provincial, al Poder Ejecutivo Provincial, a los Poderes Ejecutivos Municipales, a los Concejos Deliberantes y a las Organizaciones no Gubernamentales de Defensa de los Derechos de los Inquilinos de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

Artículo 4°) DE FORMA.

ANEXO I

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY**

Artículo 1°) MODIFICAR el artículo 69 de la Ley Provincial N° 762 (Ley de Martilleros, Tasadores y/o Corredores), el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 69.- Los honorarios que percibirán los Martilleros, Tasadores y/o Corredores, de acuerdo a sus variantes y especialidades, por los trabajos profesionales que realicen, se ajustarán a la siguiente escala arancelaria:

II.- De los Corredores:

f) arrendamientos en locaciones y/o en administración de propiedades:

1. Urbanas o rurales: En el caso de tratarse de alquiler de inmuebles, destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, administrados por un corredor inmobiliario, el monto de los honorarios y/o comisiones a cobrar por la celebración del contrato de locación no podrá superar el equivalente al cuatro y



CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO A.I.A.S.
REPÚBLICA ARGENTINA
CONCEJAL DR. RAÚL H. VON DER THUSEN

quince centésimo por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato. Estos honorarios y/o comisiones por la intermediación en la celebración de este tipo de contratos destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, estarán a cargo exclusivamente del locador, o sea del propietario de la vivienda quien deberá hacerse cargo del gasto que origine el mencionado contrato, quedando el locatario eximido del pago de honorarios y/o comisiones.

2. En alquileres por temporada: del tres por ciento (3%) del monto del contrato a cargo de cada una de las partes."

Artículo 2°) INCORPORAR el inciso 23 al artículo 64 de la Ley Provincial N° 762 (Ley de Martilleros, Tasadores y/o Corredores), que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 64.- Son obligaciones de los Martilleros, Tasadores y/o Corredores:

a) De los Corredores:

23. exhibir en el local u oficina en el que desempeñen sus tareas, en un lugar visible por el público, un letrero cuyas características serán definidas por la Autoridad de aplicación, mediante el cual informarán al público de la eximición del pago de honorarios y/o comisiones por parte de los locatarios por la intermediación en la celebración de contratos de locación de inmuebles para vivienda única, familiar y de ocupación permanente."

Artículo 3°) DE FORMA.



CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE
PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO A.I.A.S.
REPÚBLICA ARGENTINA
CONCEJAL DR. RAÚL H. VON DER THUSEN

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

Por todo lo expresado es que solicito el acompañamiento de mis pares para la aprobación del presente Proyecto de Comunicación.

MUCHAS GRACIAS SR. PRESIDENTE.