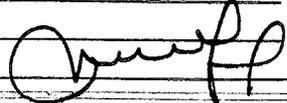


USHUAIA, 20 de Marzo de 2017. Hs. 9:18

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Numero: 257	Fojas: 2
Expto. N°	
Grado:	
Recibido:	

Señor Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia
Dn. Juan Carlos Pino.

Habiendo tomado conocimiento que en fecha 17 de marzo ppdo. se reunió la Comisión de Información y Debate Ciudadano con el objeto de poner a consideración pre dictámenes correspondientes a las Comisiones Permanentes de Legislación e Interpretación, Policía Municipal y Planeamiento y Obras Públicas – en particular – asunto 1602/2013 proyecto de ordenanza referente a instruir el “Regimen de Registro Habilidadación y Categorización de Inmuebles destinados a alquiler como vivienda unipersonal y familiar” y al no poder concurrir personalmente a la misma, queremos dejar constancia escrita de nuestro parecer respecto a la intervención que se pretende realizar sobre una operatoria contractual entre privados amparada, observada y actualizada en nuestro Código Civil y Comercial de la República Argentina – Ley 26.994 Promulgada el 7 de octubre de 2014, Capítulo 4, Locación.

En tal sentido siendo una operatoria – normada – entre privados es inconcebible que se pretenda regular la misma estableciendo una categorización que en definitiva solo encubrirá la fijación de un monto de alquiler mensual a abonar por los inquilinos. En la actualidad este monto es generado por la oferta y demanda de la plaza y no es arbitrario sino que surge del mentado “mercado” que se compone ni mas ni menos que de la demanda de los inquilinos, la oferta de los propietarios y principalmente el Estado que es en definitiva el gran regulador del mismo a través de la construcción de vivienda social.

Los propietarios de inmuebles damos un servicio que implica una inversión “de riesgo” ya que para poner en el mercado una vivienda en alquiler se deben erogar sumas cuantiosas producto de años de esfuerzos, obteniendo a cambio, y esto es demostrable financieramente, una rentabilidad que nos permite muy a largo plazo la amortización del capital puesto. Y eso en situaciones normales, con un mercado deprimido como en el presente, se tiene desocupada la vivienda por largos periodos por lo tanto el recupero es mucho mas lento y todo a “nuestro riesgo”. No andamos los propietarios solicitando instrumentos para que nos ocupen las viviendas y que se nos establezca un precio alto de alquiler mensual, por que tenemos que recuperar lo que pusimos.

Para llegar a un final de obra hemos tenido que dar cumplimiento a innumerables regulaciones y normas del oficio regladas por la Municipalidad de Ushuaia.



La nuestra es una actividad inscripta en la AFIP y que tributa a la Provincia a través de Ingresos Brutos, no es una actividad oculta o clandestina que seguramente es a la que se debería controlar y erradicar ya que es la única que atenta contra la seguridad e integridad de los inquilinos.

Llama la atención entonces que el proyecto de ordenanza que se pretende aprobar solo será de aplicación justamente con aquellos propietarios que hoy somos "visibles". El mismo tiene todas y cada una de sus protecciones orientadas hacia los inquilinos, como si el acuerdo entre Civiles, que es en definitiva el Contrato de Locación, no las contemplara. En este proyecto no se pone ningún énfasis, por ejemplo, hacia las responsabilidades y obligaciones que le caben a aquellos inquilinos inescrupulosos que una vez ingresados en la propiedad dan a la misma un uso totalmente indebido en todas sus formas, devolviendo en algunos casos viviendas destruidas, por el contrario se pone toda la atención en los propietarios en un intento de avasallar nuestros derechos.

Tan es así la intrusión que se pretende sobre la propiedad privada, que este proyecto prevé multas a los propietarios que tengamos inmuebles ociosos, es decir que la propiedad y el esfuerzo para construirla es nuestro pero no podemos disponer de la misma conforme a nuestro derecho, por el contrario se nos obliga a tenerla ocupada con inquilinos. Podría también darse el caso que aunque quisieramos, si por alguna razón el mercado cae estrepitosamente no sería posible ocuparlas; tendríamos entonces que pagar multa todos los días? Un disparate total.

Los inquilinos ya se encuentran escuchados en Defensa al Consumidor y si esto a criterio de los Señores Concejales no alcanza, sería tal vez oportuno crear dentro del ámbito Municipal un espacio de mediación que permita que acudan al mismo tanto inquilinos como propietarios a plantear situaciones de conflicto entre las partes.

IGJ.

No queda claro el porque de la participación de la

Atentamente.


Vicente Eduardo Burgos
DNI 13940011

Av. Alem 2375.

T.F. 15466731.