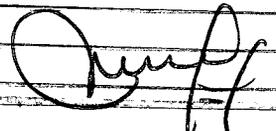


Ushuaia, 17 de marzo de 2017.

CONSEJO DELIBERANTE URSUS S.A.	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	22/03/17 Hs. 11:00
Numero:	259 Fejos: 3
Expte. N°	
Grado:	
Recibido:	

Sr. Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia
S/D

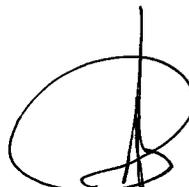
Los abajo firmantes, en su carácter de miembros de martilleros y corredores inmobiliarios matriculados vienen a plantear formal oposición a la admisión del proyecto de regulación de alquileres urbanos en el ámbito de la Ciudad de Ushuaia, conforme los fundamentos que se exponen resumidamente en la presentación que se adjunta, ello sin perjuicio de ampliar los mismos en caso de proseguir la tramitación del mismo, toda vez que se procurará el control constitucional por vía jurisdiccional.

Sin otro particular, saludamos atte.


BENEDETTU ALDO.


Lucas
Jorge Amador
12700078


GABRIEL DIAZ
DNI: 12.895.888
TURIMCO S.R.L.
INGENIERIA FUEGUINA S.R.L.
IMI CONSTRUCTORA S.R.L.
MEGA LOGISTICA S.A.


JUAN MASCIONNA
DNI: 93702854


Josefina Serriff
DNI 27.002.152


Marcelo M. Farnoudy
DNI 22697809

y AGNES 248 -
02901-15607996

ANALISIS CONSTITUCIONAL

Es alarmante que un proyecto como el que hoy nos ocupa haya sido presentado para su estudio, superados controles internos, evaluado en la comisión respectiva y puesto a consideración en Audiencia Pública, pues habla a las claras de una deficiente labor legislativa que es esencial para este órgano del Estado.

Con el apoyo de la cláusula programática constitucional de "acceso a una vivienda digna", se encara un proyecto tendiente a regular la actividad de renta de todos los inmuebles alcanzados por la ley 23091 (art. 2 del proyecto), sin advertir que dicha normativa fue derogada en el año 2015.

Esta primera "desprolijidad" por llamarla de alguna manera, tornaría inviable la aprobación del proyecto, no obstante, a la luz de las irregularidades que luego se verifican, parece una cuestión menor.

No puede desconocer el Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia que vivimos en un estado democrático, con apoyo en la Constitución Nacional y en el principio de división de poderes por cuanto, la materia contractual en general y las locaciones en particular, ya se hallan reguladas debidamente en el Código Civil y Comercial de la Nación y el órgano legislativo municipal carece de facultades para reglamentarlo.

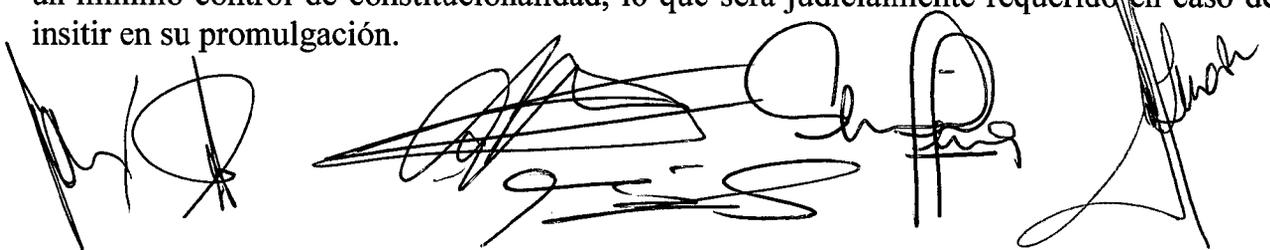
¿Por qué?

- No es una facultad delegada por la Nación a las provincia y menos aún a los municipios, (Art. 75 inciso 12 CN)
- La regulación que se propone afecta derechos consagrados en las constituciones nacional y provincial, en cuanto al derecho de libre disponibilidad de la propiedad (Art. 17 CN; Art. 14, inc, 13 Const. TDF)
- El sistema sancionatorio castiga conductas lícitas
- El sistema de contralor avasalla el derecho a la intimidad personal (Art. 14, inc, 14 y Art. 41 Const. TDF)
- El sistema de fijación de precios es confiscatorio frente al derecho de propiedad (Art. 17 CN; Art. 14, inc, 13 Const. TDF)
- Toda la materia contractual locativa se halla regulada por una Ley nacional (Título II Capítulo I CyCCN, Arts 957 y sgtes.)
- La intervención estatal que se propone atenta contra la autonomía de voluntad consagrada en la legislación civil y profundizada en la reforma de agosto de 2015.
- Toda la actividad de intermediación de corredores inmobiliarios y martilleros se halla regulada por leyes nacionales y provinciales.
- La tutela de los derechos de consumidores y usuarios ya se halla regulada por una ley Nacional y existen organismos provinciales que ejercen el poder de policía a su respecto.

El Municipio puede, y de hecho lo hace, reglamentar las "actividades comerciales" que fueran de su competencia por lo tanto, la "materia" que ahora pretende regular esta fuera de su alcance porque se trata jurídicamente de actos civiles, no comerciales.

Tampoco puede regular el municipio el ejercicio de la actividad de los corredores y martilleros pues no es una actividad comercial sino profesional con leyes de control de matrícula.

Esta apretada síntesis permite comprender que el proyecto es inviable y no puede superar un mínimo control de constitucionalidad, lo que será judicialmente requerido en caso de insistir en su promulgación.



EL "PROBLEMA" DE LAS LOCACIONES URBANAS

Sin perjuicio de la inconstitucionalidad denunciada, verificamos también un peligroso desconocimiento de la materia que se pretende regular.

Por una lado no se aprecia en la norma ni en su expresión de motivos cuales son los elementos en los que se funda para llegar a la conclusión de que la emergencia habitacional se halla relacionada con la oferta y demanda de alquileres o con el precio de los mismos.

La ausencia de un estudio serio sobre el particular nos llevan a tener que evaluar un proyecto normativo fundado en pareceres o sensaciones.

Ningún aporte estadístico, ninguna evaluación de campo, ninguna comparación histórica de variables (precios, viviendas en locación, cantidad de propietarios y locatarios).

Nada.

Solo podemos asumir que el proyecto no tiene ningún sustento en la realidad pues los datos necesarios para comenzar a tratar seriamente la cuestión se hallaban (y se hallan) a la mano de quien quiera conocerlos.

Partiendo de los censos nacionales de 2001 y 2010, se observa que hace mas de una década la cantidad de hogares que poseían vivienda propia era de un 70,64%, en tanto los que locatarios ascendían a 11,14%

En 2010 estos valores se habían modificado por las dificultades de acceso a vivienda propia hallando un 67.7% de propietarios y un 16.11 % de inquilinos.

Estos promedios nacionales solo se ven alterados en las grandes capitales (Buenos Aires, Rosario, Córdoba) en donde los hogares alquilados pueden alcanzar un promedio del 25%. (En 2001 había en Ushuaia 12722 hogares sobre un total 45430 habitantes y en 2010 17538 hogares sobre un total de 51531 habitantes) - Bases INDEC

Ningún dato se ha recabado por quienes hoy presentan este proyecto en audiencia pública respecto de la realidad local.

Lo mismo sucede en materia de precio de las locaciones, históricamente la renta estimada para un bien dado en locación era del 1% del valor de venta del mismo.

Al día de hoy, los propietarios deben percibir entre un 0.5% y un 0.7 % del valor de venta, asumiendo esa reducción de su utilidad por una clara imposición del mercado que tornaría a sus inmuebles en inproductivos al no poder pagarse el canon anterior.

Es falsa entonces (por ausencia de estudio serio) la afirmación que emana de la expresión de motivos del proyecto que sostiene que la locaciones "elevan su precio a valores exorbitantes"

Lo cierto es que la miope realidad en la que se apoya el proyecto hace pensar que existe una especulación de los propietarios para ganar mas, cuando en realidad debieron acomodar los precios para ganar menos pero mantener la fuente de ingresos y, en síntesis, la dificultad de alcanzar esos precios para los locatarios reside en la ineficacia de otras políticas de estado que nada tienen que ver con la iniciativa privada.

Esta pobreza en la fundamentación y el conocimiento del presunto problema, llevan a omitir comprender que la realidad de la situación depende de la marginalidad y no de aquellos propietarios que acuden a los profesionales idóneos en la intermediación inmobiliaria, pues el mercado formal se halla regulado por la ley, tributa sus impuestos y los derechos de los inquilinos son tutelados en cuanto a la promoción, oferta y celebración de los contratos por los organismos estatales.

Quienes ofrecen inmuebles en alquiler en condiciones inadecuadas lo seguirán haciendo pues son ellos los que aprovechan la necesidad de la gente y carecen de interés en su regularización.

La pretensión estatal de "poner un equilibrio entre la oferta y la demanda", representa una intervención ilegítima y contraria a derecho.

EL REGIMEN SANCIONATORIO Y EL CONTROL DE PRECIOS

Finalmente, la pretensión de sancionar a quienes ejerzan su derecho de propiedad conforme a la legislación civil y la Constitución, no resiste el menor análisis, así como también lo enunciado en el Título VII denominado "De los precios máximos" pues excede las facultades del organismo y resulta expropiatorio.

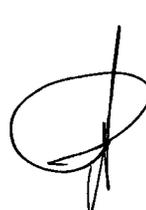
La ausencia de análisis del tema ha impedido que se evalúe que jamás en la Argentina o en cualquier país del mundo, un régimen sancionatorio ha mejorado el problema que se pretende atacar:

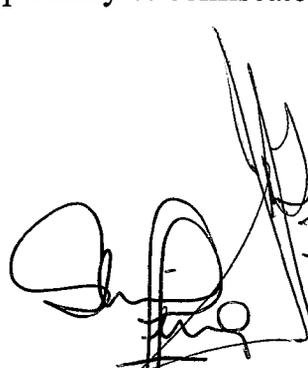
Las mayores penas no disminuyen los delitos, las multas a los empleadores no disminuyen el empleo no registrado y, consecuentemente, la sanción a los propietarios de inmuebles no logrará que se incremente el número de inmuebles en alquiler, sino, claramente, lo contrario. Como ejemplo la ley de alquiler de 1943, que destruyó el mercado de las locaciones, siendo claro que si se busca que aumente la oferta, sería lógico incentivar la construcción y no desalentarla.

El proyecto pretende crear un ente burocrático con facultades para administrar los alquileres, convirtiendo al Municipio en una suerte de Inmobiliaria Pública con un alto costo presupuestario que abonarán todos los contribuyentes (5% sobre el impuesto inmobiliario entre otros)". Ante este escenario, la reacción inmediata del propietario será retirarse para protegerse

El proyecto es inconstitucional, avasalla el derecho de la propiedad, castiga al inversor en lugar de incentivarlo, vulnera los derechos de la propiedad y es confiscatorio, por lo que planteamos nuestra total oposición.


GABRIEL DÍAZ
DNI: 12.891.888
FITURIMCO S.R.L.
P/IMI CONSTRUCTORA U.R.G.
P/MEGA LOGÍSTICA S.A.
BENEDETTA ALDO


JUAN MASCIOTRA
DNI: 93702854


Sebastián Zosetina.
J.H. MORAN
12/2007


Marcelo M. Fernandez
DNI 22697800