



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA LEGISLATIVA	
PROYECTOS PRESENTADOS	
Fecha: 22/03/17	Hr. 15:51
Numero: 262	Fojas: 12
Expte. N°	212/2008
Grado:	
Recibido:	

NOTA N°: 43

LETRA: E.Co.S.

USHUAIA, 22 de marzo de 2017.-

Sr. Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia
Don Juan Carlos PINO
S _____ / _____ D

Por medio de la presente me dirijo a UD a los efectos de incorporar al Boletín de Asuntos Entrados de la próxima Sesión Ordinaria, el siguiente proyecto de Ordenanza, por el cual se crea la Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos en el ámbito de la Municipalidad de Ushuaia.

El mismo se presenta acompañado por sus correspondientes fundamentos, tal lo establecido en el artículo 94° del Reglamento Interno, Decreto CD 09/2009.

Silvio Bocchicchio
Concejal E.Co.S.
Concejo Deliberante Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

FUNDAMENTOS

Desde el año 2013 el Concejo Deliberante de la Ciudad de Ushuaia tomó la vanguardia a la hora de abrir el debate sobre la potestad del Estado municipal para generar herramientas normativas locales que colaboren en la garantía de los derechos de los inquilinos dentro del mercado inmobiliario de viviendas unipersonal o familiar al interior de su jurisdicción, a los fines de garantizar- como ciudad- las condiciones mínimas de habitabilidad y dignidad para los vecinos no propietarios que han elegido habitarla.

Mediante el asunto N° 1602/2013 y sus correlativos, hemos presentado el proyecto de Ordenanza creando el Régimen de Registro, Categorización y Habilitación de Inmuebles destinados al alquiler como vivienda unipersonal o familiar en el ejido urbano de la Municipalidad de Ushuaia y otro proyecto que complementariamente incluye dentro del capítulo de impuesto inmobiliario en la Ordenanza Fiscal, la definición de Inmueble Ocioso que estipula un recargo que multiplica en TRES veces el valor del impuesto inmobiliario a las viviendas deshabitadas "a los fines de que las viviendas que no constituyen vivienda única ni primaria de sus propietarios, sean destinadas primordialmente a la satisfacción de la demanda habitacional", el cual está planteado tomando idéntica lógica y el mismo espíritu explicitado por la propia normativa local a los terrenos baldíos.

Desde entonces, estos proyectos han sido expuestos y debatidos en numerosas reuniones con diferentes actores con influencia en la temática, desde la Cámara Inmobiliaria local hasta la Unión de Inquilinos de Tierra del Fuego y el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos, y ha sido presentado en foros tales como la Feria y Congreso Internacional Expo Municipios 2015 "Los gobiernos locales y los nuevos desafíos", realizada en la ciudad de Córdoba el 18 y 19 de agosto de 2015, donde obtuvo gran repercusión y fue compartido y remitido a legisladores y funcionarios de decenas de localidades del país.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"



***Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia***

Finalmente, luego de permanecer con estado parlamentario durante más de un período de mandato en la Comisión Permanente de Asesoramiento de Legislación e Interpretación de este cuerpo, los concejales que actualmente la integramos decidimos otorgarle pre-dictamen al proyecto a los efectos de que sea puesto a consideración de los vecinos de Ushuaia en la comisión de Información y Debate Ciudadano y pueda volver a la comisión de origen teniendo como nuevo insumo las opiniones y propuestas allí vertidas.

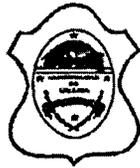
En este foro, de vital importancia para la legitimidad y consenso de las normas emanadas de este cuerpo, los representantes de diferentes sectores que pudieron hacerse presentes plantearon cuestionamientos, modificaciones, oposiciones, apoyos, datos y realidades sectoriales. También presentaron propuestas.

De todas ellas se ha tomado nota, no sólo en términos institucionales, sino como bloque iniciador del proyecto, como espacio impulsor del debate respecto de las condiciones de los alquileres en Ushuaia.

Una de las propuestas que resulta por demás atendible ha sido la de empoderar al inquilino generando herramientas que lo asistan en el marco de la relación que, en la mayoría de los casos es de una desigualdad pasmosa respecto del propietario o la inmobiliaria, mediante la generación de un departamento o dependencia oficial en el ámbito del Departamento Ejecutivo que se dedique a la defensa y patrocinio de los inquilinos en los casos de conflicto, así como la difusión y educación respecto de la normativa y los derechos y deberes que asisten a las partes dentro de la relación del alquiler.

Los casos que se mencionaron y que nos son acercados por muchos vecinos a los concejales, suelen implicar una persona o familia a la que se le presenta una rotura o un problema estructural dentro de la vivienda que alquila y a quien el propietario o inmobiliaria no le brinda una solución de manera satisfactoria en tiempo y forma, aun bajo la ley que ampara su derecho a ser asistido e incluso resarcido. En ese caso, la respuesta que suele brindarse desde los sectores que ofrecen viviendas para alquiler es que se accione la vía judicial, que "busque un abogado". Pero un inquilino que debe, por ejemplo, resolver higiene o una locación alternativa para vivir

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"



***Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia***

en un caso- por demás común en nuestra ciudad- de rotura de caldera, de calefacción o de calefón, no puede estar ocupado en instancias jurídicas, intimaciones y cartas documentos cuando debe resolver dónde duerme o cómo se ducha. Para ello, están los asesores letrados, pero que en la relación costo-beneficio implica honorarios que superan exponencialmente la reparación de la cosa que genera la denuncia.

Por ello se crea en este proyecto de Ordenanza la Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos en el ámbito de la Municipalidad de Ushuaia, que tiene la función de asesoramiento, mediación y también patrocinio para inquilinos en los casos de conflicto en relación a propietarios o inmobiliarias; una defensoría gratuita para el ejercicio de derechos en igualdad de condiciones.

También le otorga potestades de iniciativa legislativa, convocatoria a audiencia pública, actuando como ente cristizador del debate en la materia.

Asimismo se le otorgan facultades de contralor para inspeccionar viviendas objeto de denuncia y se le establecen como parámetros a la hora de evaluar la "habitabilidad" no solo los códigos que rigen la edificación y el planeamiento de la ciudad, sino además normas y jurisdicción nacional y supranacional en torno al concepto de "Vivienda Digna"

El reconocimiento internacional del derecho a una vivienda digna ha sido consagrado mediante varios tratados como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, redactada en París en 1948, que menciona en el Artículo 25: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad". En esta sintonía, los países partes del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), Artículo 11,

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

reconocieron el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuadas y una mejora continuada de las condiciones de existencia". La Constitución Nacional se refiere al asunto con similar énfasis en el Artículo 14 bis, donde establece "la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el o acceso a una vivienda digna".

La Constitución de Tierra del Fuego dedica íntegramente el Artículo 23, al que titula "Vivienda" para enfatizar que "todo habitante tiene derecho a acceder a una vivienda digna que satisfaga sus necesidades mínimas y de su núcleo familiar."

La Carta Orgánica Municipal se refiere al "Hábitat y tierras fiscales" en el Artículo 51 mencionando que "el Municipio reconoce el derecho de los vecinos a una vivienda y hábitat digno".

A nivel internacional, la Asamblea General de las Naciones Unidas aprobó en septiembre de 2015 la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible¹, la cual contiene 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible y 169 metas, con los que se pretende retomar los Objetivos de Desarrollo del Milenio y conseguir lo que éstos no lograron. "Los Objetivos y las metas son de carácter integrado e indivisible y conjugan las tres dimensiones del desarrollo sostenible: económica, social y ambiental". El objetivo 11 es "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles" y entre sus metas "asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales".

En este marco de consenso se celebró en 2016 en Quito la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), en la cual los Jefes de Estado y de Gobierno, Ministros y Representantes de Alto Nivel, con la participación de los gobiernos subnacionales y locales, los parlamentarios, la

¹http://www.odsargentina.gob.ar/public/documentos/seccion_publicaciones/ods/transformar_nuestro_mundo.pdf



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

sociedad civil, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, el sector privado, los profesionales y los técnicos, la comunidad científica y académica, y otros interesados pertinentes, adoptaron una Nueva Agenda Urbana². En lo que respecta a la materia que estamos abordando, los firmantes se comprometen a **“promover políticas en materia de vivienda a nivel nacional, subnacional y local que respalden la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada para todos como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado; que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia e impidan los desalojos forzosos arbitrarios; y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar, las personas en situaciones vulnerables, los grupos de bajos ingresos y las personas con discapacidad, y propicien al mismo tiempo la participación y colaboración de las comunidades y los interesados pertinentes en la planificación y aplicación de esas políticas, incluido el apoyo a la producción social del hábitat, de conformidad con la legislación y las normas nacionales”**. Otro de los compromisos refiere a promover **“el cumplimiento de los requisitos jurídicos mediante marcos de gestión sólidos e inclusivos e instituciones transparentes que se ocupen del registro de la propiedad de la tierra y la gobernanza, aplicando sistemas financieros cabales, un registro y un uso de la tierra y una gestión transparentes y sostenibles**. Apoyar a los gobiernos locales y los interesados pertinentes, mediante diversos mecanismos, en la elaboración y utilización de información básica de inventario de tierras, como catastros, mapas de riesgos y valoración y registros de los precios de la tierra y la vivienda, a fin de generar datos fiables, oportunos y de calidad desglosados por ingresos, sexo, edad, raza, origen étnico, condición migratoria, discapacidad, ubicación geográfica y otras características pertinentes en el contexto nacional, datos que serán necesarios para evaluar los cambios del valor de la tierra, y al mismo tiempo velaremos porque estos datos no se utilicen para formular políticas discriminatorias de uso de la tierra”.

²[http://mercociudades.org/sites/portal.mercociudades.net/files/Draft%20Outcome%20Document%20of%20Habitat%20III%20\(S\).pdf](http://mercociudades.org/sites/portal.mercociudades.net/files/Draft%20Outcome%20Document%20of%20Habitat%20III%20(S).pdf)



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

En términos de legislación la Agenda de Hábitat III promueve “la elaboración de normas adecuadas y ejecutables en el sector de la vivienda, incluidos, según el caso, códigos de construcción, regulaciones, permisos de construcción, ordenanzas y leyes del uso del suelo y reglamentos de ordenación resilientes”, fomentando “un análisis diferenciado de la oferta y la demanda de vivienda basadas en datos de buena calidad, oportunos y fiables a escala nacional, subnacional y local, teniendo en cuenta las características concretas sociales, económicas, ambientales y culturales”.

En definitiva, proponemos crear una instancia local intermedia que colabore en la consecución de esos objetivos sociales y humanos que se traducen en lo que los estados, en todos sus niveles, entienden como vivienda digna.

Como mención necesaria cabe destacar que de 2013 a la fecha, otras jurisdicciones han presentado y aprobado proyectos posteriores que tienen la inspiración del proyecto original presentado por nosotros, facultado y empoderando a los estados municipales a actuar en la materia, con proyectos similares o complementarios como en Parana³ en la Provincia de Entre Ríos, Las Heras⁴ en la Provincia de Santa Cruz.

Es el caso de Sunchales⁵, se aprobó la Ordenanza 2590/206 que crea la Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos/as, bajo la órbita del Instituto Municipal de la Vivienda y que expresa los fundamentos y los objetivos que persigue nuestro proyecto, a instancias de lo recabado en Debate Ciudadano.

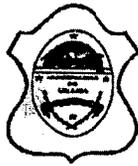
Finalmente, vale señalar que este proyecto suma una herramienta que es perfectamente complementaria con el proyecto “madre” que ha dado origen al debate, el Régimen de Registro, Categorización y Habilitación de Inmuebles

³http://www.apfdigital.com.ar/despachos.asp?cod_des=282744&ID_Seccion=12&fecemi=09/12/2016&Titular=inquilinos-presentaron-su-proyecto-de-ordenanza-para-la-creacion-de-la-oficina-municipal-de-alquiler.html

<http://www.elonce.com/secciones/politicas/469421-proyecto-de-ordenanza-propone-la-creacion-de-oficina-municipal-de-alquileres.htm>

⁴<http://www.laopinionaustrial.com.ar/diario.asp?Modo=Noticia&Nid=86038&texto=&A=2016&M=12&D=1>

⁵<http://www.concejosunchales.gov.ar/normativa-local-detalle.aspx?id=3450>
<http://www.concejosunchales.gov.ar/Archivos/Link/P.%20de%20Crea%20Oficina%20del%20Inquilino.pdf>



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

destinados al alquiler como vivienda unipersonal o familiar en el ejido urbano de la Municipalidad de Ushuaia, y para ello se le otorga entre las facultades la de "Aplicar la normativa local vigente en materia de viviendas en alquiler, asumir las funciones que le otorgue esta norma o la que en el futuro la reemplace o modifique o complemente"

Consideramos que esta puede considerarse una instancia parcial pero necesaria en el marco más amplio y sustancial que acarrea la propuesta de la que se desprende este proyecto, y que además tiene el aliciente de haber surgido en su espíritu de la opinión de los vecinos en el espacio que brinda para ello esta casa legislativa.

Por todo ello es que solicito a mis pares su acompañamiento para la sanción del presente Proyecto de Ordenanza:

**Silvio Bocchicchio
Concejal E.Co.S.
Concejo Deliberante Ushuaia**



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:**

ARTÍCULO 1º.- CREACIÓN. CRÉASE la Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos en el ámbito de la Municipalidad de Ushuaia.

ARTÍCULO 2º.- TITULAR. El titular de la oficina creada en el Artículo 1 ejerce las facultades y competencias dictadas por la presente Ordenanza; debe ser abogado/a designado/a por el Intendente Municipal, ad referendum del Concejo Deliberante. Cuenta con dedicación exclusiva y percibe remuneración equiparada a la de un Coordinador.

ARTÍCULO 3º.- COMPETENCIAS. La Oficina de Defensa de los Derechos de los Inquilinos tiene las siguientes competencias:

- a. Asesorar en el ámbito de la ciudad Ushuaia a las personas involucradas en las relaciones de locación de inmuebles para vivienda.
- b. Ofrecer una instancia de mediación y de conciliación voluntaria entre las partes suscriptoras de un contrato de locación, en caso de ser requerida por una de ellas.
- c. Intervenir ante denuncias y/o reclamos de inquilinos, propietarios o inmobiliarias derivadas de las condiciones de locación.
- d. Ejercer iniciativa legislativa en la materia, proponer modificaciones o sustituciones de la normativa vigente.

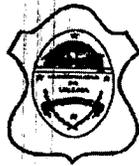


**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

ARTÍCULO 4º.- FACULTADES. La Oficina de Defensa de los Derechos de los Inquilinos tiene las siguientes funciones:

- a. Dar difusión amplia a los derechos y deberes que asisten a la relación locativa de inquilinos y propietarios en el marco de la normativa vigente.
- b. Brindar asesoramiento legal gratuito en la relación locativa con el propietario y/o la inmobiliaria tanto en forma previa a la firma del contrato como en las situaciones que se pudieran presentar con posterioridad a dicho acto.
- c. Iniciar y proseguir, de oficio o a petición del interesado, las acciones judiciales en materia de su competencia.
- d. Aplicar la normativa local vigente en materia de viviendas en alquiler, asumir las funciones que le otorgue esta norma o la que en el futuro la reemplace o modifique o complemente.
- e. Contribuir a que se materialicen relaciones contractuales entre locadores y locatarios en condiciones de vivienda digna y de estricto cumplimiento de la normativa vigente.
- f. Denunciar ante los organismos públicos nacionales, provinciales y municipales competentes la detección de actos o hechos que pudieren constituir delito o ser susceptibles de afectar derechos.
- g. Solicitar asesoramiento de las instituciones de la sociedad civil con competencias inherentes, tales como Cámara Inmobiliaria, Asociaciones de Inquilinos, Defensa del Consumidor.
- h. Convocar a audiencia pública en los términos de la OM 2582 y sus modificatorias, a los efectos de exponer y poner en discusión asuntos de relevancia pública en la materia.
- i. Requerir informes ante cualquier dependencia del sector público municipal en la materia de su competencia.
- j. Solicitar información necesaria para el desarrollo de sus tareas ante organismos públicos y privados.
- k. Asistir a las comisiones permanentes de asesoramiento del Concejo Deliberante en cuestiones relativas a su incumbencia.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

- I. Formular advertencias, recomendaciones o recordatorios de los deberes de los funcionarios, y propuestas para la adopción de nuevas medidas.
- m. Intervenir en toda otra cuestión que el Ejecutivo Municipal considere de interés en relación al objeto de su creación.

ARTÍCULO 5°.- DEBERES. Son deberes del titular de la Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos, los siguientes:

- a. Atender personalmente al vecino.
- b. Realizar un informe anual de su desempeño en el ámbito de su incumbencia.
- c. Difundir mediante las piezas de comunicación que considere pertinentes, los derechos y obligaciones de los inquilinos y los propietarios conforme a lo establecido en el Código, Civil y Comercial de la Nación, así como en toda otra norma complementaria vigente o a ser dictada.
- d. Ejercer el patrocinio gratuito en aquellos casos donde, agotada la vía de la mediación, justifique la continuación del trámite por la vía administrativa y/o judicial.

ARTÍCULO 6°.- RESGUARDOS. El titular de la Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos no debe dar curso a presentaciones en los siguientes casos:

- a. Cuando advierta mala fe, carencia de fundamentos, inexistencia de pretensión o fundamento fútil o trivial.
- b. Asuntos ya juzgados.

Ninguno de los supuestos previstos por el presente artículo impide la investigación sobre los problemas generales planteados en las quejas presentadas.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Hielos Continentales, son y serán Argentinos"



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

ARTÍCULO 7º.- ESTÁNDARES MÍNIMOS. Los parámetros de la Oficina de Defensa de los Inquilinos para evaluar la habitabilidad de las viviendas en alquiler en el marco de sus competencias son las normas que rigen la Edificación y Planeamiento de la ciudad de Ushuaia así como las normas de seguridad determinadas por cuerpo de Bomberos. Son criterios supletorios los que determinan el estándar de "vivienda digna" en las normas nacionales y supranacionales y la jurisprudencia aplicable sobre el particular.

ARTÍCULO 8º.- LÍNEA GRATUITA. Asignar a la Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos una línea de teléfono gratuita para la recepción de consultas o denuncias las que serán atendidas en el marco de sus funciones.

ARTÍCULO 9º.- ESTRUCTURA. En el plazo de noventa (90) días, el DEM debe disponer de un espacio físico adecuado para el funcionamiento de la Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos, y dotar a la Oficina de recursos humanos, presupuestarios, de infraestructura y equipamiento mínimos para el cumplimiento de sus objetivos.

ARTÍCULO 10.- PRESUPUESTO. FACULTAR al Departamento Ejecutivo Municipal a realizar las reestructuraciones y modificaciones presupuestarias necesarias a los fines de contemplar las erogaciones que demande la ejecución de la presente, que serán imputadas a la partida presupuestaria correspondiente.

ARTÍCULO 11.- REGLAMENTACIÓN. El Departamento Ejecutivo Municipal reglamenta la presente en un plazo no mayor a los noventa (90) días desde su promulgación.

ARTÍCULO 12.- De forma.

**Silvio Bocchicchio
Concejal E.Co.S.
Concejo Deliberante Ushuaia**