

CONCEJO DEL MUNICIPIO DE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	2/05/17 Hs. 11:48
Numero:	473 Fojas: 3
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	 Leg 3420

Ushuaia, 2 de mayo de 2017

Señor Presidente del Concejo Deliberante

Municipalidad de Ushuaia

Ref: Asunto N° 262/2017

S _____ D

Me dirijo a Ud. y por su intermedio al resto de los Concejales en relación a la Audiencia Pública realizada el pasado viernes 28 de abril en la que participé al tratarse el asunto 262/17 de autoría del Concejel Bocchicchio referente a la creación de una "Oficina para la Defensa de los Derechos de los Inquilinos". Cabe destacar que este asunto tiene relación e incorpora varios puntos del asunto N°1602/13 tratado en anterior Audiencia Pública en la que también participé y en la que varios vecinos también expresaron sus disidencias.

La preocupación frente al problema habitacional en nuestra ciudad no es exclusiva del concejal Bocchicchio, sino seguramente también de los demás Concejales. Sucede que la herramienta que propone no corresponde a la intervención del Municipio por no tener atribución en dicha materia.

Deseo expresar señor Presidente y señores Concejales también a mí, dada mi profesión de arquitecta y mis principios, me ha preocupado siempre el problema de los derechos humanos y de la vivienda digna y dichas ideas las concreté en mi proyecto de Carta Orgánica que fueron volcadas en la Carta Orgánica vigente (artículos 50 a 53), como el Banco Municipal de Tierras, su mecanismo adjudicación, y el carácter de dominio público de las tierras fiscales, entre otras, que de haberse implementado hubiera permitido desde hace tiempo al Municipio y a los vecinos de Ushuaia contar con una considerable cantidad de tierra urbana para dar mayor respuesta a las necesidades de vivienda. Pero



lamentablemente la planificación y uso de la tierra en años anteriores no se dirigió a dar respuesta al hábitat social.

Como en los fundamentos del Proyecto de Ordenanza se cita el tratamiento del problema del hábitat en distintos foros nacionales o internacionales, o la inclusión del derecho a la vivienda en nuestra Constitución Nacional, Constitución Provincial y nuestra Carta Orgánica, debe tenerse en cuenta que se hace referencia a derechos que el Estado debe brindar a sus ciudadanos, es decir que los problemas habitacionales corresponden al Estado Nacional o Provincial que son quienes deben atender la problemática social de la vivienda.

No debe confundirse lo público de lo privado.

La locación de viviendas no es un servicio, ni constituye una actividad comercial. Una vivienda es un inmueble cuyo valor depende de su superficie, ubicación, características constructivas y del valor del metro cuadrado (en Ushuaia, por mucho, el más alto del país por el valor de los materiales y el valor de la mano de obra) de lo que surge su valor real. Quien construye debe cumplir todas las normas de edificación y el Municipio es quien lo fiscaliza y desde el Ejecutivo durante la construcción debe inspeccionarse y fiscalizar las obras y contar con la cantidad necesaria de inspectores para asegurar el cumplimiento de las normas edilicias. **Es decir que ya existen áreas municipales cuya finalidad es que lo construido cumpla con las normas vigentes.**

Está muy arraigado en la cultura argentina desde épocas de la inmigración, de ahorrar en "ladrillos" tanto como resguardo para el futuro como para los hijos y esa nueva vivienda a veces se alquila. Es decir que un propietario de una vivienda es alguien que invirtió y para resguardar el valor de su propiedad la alquila si no la usa, es decir que al alquilar entrega la tenencia de su inmueble por un plazo a quien lo alquila por un valor en relación al valor de la vivienda.

Si en algunos casos existe mala fe en la relación de algunos propietarios con inquilinos eso no justifica crear una dependencia municipal ni

demonizar a propietarios en general que a veces pueden ser víctimas de inquilinos irresponsables.

Dicho esto y ante la referencia del concejal Bocchicchio en la Audiencia, que se trataba de un tema ideológico, las ideas deben respetarse pero cualquier ideología tiene un límite que es el que en nuestra República establece la Constitución Nacional, Provincial, Código Civil y Comercial Nacional, demás leyes, y la Carta Orgánica. Si no se está de acuerdo con ellas, hay que conseguir los votos para intentar cambiarlas, pero no incumplirlas o pasar por encima de ellas.

A continuación enumeraré las observaciones al Proyecto de Ordenanza que he planteado en audiencia pública y además una propuesta.

1.- La Municipalidad carece de facultades para intervenir en contratos de locación de viviendas. El Asunto 262/17 como anteriormente en el 1602/13, no se encuentran dentro de las competencias municipales establecidas en el art 125 ya que la Carta Orgánica no le da atribuciones al Municipio para regular, ni fiscalizar ni intervenir en contratos de alquiler de propiedades destinadas a vivienda, estando ellas reservadas a la Nación (Código Civil y Comercial).

2.- La locación de inmuebles no requiere habilitación ni intervención municipal pues no constituye una actividad comercial. En cuanto a la locación de inmuebles para actividad comercial, es ésta la que requiere habilitación municipal, no la locación en sí.

3.- Al no ser de competencia municipal el contralor ni la intervención de las condiciones contractuales de viviendas en alquiler, como propone el Concejal en dicho Proyecto de Ordenanza, el Concejo no puede legislar en dicha materia ni crear una dependencia oficial en el ámbito del Ejecutivo Municipal, es decir crear nuevas estructuras y cargos municipales **que originarían un mayor gasto a los vecinos a través de impuestos o tasas municipales en una materia para la cual el Municipio no tiene facultades.**



4.- Además de no ser de competencia municipal, si se crea una dependencia dirigida a un sector, en este caso exclusivamente a los vecinos que alquilan, podrían proponerse en el futuro otras dependencias similares dirigidas a otros sectores con distintas problemáticas y así se estaría creando una superestructura municipal cuyo financiamiento incrementaría los ya altos impuestos y tasas municipales que pagamos los vecinos.

5.- Para la tarea de mediación el Poder Legislativo provincial creó el C.E.M.E, mediación que es un servicio alternativo de resolución de conflictos que cuenta con un cuerpo de mediadores que se pagan con recursos provinciales, y que abarca los conflictos entre partes en un plazo breve, por lo que el argumento de crear una nueva dependencia a tal fin resulta un gasto redundante que ya el ciudadano realiza a través de las arcas provinciales y en ámbito que sí tiene competencia.

6.- Difusión: En el caso de querer difundir derechos y deberes de locadores y locatarios, dicha publicidad se puede realizar a través de los canales habituales de comunicación del Ejecutivo Municipal o del Concejo sin crear ninguna estructura a tal fin.

7.- Evitar proliferación de regulaciones: Viola expresamente las reglas de gobierno y administración municipal, contenidos en los art. 41, 42 y 90 de la Carta Orgánica, establecidas por nosotros con el fin de evitar la proliferación de regulaciones acerca de conductas, actividades o hechos que se hallen ya regulados por normas nacionales o provinciales, resulten excesivas o ajenas al poder de policía municipal.

Pero como creo que la crítica debe ser acompañada de propuestas, para solucionar los problemas más comunes que se presentan a los inquilinos propongo:

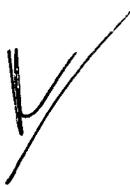
a.- Que se cumpla con los artículos 50 a 53 de la Carta y se implemente de una buena vez el Banco de Tierras Municipal y administre la tierra fiscal conforme los principios, prioridades y mecanismos establecidos en dichas normas.

b.- Banco de la Provincia: Uno de los problemas más comunes es que algunas familias que necesitan alquilar una vivienda no cuentan con todo el dinero para afrontar el monto de depósitos o garantías que requiere un contrato o comisiones en el caso de las inmobiliarias. Ello les impide acceder a las viviendas que cumplen con las normativas edilicias y por eso se quedan sin opción y alquilan una vivienda de menos calidad enfrentándose a problemas edilicios. Creo que la intervención del Banco de la Provincia podría dar solución a aquellas familias con esa necesidad, ofreciéndoles seguros de caución para las garantías que requieren los contratos o un crédito a tasa baja para el gasto inicial por el valor del depósito o comisión inmobiliaria. Esto es posible de implementar ya que no se trata de montos grandes y estaría dirigido a quienes realmente tengan esa necesidad de asistencia y podría proponerse como una preocupación social del Concejo al Gobierno ya que daría seguridad tanto a inquilinos como a propietarios.

c.- El ámbito para la resolución de las controversias en la relación contractual inquilino-propietario es una instancia de diálogo a través del CEME, sistema de mediación del Poder Judicial Provincial que es un espacio de diálogo colaborativo requiere de asistencia letrada, por lo que para el caso de quienes no puedan acceder a un abogado particular podrían solicitar a la Asociación de Inquilinos en el caso que cuente con un abogado o a través de la Defensoría Oficial o la Oficina de Derechos Humanos.

Señores Concejales, creo que además de legislar en los asuntos que establecen las atribuciones y competencias municipales es importante tener presente que debe evitarse todo tipo de discriminación (art.57.C.O.) asegurando el permanente equilibrio en los derechos del individuo los de los diferentes sectores que interactúan en la ciudad, y los de la sociedad en su conjunto, en aras del bien común por lo que no se puede legislar para un sector en exclusividad.

c.- En la Audiencia se dijo que Río Grande ya contaba con una dependencia municipal similar a la que propone el Concejal Bocchicchio y esto no



es así. La Municipalidad de Río Grande no creó ninguna dependencia ni estructura para este tema, sino que cedió una oficina a la Asociación de Inquilinos, prestando un espacio físico donde funciona la Dirección de Tránsito. En otras palabras, el gasto para el resto de los vecinos es ínfimo.

En razón de los fundamentos brevemente expuestos, es que les solicito no voten favorablemente el proyecto propuesto.

Hago propicia la oportunidad para saludarlos muy cordialmente.



Arq. Liliانا C. Cambas
Convencional Constituyente M.C.

02901 15 576919