

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Bloque Unidad Ciudadana

San Isidro, 11 de Julio de 2018.-

AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Visto:

El elevado precio de los alquileres en el distrito como en la mayoría de las grandes urbes y la Ley N° 14.449 de la Provincia de Buenos Aires, y;

Considerando:

Que la falta de regulaciones efectivas del Estado sobre el mercado inmobiliario urbano produce especulaciones en el mismo, elevando de manera artificial y sistemática los precios. De esta manera se excluye a grandes sectores del acceso al suelo y a la vivienda, incrementando la precariedad y la desigualdad;

Que el acceso universal a la vivienda implica fortalecer el rol del Estado Municipal para construir una sociedad más justa e igualitaria. Ya que es el que debe actuar como el gran articulador social en un trabajo permanente de garantizar y ampliar derechos, entre otros, el de la vivienda digna;

Que en distintos países se viene implementando políticas públicas para reducir el déficit habitacional. En Holanda, por ejemplo, la ocupación de una vivienda es legal si se demuestra que el inmueble se encuentra desocupado al menos por un año. En Dinamarca, en aquellos municipios de mayor densidad poblacional se imponen multas para los propietarios que mantengan sus viviendas vacías por más de 6 semanas, incluso, se los multa por no notificar a las Autoridades locales que la vivienda iba a estar desocupada;

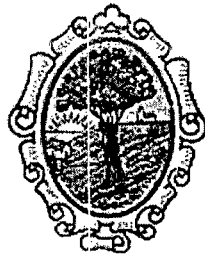
Que el presente proyecto tiene dos objetivos: la realización de un registro de inmuebles con el fin de conocer de manera certera la situación inmobiliaria y urbanística en el distrito, y la suba de la alícuota de la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Servicios Generales para los inmuebles ociosos con el fin de disminuir el precio de alquileres facilitando el acceso a la vivienda;

Que el Estado en todas sus órbitas debe implementar políticas públicas para beneficiar a los posibles inquilinos que se encuentran en búsqueda de un lugar para vivir;

Que la ley N° 14.449 tiene como objetivo en la provincia de Buenos Aires generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo, como menciona su artículo 1° inciso c;

Que la presente ordenanza tiene como objeto la incorporación de los inmuebles ociosos privados que se encuentran dentro del Distrito de San Isidro, a un efectivo uso residencial, comercial, cultural, de bien, común o público, u otros usos sociales, a fin de garantizar el pleno ejercicio del derecho a la vivienda y al hábitat adecuado y sustentable de los habitantes del Municipio y dar pleno cumplimiento al principio de la función social y ambiental de la propiedad;

Que tiene como objetivo específico producir un registro conforme al artículo 6° de la ley N° 14.449 de la Provincia de Buenos Aires y establecer una política activa para reducir el déficit urbano habitacional (como lo define el artículo 4° de la ley



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Bloque Unidad Ciudadana

mencionada ut supra) y facilitar el acceso a la vivienda a los sectores más postergados del distrito;

Que la Ley mencionada ut supra viene a dar respuesta desde una mirada integral a los distintos aspectos vinculados a la problemática de la tierra y la vivienda, incorporando principios rectores, directrices generales e instrumentos de actuación que permiten fortalecer la intervención eficiente y justa del Estado para resolver el déficit urbano habitacional;

Que el Municipio de San Isidro adhirió a la ley N° 14.449 de la Provincia de Buenos Aires en la décimo sexta sesión ordinaria, llevada a cabo el 15 de noviembre de 2017, mediante ordenanza N° 8961;

Que la producción de un registro con diversos datos respecto al sector inmobiliario y urbanístico posibilita la evaluación de políticas públicas en esta materia además de contar de manera fehaciente con información respecto a esta temática en el distrito;

Que la producción de dicho registro permite contar con datos de realización propia, los cuales pueden ser cruzados con los datos demográficos censados cada 10 años por el Gobierno Nacional, para contar con información más certera.

Que la presente ordenanza afecta los fondos generados por dichos aumentos de la alícuota de la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Servicios Generales con la intención de poder auto-sustentar la producción del Registro.

Por todo lo expuesto el Bloque de Unidad Ciudadana solicita el tratamiento y sanción del siguiente:

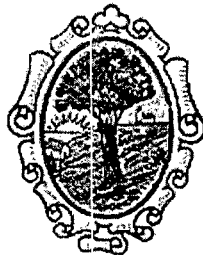
PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1°: Objeto. Esta ordenanza tiene como fin la realización de un registro de inmuebles con la finalidad de recopilar información fehaciente sobre la situación inmobiliaria y urbanística del distrito, y la aplicación de políticas públicas con el fin de reducir el precio de los alquileres dentro del mercado inmobiliario.-

Artículo 2°: Definición. Se considera un inmueble ocioso todo aquel que no se encuentre habitado o no fuese habitado de forma permanente durante un lapso de 6 (seis) meses o más.-

Artículo 3°: Se creará el “Registro de inmuebles del Municipio de San Isidro” (de ahora en más, el “Registro”) con el objetivo de buscar, recopilar y sistematizar la siguiente información de cada uno de los inmuebles del Distrito:

- A) El uso efectivo de cada inmueble
- B) Su condición de ocioso, en caso de estarlo. Y motivo por el cual cumple esa condición.
- C) La titularidad del inmueble y si existen contratos de locación u otros.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Bloque Unidad Ciudadana

- D) La relación jurídica de los habitantes con el inmueble: su condición de propietarios, inquilinos, etc.
- E) Las características de cada inmueble, constando metros cuadrados, cantidad de ambientes, características del inmueble y su categoría.
- F) Su estado de conservación y mantenimiento.-

Artículo 4°: Para la producción del registro que consta en el artículo precedente, la autoridad de aplicación deberá:

- a) Hacer un relevamiento periódico respecto de los inmuebles ubicados en el distrito. Constando: uso efectivo del mismo, si se encuentra deshabitado o no utilizado, la relación jurídica de los habitantes respecto al inmueble (si existiesen), cantidad de habitantes por hogar y cantidad de hogares por inmueble, características y categoría del inmueble, y toda otra información que crea conveniente la Autoridad de Aplicación.
- b) Realizar convenios con las empresas prestadoras de servicios públicos para obtener información fehaciente del consumo de cada inmueble.
- c) Peticionar información a todo órgano centralizado, descentralizado y desconcentrado de la administración pública municipal, provincial y nacional.-

Artículo 5°: La Autoridad de Aplicación encargada de llevar a cabo dicho registro será la Dirección de Tasas Inmobiliarias dependiente de la Agencia de Recaudación. En caso de ser necesario se incorporará equipo técnico y/o agentes para realizar el registro mencionado en el Artículo 3°.-

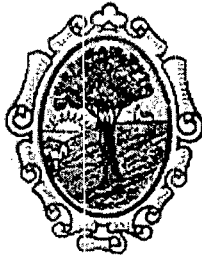
Artículo 6°: El carácter de ocioso de un inmueble se declarará por las siguientes vías:

- 1) Con los resultados de la sistematización de la información de acuerdo a los mecanismos establecidos en el Artículo 3° de la presente Ordenanza.
- 2) Por denuncias de particulares realizadas por escrito o virtualmente y corroboradas por la Autoridad de Aplicación teniendo en cuenta el Artículo 2° de la presente.
- 3) Mediante decisión del propietario, informando a la Autoridad de Aplicación.-

Artículo 7°: Se procederá a establecer un incremento del 100% de la alícuota de la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Servicios Generales a los inmuebles de Categoría II, III y IV (según especifica el artículo 55° de la Ordenanza Fiscal vigente) que se encuentren ociosos. Por lo tanto deberán hacerse las modificaciones pertinentes al Capítulo I de la Ordenanza Impositiva para el ejercicio siguiente de la promulgación de la presente ordenanza.-

Artículo 8°: Afectación de fondos. El excedente del pago de la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Servicios Generales que surge del artículo anterior estará afectado para la realización del Registro mencionado en el artículo 3° de la presente ordenanza; en caso de existir excedente de fondos serán destinados a la Secretaría de Obras Públicas.-

Artículo 9°: Deberes de los propietarios, inquilinos y habitantes de los inmuebles del distrito. Los propietarios e inquilinos por cualquier título y/o individuos que ejerzan el derecho real de habitación, de los inmuebles ubicados en el distrito de San Isidro tienen la obligación de informar a la Autoridad de Aplicación el uso efectivo que le dan a sus



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Bloque Unidad Ciudadana

inmuebles mediante firma de Declaración Jurada y registrar los contratos de alquileres que tengan por objeto bienes inmuebles en el plazo de un mes de firmado el contrato. El cumplimiento de este deber es propio de cada parte.-

Artículo 10º: Exenciones. A los efectos de la presente ordenanza, es causa justificada para no aumentar la alícuota mencionada en el artículo 7º, el hecho de que el inmueble sea objeto de un litigio judicial no finalizado, esté en proceso de construcción o el propietario se hubiese trasladado de forma temporal por razones laborales, académicas o sanitarias.-


Artículo 11º: Mecanismos de control. La Autoridad de Aplicación deberá rendir un informe anual a la Comisión de Planificación Urbana y Medio Ambiente del Honorable Concejo Deliberante, en donde detalle:


- a) Estado actual del registro (cantidad de inmuebles censados, estimación del total de inmuebles del distrito, usos de los inmuebles sectorizado por localidad, etc.);
- b) Situación de quienes ocupan los inmuebles (cantidad de propietarios, inquilinos, etc.);
- c) Cantidad de inmuebles ociosos en el distrito y por localidad;
- d) Si existe morosidad del pago de la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Servicios Generales por parte de los propietarios y de quienes perciban una suba de la Alícuota por ser dueños de inmuebles ociosos.-


Artículo 12º: Sanciones. Será sujeto de sanciones:

- A) El funcionario que incumpla los deberes dictados en el artículo 11º de la presente ordenanza, o la omisión, modificación o sustracción, parcial o total, de datos del Registro se equipara al mal desempeño en la función y conllevará las sanciones conforme la legislación que corresponda.
- B) El propietario, inquilino u ocupante que no cumpla con los deberes establecidos en el Artículo 9º de la presente ordenanza será sancionado/a con multa de uno (1) a cinco (5) salarios mínimos del personal municipal.-

Artículo 13º: De forma.-


FERNANDA MIRO
 Presidenta
 Bloque Unidad Ciudadana
 Honorable Concejo Deliberante San Isidro


MARCOS CIANINI
 Bloque Unidad Ciudadana
 Honorable Concejo Deliberante San Isidro


OELLA SARMIENTO
 Bloque Unidad Ciudadana
 Honorable Concejo Deliberante San Isidro