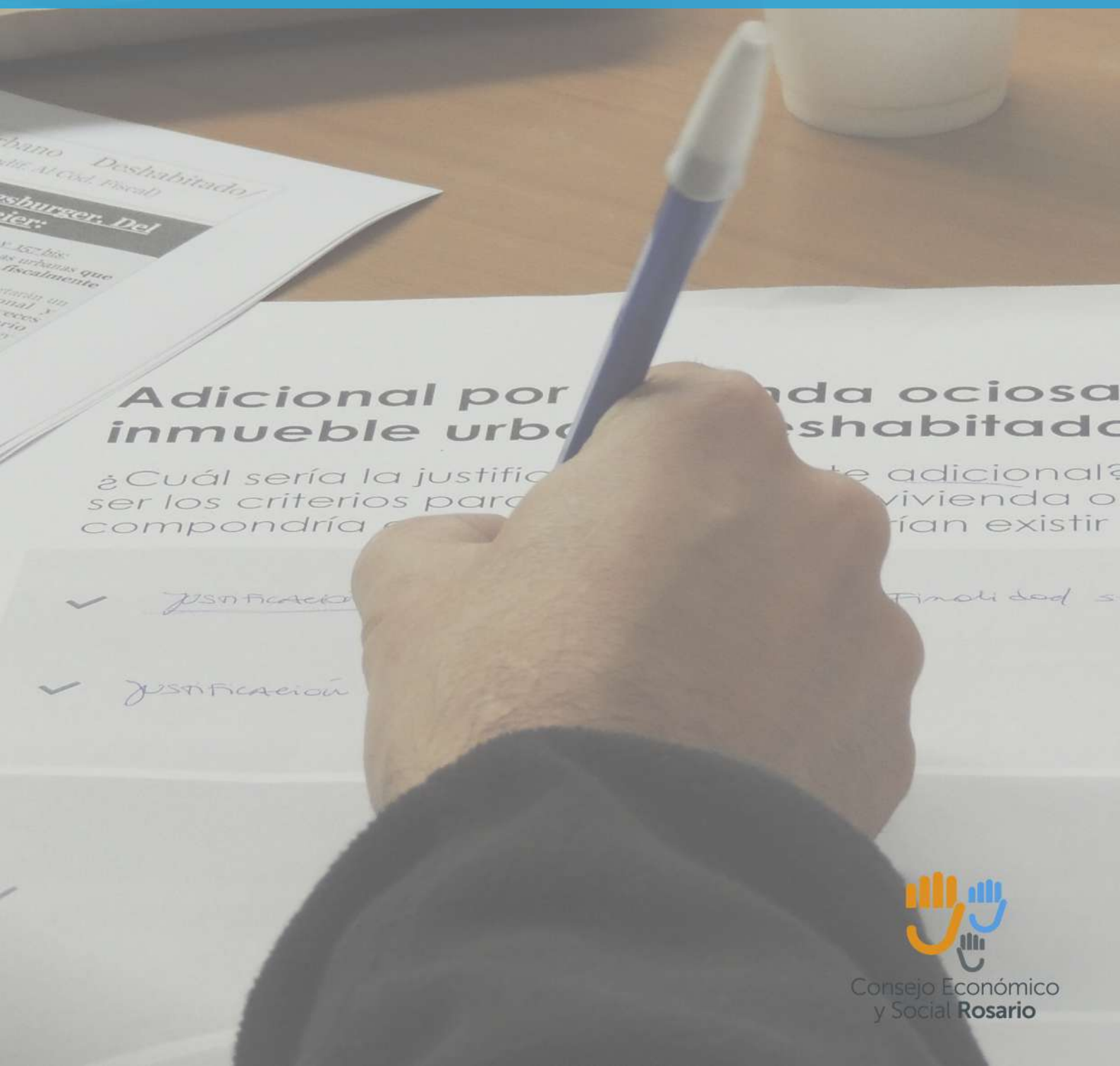


INFORME FINAL

Laboratorio para la generación de ideas. Acuerdos para la conformación de marcos regulatorios y políticas públicas de alquileres



INFORME FINAL

Laboratorio para la generación de ideas. Acuerdos para la conformación de marcos regulatorios y políticas públicas de alquileres

Índice

- INTRODUCCIÓN | Página 2
- CONCLUSIONES FINALES | Página 4
- RESÚMENES DE MESAS | Página 9
 - . 1º ENCUENTRO | Página 10
 - . 2º ENCUENTRO | Página 22

Instituciones que participaron:

Asociación Empresarios de la Vivienda y Desarrollos Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe (AEV), Cámara Argentina de la Construcción - Delegación Ciudad de Rosario, Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CADEIROS), Casa del Vecinalista, Centro de Asesoramiento Social en Alquileres, Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe - Distrito 2 Rosario, Colegio de Corredores Inmobiliarios (COCIR), Colegio de Martilleros Rosario - Santa Fe, Concejalía Popular, Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CEIR), Fundación Apertura, Fundación Banco Municipal, Igualdad Argentina - Centro de Estudios Universitarios, Políticos y Sociales, Instituto de Mecánica Aplicada y Estructuras (IMAE) - Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura (UNR), Observatorio Económico y Social (UNR), Secretaría de Obras Públicas – Municipalidad de Rosario, Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat (SPVH), TECHO Rosario, Universidad Abierta Interamericana - Sede Regional Rosario (UAI).

Introducción

Durante los meses de junio y julio del corriente año se llevaron adelante los dos encuentros pertenecientes al “Laboratorio para la generación de ideas. Acuerdos para la conformación de marcos regulatorios y políticas públicas de alquileres”. Se contó con la participación de 29 miembros de 19 organizaciones pertenecientes al espacio de trabajo Ambiente y Hábitat del Consejo Económico y Social.

El objetivo estuvo puesto en la conformación de un ámbito de experimentación y aprendizaje que promoviera el dinamismo en la participación y el intercambio de información y saberes, para el abordaje de alternativas de soluciones que contribuyan a la mejora tanto de los marcos regulatorios existentes y en tratamiento en la Legislatura provincial, como de proyectos de política pública referidas a los alquileres.

Se pretendió, de esta manera, alcanzar como resultado la generación de un esquema compuesto por acuerdos básicos sobre distintos núcleos temáticos que conforman la problemática de alquileres, en base a fichas divididas por temas y preguntas guías. Se tomaron como punto de partida los proyectos de ley en tratamiento en la Legislatura provincial para el establecimiento de un marco regulatorio respecto a los alquileres y un estudio comparativo de estos, realizado por el Centro de Investigaciones en Derecho Administrativo de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Rosario.

Cabe destacar que, durante el 2017, el espacio de trabajo sobre hábitat y asentamientos irregulares perteneciente al Consejo Económico y Social, se abocó al tratamiento de la problemática de alquileres en nuestra ciudad. Con el foco puesto en la importancia de un tratamiento basado en la interdisciplina y participación de múltiples actores se realizó un abordaje desde las distintas aristas involucradas en la temática. Este espacio ha logrado sostener la misma modalidad de trabajo de manera ininterrumpida desde el año 2014, con el tratamiento de temas relativos a políticas públicas implementadas o a implementar para abordar cuestiones vinculadas a problemáticas urbanas.

El desafío para el corriente año radicó en plantear una continuación de este trabajo, aprovechando el tiempo invertido, las capacidades construidas, los consensos establecidos y el enriquecimiento

de los debates producto de la diversidad de miradas, para pasar de una etapa de diagnóstico a otra de experimentación y ensayos de alternativas.

Teniendo en cuenta lo anterior y la propuesta del Consejo Económico y Social para trabajar durante el 2018, la cual involucra como uno de sus ejes la coproducción de políticas y proyectos, se conformó el presente laboratorio.

A continuación, se presenta el informe final de esta serie de encuentros. En primer lugar, se incorporan las conclusiones finales que surgen de los debates sostenidos entre los participantes a lo largo de las dos jornadas. Y, en segundo lugar, se incluyen los resúmenes de lo trabajado de manera específica en cada mesa respecto de cada eje temático.



Conclusiones finales

A manera de síntesis de los encuentros que formaron parte de este laboratorio, elaboramos a continuación una serie de comentarios conclusivos sobre los puntos salientes de cada uno de los ejes de debate.

Con el fin de abarcar lo elaborado en su conjunto, podría decirse que el trabajo apuntó a pensar, a partir de una cierta cantidad de puntos temáticos propuestos, los componentes base de una regulación orientada a abordar la temática de alquileres. En ese sentido, las conclusiones construidas se orientaron a la protección y regulación de derechos y obligaciones de todas las partes involucradas en el mercado de alquileres (propietarios, inquilinos, intermediarios y Estado), prestando particular atención a los sectores más desprotegidos de la sociedad. Todo ello con el horizonte puesto en el derecho a un hábitat digno.

De esta manera, se retoman, en primera medida, los puntos concluidos en el primero de los encuentros, para seguidamente, dar cuenta de las discusiones salientes durante el segundo.

Respecto de los **objetivos principales** que una ley o política pública relativa a la problemática de alquileres debería alcanzar, las mesas coincidieron en la pertinencia de garantizar derechos y establecer obligaciones para las partes contratantes (locatario y locador), promoviendo la compatibilidad de intereses entre ambas y resaltando la protección del inquilino como la parte más vulnerable.



Una segunda cuestión sobresaliente en la que las mesas coincidieron, referente a este tema, estuvo relacionada con la necesidad de garantizar previsibilidad de acontecimientos en la relación comercial con el objetivo de reducir la incertidumbre futura y preservar la relación contractual.

Con relación a los **supuestos sobre los cuales debería asentarse el tratamiento de la propiedad y la vivienda**, el mayor énfasis estuvo puesto en tener en cuenta la consideración de la función social de la propiedad. Asimismo, las mesas coincidieron en tener en cuenta la concepción de una vivienda digna que incluya el derecho al hábitat, es decir, que contemple una mirada más integral del derecho a la vivienda, en donde se involucren las infraestructuras y servicios necesarios. Sobre la base de las coincidencias de las mesas estuvo la ineludible presencia del Estado y el rol que debe cumplir respecto de lo aquí mencionado.

Por otro lado, en cuanto a los **organismos centrales de aplicación** que deberían estar involucrados, entre las varias instituciones mencionadas, las mayormente salientes fueron el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres de la Municipalidad de Rosario, el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe 2° circunscripción y la Secretaría de Estado del Hábitat de la provincia de Santa Fe. Sobre este tema, también surgió como alternativa recurrente la posibilidad de crear un organismo mixto en donde participe el Estado, pero también otros actores como las cámaras inmobiliarias, organismos de defensa al consumidor e inquilino, universidades, entre otros.

En referencia a las consideraciones respecto a las **garantías del contrato de locación** hay una confluencia en plantear instancias que flexibilicen el sistema de garantías. Entre las alternativas para ello fueron mencionadas la creación de un sistema de garantía social mediante entidades bancarias, la utilización de un sistema de puntaje para los inquilinos y la consideración de esquemas de sustitución de garantías, como por ejemplo los seguros de caución.

El caso de las **comisiones y honorarios** fue en donde menos acuerdos pueden anotarse. Se destacaron tres cuestiones centrales en la discusión: quién tiene competencia para determinar el monto, la determinación del porcentaje para el caso de renovación de contratos y quién debe realizar el pago de los mismos. Respecto de lo primero, si bien se planteó que la ley debería contemplar un determinado porcentaje, la mayoría coincidió en que el establecimiento del monto de los honorarios es función de los colegios profesionales.

En lo referente a la segunda cuestión se expresó, por un lado, la necesidad de imaginar instancias, con estudios de por medio, para una disminución del monto de los honorarios en el caso de la renovación de los contratos, puesto que hay tareas que los corredores se evitan realizar en estos casos. Por otro lado, se sostuvo que esto sería contraproducente en tanto promovería la búsqueda de nuevos inquilinos y no su renovación.

Para el tema de quién debe hacerse cargo del pago de los honorarios, se plantearon variadas opciones, algunos participantes expresaron que debería ser pagado en partes iguales, otros que debería ser tarea solo del locador y otros que debería ser pagado de manera equitativa con el propósito de que redunde en beneficios para ambas partes.

Se destaca que el gran acuerdo sobre el tema estuvo en que no debería hablarse de comisiones, sino de honorarios profesionales.

El punto final de debate del primer encuentro fue la **exención de gravámenes**. Si bien no todas las mesas llegaron a discutirlo, la coincidencia saliente respecto de este tema es que, en caso de plantearse alguna exención, deberían realizarse análisis que establezcan una segmentación de acuerdo a la cual el peso de los gravámenes no resulte de igual forma para cualquier inquilino. Por último, se mencionó que el impuesto de sellos podría, de acuerdo a un esquema como el mencionado, ser eximido de su pago.

Durante la segunda reunión, se comenzó a trabajar sobre el eje referido al **adicional a establecerse para las viviendas que permanezcan ociosas**. Se trató del punto que más debate suscitó entre los presentes y sobre el que no pudieron establecerse grandes acuerdos. Por un lado, estuvieron quienes argumentaron a favor de la existencia de un adicional para el caso de las viviendas deshabitadas, en tanto supondría un incentivo para que tales inmuebles se vuelquen al mercado locativo, resultando en una mayor accesibilidad de viviendas en alquiler. Sobre este punto se destacó que debería quedar en claro los criterios para establecer cuándo una vivienda puede ser considerada ociosa. Por otro lado, estuvieron quienes plantearon que un gravamen de este tipo no generaría el mencionado efecto de estímulo en el mercado e incluso se planteó la pregunta por si sería constitucional. Además, se sugirió que podrían pensarse incentivos en vez de gravámenes, si es que los fines radican en desincentivar la especulación y promover la disponibilidad de viviendas en alquiler.

Seguidamente, respecto al **Fondo de garantía**, las mesas estuvieron de acuerdo en la creación de este fondo específico de ayuda al inquilino. En ese sentido, y relacionado al punto anterior, se propuso que su conformación podría basarse en la utilización del gravamen por vivienda ociosa y el impuesto al sello. Además, se comentó sobre la importancia de segmentar a los beneficiarios de manera que la ayuda sea otorgada de manera equitativa.

En referencia al **impuesto inmobiliario** se coincidió en que debería ser pagado por el propietario del inmueble. Sin embargo, se observó que debería regularse de tal forma que esto no termine recayendo en el inquilino a través de un traslado por medio del monto del alquiler.

Por último, en relación al **Registro de contratos** también hubo acuerdo en su constitución y en que debería tratarse de un organismo público. Los objetivos del mismo deberían radicar en posibilitar un ordenamiento de la situación de los contratos a través de su registro y generar información estadística con el propósito de poder contribuir en la conformación de políticas públicas.



Este eje suscitó un intercambio entre los miembros de las distintas mesas al momento de la exposición plenaria. Allí se dijo que la ley nacional de alquileres que actualmente cuenta con media sanción, prevé también la creación de un fondo de este tipo. Asimismo, se mencionó que se deberían pensar, por un lado, sanciones para quienes no cumplan con el registro de los contratos, y por otro, incentivos teniendo en cuenta que la capacidad de control del Estado no es ilimitada. También, se agregó, respecto a la participación de los colegios profesionales dentro del registro, que, según sean sus funciones, podría haber un conflicto con el principio de autonomía de la voluntad. Por último, se destacó que existen otros países y ciudades del mundo que cuentan con regulaciones similares a esta en donde también se constituyen instrumentos tales como el registro

de contratos. En continuación con esto, se mencionó que la legislación en cuestión no implicaría la intervención del mercado locativo, sino su regulación.



Resúmenes mesas

A continuación, se presentan los resúmenes de lo elaborado por las mesas durante los dos encuentros. Cada una trabajó en la confección de una serie de fichas en las cuales quedaron asentados los acuerdos básicos y observaciones adicionales producidos por los participantes, en base a distintos ejes temáticos implicados en la problemática de alquileres.

En una primera instancia, con el soporte del material de consulta disponible en las mesas y de una serie de preguntas guía, se sometió a debate cada uno de los temas propuestos para, en una segunda instancia, volcar en las fichas las conclusiones sobre cada uno de ellos.





Resumen mesas: 1º Encuentro

En el primer encuentro se trabajó en base a fichas que contuvieron los siguientes ejes: objeto de los proyectos o de una política pública, concepción de la propiedad y de la vivienda, autoridad de aplicación, garantía del contrato de locación, comisiones y honorarios (derecho de retribución del corredor inmobiliario) y gravámenes y exenciones.

Mesa Nº 1

Instituciones participantes

- Asociación Empresarios de la Vivienda y Desarrollos Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe (AEV)
- Cámara Argentina de la Construcción - Delegación Ciudad de Rosario
- Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CEIR)
- Instituto de Mecánica Aplicada y Estructuras - Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura (UNR)



Resumen de fichas

Ficha 1: Objeto de los proyectos o de una política pública

- Establecer derechos y obligaciones de los propietarios e inquilinos para facilitar el acceso a la vivienda.
- Previsibilidad de los futuros acontecimientos en la relación comercial de alquiler.
- Mediación en el proceso de alquiler.
- Presentación de medidas de incentivos para el desarrollo de viviendas.

Ficha 2: Concepción de la propiedad y de la vivienda

- Derecho al hábitat contando el inmueble con todos sus servicios.
- Acceso al alquiler en condiciones dignas.
- Promoción de vivienda social, en donde el rol del Estado aparece como clave para alentar el desarrollo de las mismas.

Ficha 3: Autoridad de aplicación

- Organismo mixto en representación de inquilinos y propietarios con el aporte de las cámaras de corredores inmobiliarios, desarrolladores, Defensa del Consumidor, Universidades y el Estado.

Ficha 4: Garantía del contrato de locación

- Generar un sistema de *scoring* entre inquilinos para que a los mejores y más calificados se les exija menos garantías.
- Sistema de garantía social a través de entidades bancarias.
- Evaluar la calidad de las garantías y no su cantidad a través de entidades medidoras de riesgo.

Ficha 5: Comisiones y honorarios (derecho de retribución del corredor inmobiliario)

- Es función de los colegios profesionales fijar la tabla de aranceles.
- Ninguna actividad profesional debe ser regulada en sus honorarios.

- La competencia inmobiliaria está garantizada, es decir, que los honorarios no están carterizados.
- Resulta contraproducente la propuesta de uno de los proyectos de ley de reducir los honorarios del 4% inicial a un 2% después de los 24 meses de duración del contrato de locación, en tanto genera que se busquen nuevos inquilinos en vez de alentar su renovación.
- 4% de honorarios.

Ficha 6: Gravámenes y exenciones

- Eximir del pago del impuesto de sellos acorde a los montos del contrato de alquiler. Establecer parámetros para que, por ejemplo, en el caso de bienes con contratos altos, el impuesto se cobre.
- Trabajar en incentivos más que en gravámenes y sanciones.

Mesa Nº 2

Instituciones participantes

- Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CADEIROS)
- Observatorio Económico y Social (UNR)
- Secretaría de Obras Públicas – Municipalidad de Rosario



Resumen de fichas

Ficha 1: Objeto de los proyectos o de una política pública

- Preservar la relación que se genera en el contrato de locación.
- Compatibilidad de los intereses de ambas partes contratantes.
- Mantener en el tiempo la previsibilidad con el fin de disminuir la posible incertidumbre futura.

Ficha 2: Concepción de la propiedad y de la vivienda

- Vivienda digna como derecho fundamental.
- El alquiler como alternativa de solución habitacional de carácter permanente.

- Una ley de alquileres justa y equitativa debe permitir certidumbre y adaptación a las necesidades de las partes con continuidad en el tiempo.

Ficha 3: Autoridad de aplicación

- Centro de Asesoramiento Social en Alquileres.
- Colegio de corredores inmobiliarios.
- Legislatura Provincial y Poder Ejecutivo.

Ficha 4: Garantía del contrato de locación

- Flexibilización en las solicitudes de garantía, cuestión que ya está en proceso.
- Mecanismos de sustituciones de garantías (ej.: fianzas).
- Mecanismos de reaseguro antes sucesos extraordinarios con participación de entidades que asuman el riesgo.
- Revisar la concepción del garante. La solvencia que debe demostrar debería concebirse como acompañamiento necesario de un contrato de locación entre partes y no como una cuestión patrimonial.

Ficha 5: Comisiones y honorarios (derecho de retribución del corredor inmobiliario)

- No se debería hablar de comisiones sino de honorarios profesionales.
- Los honorarios deben ser acorde a una participación profesional y en base a un marco regulatorio donde apoyarse. Este debe dar cuenta de la capacidad y seriedad del matriculado.
- El pago debe ser equitativo y beneficioso para ambas partes contratantes.
- Podría existir la posibilidad, con la realización de un análisis previo, de reducir los honorarios en caso de renovación de contrato, descontando las tareas que el corredor inmobiliario se evita realizar, como es el caso de mostrar la vivienda y generar publicidad de la misma.
- La regulación de honorarios no resuelve la problemática habitacional.

Ficha 6: Gravámenes y exenciones

- El principal gravamen de exención sería de impuestos de sellos.

- Se debe analizar el segmento de población de mayores recursos, pudiendo en determinados casos ampliarse a otros atributos como T.G.I, D.P.I., etc.

Mesa N° 3

Instituciones participantes

- Colegio de Martilleros Rosario - Santa Fe
- Techo Rosario
- Comisión de urbanismo - Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe - Distrito 2 Rosario
- Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CEIR)



Resumen de fichas

Ficha 1: Objeto de los proyectos o de una política pública

- La mesa coincidió en:
 - Promover y proteger el derecho a la vivienda digna. Los participantes manifestaron que el concepto de vivienda digna no se encuentra del todo esclarecido en los proyectos de ley por lo que establecieron hablar de hábitat digno, teniendo en cuenta todo lo que implica en relación a vivienda, pero también a infraestructura y servicios.
 - Generar recursos para reducir expectativas especulativas.
- Otras observaciones:

- Los miembros de Techo agregaron la protección al inquilino, entendiendo que es la parte más débil.

Ficha 2: Concepción de la propiedad y de la vivienda

- La mesa coincidió en:
 - Primacía de la función social de la propiedad.
- Otras observaciones:
 - Un miembro de la Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario añadió que la función social de la propiedad debería incorporar limitaciones que no vulneren el derecho de la propiedad privada.

Ficha 3: Autoridad de aplicación

- Comité o comisión reguladora que esté conformada por el Estado, pero también por las partes que están en contacto con la problemática de manera diaria (organizaciones, inmobiliarias, colegios, etc.).
- Secretaría de Estado del Hábitat de la provincia de Santa Fe.
- Defensoría del Inquilino.

Ficha 4: Garantía del contrato de locación

- Sobre este punto no hubo un acuerdo generalizado por lo que se exponen los distintos puntos de vista de los participantes:
 - Un miembro del Colegio de Martilleros Rosario y los miembros de la Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario plantearon la conformación de un sistema de garantía social y agregaron que debería existir la opción de que quien use dicha garantía acepte el desalojo abreviado.
 - A lo anterior, los miembros de las demás instituciones añadieron que se debería ampliar hasta la efectiva restitución del inmueble.
 - Un miembro del Colegio de Martilleros Rosario y los miembros de la Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario añadieron que no deberían ser más de cinco recibos de sueldo porque no se puede embargar más del 20%.

Ficha 5: Comisiones y honorarios (derecho de retribución del corredor inmobiliario)

- La mesa coincidió en:

- Debería hablarse de honorarios profesionales no de comisiones.
- Otras observaciones:
 - Algunos de los participantes de la mesa coincidieron en que debería ser un 4% abonados por partes iguales y otros opinaron que no se debería legislar sobre porcentajes porque es una cuestión que determinan los colegios profesionales.

Ficha 6: Gravámenes y exenciones

- no completada

Mesa Nº 4

Instituciones participantes

- Cámara Argentina de la Construcción - Delegación Ciudad de Rosario
- Centro de Asesoramiento Social en Alquileres – Municipalidad de Rosario
- Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe 2º circunscripción (COCIR)
- Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CEIR)
- Fundación Banco Municipal
- Igualdad Argentina - Centro de Estudios Universitarios, Políticos y Sociales
- Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat (SPVH) – Municipalidad de Rosario
- Universidad Abierta Interamericana - Sede Regional Rosario (UAI)



Resumen de fichas

Ficha 1: Objeto de los proyectos o de una política pública

- La mesa coincidió en:
 - Regulación del mercado inmobiliario, en particular el de alquileres garantizando derechos de ambas partes del contrato, tanto locatarios como locadores.

- Promover el acceso a la vivienda digna.
- Otras observaciones:
 - Los miembros de Igualdad Argentina, Centro de Asesoramiento Social en Alquileres y Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat sumaron la generación de recursos para reducir expectativas especulativas.
 - Desde Igualdad Argentina se incorporó la protección del inquilino.
 - Desde la Universidad Abierta Interamericana se expresó que la ley debería contener principios rectores que podrían estar tanto en los fundamentos como en los primeros artículos. Allí se deberían establecer directrices que brinden un marco para el resto del articulado.

Ficha 2: Concepción de la propiedad y de la vivienda

- La mesa coincidió en:
 - Función social de la propiedad.
 - Derecho a la ciudad y a la vivienda.
- Otras observaciones:
 - Desde el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres se planteó incorporar los alquileres comerciales (locales comerciales y oficinas).
 - El resto de los participantes de la mesa opinaron que al tratarse de vivienda no sería oportuno incorporar los alquileres comerciales.

Ficha 3: Autoridad de aplicación

- Defensoría del Pueblo.
- Defensa del consumidor.
- Centro de Asesoramiento Social en Alquileres.
- Secretaría del Estado del Hábitat.
- Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe – 2° circunscripción.

Ficha 4: Garantía del contrato de locación

- No se podrán solicitar más de dos garantías propietarias, las cuales podrán estar dentro del territorio argentino.
- No se podrán solicitar más de tres personas que acrediten ingresos periódicos.

- Convenio del Registro de la propiedad de la Provincia de Santa Fe con los Registros de otras provincias para los informes de garantías.
- Crear un sistema de garantía social a través de bancos.
- Tener en cuenta la existencia de los seguros de caución que pueden reemplazar a las otras garantías en forma total o en parte.

Ficha 5: Comisiones y honorarios (derecho de retribución del corredor inmobiliario)

- La mesa coincidió en:
 - Debería hablarse de honorarios profesionales no de comisiones.
 - El corredor inmobiliario tiene regulado sus honorarios por el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe 2° circunscripción.
- Otras observaciones:
 - Desde Igualdad Argentina se planteó que los honorarios deberían ser abonados por el locador. El resto de los participantes coincidió en que deberían ser pagados por partes iguales entre locatario y locador.

Ficha 6: Gravámenes y exenciones

- Exenciones al impuesto de los sellos.



Resumen mesas: 2° Encuentro

En el segundo encuentro los ejes abordados fueron: adicional por vivienda ociosa o inmueble deshabitado, fondo de garantía o de ayuda al inquilino, impuesto inmobiliario y registro de contratos de locación de bienes inmuebles o de alquiler de viviendas.

Mesa Nº 1

Instituciones participantes

- Asociación Empresarios de la Vivienda y Desarrollos Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe (AEV)
- Casa del Vecinalista - Vecinal Las Delicias Centro
- Centro de Asesoramiento Social en Alquileres
- Colegio de Martilleros Rosario - Santa Fe
- Concejalía Popular
- Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CEIR)
- Fundación Banco Municipal



Resumen de fichas

Ficha 1: Adicional por vivienda ociosa o inmueble deshabitado

- Respecto de la justificación del adicional hubo posiciones contrapuestas:
 - Quienes plantearon que debía aplicarse un adicional se basaron en que el mismo debería tener una finalidad social con el objetivo de lograr mayor accesibilidad a los alquileres inmobiliarios. Además, expresaron que debería atacar la especulación inmobiliaria. En este último punto un miembro de la Corporación de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CEIR) no estuvo de acuerdo.
 - Quienes argumentaron en contra de la aplicación del adicional, plantearon que no generaría incentivos al mercado inmobiliario.
- En relación a los criterios para determinar cuando una vivienda es ociosa acordaron en:
 - Si el inmueble está a la venta o en alquiler no debería ser considerado ocioso.
 - Se debería poder determinar a través de un registro si el inmueble se encuentra ocioso.
 - Existen demasiadas categorizaciones para la vivienda ociosa.

Ficha 2: Fondo de garantía o de ayuda al inquilino

- La mesa acordó en:
 - Utilizar el impuesto al sello y a la vivienda ociosa para la conformación de un Fondo de Garantía.
 - Fondo de ayuda al inquilino para los contratos de alquiler mediante un fondo específico.
- Otras observaciones:
 - Los miembros de la mesa coincidieron en la implementación del desalojo anticipado para bajar los requisitos de garantías y contrato de alquiler. El miembro de Concejalía Popular desacordó en este punto dado que no comparte el concepto jurídico de desalojo anticipado.

Ficha 3: Impuesto inmobiliario

- Debería ser abonado por el propietario

Ficha 4: Registro de contratos de locación de bienes inmuebles o de alquiler de viviendas

- El Registro debería garantizar un control colegiado y la transparencia del mercado inmobiliario.
- Debería ser un organismo público, con capacidad para generar estadísticas e información certera.
- Entre sus funciones debería estar la de constituirse como una herramienta pública para la sociedad que ordene los contratos.

Mesa N.º 2

Instituciones participantes

- Cámara Argentina de la Construcción - Delegación Ciudad de Rosario
- Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CADEIROS)
- Comisión de Urbanismo - Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe - Distrito 2 Rosario
- Fundación Apertura
- Observatorio Económico y Social (UNR)
- Secretaría de Obras Públicas - Municipalidad de Rosario
- Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat (SPVH)
- Universidad Abierta Interamericana - Sede Regional Rosario (UAI)



Resumen de fichas

Ficha 1: Adicional por vivienda ociosa o inmueble deshabitado

- Se deberían buscar incentivos en vez de gravámenes para facilitar el alquiler de las viviendas ociosas.
- Crear un programa de viviendas disponibles para alquiler con facilidades y promociones específicas (se debería tratar de un programa nacional como, por ejemplo, el que existe en Uruguay).
- Analizar si el gravamen propuesto es constitucional.
- Analizar si el gravamen es aplicable.

Ficha 2: Fondo de garantía o de ayuda al inquilino

- La mesa acuerda en la creación del Fondo de garantía, pero establece que se debería segmentar a los beneficiarios, para que lo reciban los que realmente lo necesitan.

Ficha 3: Impuesto inmobiliario

- En principio, y tal como lo establece el Código Civil y Comercial de la Nación, debería ser abonado por el locatario, pero, en la realidad lo terminaría pactando en el contrato, dado que, si se establece que lo debe pagar el locatario, este terminará cargándolo en el importe del alquiler.
- Se debería contemplar la exención del impuesto inmobiliario en casos de “alquileres sociales” para la población más vulnerable.
- Segmentar la población para definir a quiénes llegarían los alcances de los beneficios.

Ficha 4: Registro de contratos de locación de bienes inmuebles o de alquiler de viviendas

- El registro de contratos debería servir para fines estadísticos y debería ser gratuito y digital.
- Debería publicarse periódicamente.
- La información estadística debería utilizarse de base para mejorar las políticas públicas.
- Intervenir en el mercado locativo sería contraproducente, aunque sí deben ahondarse los esfuerzos para el segmento de la población que más lo necesita.