



MESA DE ENTRADAS



SELLO OFICINA ENTRADAS

17

09

24

FECHA

REFERENCIA DEL REGISTRO

EXPEDIENTE N°: **8538/24**

NOMBRE: BLOQUE: AHORA VGG

TITULO: PROYECTO RESOLUCIÓN; Creación del "Dispositivo de Asesoramiento Comunitario de Alquileres"

AUTOR/ES: MORALES

ACOMPañAN:

HOJAS FOLIADAS AL INICIO: 4 (CUATRO)

INCIDENCIAS

ARCHIVADO : HOJAS FOLIADAS AL FINAL:

MOTIVO:

FIRMA OFICINA DE ENTRADAS

Lidiana MDC
MESA DE ENTRADAS
CONCEJO DELIBERANTE

VISTO:

La Constitución Nacional,
La Constitución de la Provincia de Santa Fe,
El Código Civil y Comercial de la Nación, ley N° 26.994,
La ley de Defensa del Consumidor N° 24.240 y su modificatoria N°26.361,
La ley nacional N° 27.551, Modificación Código Civil y Comercial de la Nación, ley
de alquileres (derogada)
La ley nacional N° 27.773, Modificación Código Civil y Comercial de la Nación, ley
de alquileres (vigente hasta diciembre de 2.023),
El decreto N° 70/2.023, del Poder Ejecutivo Nacional,
La Ley 2.756, ley orgánica de Municipalidades, artículo 39°,
La ordenanza N°2.802/2.021, Creación de la Oficina de Atención Ciudadana y
Acceso a Derechos del Concejo Deliberante,
La resolución N° 2.466/2.023, Creación del registro de acceso a la vivienda en la
Oficina Atención Ciudadana y Acceso a Derechos del Concejo Deliberante,
Del derecho comparado, la ordenanza N° 10.108 de la ciudad de Rosario, Centro
de Asesoramiento Social en Alquileres, y

CONSIDERANDO:

Que hasta el mes de diciembre del año 2.023 los alquileres habitacionales se regían por la ley vigente al momento de la firma del contrato. Por ejemplo, quien había pactado un alquiler en el año 2.021 mantendrá todas las condiciones dispuestas por la ley N° 27.551, de 2.020, mientras que alguien que firmó el contrato en noviembre del 2.023 se regirá por la ley N° 27.737.

Que el decreto N° 70/2.023 del Poder Ejecutivo Nacional establece una serie de cambios sustanciales, entre ellos aquellos que modifican la ley de alquileres para viviendas.

Entre los cambios establecidos por el decreto 70/2.023 para los nuevos contratos de alquileres de viviendas podemos mencionar que ahora no se dispone un plazo fijo para los contratos de alquiler; es decir a partir de la aplicación de los cambios, el propietario y el inquilino acordarán entre ellos cuánto tiempo durará el alquiler. La normativa vigente también dispone que el propietario y el inquilino podrán “pactar libremente” la forma de pago del alquiler (que no podrá ser inferior a una vez por mes), la moneda en la que se pagará y el índice de actualización que se utilizará para definir los aumentos y la periodicidad de los mismos.

Todas estas modificaciones en tan corto periodo de tiempo han provocado un clima de desorientación en nuestra sociedad, particularmente entre las familias que habitan una vivienda alquilada. Por ello es necesaria brindar respuestas a esta problemática desde el estado local, en vista de generar certezas y hacer transparentes las condiciones que rigen a la hora de firmar un contrato de locación de una vivienda.

Que en el año 2.021 mediante la ordenanza N° 2.802 se creó la Oficina Atención Ciudadana y Acceso a Derechos, dependiente de este Concejo Deliberante. En relación a ello de acuerdo al artículo 3° la misma tiene como objetivo *a) Informar a los usuarios y consumidores sobre los derechos que le asisten; b) Advertir a los y las consumidores/as acerca de prácticas comerciales desleales que pudieran perjudicar a quienes contratan de buena fe. c) Orientar a los usuarios en todo cuanto pueda ser de su interés. d) Asesorar a los consumidores, en caso de no prosperar el trámite, acerca de las alternativas legales más convenientes. e) Proponer a las autoridades públicas y representantes de la actividad privada, acerca de las medidas a adoptar para corregir, mejorar o implementar servicios, utilizando como base la experiencia acumulada a través de los reclamos recibidos f) Asesorar a personas sobre trámites previsionales, de registro, documentales y todos aquellos realizados en dependencias estatales que garanticen el cumplimiento de los distintos derechos ciudadanos.*

Por lo arriba mencionado es necesario crear el Dispositivo de Asesoramiento Comunitario en Alquileres, para facilitar información y brindar herramientas a familias que

alquilan viviendas, contemplando así la complejidad normativa causada por las modificaciones fijadas en el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 70 del año 2.023.

Dicho mecanismo, por cuestiones técnicas, de naturaleza y de funcionalidad, tendrá su lugar de desempeño en la *Oficina Municipal de Atención Ciudadana y Acceso a Derechos*.

Por otro lado, el Dispositivo creado por la presente resolución tendrá como objetivo general el asesoramiento profesional y técnico a todas las personas que alquilen o pretendan alquilar una vivienda para uso familiar. En tal sentido se propone una asistencia legal haciendo énfasis en el instrumento del contrato de locación y sus implicancias en términos de derechos y obligaciones. Así también se establece una mesa de consulta permanente con las inmobiliarias de la ciudad en vista de obtener información y mejorar las condiciones de contratación entre las partes involucradas.

Por todo ello el concejal abajo firmante presente el siguiente proyecto de:

RESOLUCIÓN

ART.1º) Créase el "*Dispositivo de Asesoramiento Comunitario en Alquileres*" con el objetivo de facilitar información y brindar herramientas a las personas que alquilan viviendas, ofreciendo asistencia técnica y profesional.

ART.2º) El Dispositivo de Asesoramiento Comunitario en Alquileres funcionará en el seno de la "*Oficina Municipal de Atención Ciudadana y Acceso a Derechos*".

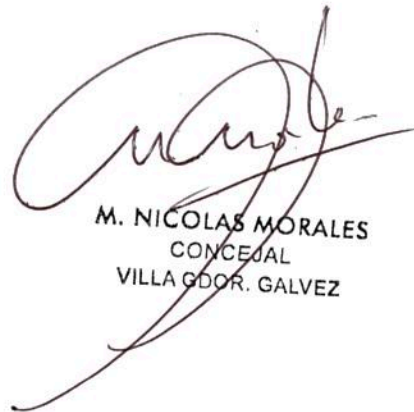
ART.3º) El Dispositivo de Asesoramiento Comunitario en Alquileres tendrá las siguientes funciones:

a) Brindar asesoramiento legal gratuito a los vecinos al momento de formalizar un contrato locativo para una vivienda familiar, así como ante posibles eventualidades durante la vigencia del contrato.

- b) Elaborar conjuntamente con inmobiliarias de la ciudad un modelo de contrato de alquiler que garantice la equidad de los derechos y obligaciones en consonancia con las disposiciones del Código Civil y Comercial vigente.
- c) Establecer una mesa permanente de consultas y colaboración con inmobiliarias de la ciudad.
- d) Elaborar informes trimestrales sobre la situación de los alquileres habitacionales de la ciudad, sirviéndose de las estadísticas que surjan de la propia oficina y de las consultas con las inmobiliarias.

ART.4°) De forma.

Dado en sala de bloque del Bloque Ahora Villa Gobernador Gálvez, a los 17 días del mes de septiembre de 2024.


M. NICOLAS MORALES
CONCEJAL
VILLA GDOR. GALVEZ

CONCEJO DELIBERANTE	
MESA DE ENTRADA 44	
ENTRÓ	SALIO
17/09/2024	/ /
Anotado por	Laura
Archivado por	


Laura Rocchetti
MESA DE ENTRADA
CONCEJO DELIBERANTE