



**Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia**

NOTA N° 239  
LETRA: P. S. P.

Ushuaia, 11 de DICIEMBRE de 2013

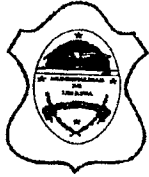
Señor  
Presidente  
Concejo Deliberante de Ushuaia  
Dn. Damián DE MARCO  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

Por medio de la presente nos dirigimos a Ud. a los efectos de solicitarle incorporar fuera del Orden del Día de la próxima Sesión Ordinaria, el siguiente proyecto de Ordenanza creando 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.

El mismo se presenta acompañado de los correspondientes fundamentos, tal lo establecido en el artículo 94° del Decreto CD 009/2009.

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA	
MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA	
ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha: 11/12/13	Hs. 13:40
Número: 1602	Fojas: 25
Expte. N°	
Girado:	<i>[Signature]</i>
Recibido:	

*[Signature]*  
**SILVIO BOCCHICCHIO**  
 Concejel P S P  
 Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

## FUNDAMENTOS

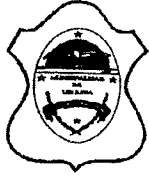
La vivienda digna es el espacio donde una persona o grupo de personas se protegen de la intemperie y se sienten seguras, pero también donde se satisfacen las necesidades físicas, psicológicas y sociológicas del individuo o del grupo que la habita.

El hábitat permite a los seres humanos constituirse con sus familias, transitar buena parte de su cotidianidad, pero por sobre todas las cosas, es el lugar donde las personas sueñan, planifican y construyen el presente y el futuro. Este enfoque desde lo cotidiano es suficiente justificativo para encuadrar a la vivienda digna como un derecho humano inalienable.

No obstante ello, 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, 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 acceso a una **vivienda** digna"*.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

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"*.

Luego, la Carta Magna provincial define las "Competencias" jurisdiccionales en el Artículo 173, en el que la Provincia *"reconoce a los municipios y a las comunas las siguientes competencias"* y en el inciso d) menciona el *"Planeamiento y desarrollo urbano y rural, vialidad, planes edilicios, política de vivienda, diseño y estética urbanos y control de construcción"*.

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"*.

Pese al marco normativo y a los Tratados mencionados, el déficit habitacional arroja un saldo negativo tanto en Ushuaia, como en Tierra del Fuego. Podemos decir sin ánimo de encontrar justificaciones facilistas, que el problema de la tierra y de la vivienda se manifiesta también a nivel nacional y en países de los cinco continentes.

En Ushuaia, esta preocupación es histórica. La capital fueguina es una de las ciudades que ha experimentado el mayor crecimiento poblacional constante en los últimos treinta años, con el consiguiente aumento de la trama urbana y de demandas de todo tipo, entre ellas, tal vez a la cabeza, la de viviendas para habitar y tierras para construir.

El avance espontáneo de la ciudad a fuerza de vecinos ocupando predios fiscales, auto organizando la distribución del espacio, con el Estado yendo por detrás regularizando y tendiendo servicios, ha sido la constante que moldeó a Ushuaia en su fisonomía urbana, pero también en el plano cultural, al punto que *"hacerse la casa donde uno quiere y como quiere"* pasó a ser una especie de inconsciente colectivo fuera y dentro de la ciudad.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

Esta situación fue generando dificultades urbanas nunca subsanadas o resueltas de modo parcial, a lo que debe sumarse el impacto poblacional y la presión sobre la oferta de suelo urbano, siempre escaso, generado por el crecimiento demográfico interno, pero también por la radicación de nuevas familias venidas desde otros lugares del país y de naciones limítrofes alentadas por las oportunidades laborales, los mayores ingresos relativos y otras facilidades que ofrece la provincia.

En este escenario, el problema de la tierra y de la vivienda atraviesa un nuevo momento crítico. Al punto que la Legislatura Provincial, en sesión del 12 de julio de 2007 sancionó la ley promulgada como 746, declarando por el término de UN (1) año, la *"Emergencia Habitacional y Urbano-Ambiental en el ámbito de la provincia"* con el fin de *"consensuar, obtener y aplicar soluciones eficaces, oportunas y progresivas frente a la crisis declarada, que concilien los parámetros del derecho a la vida, la dignidad, el desarrollo humano, el acceso a la vivienda, la tutela de situaciones críticas en estado de vulnerabilidad social, el urbanismo y las normas técnico-ambientales de conformidad con la Constitución Nacional, los Tratados Internacionales con jerarquía constitucional sobre Derechos Humanos, la Constitución Provincial, las Cartas Orgánicas Municipales, las normas provinciales y municipales derivadas a través de procedimientos establecidos en la presente ley, las normas concordantes y las que se dicten"*.

La norma creó la Mesa Institucional por la Emergencia Habitacional y Urbano-ambiental que convocó a autoridades provinciales y municipales a definir *"políticas tendientes a cubrir las necesidades de soluciones habitacionales y/o servicios a corto y mediano plazo"*, en tanto, que puso freno a las *"medidas expulsivas de los asentamientos humanos existentes en tierras fiscales"* sin dar una respuesta alternativa a los ocupantes, más no limitó el inicio de procesos judiciales de desalojo de los inmuebles y de las tierras ocupadas ilegalmente.

El 6 de agosto de 2008, el Parlamento provincial sancionó la ley que sería promulgada como 766 declarando la *"Emergencia Urbano Ambiental suspensión de los desalojos de personas en estado de*

*"Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas"*



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

*vulnerabilidad socio-económico-habitacional, ocupando predios habitacionales". La medida suspendió, por el lapso de un año, los "desalojos respecto de procesos administrativos y judiciales en trámite, únicamente de aquellas personas en estado de vulnerabilidad socio-económico-habitacional que se encuentren, al momento de la vigencia de la presente, ocupando predios habitacionales".*

La norma instó al Gobierno y Municipios a *"priorizar la asignación de recursos"* para la producción de suelo urbano; crea la Comisión de Planificación, Ejecución y Seguimiento conformada por las áreas de pertinencia tanto de la jurisdicción provincial como municipal, y crea el Fondo Provincial de Fomento de afectación específica, destinado a la producción de suelo urbano, así como también dispone la realización de un relevamiento muestral poblacional provincial, durante 2009, entre otras medidas.

Con similar contenido, la Legislatura sancionó el 27 de agosto de 2009, la ley 789 que declara la *"Emergencia Urbano Ambiental, suspensión de los desalojos de personas en estado de vulnerabilidad socio-económica-habitacional, ocupando predios habitacionales"* hasta el 31 de diciembre de 2011, ya sin la vigencia del Fondo ni la exigencia de realizar el relevamiento muestral.

La Emergencia Urbano-Ambiental, declarada en los términos de la ley 789, fue prorrogada el 21 de diciembre de 2011 por ley 864 con duración de un año.

Finalmente, el 9 de septiembre de 2013 el parlamento provincial prorroga hasta 2016 la vigencia de ley provincial N° 789. Es la ley 942, de un solo artículo: *"Prorrogase la vigencia de la Ley provincial 789, de Emergencia Urbano Ambiental, desde el 21 de diciembre del año 2012 hasta el 1° de marzo de 2016. La protección de dicha ley podrá ser invocada también por quienes se hallaren en estado de vulnerabilidad social ocupando predios fiscales a la fecha de sanción de la presente"*.

wo



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

Esta preocupación de la Legislatura provincial tuvo su correlato en el Concejo Deliberante que acompañó cada una de estas iniciativas, y generó cada una de las Ordenanza necesarias para el desarrollo de suelo urbano.

No obstante ello, el problema latente de la baja oferta de viviendas en alquiler respecto de la demanda disparó los precios de los escasos inmuebles ofrecidos, los propietarios aumentaron las exigencias para el acceso a pesar de que, en muchos casos, las viviendas presenten niveles preocupantes de precariedad estructural.

La situación del inquilinato generó en los últimos meses un movimiento auto organizado denominado Inquilinos de Ushuaia, que brega por encontrar, entre los Locatarios y el Estado, medidas que equilibren la balanza y mejoren el ordenamiento de un sector sobre el que existen escasos controles.

La realidad local requiere la urgente intervención de las instituciones para aportar al ordenamiento del mercado inmobiliario, librado al juego de la oferta y la demanda, con medidas propositivas que actúen positivamente en la dirección que fijan la Carta Orgánica Municipal, la Constitución provinciala y nacional, así como los tratados internacionales.

Esta iniciativa se basa en el valor social de la vivienda. Coincidimos con el concepto de que los inmuebles en alquiler son un paliativo a la necesidad de viviendas disponibles para el desarrollo social y el cumplimiento de derechos. Pero, en la medida que éstas elevan el precio a niveles exorbitantes y las exigencias de acceso son cada vez más exclusivas, se convierten en un bien para la especulación y la renta.

Es allí donde el Estado debe intervenir, con prudencia, pero con decisión, buscando la opinión y el consenso de los actores involucrados para que la norma que resulte sancionada vele por la convivencia de todos.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser una abreviatura o un nombre estilizado.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

Proponemos aquí la creación de un Régimen de registro, habilitación y categorización de los inmuebles destinados al alquiler como vivienda unipersonal o familiar dentro de la ciudad de Ushuaia, entendiendo por ellos a los encuadrados en los términos de la Ley de Alquileres N° 23.091.

La norma crea el Registro Municipal de Viviendas en Alquiler, donde deben figurar todos aquellos inmuebles que estén destinados a ser alquilados, por parte de sus propietarios o administradores.

La inscripción es de carácter obligatorio, de 2 años de duración, siendo renovada en forma automática excepto que el Locador solicite interrumpirla. Dicha inscripción consta de una serie de requisitos documentales que demuestren que la persona que realiza la transacción es el dueño o la persona física o jurídica que está legalmente autorizada a administrar el inmueble. Asimismo, requiere el libre deuda de tasas e impuestos municipales y la comprobación de que el inmueble está construido de acuerdo a la reglamentación vigente en materia de edificación planificación urbana.

Además de los documentales, también se fijan en materia constructiva una serie de presupuestos mínimos de habitabilidad: contar con todos los servicios de infraestructura básica, sean de red o garantizada su provisión: energía eléctrica, agua de red, cloacas y gas; medidor individual de los servicios que corresponda; baño con sanitarios y cocina en buen estado; paredes interiores pintadas o en buen estado de conservación, al igual que los pisos; techos sin goteras ni filtraciones y aberturas en buen estado de funcionamiento, sin filtraciones. Todas ellas son condiciones de vida mínima e indispensable para una vivienda digna.

Pero la norma no es exclusiva sino que otorga plazos de adecuación lo suficientemente holgados como para permitir a los locadores acondicionar los inmuebles que ofrecen a los inquilinos. De este modo, se crea un círculo virtuoso en el que las propiedades se revalorizan,

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser una abreviatura o un nombre estilizado.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

mejora la calidad de vida de quienes la habitan, la tendencia al precio justo se hace palpable y se genera empleo en el rubro de los oficios relacionados con la construcción y acondicionamiento de viviendas.

La norma prevé que a partir de la solicitud de inscripción, la aptitud de una vivienda para alquiler y su incorporación al ReMIV, así como la calificación de las viviendas por tipo y características, pasa a estar determinada mediante declaración jurada del interesado y la inspección de los agentes municipales destinados a esta área, todo en tiempo perentorio.

Para el ejercicio de esta tarea de contralor, el Municipio queda expresamente facultado por esta norma a inspeccionar estas viviendas en los casos de inscripción, renovación, censo o comprobación de denuncias.

Los requisitos documentales de propiedad son insoslayables en el entendimiento de la vivienda como bien social, porque son numerosos los casos en que se ha verificado que sobre un terreno ocupado informalmente, se realizan construcciones generalmente precarias o antirreglamentarias, irregularmente "alquiladas" y a precios elevados, demostrando en estos casos que la ocupación no tiene como fin la satisfacción del derecho humano a la vivienda, sino un fin de lucro o especulación económica que resulta socialmente inaceptable, así como legalmente punible.

En esta misma línea de evitar la especulación inmobiliaria con bienes que el Estado- Municipal, provincial o nacional- hayan destinado como solución social, se prohíbe explícitamente el alquiler de viviendas que hayan sido entregadas por el Estado con fines sociales, como vivienda familiar única y aún no hayan sido debidamente canceladas y escrituradas a nombre del propietario.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser una abreviatura o un nombre estilizado.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

En estos casos, el Juez de Faltas, además de aplicar las sanciones correspondientes al locador, envía copia de las actuaciones a la Autoridad de la jurisdicción competente con carácter de denuncia, y en el caso de tratarse de viviendas o terrenos adjudicados por el gobierno Municipal, la falta es causal de desadjudicación.

De la vigencia del ReMIV deviene la conformación de un Listado Público de Viviendas en Alquiler, que opera en la órbita de la Autoridad de Aplicación y que es de carácter público y disponible para todas las personas físicas y jurídicas involucradas en el mercado inmobiliario.

Otro instrumento fundamental contemplado en la norma es el Formulario de Calificación de Viviendas, que debe ser completado por el solicitante y comprobado por los agentes municipales, e indica las características constructivas y las comodidades que ofrece la vivienda y de su lugar de emplazamiento. En principio, la categorización se realiza según la Resolución N°368/76 de la ex-Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo, como Vivienda Económica, Vivienda Común o Vivienda Suntuosa, hasta tanto la Autoridad de Aplicación cuente con un calificador de factura propia.

Este formulario, y su disponibilidad para consultas, es un aporte fundamental para intervenir en la relación precio-calidad, puesto que permite establecer una serie de parámetros comunes y objetivos para comparar las comodidades y características de las distintas viviendas disponibles en alquiler.

El régimen aquí propuesto conlleva medidas accesorias y complementarias en materia fiscal y tarifaria para completar y operativizar algunos de los objetivos descriptos. Por una parte, se crea dentro del impuesto inmobiliario en la Ordenanza Fiscal, la definición de Inmueble Ocioso, y se estipula un recargo que multiplica en TRES veces el valor del impuesto inmobiliario "a los fines de que las viviendas que no constituyen vivienda única ni primaria de sus propietarios, sean

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser una abreviatura o un nombre estilizado.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

destinadas primordialmente a la satisfacción de la demanda habitacional".

Este concepto no es nuevo en nuestra normativa, dado que es análogo en principios y objetivos con los Artículos 10 y 11 de Ordenanza Fiscal al definir el concepto de Terreno Baldío y lo recarga en 4 veces con el impuesto inmobiliario a los fines de "incorporar el suelo vacante a la demanda habitacional".

Por otra parte, las inspecciones requeridas por la función de contralor que se le otorga al Estado municipal, constituye un hecho imponible, como tal sujeto a una tasa determinada en la Ordenanza Fiscal vigente y cuyos valores sean fijados en la Ordenanza Tarifaria.

Para todo ello, por cuerda separada este proyecto se presenta acompañado y es complementario y solidario con los respectivos proyectos de ordenanza que instrumentan las herramientas requeridas.

La operatividad de la norma, y las acciones que de esta se derivan, se financia con la creación de un Fondo Específico el que se nutre de lo recaudado por la implementación del Gravamen a los inmuebles ociosos, la Tasa de Inspección de Vivienda en Alquiler, las sanciones por incumplimiento del régimen, el 5% de lo recaudado por el Municipio en concepto de Impuesto Inmobiliario y la partida presupuestaria que asigne el DEM a este Fondo, entre otras fuentes.

Este Fondo permite además, el otorgamiento de subsidios reintegrables para pagar depósitos de garantías en casos de primer alquiler en la ciudad, y para facilitar a los Locatarios el acondicionamiento de los inmuebles en alquiler a las exigencias que establece la presente normativa, evitando así que la falta de recursos para realizar las mejoras sea una excusa para retirar viviendas del mercado inmobiliario.

La norma se propone mantener las actuales viviendas en el mercado inmobiliario e introducir otras que mejoren la relación, por ello, entre las sanciones no se prevén clausuras o cierre de inmuebles sino plazos de



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

adecuación y multas pecuniarias en caso de mantener los niveles de precariedad observados por la inspección. Así, las reincidencias se multan con importes crecientes a medida que se repiten.

A modo de incentivo, en un marco de emergencia habitacional o urbano ambiental, la Ordenanza faculta al Ejecutivo a suspender el cobro de la Tasa por Inspección y a otorgar beneficios tributarios mediante ordenanzas específicas, a quienes construyan viviendas destinadas al alquiler.

En otra medida determinante para poner un equilibrio entre la oferta y la demanda, la norma asigna al Estado Municipal la facultad de fijar el precio de referencia de alquiler para inmuebles de cada una de las categorías de viviendas por ella definidas. La fijación del precio se hace por Decreto del DEM, ratificado por mayoría agravada del Concejo Deliberante, previa realización de una Audiencia Pública. Además, define que el ajuste anual del Valor de Referencia se determina en función del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior al de la firma del contrato de locación

El proyecto prevé la creación de una línea telefónica gratuita para atención de inquietudes y recepción de denuncias, y la realización de un Censo Inmobiliario de carácter municipal con el objeto de obtener información pormenorizada que permita analizar la situación habitacional de la ciudad e incentivar el registro de inmuebles en alquiler.

Respecto de la difusión, se propone aquí que el Municipio ponga en marcha una intensa campaña de comunicación para que la comunidad conozca los alcances y los detalles del Régimen que proponemos crear.

Estamos seguros de estar ante una propuesta innovadora, propositiva, inclusiva, que tiende al beneficio de todos los sectores involucrados en el proceso de alquiler de inmuebles para vivienda, que fija pautas claras, que ordena y aporta mecanismos de inspección y mejoramiento de la

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser una inicial o un nombre abreviado.



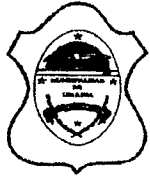
***Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia***

calidad de vida de los inquilinos, que busca dar cumplimiento a los tratados internacionales y normas constitucionales en materia de derecho a la vivienda, y que aporta canales de comunicación para mejorar el intercambio de información y la solución de inconvenientes derivados del aspecto transaccional del alquiler.

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

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la de Silvio Bocchicchio.

Silvio BOCCHICCHIO  
Concejal P S P  
Concejo Deliberante Ushuaia



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

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

**TÍTULO I. Del Régimen**

**OBJETO**

**ARTÍCULO 1.-** INSTITÚYESE el Régimen de Registro, Habilitación y Categorización de Inmuebles destinados al alquiler como vivienda unipersonal o familiar en el ejido urbano de la ciudad de Ushuaia.

**ALCANCE**

**ARTÍCULO 2.-** Todos los inmuebles de la ciudad de Ushuaia, que se encuentren alcanzados por la ley 23091 y sus modificatorias, quedan comprendidos en la presente Ordenanza, excepto los alquileres temporarios con fines turísticos determinados en el Artículo 2º inciso b) de la Ley 23.091, y los locales comerciales para alquiler regidos por la Ordenanza Municipal Nº 3867.

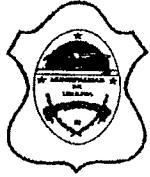
**AUTORIDAD DE APLICACIÓN**

**ARTÍCULO 3.-** La Secretaría de Gobierno o el área con competencias similares que la reemplace en el futuro, es la Autoridad de Aplicación de la Presente Ordenanza.

**DEFINICIÓN**

**ARTÍCULO 4.-** Se considera Locador al titular del inmueble, conforme lo define la ley 23091, sean estas personas físicas y o jurídicas, debiendo en este último caso acreditar la representación invocada.

A los fines de dar cumplimiento a las condiciones y requisitos de esta Ordenanza, el titular puede delegar en otra persona física facultades de representación otorgando poder ante escribano público.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

## **TÍTULO II. Del Registro**

### **REGISTRO. CARÁCTER**

**ARTÍCULO 5.-** Créase el Registro Municipal de Inmuebles destinados al alquiler como Vivienda unipersonal o familiar (ReMIV) en el ámbito de la Autoridad de Aplicación. La inscripción al ReMIV de todo inmueble destinado a esta modalidad de uso, se encuentre ocupado o desocupado, es de carácter obligatorio para sus propietarios. La falta de inscripción en el ReMIV es pasible de sanción según lo establecido en la presente.

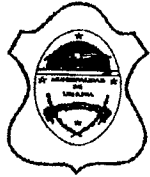
### **INSCRIPCIÓN**

**ARTÍCULO 6.-** Para inscribirse en el ReMIV, el locador debe completar ante la Autoridad de Aplicación el Formulario de Solicitud de Calificación de Vivienda en Alquiler que elabora el DEM en la reglamentación de la presente norma. El Formulario tiene carácter de declaración jurada por lo que el falseamiento de los datos allí vertidos está sujeto a las penalidades correspondientes.

### **DOCUMENTACIÓN**

**ARTÍCULO 7.-** El Locador o su mandatario, al momento de registrarse, debe presentar ante la Autoridad de Aplicación el Formulario de Solicitud de Calificación de Vivienda en Alquiler, junto con la siguiente documentación mínima:

- a) Escritura u otro documento oficial que acredite la titularidad del inmueble.
- b) Documento Nacional de Identidad de las personas físicas involucradas.
- c) Poder otorgado ante escribano con facultades de representación en el caso de personas físicas que invocan al Locatario.
- d) Certificado de situación regular otorgado por la Inspección General de Justicia y poder otorgado ante escribano con facultades de representación en el caso de las personas jurídicas.
- e) Documentación que acredite el cumplimiento de las normas vigentes en materia de construcción y edificación exigibles para



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

- cualquier vivienda dictadas por los órganos competentes.
- f) Libre Deuda de Impuestos y Tasas por servicios municipales, incluidos los Regímenes de Contribución por Mejoras vigentes, y aquellos gravámenes de otras jurisdicciones cuya exigibilidad se haya convenido con la Municipalidad de Ushuaia. Este ítem se considera cumplido con la certificación de un plan de pagos.
  - g) Comprobante de pago de Tasa de Inspección de Vivienda en Alquiler.
  - h) Toda otra documentación que exija la Autoridad de Aplicación en la reglamentación de la presente norma.

**INCOMPATIBILIDADES**

**ARTÍCULO 8.-** No pueden inscribirse en el ReMIV aquellas viviendas adjudicadas por el Estado que incumplan los extremos establecidos en las leyes que regulan la materia.

**TÍTULO III. De la Inspección**

**FACULTADES**

**ARTÍCULO 9.-** Facúltase a la Municipalidad de Ushuaia, a través de la Autoridad de Aplicación, a inspeccionar los inmuebles en alquiler a fin de dar cumplimiento a la presente Ordenanza:

- a) Previo a otorgar la habilitación y la calificación como vivienda en alquiler, debe constatar la descripción edilicia efectuada por el Locador o su representante en el Formulario de Solicitud de Calificación de Vivienda en Alquiler.
- b) Al momento de producirse la renovación de la habilitación.
- c) Previo a la solicitud del Locador o su representante de renovación, reinscripción o recalificación del inmueble, para constatar los detalles edilicios declarados por este en el Formulario de Solicitud de Calificación de Vivienda en Alquiler.
- d) Para verificar cuando existan denuncias de inquilinos sobre el incumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza.
- e) Para constatar denuncias de viviendas en alquiler no declaradas por los propietarios.
- f) Cuando se realice cada Censo Municipal de Viviendas en Alquiler.

W



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

### **PLAZO DE INSPECCIÓN**

**ARTÍCULO 10.-** El DEM dispone de un plazo máximo de TREINTA (30) días corridos desde la recepción del Formulario de Solicitud de Calificación de Vivienda en Alquiler y la Documentación complementaria, para inspeccionar el inmueble a ser incorporado al ReMIV.

### **TASA POR INSPECCIÓN**

**ARTÍCULO 11.-** El cargo por Tasa de Inspección de Vivienda en Alquiler es el que se establece por la Ordenanza Tarifaria.

## **TÍTULO IV. de la Habilitación**

### **OBTENCIÓN**

**ARTÍCULO 12.-** Para obtener la Habilitación Municipal como vivienda en alquiler, todo inmueble debe estar inscripto en el ReMIV y haber satisfecho las condiciones de la Inspección Municipal.

### **REQUISITOS**

**ARTÍCULO 13.-** Todo inmueble destinado a vivienda para alquiler debe cumplimentar los requisitos constructivos, de seguridad o dimensionales previstos en el Código de Edificación vigente y en el Código de Planeamiento Urbano y/o toda normativa complementaria que corresponda.

### **PRESUPUESTOS MÍNIMOS**

**ARTÍCULO 14.-** Todo inmueble para alquiler debe reunir los siguientes presupuestos mínimos:

- a. Contar con todos los servicios de infraestructura básica: energía eléctrica, agua de red, conexión a red cloacal o solución autorizada por la Municipalidad, gas de red o envasado si la troncal no pasa por el barrio.
- b. Tener medidor individual de consumo de gas y electricidad.
- c. Poseer baño con sanitarios y cocina en buen estado.
- d. Presentar las paredes interiores pintadas o en buen estado de conservación, al igual que los pisos.
- e. Tener techos sin goteras ni filtraciones, con aislación térmica.
- f. Contar con aberturas en buen estado de funcionamiento, sin



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

filtraciones.

- g. Todo otro requisito que la Autoridad de Aplicación incluya en la reglamentación de la presente norma.

### **ADECUACIÓN**

**ARTÍCULO 15.-** Otórguese un plazo improrrogable de CIENTO OCHENTA (180) días corridos a los Locatarios de inmuebles inscriptos en el ReMIV para acondicionar la vivienda a los requisitos establecidos en la presente norma, en el caso de que la Inspección haya determinado la necesidad de adecuación de la vivienda.

### **PLAZO**

**ARTÍCULO 16.-** El plazo de validez de la Habilitación es de DOS (2) años prorrogable en forma automática por períodos idénticos, salvo que medie notificación expresa en contrario del Locador o de su representante.

### **RENOVACIÓN Y RECALIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 17.-** Al producirse la renovación automática de la habilitación y de constatarse por medio de la inspección deterioro, rotura o degradación de las condiciones del inmueble el Locador posee un período impostergable de SESENTA (60) días corridos para acondicionar la vivienda y conservar la habilitación y/o la categoría asignada con anterioridad.

De haberse producido mejoras suficientes en el inmueble registrado, la Autoridad de Aplicación puede asignar una categoría superior.

## **TÍTULO V. De la Calificación**

### **CATEGORÍAS**

**ARTÍCULO 18.-** De acuerdo a la información vertida en el Formulario de Solicitud de Calificación de Vivienda en Alquiler, la Autoridad de Aplicación clasifica a cada inmueble asignándole un número de Categoría valiéndose de un Clasificador de Inmuebles que elabora en la reglamentación de la presente. Las Categorías deben ser cuanto menos las definidas en la Resolución 368/76 de la ex-Secretaría de Estado de



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

Vivienda y Urbanismo:

- a) Categoría 1. (Vivienda Económica. Res. 368/76)
- b) Categoría 2. (Vivienda Común. Res. 368/76)
- c) Categoría 3. (Vivienda Suntuosa. Res. 368/76)

### **CERTIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 19.-** Obtenida la habilitación y determinada la categoría de la vivienda, la Autoridad de Aplicación asigna al Locador un Certificado de Habilitación conteniendo Número de Registro (ReMIV), carácter de habilitado como inmueble de alquiler y su calificación, y fecha de vencimiento, para ser exhibido en cada inspección.

### **VERACIDAD**

**ARTÍCULO 20.-** Ninguna unidad habitacional de alquiler puede identificarse y/o promocionarse con una denominación o indicativo distintos a los que les corresponden por su clase y categoría y que le fueron asignados.

## **TÍTULO VI. Del Listado Público de Viviendas en Alquiler**

### **LISTADO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 21.-** La Autoridad de Aplicación elabora y emite un Listado Público de Viviendas en Alquiler disponibles, en base a la información reunida en el ReMIV. El Listado contiene:

- a) Ubicación
- b) La información volcada en el Certificado de Habilitación
  - i) Número de ReMIV.
  - ii) Calificación.
  - iii) Fecha de vencimiento de la habilitación.
- c) Precio de referencia según categoría.

El Listado reviste carácter público y debe estar disponible para consultas en forma digital en el sitio de Internet oficial de la Municipalidad de Ushuaia, del Concejo Deliberante y en formato papel para que los



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

interesados puedan tomar vista en las oficinas que determine la Autoridad de Aplicación. Toda otra forma de divulgación del Listado que reglamente la Autoridad de Aplicación es permitida.

### **DIFUSIÓN**

**ARTÍCULO 22.-** El Listado Público que elabora periódicamente la Autoridad de Aplicación se pone a disposición de los particulares interesados, de las inmobiliarias, y de las Cámaras del sector.

### **ACTUALIZACIÓN**

**ARTÍCULO 23.-** El Listado es actualizado por la Autoridad de Aplicación con la periodicidad que la demanda requiera, no pudiendo ser mayor a los TREINTA (30) días corridos. La Autoridad de Aplicación debe remitir a las inmobiliarias las altas y las bajas, así como las modificaciones de categoría que pudiesen producirse en el ReMIV.

### **BAJA**

**ARTÍCULO 24.-** El retiro de un inmueble de la oferta de viviendas en alquiler debe ser notificado por el Locador a la Autoridad de Aplicación con TREINTA (30) días de anticipación, aclarando si es de carácter permanente o provisorio. Se entiende como baja provisoria aquella cuya duración es inferior a los DOCE (12) meses. En caso de baja provisoria, el inmueble conserva el número de registro en el ReMIV, pero debe ser retirado del Listado Público mientras persista esta situación. El reinicio de la actividad encuadra en el procedimiento seguido para una renovación de habilitación.

## **TÍTULO VII. Del valor social de la vivienda**

### **VALOR SOCIAL**

**ARTÍCULO 25.-** El presente régimen se basa en el valor social de la vivienda por lo que cada inmueble deshabitado debe tributar en forma diferenciada respecto de aquellos incorporados a la satisfacción de la demanda habitacional, sea como vivienda unifamiliar, para alquiler o venta.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

### **GRAVAMEN**

**ARTÍCULO 26.-** Los inmuebles identificados y/o registrados como deshabitados, o aquellos cuyo propietario no pueda demostrar uso alguno como vivienda temporaria o permanente en el lapso del último año, abonarán el impuesto inmobiliario con la aplicación de un Gravamen por Inmueble Ocioso que incrementa el valor asignado hasta la entrada en vigencia del presente régimen, de acuerdo a lo definido en la Ordenanza Tarifaria.

### **FONDO ESPECÍFICO**

**ARTÍCULO 27.-** Créase el Fondo de Regulación de Viviendas en Alquiler (FERVA) el que tiene afectación específica, con el objeto de atender las actividades necesarias para el cumplimiento de esta norma, y:

- a) Otorgar subsidios reintegrables a locatarios para facilitar el período de adecuación de las viviendas en alquiler a las exigencias de esta norma.

### **FUENTES DE FINANCIAMIENTO**

**ARTÍCULO 28.-** El Fondo Específico de Regulación de Viviendas en Alquiler se nutre de los siguientes aportes:

- a) Lo recaudado en concepto de Tasa de Inspección de Vivienda en Alquiler.
- b) Lo recaudado por la aplicación de las sanciones correspondientes al presente régimen.
- c) El CINCO (5) por ciento de la recaudación anual municipal en materia de Impuesto Inmobiliario.
- d) Lo recaudado por la implementación del gravamen a los Inmuebles Ociosos.
- e) El recupero del subsidio reintegrable otorgado por Artículo 27 inciso a).
- f) La partida presupuestaria que asigne el Departamento Ejecutivo Municipal.
- g) Los aportes provenientes de jurisdicción nacional o provincial.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser una abreviatura o un nombre estilizado.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

## **TÍTULO VII. De los precios máximos**

### **FIJACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA**

**ARTÍCULO 29.-** El precio de referencia para cada una de las categorías de viviendas en alquiler definidas en el Artículo 18 se fijan por Decreto del Departamento Ejecutivo Municipal, ratificado por mayoría agravada de los integrantes del Concejo Deliberante, previa realización de una Audiencia Pública. El porcentaje de ajuste anual del Valor de Referencia se determina en función del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior al de la firma del contrato de locación. El criterio para fijar el Precio de Referencia se define en la reglamentación de la norma.

## **TÍTULO VIII. Del régimen sancionatorio**

### **MULTAS**

**ARTÍCULO 30.-** Sin perjuicio de las multas que pudieran corresponder por incumplimiento a las normas de edificación y planeamiento detectadas en el cumplimiento de la presente, las violaciones a lo establecido en este régimen se sancionan de la siguiente manera:

- a) Alquiler de inmueble no inscripto en el ReMIV y/o que no figuren en el Listado emitido por la Autoridad de Aplicación. 1000 a 2000 UFA
- b) Falseamiento de información en el ReMIV. 600 a 1200 UFA
- c) Alquiler de vivienda social con dominio del bien a nombre del Estado: 1000 a 2500 UFA
- d) Incumplimiento de alguno de los presupuestos mínimos de calidad estructural. 500 UFA a 1000 UFA
- e) Uso de categoría no otorgada por la Autoridad de Aplicación. 400 a 800 UFA
- f) Por Baja del ReMIV no tramitada ante la Autoridad de Aplicación. 300 UFA
- g) Por publicación de avisos publicitarios de viviendas en alquiler con información falsa o discriminatoria acerca del inmueble o de sus potenciales inquilinos. 300 a 600 UFA
- h) Por ajustes del valor del alquiler por encima del IPC. 400 a 800 UFA



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

La reincidencia se sanciona con multa valuada en el doble de cada ítem. La segunda reincidencia, en adelante, se sanciona tomando como valor piso el doble del detallado en este artículo, al que se le adicionan 500 UFA que pasan a incorporarse al valor piso para el cálculo de la multa siguiente, y así sucesivamente.

### **VIVIENDAS SOCIALES DE PLANES NO MUNICIPALES**

**ARTÍCULO 31.-** En caso de detectarse el alquiler de inmuebles adjudicados por el Instituto Provincial de Vivienda (IPV) o por organismos nacionales cuyos beneficiarios aún no son propietarios del bien, el Juzgado Municipal de Faltas, más allá de la multa correspondiente, entrega copia de las actuaciones con carácter de denuncia al IPV o a la repartición correspondiente.

### **INMUEBLES SOCIALES MUNICIPALES**

**ARTÍCULO 32.-** En caso de detectarse el alquiler de terrenos o de viviendas adjudicadas por la Municipalidad de Ushuaia, cuyos beneficiarios aún no son propietarios del bien, la Autoridad de Aplicación inicia el trámite de desadjudicación y asigna el inmueble al Registro de Demanda Habitacional.

## **TÍTULO IX. Medidas complementarias**

### **NO DISCRIMINACIÓN**

**ARTÍCULO 33.-** Prohíbase en el ejido urbano de la ciudad de Ushuaia la publicación en cualquier medio de todo formato, de avisos de inmuebles en alquiler en los que se exija como condición para el arrendatario la circunstancia de no tener niños, no estar en estado de gestación, y todo otro mensaje con connotación discriminatoria por razones de color de piel, identidad de género, edad, credo, profesión, nacionalidad, caracteres físicos, elecciones estéticas, condición psicofísica, social, económica o cualquier otra que implique restricción o menoscabo de los derechos de las personas.

### **PROHIBICIONES**



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

**ARTÍCULO 34.-** Quedan prohibidas la incorporación en catálogos, la exhibición, la publicidad y la formalización de cualquier tipo de contrato o instrumento jurídico de alquiler respecto de viviendas que no estén inscriptas en el ReMIV y que no figuren en el Listado emitido por la Autoridad de Aplicación.

**LÍNEA GRATUITA**

**ARTÍCULO 35.-** Créase una línea telefónica gratuita para recibir consultas de propietarios, inquilinos e interesados, así como para receptor denuncias de posibles incumplimientos a la presente norma.

**EMERGENCIA**

**ARTÍCULO 36.-** Mientras en la ciudad rija la emergencia habitacional, dictada por Ordenanza o Ley provincial, facúltase al DEM a suspender el cobro de la Tasa por Inspección y a otorgar beneficios tributarios mediante ordenanzas específicas, a quienes realicen inversiones en la construcción de inmuebles con características de vivienda común o económica, destinadas a locación como vivienda unipersonal o familiar o incorporen viviendas de estas características al presente Régimen.

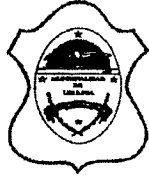
**CAMPAÑAS**

**ARTÍCULO 37.-** La Municipalidad de Ushuaia realiza una amplia y permanente campaña de difusión de los alcances de la presente Ordenanza. Asimismo, ejecuta un plan de comunicación de aquella información detallada de la presente norma que sea de interés general y contribuya al éxito de este régimen.

**CENSO INMOBILIARIO**

**ARTÍCULO 38.-** Cumplido el plazo de CIENTO OCHENTA (180) días del período de adecuación (Artículo 15), la Autoridad de Aplicación realiza un Censo Inmobiliario en la ciudad con el objeto de obtener información pormenorizada sobre la situación habitacional de la ciudad y hacer cumplir la obligación de registrar los inmuebles en alquiler.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser una abreviatura o un nombre estilizado.



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

## **CONVENIO**

**ARTÍCULO 39.-** El DEM puede suscribir convenios de colaboración con otras instituciones a los efectos de cumplimentar lo requerido en la presente norma.

## **REGLAMENTACIÓN**

**ARTÍCULO 40.-** El DEM reglamenta la presente Ordenanza dentro de los SESENTA (60) días corridos desde su promulgación.

**ARTÍCULO 41.-** Regístrese, pase al Boletín Oficial para su Publicación y, cumplido, archívese.

## **CLÁUSULAS TRANSITORIAS**

### **CLÁUSULA TRANSITORIA PRIMERA**

Facúltase a la Municipalidad de Ushuaia a asignar las partidas presupuestarias y adoptar las medidas necesarias tendientes a conformar la estructura y el cuerpo de inspectores encargado de dar cumplimiento a esta normativa

### **CLÁUSULA TRANSITORIA SEGUNDA**

Hasta tanto la autoridad de Aplicación, con la colaboración de las áreas competentes, cree y ponga en vigencia un clasificador propio de categorías de viviendas según detalles constructivos y de materiales utilizados, rige el establecido por la Resolución 368/76 de la ex-Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

### **CLÁUSULA TRANSITORIA TERCERA**

Aquellos inmuebles que al momento de sancionarse la presente Ordenanza estuviesen arrendados deben inscribirse en el ReMIV (obteniendo una habilitación provisoria) y la inspección de la vivienda se realiza al caducar el contrato o al momento de la renovación del mismo.

### **CLÁUSULA TRANSITORIA CUARTA**

El DEM atiende con el Fondo Específico creado por esta norma el cumplimiento del Artículo 27 inciso a), o puede firmar convenios con entidades crediticias de



*Concejo Deliberante  
de la Ciudad de Ushuaia*

otras jurisdicciones. En caso de crearse un Banco de la ciudad o entidad similar, la acción establecida en el inciso indicado se canaliza por dicha repartición.

**CLÁUSULA TRANSITORIA QUINTA**

Los contratos de alquiler vigentes al momento de la promulgación de la presente Ordenanza tienen valor en los términos convenidos entre locador y locatario hasta la fecha de caducidad indicada en dicho instrumento.

  
Silvio BOCCHICCHIO  
Concejal P S P  
Concejo Deliberante Ushuaia