



LEY DE ALQUILERES PARA VIVIENDA

**Capítulo I: DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1: Objeto.** La presente ley tiene como objeto proteger a el /la inquilino/a y generar recursos para reducir las expectativas especulativas y regular el mercado inmobiliario, para promover así el derecho a una vivienda digna.

**ARTICULO 2:** La presente Ley define lineamientos en concordancia al Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994.

**ARTÍCULO 3: Derecho a la Ciudad y a la Vivienda.** Todos los y las habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiéndose a éstos como el derecho a:

- a) Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana.
- b) Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.
- c) Desarrollar apropiadamente las actividades sociales y económicas.
- d) Usufructuar un hábitat culturalmente rico y diversificado.

El acceso a un hábitat y una vivienda digna no supone el derecho de propiedad.

**ARTÍCULO 4: Función social de la propiedad inmueble.** A los fines de la presente ley, entiéndase como función social de la propiedad la que cumple cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las Leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

**ARTÍCULO 5: Autoridad de aplicación.** El Ministerio de infraestructura, servicios públicos y hábitat de la Provincia, o el organismo que en el futuro lo reemplace, será la autoridad de aplicación de la presente Ley.

**ARTÍCULO 6: Asesoramiento legal gratuito.** Se crea en la Provincia el organismo "Servicio Público Provincial del Alquiler" bajo la órbita de la Defensoría del Pueblo que proveerá a los inquilinos e inquilinas un asesoramiento legal gratuito a los fines de proteger sus derechos. El mismo podrá tomar acciones concretas contra quienes incumplan lo establecido en la presente ley o atenten de alguna manera contra el acceso a la vivienda digna.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTÍCULO 7:** El Poder Ejecutivo implementará una campaña masiva de difusión de los derechos de los/as inquilinos e inquilinas de la Provincia de Santa Fe -incluyendo los que surgen de la presente ley-, un **“Contrato Modelo”** y todo lo respectivo a los canales institucionales de denuncia con que éstos/as cuentan ante situaciones de abuso o violación de dichos derechos.

**ARTÍCULO 8:** Créase la **“Comisión Especial sobre alquileres de viviendas”** destinada a formular una propuesta integral para facilitar el acceso al alquiler con destino a vivienda en la Provincia de Santa Fe y regular aquellos aspectos que impacten en el mercado de locaciones urbanas. Esta comisión deberá emitir propuestas que aborden los siguientes temas:

- Banco de inmuebles tipo Vivienda Pública para Alquiler.
- Fomento para rehabilitación de inmuebles privados para incluirlos en el mercado de alquiler;
- Registro Provincial de la Vivienda Ociosa.
- Gravámenes sobre inmuebles ociosos, enmarcados en los Artículos 31 de la presente Ley;
- Mecanismos de recolección y difusión de precios de referencia;
- Sistemas que aseguren las obligaciones que asumen los/as locatarios/as, alternativos a la garantía de terceros propietarios.

La Comisión estará integrada por:

- El/La Presidente/a de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados y El/La Presidente/a de la comisión de Hábitat de la Cámara de Senadores de Santa Fe;
- Un/a representante de la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Santa Fe,
- Un representante de la Secretaría de Estado del Hábitat de la Provincia de Santa Fe
- Un/a representante del Colegio de Corredores Inmobiliarios de la provincia,
- Tres representantes de Organizaciones de la Sociedad Civil que desarrollen sus actividades en la provincia referidas al tema.

### **Capítulo II: DE LAS COMISIONES Y HONORARIOS**



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTÍCULO 9:** Modifíquese el Artículo 12 de la Ley 13.154, que quedará redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 12: Derecho de retribución. El corredor inmobiliario tiene derecho a percibir la retribución u honorario por el acto de firmarse un contrato de locación, arrendamiento, compraventa o documento en el que quede perfeccionado el acuerdo de voluntades entre las partes intervinientes en relación al inmueble o derecho objeto de su intermediación.*

*Este derecho nace en las locaciones o arrendamientos al momento de adquirir el contrato fecha cierta y en las compraventas al momento de su instrumentación ya sea por el boleto de compraventa con fecha cierta o Escritura Pública, siempre que se encuentren cumplidas las obligaciones fiscales inherentes al contrato.*

*En lo referente a alquileres de inmuebles con destino a vivienda, el monto máximo por comisiones y/u honorarios que el/la corredor/a podrá cobrar al locador/a será del cuatro punto quince por ciento (4.15 %) del total del contrato. El/la locatario/a está por fuera de la relación de corretaje y quedará exceptuado del pago de cualquier comisión u honorario -incluyendo aquellas relacionadas con la celebración del contrato y las gestiones que requieran, las vinculadas a su administración mensual, así como cualquier otra que le corresponda cobrar al corredor/a inmobiliario/a-”.*

**ARTÍCULO 10:** Modifíquese el Artículo 13 de la Ley 13.154 que quedará redactado de la siguiente manera:

*“ARTÍCULO 13.- Publicidad. La publicidad que realicen los corredores inmobiliarios debe ser precisa, inequívoca, evitando incluir información que pueda inducir a error a los interesados, y debe observar las siguientes reglas:*

- 1. Consignar la tipología de la oferta, en forma clara sin que permita más de una interpretación;*
- 2. Cuando se ofrezcan facilidades para el pago del precio, o financiación, debe detallarse íntegramente la oferta;*
- 3. No ofrecer formas y condiciones de pago o planes de financiación a cargo de terceros que no hayan sido previamente acordados con éstos;*
- 4. No anunciar calidades que los inmuebles ofrecidos no posean, o condiciones que no sean ciertas*
- 5. Se prohíben los avisos o anuncios en los cuales se exija como condición para el alquiler de viviendas la circunstancia de no tener niños/as, la de ser extranjero/a el/la inquilino/a, así como establecer discriminaciones relativas a raza, sexo, credo o condición social. Si se permite la publicidad relativa a aquellos edificios, condominios, conjuntos residenciales, etc. construidos y diseñados especialmente con la finalidad*



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

*de destinarlos al arrendamiento para personas de avanzada edad, puede señalarse esta circunstancia. “*

### Capítulo III: DE LOS INMUEBLES

**ARTICULO 11:** Instrumentétese el **Certificado de Condiciones Técnicas y Administrativas** – en adelante CCTA – destinado a preservar la seguridad jurídica de los contratantes en actos que tengan por objeto el alquiler de inmuebles con destino a vivienda, en particular al propietario.

El CCTA será un instrumento que contendrá la descripción del inmueble, realizada por un profesional apto para esta tarea que, con una visión objetiva, debe enumerar las condiciones en las que se encuentra el inmueble a alquilar, el inventario de lo que contiene y su estado, y todo lo administrativo concerniente al mismo.

El CCTA se adjuntará a todo contrato de locación con destino a vivienda. Los gastos y honorarios que requiera en ningún caso podrán ser absorbidos por el locatario/a.

### Capítulo IV: DE LAS GARANTIAS

**Artículo 12: Garantía social.** Crease en la Provincia el Sistema de Garantía Social. A tal fin, el Banco Municipal de Rosario podrá generar un Seguro de garantía del contrato de locación para aquellos celebrados en cualquier localidad de la provincia con destino a vivienda. El mismo asegurará al locador/a el cumplimiento de todas las obligaciones del o los/as locatario/as, incluyendo indemnizaciones por supuestos de ocupación indebida o daños causados a la propiedad. Asimismo, cubrirá al grupo familiar locatario en los supuestos fallecimiento del titular y en caso de gravedad justificada. La prima será pagada en partes iguales entre el locador/a y el locatario/a.

**ARTÍCULO 13: Serán beneficiarios del Sistema de Garantía Social:**

- a) Residentes extranjeros/as que acrediten estar trabajando o cursando estudios en la localidad donde necesitan alquilar para vivir.
- b) Mujeres víctimas de violencia que deriven las organizaciones de mujeres, centros de salud u organismos pertinentes.
- c) Menores de 30 años que puedan demostrar la posibilidad de pago de alquiler en conjunto con sus convivientes.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTICULO 14: Garantía para Agentes estatales.** Se crea el Sistema de Pago Asegurado para los/as inquilinos/as trabajadores/as del Estado de la Provincia de Santa Fe, el que reemplazará para sus adherentes cualquier otro tipo de garantía prevista en los contratos de alquiler. Los/as inquilinos/as inscriptos al Sistema de Pago Asegurado podrán respaldar su locación con un recibo de sueldo o certificado de trabajo expedido por los organismos públicos, y la constancia de adhesión a este Sistema. Las oficinas competentes de cada uno de los organismos dependientes de los distintos poderes del Estado de la Provincia registrarán las solicitudes de los/as trabajadores/as y serán las encargadas de la gestión de este Sistema. La reglamentación de la presente ley establecerá los mecanismos necesarios para la implementación del presente artículo. El sistema será de adhesión voluntaria por parte de todos/as aquellos/as locatarios/as que se desempeñen en las distintas áreas de la Provincia.

**ARTICULO 15:** El Poder Ejecutivo realizará gestiones ante el Estado Nacional y los Estados Municipales para que éstos implementen un sistema similar al previsto en el Art. 19, respecto de sus trabajadores/as que sean inquilinos/as en la Provincia de Santa Fe. Asimismo, se invitará a empleadores/as privados a implementar sistemas de este tipo, para lo cual el Poder Ejecutivo podrá celebrar los convenios de cooperación que resulten necesarios.

### **Capítulo V: DE LOS GRAVÁMENES Y EXENCIONES.**

**ARTÍCULO 16:** Agréguese un inciso 52) al artículo 236 del Código Fiscal (Ley 3456 y modificatorias, texto ordenado según decreto) el que quedará redactado como sigue:

*ARTÍCULO 236 - No se pagará el impuesto en los siguientes casos:*

- 1) Los documentos y contratos referentes a la constitución, otorgamiento, amortización, renovación, inscripción o cancelación de las operaciones celebradas con el Banco Nacional de Desarrollo y el Banco Santafesino de Inversión y Desarrollo, cuyo monto no exceda del que determine por decreto el Poder Ejecutivo.*
- 2) Las hipotecas que se constituyan con saldo de los precios de la compraventa exclusivamente a favor del vendedor y las constituidas en garantía de rentas vitalicias y sus respectivas cancelaciones. Del mismo modo las modificaciones en la forma de pago del capital, de los intereses o del capital e intereses y de los plazos contratados. Derógase toda disposición legal o reglamentaria que se oponga a la presente.*
- 3) Fianzas que se otorguen a favor del fisco nacional, provincial, municipal o comunal en razón del ejercicio de funciones de los empleados públicos.*
- 4) Actas, estatutos u otros documentos habilitantes no gravados expresamente, que se inserten o transcriban en las escrituras públicas.*
- 5) Contratos de prenda agraria que garanticen préstamos de o para la compra de semillas, acordados a los agricultores de la Provincia.*



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 6) *Los actos y contratos que instrumenten la adquisición de dominio de bienes y constitución de gravámenes reales, bajo el régimen de préstamos otorgados por instituciones de crédito para compra o construcción de la vivienda propia, siempre que sean de carácter económica y se ajusten a los planes establecidos por bancos y organismos oficiales de promoción de las mismas. A tales efectos, la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo certificará la condición de vivienda catalogada económica del edificio a construir o existente o sus subdivisiones, conforme a lo expresado en el presente inciso. También estarán exentos los mandatos accesorios contenidos en los referidos actos y contratos.*
- 7) *Los endosos de pagarés, letras de cambio, giros, cheques, órdenes de pago y prendas. Las operaciones de arbitraje de los mercados a término.*
- 8) *El retiro de las autorizaciones conferidas a los menores comerciantes y las cancelaciones de las anotaciones en la matrícula respectiva; y las comunicaciones de pérdida de capital social dispuesta por la ley.*
- 9) *Carta-poderes o autorizaciones para intervenir en las actuaciones promovidas con motivo de reclamaciones derivadas de las relaciones jurídicas vinculadas con el trabajo, otorgadas por empleados y obreros o sus causahabientes.*
- 10) *Las fianzas de los profesionales.*
- 11) *Las cancelaciones de embargos e inhibiciones y renunciaciones de mandatos conferidos en poderes y cartas-poderes y, en general, las escrituras que extingan obligaciones que al constituirse hubieran satisfecho el impuesto correspondiente, siempre que no resulte una nueva obligación o no se encuentren expresamente gravadas por la Ley Impositiva Anual.*
- 12) *Las transferencias de empresas y las transmisiones de dominio aunque se tratare de semovientes y frutos del país, cuando tales transferencias y transmisiones se efectúen en concepto de aporte de capital a una sociedad.*
- 13) *Los depósitos a plazo fijo que se realicen en instituciones oficiales de crédito cuando los fondos recepcionados tengan afectación específica para la construcción o adquisición de viviendas.*
- 14) *Los seguros que cubran riesgos sobre exportación e importación y los reaseguros.*
- 15) *Los recibos, cartas de pago y cualquiera otra constancia que exteriorice la recepción de una suma de dinero o de pagaré, cheque, letra de cambio, giro o cualquier documento comercial, consignada en instrumento público o papeles privados.*
- 16) *Los actos y contratos para la construcción, reconstrucción o mejoramiento de obras públicas, cuyo costo de ejecución sea total o parcialmente a cargo de dueños de inmuebles, en la parte de impuesto correspondiente a dichos propietarios.*
- 17) *Las inhibiciones, embargos voluntarios y cualquier otro acto o contrato, cuando lo sean en garantía de deudas fiscales.*
- 18) *Los trámites, actos y contratos relacionados con los beneficios que acuerdan las Leyes Provinciales Nros. 9816 y 5110 y sus reformas.*
- 19) *Los realizados por las sociedades cooperativas y asociaciones mutualistas con sus socios, y, recíprocamente, los efectuados por los socios con sus cooperativas y mutualidades, siempre que los respectivos actos, contratos y operaciones que*



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

formalicen sean inherentes a la relación socio cooperativa o mutualidad que establezcan los estatutos de estas entidades. La exención alcanzará también al gravamen que recaiga sobre la garantía de terceros respecto de préstamos concedidos por las cooperativas y mutualidades a sus socios. Esta exención no alcanza a los actos, contratos y operaciones realizadas por las cooperativas o asociaciones mutuales de seguros y las entidades financieras a que refiere la Ley Nacional Nro. 21.526. Esta limitación no alcanza a aquellos actos que importen aumento de capital, ni a los actos y operaciones relacionadas con las actividades mutuales enumeradas en los puntos 1, 2 y 4 en el inciso e) del Artículo 212 de este Código. Las operaciones financieras activas y pasivas de las mutuales que prestan servicios de ayuda económica tendrán idéntico tratamiento tributario que las entidades comprendidas en el régimen de la Ley Nro. 21.526. Derógase toda ley, decreto o disposición en la medida que se oponga a la presente.

(11) 20) Los actos, contratos y operaciones declarados exentos por leyes especiales.

21) Depósitos en caja de ahorro, usuras pupilares y aquellos que no devenguen intereses.

22) Vales que no consignen la obligación de pagar suma de dinero y simples constancias de remisión o entrega de mercaderías o notas-pedidos de las mismas y las boletas que expidan los comerciantes como consecuencia de ventas al contado realizadas en el negocio.

23) Las autorizaciones para cobrar sueldos y jornales de obreros y empleados.

24) Las cuentas y facturas con el conforme del deudor o sin el mismo, excepto las que se presenten en juicio, salvo lo dispuesto en la Ley Impositiva Anual para los reconocimientos de deudas; las facturas conformadas, emitidas de acuerdo al régimen del Decreto-Ley Nacional N° 6.601/63 y sus modificaciones; cuenta corriente mercantil y las facturas de crédito regidas por la Ley Nacional N° 24.760, sus modificaciones y disposiciones complementarias y sus endosos. (texto del inciso según Ley 11558, art. 1 - B.O. 30/07/1998)

25) Los documentos a la orden del Estado Nacional, Provincial, Municipal o Comunal y organismos de previsión social, extendidos en garantía del cumplimiento de obligaciones fiscales o previsionales.

26) Las rifas, bonos de canje, tómbolas o cualquier otro medio por el cual se ofrezcan premios, siempre que se trate de la única emisión anual y el valor total de la misma incluidas todas sus series no exceda del monto que fije la Ley Impositiva anual y la organicen asociaciones, entidades o comisiones de beneficencia, de bien público, asistencia social, educación e instrucción, científicas, artísticas, culturales y deportivas; instituciones religiosas, asociaciones obreras, de empresarios o profesionales; las asociaciones mutualistas, cooperadoras y partidos políticos. En todos los casos se deberá contar con personería jurídica o gremial o estar reconocidas o autorizadas por autoridad competente.

27) Los documentos que instrumenten operaciones de compraventa o cuenta de líquido producto, concertados en los mercados de abastecimientos mayoristas de productos perecederos, siempre que al menos una de las partes opere regularmente en los mismos.



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- 28) Las cuentas de líquido producto que consignen la liquidación de operaciones por cuenta de terceros.
- 29) Los créditos concedidos para financiar operaciones de importación y exportación y las efectuadas con motivo de operaciones de cambio sujetas al impuesto de compra y venta de divisas.
- 30) Todo documento justificativo de las apuestas del juego de quiniela establecido por Decreto-Acuerdo Nro. 0902 dictado el 16 de abril de 1982, como así también los ingresos provenientes de su venta.
- 31) Los actos, contratos y operaciones relacionados con la Ley Nro. 6838 de Fomento de Turismo.
- 32) Las indemnizaciones pagadas por expropiaciones dispuestas por la Nación, la Provincia o los municipios. La liberación comprende asimismo los actos necesarios para transmitir dominio.
- 33) Los actos, contratos y operaciones realizados por los afiliados de obras sociales y recíprocamente los efectuados por éstas con los mismos, siempre que dichos actos, contratos y operaciones resulten ser inherentes a los fines que establezcan las normas legales de creación de la entidad.
- 34) Contratos de compraventa, permuta, locación de cosas, obras o servicios, que formalicen operaciones de exportación, con importadores co-contratantes domiciliados en el exterior, así como las cesiones que de dichos contratos realicen los exportadores entre sí.
- 35) Los aumentos de capital provenientes de la capitalización del ajuste del capital por revalúos o ajustes contables o legales, no originados en utilidades líquidas y realizadas, que se efectúen en las sociedades, ya sea por emisión de acciones liberadas, o por modificaciones de los estatutos o contratos sociales.
- 36) Transacciones con semovientes, cueros, pieles, lana, cerda y conchillas.
- 37) Los actos y contratos en los que se instrumenten operaciones de venta de bienes de capital nuevos y de producción nacional destinados a inversiones en actividades económicas que se realicen en el país, efectuados por los sujetos acogidos a los beneficios del Decreto Nro. 937/93 del Poder Ejecutivo Nacional.
- 38) Toda operación financiera activa y sus conexas así como las de seguros, destinadas a los sectores agropecuario, industrial, minero y de la construcción, realizada con instituciones financieras y de seguros a que refiere la Ley Nacional Nro. 21.526 y la Ley Nro. 20.091, y las entidades mutualistas comprendidas en la Ley Nro. 20.321, respectivamente, autorizadas a funcionar en tal carácter y regladas por las disposiciones legales nacionales que las regulan. Esta exención no alcanza a las actividades hidrocarburíferas y sus servicios complementarios, así como los supuestos previstos en el Artículo 21 del Título III, Capítulo IV de la Ley Nacional Nro. 23.966. El Poder Ejecutivo podrá reglamentar los requisitos a que deberán adecuarse los sujetos pasivos del gravamen para gozar de la exención dispuesta.
- 39) a) Los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza, incluyendo entregas y recepciones de dinero, vinculados y/o necesarios para posibilitar incrementos de capital social, emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras cualesquiera otros títulos valores destinados a la oferta pública en los





## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

- términos de la Ley Nro. 17.811, por parte de sociedades debidamente autorizadas por la Comisión Nacional de Valores a hacer oferta pública de dichos valores;*
- b) Los actos y/o instrumentos relacionados con la negociación de las acciones y demás títulos valores debidamente autorizados para su oferta pública por la Comisión Nacional de Valores;*
- c) Las escrituras hipotecarias y demás garantías otorgadas en seguridad de las operaciones indicadas en los apartados precedentes, aun cuando las mismas sean extensivas a aplicaciones futuras de dichas operaciones. Los hechos imponderables calificados originalmente de exentos de acuerdo con los apartados precedentes, como consecuencia de su vinculación con las futuras emisiones de títulos valores comprendidos en el mismo, estarán gravados con el impuesto si en un plazo de NOVENTA (90) días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos títulos valores ante la Comisión Nacional de Valores o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días a partir de ser concedida la autorización solicitada.*
- 40) Los adelantos en cuenta corriente y/o créditos en descubierto.*
- 41) Los cheques comunes y los cheques de pago diferido regidos por la Ley Nacional N° 24.452, sus modificaciones y disposiciones complementarias y sus endosos.*
- 42) Los actos, contratos y/u operaciones que instrumenten operatoria de créditos con transmisión de dominio fiduciario -"Titularización de hipoteca - Ley Nacional N° 24.441"- o cualquier otra operatoria destinada a préstamos para la construcción y compra de vivienda nueva. Alcanza también a los actos y contratos que instrumenten la adquisición de dominio y derechos reales de tales inmuebles y la constitución de los reglamentos de copropiedad y administración de inmuebles bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.*
- 43) Los actos, instrumentos y/o documentos relacionados con la colocación o negociación primaria y secundaria en Bolsa, de warrants emitidos de conformidad al régimen previsto en la Ley Nacional N° 9.643, decreto reglamentario y disposiciones complementarias y los talones de certificados con depósito de granos expedidos de acuerdo a las normas del Capítulo IX del Decreto-Ley Nacional N° 6.698/63 y disposiciones complementarias.*
- 44) Los actos, contratos y operaciones comprendidos en la Ley de Inversiones para los Bosques Cultivados - N° 25.080-: la aprobación de estatutos y celebración de contratos sociales, contratos de fideicomiso, reglamentos de gestión y demás instrumentos constitutivos y su inscripción, cualquiera fuere la forma jurídica adoptada para la organización del emprendimiento, así como su modificación o las ampliaciones de capital y emisión y liberalización de acciones, cuotas partes, certificados de participación y todo otro título de deuda o capital a que diere lugar la organización del proyecto aprobado en el marco de la mencionada ley.*
- 45) La constitución de sociedades, incluidas las irregulares o de hecho, así como las*



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

*transformaciones, escisiones y fusiones y, en general, las modificaciones de sus contratos, aún cuando ellas importen aumentos de capital o cambios en la razón social o denominación. Esta exención surtirá efectos en el caso de sociedades que estén constituidas o se constituyan en la Provincia de Santa Fe, así como las que estando constituidas fuera de ella radiquen su domicilio societario en su ámbito geográfico. No alcanzará la exención al impuesto que se deba abonar por la disolución de sociedades cuando ella implique su liquidación o la adjudicación parcial de sus bienes, en la medida de*

*la*

*misma.*

*46) Los actos, contratos y/u operaciones celebrados por una entidad financiera comprendida en la Ley N° 21.526 en carácter de fiduciaria de fideicomisos constituidos en el marco de la Ley N° 24.441, con el objeto de otorgar créditos, certificados de garantía, otras formas de financiamiento y aportes de capital; sus accesorios y garantías, con destino a empresas de los sectores agropecuarios, industrial, minero y de la construcción que desarrollen o realicen actividades en la Provincia, de acuerdo a los requisitos que establezca el Poder Ejecutivo para la obtención de la exención. Esta exención no alcanza a las actividades hidrocarburíferas y sus servicios complementarios, así como los supuestos previstos en el Artículo 21 del Título III, Capítulo IV de la Ley Nacional N° 23.966 y sus modificatorias.*

*47) Los pagarés y/o cualquier otro documento que instrumenten mutuos celebrados para ser cedidos a fideicomisos financieros en los términos del Artículo 19 de la Ley Nacional N° 24.441. Esta exención tendrá efectos a condición de que dicho documento incluya en su cuerpo la leyenda "Para ser cedidos a fideicomisos financieros - Ley 24.441".*

*La presente exención alcanza a las garantías personales o reales constituidas sobre la misma deuda contenida en el contrato de mutuo y sus instrumentos, cualquiera sea el momento de dicha constitución. En el documento que instrumente la garantía deberá dejarse constancia expresa de que el crédito emergente será cedido al fideicomiso financiero*

*Ley*

*N°*

*24.441.*

*La exención no tendrá efecto alguno si el documento es ejecutado o negociado por el acreedor con un sujeto que no resulte fiduciario del fideicomiso financiero. Si se produjera la ejecución o negociación del documento en las condiciones que excluyen de la liberalidad, el impuesto será procedente desde la emisión. El Poder Ejecutivo podrá reglamentar los requisitos a que deberán adecuarse los sujetos pasivos del gravamen para obtener la exención dispuesta en el presente inciso.*

*48) Todos los actos, contratos y operaciones, relacionados con la celebración de contratos de fideicomisos constituidos exclusivamente con fondos públicos en los que el Estado Provincial y/o el Consejo Federal de Inversiones actúen como fiduciante y/o beneficiario.*

*49) Los actos y contratos constitutivos de Sociedades de Garantía Recíproca y de sus fondos de riesgos generales y específicos.*

*50) Los contratos celebrados por Sociedades de Garantías Recíprocas con sus Socios Partícipes y todo acto constitutivo de contra-garantías entre las partes mencionadas.*

*51) Los poderes que las víctimas y/o sus representantes legales otorguen a favor de los profesionales de los Centros de Asistencia Judicial, dependientes de la Dirección*



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

*Provincial de Acceso a la Justicia y Asistencia Judicial del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Provincia de Santa Fe en cumplimiento de sus funciones.*

### **52) Los contratos de locación o sublocación de inmuebles destinados a vivienda.**

*Las exenciones que se enumeran precedentemente no alcanzan al Impuesto de Sellos aplicable a billetes de lotería, rifas, bonos de canje y tómbolas y frutos del país que no fueren cueros, pieles, lana, cerda y conchillas”.*

**ARTÍCULO 17:** Crease un **Fondo de ayuda al inquilino/a**, compuesto por el 0,5 % de los recaudado por impuesto de sellos y los recaudado por multa a las viviendas ociosas que se describe en el artículo 23 de la presente Ley. Dicho fondo será destinado a la creación de una línea de crédito blanda orientada a solventar los diversos gastos que tiene el/la inquilino/a al momento de celebrar un contrato para acceder a una vivienda.

**ARTÍCULO 18:** La Provincia de Santa Fe adhiere a la Ley Nacional 27551 “Programa Nacional de Alquiler Social”

### **Capítulo VI: DE LAS VIVIENDAS OCIOSAS**

**ARTÍCULO 19:** Créase el Registro de la vivienda ociosa en la Provincia de Santa Fe, que dependerá del Servicio Público Provincial del Alquiler.

Este registro tiene como finalidad poner un freno a la especulación inmobiliaria reinante en nuestras ciudades y dar a conocer quiénes son los titulares de viviendas ociosas. Se incluirán en este registro, todas las viviendas ociosas que:

1-No posean medidor de Luz.

2-Las que no posean medidor de gas y cuyos registros de consumos eléctricos estén por debajo de los cien (100) kWh bi mestrales en el último año calendario.

**ARTÍCULO 20: Impuesto a la vivienda ociosa.** Incorporase a continuación del artículo 156 de la Ley 3456(t.o. 2014 y sus modificatorias, Código Fiscal), el artículo 156 bis con el siguiente texto:

*“Artículo 156 bis: Los inmuebles situados en zonas urbanas que se incorporen al Registro de la Vivienda Ociosa y se encuentren fiscalmente deshabitados, estarán sujetos al pago de un impuesto inmobiliario adicional”.*



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

**ARTÍCULO 21:** Incorporase a continuación del artículo 157 de la Ley 3456 (t.o. 2014 y sus modificatorias, Código Fiscal), el artículo 157 bis con el siguiente texto:

*“Artículo 157 bis: Para la aplicación del impuesto inmobiliario adicional a que se refiere el artículo 156 bis, las viviendas deshabitadas soportarán un inmobiliario adicional y progresivo de hasta cinco (5) veces el valor de Impuesto Inmobiliario anual que le corresponda a dicho inmueble y cuya relación fijará la Ley Impositiva anual. La Administración Provincial de Impuestos, a solicitud del interesado/a, exceptuará del adicional a los inmuebles que fueran cedidos al municipio por períodos anuales, con destino al uso público y aceptados por aquél/la.*

*No estarán sujetos al adicional los inmuebles declarados por ley de interés general y sujeto a expropiación, mientras subsista tal condición”.*

**ARTÍCULO 22:** La Autoridad de Aplicación Realizará convenios con las Empresas o cooperativas De servicios de agua, luz y gas a fin de obtener la información correspondiente.

**ARTÍCULO 23: Multa.** Cuando se cumplan seis meses consecutivos de no registrar consumo en la vivienda, el/la propietario/a deberá pagar multa por cada uno de los inmuebles habitables que siga en esa condición.

El Poder Ejecutivo dispondrá la penalidad en proporción al valor catastral de la misma. Asimismo, la penalidad debe ser progresiva, y con una combinación justa en función a:

- 1- El tiempo que la propiedad lleva ociosa
- 2- La cantidad de inmuebles habitables que tenga el propietario, discriminando en:
  - Dueños/as de hasta 5 inmuebles habitables
  - Dueños/as de hasta 10 inmuebles habitables
  - Dueños/as de hasta 50 inmuebles habitables
  - Dueños/as de hasta 100 inmuebles habitables
  - Dueños/as de más de 100 inmuebles habitables

- **ARTICULO 24: Expropiación de la vivienda ociosa.** Basado en el Artículo 15 de la Constitución Provincial y bajo las atribuciones brindadas a la legislatura en el Artículo 55, Inc. 15 de la misma, cuando la condición de vivienda fiscalmente deshabitada perdurase por más de cinco años, y mientras no se den por satisfechos los objetivos de la presente Ley, el inmueble será sujeto a expropiación y la autoridad de aplicación tendrá la potestad de ofrecerla para su alquiler.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

*Carlos del Frade  
Diputada Provincial*

### FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

La cuestión del acceso a una vivienda digna es un derecho constitucional que aun en la Argentina no está garantizado, y esto atraviesa también nuestra provincia. Un aspecto esencial en este sentido es la cuestión de los alquileres, forma que se vuelve prácticamente exclusiva para acceder a un techo para gran parte de nuestro pueblo, principalmente a jóvenes y familias de trabajadores y trabajadoras que habitan las grandes ciudades.

Surge en esta imperiosa necesidad de tener que alquilar una vivienda una cantidad de exigencias a la hora de firmar un contrato que son realmente limitantes. Podemos simplificar en tres grandes dificultades que tenemos los inquilinos para alquilar, sobre todo cuando lo hacemos con inmobiliaria de por medio, que es en la mayoría de los casos:

- **Primero, la cantidad de plata para “ingresar”.** Entre comisión, impuestos, “averiguación de garantías”, depósito en fianza, entre otros, se necesita una suma de dinero muy importante, de valor de hasta 4 veces la mensualidad del alquiler. Sumado a la mudanza, son esfuerzos enormes que hacen las familias y los y las jóvenes para poder ser inquilinos e inquilinas. Esa práctica demuestra que el intermediario no defiende los intereses de los/as inquilinos/as, sino que trabajan únicamente para el propietario/a, su cliente, y a pesar de eso son las familias inquilinas las que pagan las altísimas comisiones.
- **Segundo, las garantías que se exigen:** A pesar de las nuevas regulaciones que aportó la ley Nacional de Alquileres en su artículo 13, éstas no se cumplen y existe un uso y costumbre impuesto por los corredores inmobiliarios que es verdaderamente excluyente para cientos de miles de santafesinos y santafesinas y violatorio de la Ley Nacional. Para Alquilar se debe tener un garante que se pueda encargar de pagar en caso de que el/la inquilino/a se vea imposibilitado/a, por lo que piden varios recibos de sueldos, con montos altos en general. Esta cuestión se vuelve realmente muy difícil si

– 2021 –

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

se tiene en cuenta que un tercio de los trabajadores y las trabajadoras en Argentina lo hace en negro. Y, además se exigen a modo de garantía propiedades que, según el caso son dos o tres, a veces hasta exigen que esas propiedades sean de la misma ciudad de la vivienda a alquilar. Este último punto es elitista y discriminatorio, de hecho, esta práctica no es parte de una estrategia legal por si el/la inquilino/a deja de pagar el contrato de alquiler ya que la ejecución de una garantía propietaria para el pago del alquiler no es una opción.

- **Tercero, el precio del alquiler.** Lo que se debe pagar cada mes para tener un techo es alto. Solo a modo de ejemplo, en la actualidad para una familia tipo el alquiler le representa, en las grandes ciudades de la provincia, al menos la mitad del salario mínimo, vital y móvil. Es una relación definida por el mercado, oferta y demanda libremente actúan sin intervención del Estado. Así es que no existe lógica entre los precios que se pagan y la calidad de los inmuebles. Es noticia que en la ciudad de Rosario los valores para alquilar se incrementaron un 65% en el último año (a pesar de la pandemia) y que en las renovaciones se exigen montos en un 80% y 110% más alto de lo que se venía abonando, a pesar de que el índice alquiler informó incrementos de hasta un 47% para el mes de Septiembre de 2021. Se le suman a esta cuota los gastos de expensas en el caso de los edificios, servicios y seguros, gastos que corren todos por cuenta del/a inquilino/a la mayoría de las veces.

Estas tres dificultades son generales, y son consecuencia de una asimetría total que hay entre quienes tienen vivienda para alquilar y quienes necesitan alquilarlas.

### Principales puntos del proyecto

En el presente proyecto hay una cantidad de artículos tendientes a ser más justos con las partes al momento del **“ingreso” al alquiler**:

- No hay ninguna tarea que realice el intermediario que sea beneficiaria para el/la inquilino/a, ni tampoco alguna razón existente para que pague por lo menos un mes más de locación al representante del/a locador/a. Por eso en el **Artículo 9 proponemos el límite del monto de las comisiones de los corredores inmobiliarios y deja establecido que el cliente de la inmobiliaria es el propietario/a** y quien debe pagar estos honorarios. De hecho, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ya rige esta legislación, y Santa Fe no puede quedar detrás de esta normativa. Proponemos un límite del 4.15% del total del contrato.
- En el **Artículo 16** proponemos que se **exima del impuesto a sello a los contratos de locación**, partiendo de la premisa de que el acceso a la vivienda es un derecho.
- En el **Artículo 17** proponemos la **creación de un “Fondo de ayuda al inquilino/a”**, que pueda brindar créditos blandos para costear los gastos de mudanza y los que requiera el contrato para concretar el alquiler.



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

### En cuanto a las garantías:

- **Se crea en el Artículo 12 la Garantía social**, un instrumento pensado para que los y las jóvenes estudiantes y trabajadores/as, extranjeros/as y las mujeres que necesitan mudarse rápidamente, como son aquellas víctimas de violencia, puedan contar con una garantía del Estado en el caso de que el propietario o su representante, la inmobiliaria, requiera de algún garante. Esto se haría mediante la generación de un seguro que gestiona el único banco estatal que tenemos en la Provincia de Santa Fe, el Banco Municipal de Rosario, cuya prima la pagan a medias el locador que requiere la garantía y el locatario que la necesita.
- **En el Artículo 14 se crea la “Garantía para agentes estatales”** el que reemplazará para sus adherentes cualquier otro tipo de garantía prevista en los contratos de alquiler, partiendo de la premisa de que el Estado, su “patrón”, debe ser garante de que cada uno de sus trabajadores y trabajadoras cobrarán en tiempo y forma para que puedan pagar su alquiler. Los inquilinos y las inquilinas inscriptos/as al Sistema de Pago Asegurado podrán respaldar su locación con un recibo de sueldo o certificado de trabajo expedido por los organismos públicos, y la constancia de adhesión a este Sistema. La adhesión a este sistema es voluntario y desde los Ministerios que correspondan se descontará el pago del monto del alquiler mensual del trabajador o trabajadora que así lo requiera. Asimismo, **se invitará a empleadores privados a implementar sistemas de este tipo**, para lo cual el Poder Ejecutivo podrá celebrar los convenios de cooperación que resulten necesarios.

Con estas medidas se busca además desarticular el negocio del “mercado paralelo” de alquiler o ventas de garantías que se ha generado a partir de los requisitos impuestos por los locatarios.

**Sobre el precio y la mensualidad del alquiler**, proponemos en el presente proyecto de Ley algunas herramientas que complementen desde las competencias provinciales, los avances que hubo en tal sentido en la legislación nacional

- Para esto, se crea una **“Comisión especial sobre alquileres de vivienda”** con integrantes del poder legislativo, del Ejecutivo, de los corredores inmobiliarios y de los/as inquilinos/as para que, entre otras cosas, formulen y difundan precios de referencia. De esta manera, los/as inquilinos/as podrán considerar cuando es abusiva la oferta y dejar en evidencia a aquellos intermediarios que lo hagan sistemáticamente, lo cual puede ser denunciado en la Defensoría del inquilino/a creada también en este proyecto.

### La paradoja de gente sin casa y casas sin gente

Ya Engels 140 años atrás describía con claridad el fenómeno del capitalismo en las viviendas:



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

*“La extensión de las grandes ciudades modernas da a los terrenos, sobre todo en los barrios del centro, un valor artificial, a veces desmesuradamente elevado; los edificios ya construidos sobre estos terrenos lejos de aumentar su valor, por el contrario lo disminuyen, porque ya no corresponden a las nuevas condiciones, y son derribados para reemplazarlos por nuevos edificios, Y esto ocurre, en primer término, con las viviendas obreras situadas en el centro de la ciudad, cuyos alquileres, incluso en las casas muy superpobladas, nunca pueden pasar de un cierto máximo, o en todo caso sólo de una manera en extremo lenta. Por eso son derribadas, para construir en su lugar tiendas, almacenes o edificios públicos. [...]*

*El resultado es que los obreros van siendo desplazados del centro a la periferia; que las viviendas obreras y, en general, las viviendas pequeñas son cada vez más escasas y más caras.”*

En la actualidad esto se profundiza. A diferencia de la época en que Engels vivía, en **nuestros días existen nuevos factores que agudizan y se entremezclan con los fenómenos de desequilibrio en viviendas que genera el propio capitalismo, factores como el narcotráfico y lavado de dinero, donde el mercado inmobiliario parece ser un buen destino para fondos no formales.** Esto hizo florecer constructoras e inmobiliarias que trabajan para ello. En varias ocasiones hemos presentado proyectos (expedientes 37.228, 32.094, 36.658, 33.021, por ejemplo) que expresan cómo conviven estas cuestiones en la provincia.

Esta situación se grafica claramente en las ciudades de Rosario y Santa Fe, por ejemplo, donde los paisajes cambiaron mucho en poco tiempo, digamos una década: rascacielos suntuosos en la costa del Paraná, con miles de departamentos que nadie habita, y una inmensa población relegada a vivir en condiciones indignas. Construcciones empujadas por el “mercado”, y miles de familias y jóvenes estudiantes limitados en alquilar por las cuestiones expuestas.

Entendiendo que no alcanzará un proyecto legislativo para resolver estas cuestiones de fondo, sino que se revierten solo con una política integral y sistemática, este proyecto de ley pretende generar herramientas del Estado para impartir justicia con los inquilinos y las inquilinas, y desalentar la especulación.

- Esta realidad motiva las **propuestas para regular el mercado fomentando la oferta de viviendas y desalentar la especulación con todo el articulado del Capítulo 7 “sobre la vivienda ociosa”.** En tal sentido proponemos la creación de Un Registro Provincial de la Vivienda Ociosa y un impuesto adicional a las viviendas deshabitadas, y un castigo, a través de una multa a aquellos propietarios que persistan con la vivienda en esa condición. Proponemos un sistema que tenga en cuenta la cantidad de viviendas que tiene el mismo propietario y el tiempo en desuso, entendiendo que no es lo mismo aquel propietario que tiene 5 viviendas al que tiene más de 100 deshabitadas, lo que claramente significa una especulación y es distinta la influencia que tiene cada uno en





## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

el mercado. Proponemos que esta multa también tenga en cuenta el tiempo que llevan las viviendas deshabitadas.

- Por último, si la vivienda permaneciera por más de 5 años deshabitada, mientras existan familias que necesiten un techo, el inmueble será sujeto a expropiación, basándonos en la Constitución de la provincia de Santa Fe sostiene que *“La propiedad privada es inviolable y solamente puede ser limitada con el fin que cumpla una función social. (...) La iniciativa económica de los individuos es libre. Sin embargo, no puede desarrollarse en pugna con la utilidad social o con mengua de la seguridad, libertad o dignidad humana”*.

Evidentemente este no es un tema que atraviesa nuestra geografía únicamente. El último 26 de Septiembre los ciudadanos y ciudadanas de **Berlín, la capital Alemana, votó un referéndum que dio que hablar al mundo entero: el 56% está de acuerdo con la expropiación de 240.000 viviendas para que el Estado pueda regular el mercado inmobiliario**, un sector altamente concentrado donde reina la especulación. Se espera que la medida, que se suma a la compra por parte del gobierno de 14.750 viviendas, tenga un fuerte impacto dado que el 80% de la población de Berlín alquila sus hogares. Las mismas expectativas tenemos con la aplicación de esta ley en caso de ser aprobada.

### Otros puntos a resaltar

Para garantizar que todo lo estipulado en las leyes se cumpla en los contratos de locación, proponemos la generación de herramientas como:

- La “Servicio Público Provincial del Alquiler” para que brinde asesoramiento legal gratuito en toda la Provincia, además de ser partícipe de la defensoría del Pueblo.
- **Campaña de difusión** de los derechos del inquilino a cargo del Estado
- Una situación que vivimos también los inquilinos es que nos dan en la inmobiliaria un inventario de lo que nos entregan en alquiler, junto con el inmueble al que sólo lo conocemos en general por una o algunas visitas. Una vez que habitamos, nos dan 48 horas para que confirmemos si es fehaciente o no lo que está escrito, con las limitaciones en tiempo y capacidad que tiene un inquilino, esta confirmación se vuelve formal y no real. En el Artículo 11 proponemos la creación de un **Certificado de Condiciones Técnicas y Administrativas** que pueda ejercer un profesional habilitado a tal fin, para que haga un relevamiento de las condiciones del inmueble y el inventario de lo que hay dentro. De esta manera ingresamos un actor objetivo, independiente de las partes interesadas para que haga este registro. Esto también es una ventaja para el propietario al momento de recibir nuevamente el inmueble.

Insistimos en la idea de que es necesario que el Estado actúe de manera activa en la cuestión de los alquileres para inclinar la balanza hacia el lado del eslabón más débil de estas relaciones: quien alquila. Es necesario que el Estado no deje en manos del



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

mercado y la especulación el derecho a la vivienda que tenemos los santafesinos y las santafesinas. Es necesario que desde la legislación tomemos urgentes medidas en este sentido. Tenemos que hacer posible lo necesario, por eso pido a mis pares que me acompañen en la aprobación del presente proyecto de Ley.

*Carlos del Frade*  
*Diputado Provincial*