

Exp. N° 57-D-2016 y Agreg.

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Visto:

El Expediente N° 57-D-2016, de autoría del Diputado Adrián Rodolfo Camps, y sus Agregados 216-D-2016, de autoría del Diputado Claudio Marcelo Palmeyro; 806-D-2016, de autoría de la Diputada María Magdalena Tiesso y otros; 1746-P-2017, hecho propio por la Diputada María Rosa Muiños y otros; 1925-D-2017 de autoría del Diputado Javier Andrade y otros y 2113-D-2017, de autoría de la Diputada Lía Rueda y otros y;

Considerando:

Que los mismos propician el fortalecimiento de la política de acceso a la vivienda que se está llevando a cabo tanto desde el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como desde el Gobierno Nacional para los vecinos de la Ciudad. Así como se han implementado múltiples iniciativas relacionadas con el mercado hipotecario, también se considera necesario avanzar con mejoras en las condiciones de acceso y permanencia al mercado de locaciones con destino habitacional.

Que según los datos que surgen de la Encuesta Anual de Hogares de la Dirección General de Estadísticas y Censos del Ministerio de Hacienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 35,7% de los inmuebles con destino habitacional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son ocupados en virtud de vínculos locativos lo que representa que más de un millón de personas revisten la condición de inquilinos en el ámbito local.

Que esto supone el desafío de encontrar nuevas maneras de articular la situación de los alquileres con destino habitacional y de garantizar el desarrollo de condiciones que permitan a cada vez mayor cantidad de vecinos de la Ciudad acceder a un alquiler formal.

Que compete a la Legislatura de la Ciudad regular el marco de actuación de los Corredores Inmobiliarios, potestad ejercida, por ejemplo, en la sanción de la ley 2.340, norma que crea el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires.

Que al firmar un contrato, la suma de los conceptos que los inquilinos deben erogar genera una barrera de acceso, en algunos casos infranqueable, para parte de los vecinos de la Ciudad.

Que estos proyectos buscan darle la posibilidad justamente a ellos, de poder dar el salto hacia una mejor calidad de vida, con mayor previsibilidad, y por sobre todas las cosas con reglas claras en relación a la vivienda que habitan.

Que en función de disminuir la carga monetaria que tienen que afrontar los inquilinos al inicio del vínculo locativo, se propone que resulte de obligatorio e ineludible cumplimiento para todos los matriculados en el Colegio Único de Corredores Inmobiliarios la prohibición de requerir y/o percibir comisiones inmobiliarias y/u honorarios por la intermediación a locatarios, sublocatarios y/o continuadores de la locación. Prohibición que en la misma línea, se extiende a los posibles costos de administración de dichas locaciones.

Exp. N° 57-D-2016 y Agreg.

Que la Ley 1.251 de la C.A.B.A. establece el objeto principal del Instituto de Vivienda de la Ciudad, ubicándolo como cabeza de las políticas de vivienda en el marco del artículo 31 de nuestra Constitución local, por cuanto se propone la incorporación en su norma de creación, de facultades específicas relacionadas con la materia locativa-habitacional.

Por lo expuesto, esta Comisión de Legislación General aconseja la sanción de la siguiente

LEY

Artículo 1°: Sustitúyase el inciso 2 del artículo 11 de la Ley 2340 (texto consolidado según Ley N° 5666), que quedará redactado de la siguiente manera:

Percibir honorarios por la actividad realizada y comisiones de su comitente según la retribución que libremente pacten. Para los casos de locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona física, el monto máximo de la comisión a cobrar será el equivalente al cuatro con quince centésimos por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato, a cargo del locador.-

Artículo 2°: Incorpórase como inciso 7 al artículo 13 de la Ley 2340 (texto consolidado según Ley N° 5666) “Prohibiciones”- el siguiente texto:

En las locaciones de inmuebles con destino habitacional en los que el locatario sea una persona física, queda expresamente prohibido requerir y/o percibir, mediante cualquier forma de pago, comisiones inmobiliarias y/u honorarios por la intermediación o corretaje a locatarios, sublocatarios y/o continuadores de la locación. La prohibición resulta extensiva a los honorarios por administración de dichas locaciones.-

Artículo 3°: Sustitúyase el siguiente texto al inciso 2 del artículo 10 de la Ley 2340 (texto consolidado según Ley N° 5666) que quedará redactado de la siguiente manera:

Solicitar informes a los organismos oficiales sobre las condiciones de dominio, gravámenes e inhibiciones, respecto de la operación encomendada y las partes intervinientes, debiendo poner los mismos a disposición de éstas. Los costos de gestión de dichos informes no podrán ser requeridos a los locatarios de inmuebles con destino habitacional.-

Artículo 4°: Incorpórase como inciso 8 del artículo 10 de la Ley 2340 (texto consolidado según Ley N° 5666) el siguiente texto:

Hacer constar en todo ofrecimiento publicitario de locación de inmuebles con destino habitacional que se emita vía páginas web, propias o de terceros, la siguiente leyenda: “Para los casos de alquiler de vivienda, el monto máximo de comisión que se le puede requerir a los propietarios será el equivalente al cuatro con quince centésimos por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato. Se encuentra prohibido cobrar comisiones inmobiliarias y gastos de gestión de informes a los inquilinos, en el caso de ser personas físicas.”.-

Exp. N° 57-D-2016 y Agreg.

Artículo 5°: Incorpórase como inciso 9 del artículo 10 de la Ley 2340 (texto consolidado según Ley 5666)

Exhibir en todos los locales y/o oficinas en los que se preste servicios de corretaje inmobiliario carteles visibles al público con la siguiente leyenda: “Se encuentra prohibido cobrar comisiones inmobiliarias y gastos de gestoría de informes a los inquilinos, en el caso de ser personas físicas. Para los casos de alquiler de vivienda, el monto máximo de comisión que se le puede requerir a los propietarios será el equivalente al cuatro con quince centésimos por ciento (4,15%) del valor total del respectivo contrato”.-

Artículo 6°: Deróguese el artículo 54 de la Ley 2340 (texto consolidado según Ley N° 5666).-

Artículo 7°: Incorpórese como inciso i) del artículo 4 de la Ley 1251 (texto consolidado según Ley N° 5666) el siguiente texto:

Ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados a la materia locativa-habitacional.-

Artículo 8°: Deróguese la Ley N° 3.588.-

Artículo 9°: Comuníquese

Sala de la Comisión de Legislación General, 16 de Agosto de 2017.

DEL SOL DANIEL
Presidente

GORBEA MARIA INES
Vicepresidente 1ª

TIESSO MARIA MAGDALENA

DE LAS CASAS MERCEDES

GARCÍA DE GARCÍA VILAS DIEGO

RISAU CLODOMIRO

PETRINI, EDUARDO

QUATTROMANO ROBERTO

MARRONE LAURA