



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

VIEDMA, 23 de Junio de 2015.

**Señor Presidente
de la Honorable Legislatura
de la Provincia de Río Negro
Prof. Pedro Pesatti
S _____ / _____ D**

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a los fines de adjuntar mediante la presente, copia del proyecto de ley suscripta por funcionario actuante, mediante el cual se propicia la modificación de la ley H n° 4776, que determina el valor locativo razonable de oficinas, locales y viviendas por el Estado Provincial.

Sin más, saluda a Ud. con atenta y distinguida consideración.

NOTA n° 15/ 2015



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Viedma 23 Junio de 2015.

NOTA N° 13-IL-15

**Señor Presidente de la
Legislatura de la Provincia de Río Negro
Prof. Pedro Pesatti
Su Despacho**

Tengo el agrado de dirigirme a usted, y por su intermedio a los Señores Legisladores, a fin de remitirle para su tratamiento y consideración por parte del Cuerpo que preside, el presente Proyecto de Ley, mediante el cual se propicia la modificación de la ley H n° 4776, que determina el valor locativo razonable de oficinas, locales y viviendas por el Estado Provincial.

Mediante la ley provincial H n° 4776, sancionada en el año 2.012, se estableció un mecanismo objetivo para la determinación de los valores de los alquileres, en que el Estado Provincial actúa de locatario.

En la normativa señalada, se incorporó para el cálculo de los topes máximos de alquileres, el valor fiscal de los inmuebles susceptibles de ser alquilados.

El referido valor fiscal, en muchas localidades de la Provincia, se encuentra totalmente desactualizado, no siendo un reflejo y distando considerablemente respecto del valor real de las locaciones, aun pese al constante trabajo de este Estado para su actualización.

Debido a ello, varias reparticiones y organismos públicos de este Estado Provincial, han presentado serias dificultades, resultándoles infructuoso concretar un contrato de Locación con las condiciones específicas que necesita el Estado para su funcionamiento.

La modificación propiciada sustituye el valor fiscal por un cálculo, que apunta y toma como referencia el valor que ostenta una medida de construcción en la Provincia de Río Negro.

En tal sentido, es dable destacar que a los fines de la objetividad, transparencia y publicidad,



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

el valor señalado deberá ser informado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia, que fuera creado mediante ley G n° 2176, previa certificación del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

Asimismo se faculta el incremento del importe resultante no superior al 50% del total cuando existan razones fundadas que lo justifiquen, siendo determinada por una Junta para tal labor.

Siendo así, resulta imperioso adecuar el mecanismo de determinación de los topes máximos de alquiler, con la finalidad de evitar que las prestaciones del Estado Provincial se encuentren afectadas, y establecer consecuentemente un mecanismo claro, objetivo y razonable de determinación de los precios, conservando en su totalidad el loable espíritu perseguido al sancionar la mencionada ley.

En virtud de los fundamentos expuestos se remite el presente proyecto de Ley, el que dada su trascendencia, se acompaña con Acuerdo General de Ministros para su tratamiento en única vuelta de acuerdo a lo previsto en el artículo 143° Inciso 2) de la Constitución Provincial.

Sin otro particular, saludo a Usted con la más distinguida consideración.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

Artículo 1°.- Modificase el artículo 1° de la ley H n° 4776, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1°.- Establécese la siguiente fórmula para la determinación del valor locativo razonable de oficinas, locales y viviendas, cuando el Estado Provincial definido por el artículo 2° de la ley H n° 3186, sea el locatario. El valor máximo de los montos de los alquileres mensuales se determinará mediante la aplicación de un porcentaje que vaya entre el cero coma ocho por ciento (0,8%) y el uno coma dos por ciento (1,2%) del valor que resultare de multiplicar los metros cuadrados construidos a alquilar por el valor del metro cuadrado de construcción informado por el Colegio de Arquitectos de Río Negro, creado por ley provincial G n° 2176, previa certificación del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

Asimismo, se podrá aplicar una variación en dicho importe resultante, que no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) del mismo, cuando por razones debidamente fundadas lo determine la Junta de Evaluación de Alquileres del Estado, integrada por:

- a) El Secretario de Hacienda.
- b) Un funcionario designado por el Poder Ejecutivo con competencias en el marco de lo establecido por la ley H n° 3186 para evaluar las condiciones de habitabilidad y razonabilidad de precios.
- c) Un representante del Organismo locatario.

Artículo 2°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.