



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

08/09/17 12:26
1221 11.
[Handwritten signature]

NOTA N° 323 /2017

Letra: Bloque FPV –JCP

USHUAIA, 08 de Septiembre de 2017.

SEÑOR
SECRETARIO
CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE USHUAIA

Dr. Alejandro BEROLA

S / D

Por medio de la presente me dirijo a Usted a efectos de solicitarle la incorporación del proyecto de ORDENANZA, que se adjunta, al Boletín de asuntos ingresados en el próxima Sesión Ordinaria, de acuerdo a los siguientes fundamentos.

Para comprender la necesidad de contar con una ordenanza de creación de la obligación de “Registración de Alquiler Temporario Turístico” (RATT) es necesario generar el debate acerca de las implicancias y repercusiones que se encuentran asociadas a las viviendas de uso turístico y el límite en que debe ejercerse el control sobre ellas, correspondiendo señalar lo siguiente:

1. En primer lugar, a partir de la sanción en el mes de Diciembre del 2016 de la Ordenanza Municipal 5196 y su posterior

“Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas”
Juan Carlos PINO
Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

promulgación por D.M. N°61/17 en el mes de Enero del corriente año, se creó el "Registro de Alojamiento Municipal" dentro del ámbito de la Secretaría de Turismo de la Ciudad de Ushuaia, en el cual se establecieron requisitos para la habilitación e inscripción de nuevos alojamientos.

2. Paralelamente, entra en vigencia el Decreto Provincial 2820 mediante el cual se incluye dentro de la clasificación de categorías de alojamientos turísticos la nueva modalidad, CASAS DE ALQUILER TEMPORARIO (CAT) o DEPARTAMENTOS DE ALQUILER TEMPORARIO (DAT), ambas definidas como modalidades diferentes a la hotelera.

Cabe destacar que esta modalidad ofrece al turista alojamiento transitorio, temporario o por día, y se puede señalar como una de las causas del crecimiento de la demanda de esta modalidad por parte de los turistas nacionales y extranjeros, la facilidad de acceder a estos inmuebles directamente por Internet y/o en páginas especializadas, que facilitan la comercialización *online* entre particulares.

3. En esta línea y dado que no se puede continuar omitiendo las sostenidas denuncias de la "Federación de Trabajadores Hoteleros y Gastronómicos" (FETHGRA) a nivel nacional y más recientemente, a nivel local, del Gremio "Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos" (U.T.H.G.R.A.), cuyo Titular indicó que mediante el seguimiento en redes sociales y simulaciones "in situ" de consultas de locación, son más de CINCUENTA (50) los establecimientos turísticos clandestinos en nuestra Ciudad, resultando necesario establecer pautas de registración obligatoria para quienes ofrecen inmuebles de alquiler temporario al turismo ya sea, "casas o departamentos", en consonancia con la normativa provincial vigente, y que establezca:

Juan Carlos PINO
Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

a) Que los inmuebles comprendidos en la presente Ordenanza cuenten con la habilitación municipal correspondiente, conforme lo establecido por el Anexo I. de la O.M.N°5196.

b) Los responsables de la actividad, entre ellos, corredores, martilleros, intermediarios, apoderados, mandatarios, tenedores, cesionarios que intervengan en la promoción, contratación o intermediación en la oferta o contratos de inmuebles también se encuentren registrados;

c) Se confeccione un Convenio pre-numerado suscripto por las partes en el cual se deberán registrar los datos de los firmantes y su carácter, identificación y comodidades del inmueble, cantidad de días de estadía, precio, etc;

d) Penalización por incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente.

e) Las obligaciones y beneficios de la registración;

Por último, y en el contexto descripto podemos mencionar que los objetivos establecidos en la presente Ordenanza son:

- Defender los derechos e intereses de los turistas;
- Impedir la continuidad de la informalidad de quienes continúan lucrando con la locación temporaria de inmuebles destinados al turismo;
- Consolidar el desarrollo de la actividad turística en forma racional e integral.

Señores Concejales, en razón de todo lo hasta aquí expuesto, solicito el acompañamiento del presente proyecto.

Juan Carlos PINO
Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia



*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia*

PROYECTO DE ORDENANZA

REGISTRACION DE INMUEBLES DE ALQUILER TEMPORAL TURISTICO

ARTICULO 1.- Objeto: Establecer un sistema de Registración de los inmuebles que sean dados en locación temporaria con fines turísticos de manera habitual en el ámbito de esta Ciudad de Ushuaia.

ARTICULO 2.- Definición: Se entiende por locación temporaria, transitoria o por día con fines turísticos, la que brinda alojamiento a turistas en viviendas amuebladas de manera habitual por un período no menor a una (1) pernoctación, ni mayor a los seis (6) meses.

ARTICULO 3.- Sujetos: Se encuentran comprendidos en estas disposiciones los propietarios, usufructuarios, cesionarios, apoderados, mandatarios, simple tenedores, corredor, martillero y quienes administren, gestionen, exploten y/o comercialicen bajo cualquier título inmuebles en la modalidad locativa definida en el Artículo 2°, de manera habitual en el ámbito de esta Ciudad, independientemente del domicilio o lugar de contratación. Sólo están facultados a contratar bajo esta modalidad quienes cumplan con las disposiciones de la presente Ordenanza debiendo presentar la siguiente documentación:

a) Si el que se inscribe es el propietario y no es una persona física:

I) Copia de D.N.I.; II) Constancia de inscripción ante la AFIP; III) Constancia de inscripción en Ingresos Brutos;

b) Si el que se inscribe es el propietario y es una persona física:

I) Copia certificada del instrumento constitutivo; II) Copia Certificada del acta de designación del representante o responsable; III) Copia del D.N.I. del representante o responsable; IV) Constancia de inscripción de AFIP; V) Constancia de inscripción en Ingresos Brutos de la persona jurídica.

c) Si la inscripción la hace un tercero que no sea el propietario (ej. Apoderado, comercializador):

I) Poder, carta poder o instrumento que legitime la intervención original o copia certificada; II) Copia D.N.I. del tercero.

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

Juan Carlos PINO
Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

- d) Los terceros que sean personas jurídicas deberán agregar:
- I) Copia autenticada del instrumento constitutivo; II) Copia autenticada del acta de designación del representante o responsable.
- e) Si el inmueble está en un edificio o de cualquier modo se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal, se deberá agregar:
- I) Declaración Jurada de la persona que inscriba el inmueble (titular, apoderado, comercializador) que dé cuenta que el Consorcio no tiene impedimentos para su comercialización bajo esta modalidad; II) Copia autenticada del Reglamento de Copropiedad y Administración.

ARTICULO 4.- Exclusión: En el caso en que un edificio destine todas las unidades a alquiler temporario con fines turísticos y las mismas pertenezcan a un mismo titular o se encuentren bajo una misma unidad de explotación comercial no será de aplicación la presente y deberán contar con la habilitación que corresponda a la clase de servicio que fijen los Decretos Provinciales 2621; 477 y 2820 todos reglamentarios e la Ley Provincial 65. El Instituto Fueguino de Turismo (IN.FUE.TUR) y el área de Comercio e Industria Municipal y/o el organismo que en el futuro los reemplace, registrarán los edificios completos mencionados y reglamentarán la habilitación, fiscalización y recepción de las denuncias correspondientes.

Los edificios mencionados pre-existentes a la sanción de la presente Ordenanza deberán adecuarse a las prescripciones establecidas en el presente artículo en un plazo de noventa (90) días a partir de la entrada en vigencia de la presente.

ARTICULO 5.- Objetivos:

- a) El reconocimiento de una creciente oferta de alojamiento no tradicional que utiliza la modalidad contractual de locación con fines turísticos.
- b) La inclusión en un registro de los titulares de los inmuebles locados con fines turísticos en el ámbito de la Autoridad de Aplicación favoreciendo el desarrollo de la actividad en un marco de legalidad.
- c) La defensa y fortalecimiento de la sana competencia registrando esta creciente modalidad de contratación.

ARTICULO 6.- Registración: Se deberá realizar ante el Registro creado por O.M. N°5196 el cual se encuentra implementado y gestionado por la Secretaria de Turismo y/o el Organismo que en el futuro la reemplace.

Juan Carlos PINO
Residente
Concejo Deliberante de Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

ARTICULO 7.- Obligatoriedad: La registración de las propiedades y los sujetos que establece el Artículo 3° será obligatoria en todos los casos ya sea que el bien locado se trate de una/s casa/s y/o departamento/s y/o unidad/es funcional/es sujetos o no al régimen de propiedad horizontal, independientemente de su ubicación y/o que se encuentren bajo una misma unidad de comercialización y/o pertenezcan al mismo titular. Toda explotación realizada en contravención está prohibida e implicará la aplicación de las sanciones que correspondieren.

ARTICULO 8.- “Convenio de Locación Temporaria con fines Turísticos”: pre-numerado será suscripto entre el locador y el locatario. Todos los ejemplares correspondientes deberán permanecer a disposición de los Organismos Públicos pertinentes según lo establece la normativa para los libros de comercio. Se establece el contenido del Convenio pre-numerado el cual se agrega a la presente como Anexo I.

ARTICULO 9.- Autoridad de Aplicación: La Secretaria de Turismo, o el organismo que en el futuro lo reemplace.

ARTICULO 10.- Funciones y Atribuciones: Son funciones y atribuciones de la autoridad de aplicación:

- a) Determinar los requisitos generales y específicos que se deben cumplir a efectos de obtener la inscripción en el Registro que dispone el Artículo 6° conforme lo establecido por esta Ordenanza y las normas que en su consecuencia se dicten.
- b) Recibir la documentación requerida conforme la presente e inscribir en el Registro pertinente tanto la propiedad locada cuanto los sujetos enumerados en el Artículo 3°.
- c) Actuar a petición de parte en el caso que se interpongan denuncias que se originen por incumplimiento de registración o por contener la documentación aportada omisiones o datos inexactos en cuanto a duración de la estadía, precio, sujetos y demás datos que establezca la presente.
- d) Proceder a la baja del registro establecido en el Artículo 6° a los casos que incumplan con las intimaciones por omisiones en la documentación y/o errores en la confección de la misma.

Juan Carlos PINO
Presidente

Concejo Deliberante de Ushuaia
“Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas”



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

e) Remitir a los Organismos o reparticiones públicas que correspondan las denuncias que sean de competencia del IN.FUE.TUR. y/o de otras dependencias administrativas municipales y provinciales y que deban ser evacuadas y resueltas por las mismas.

f) Tomar conocimiento de las tarifas denunciadas por los responsables de los inmuebles locados.

ARTICULO 11.- Obligaciones: Además de las impuestas en la normativa provincial vigente, el locador deberá suscribir con carácter de Declaración Jurada un acta en la que conste el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

a) Contar con la registración conforme lo normado en el Artículo 6° de la presente.

b) Cumplir con las disposiciones de seguridad, las técnico-constructivas y las referentes a personas con discapacidades y/o movilidad reducida de acuerdo a la normativa vigente en esta Ciudad.

c) Exhibir en lugar visible de la entrada de la unidad o de la recepción del inmueble una copia del Certificado de Inscripción al Registro, establecido en el Artículo 6°, emitida por la Autoridad de Aplicación.

d) Incluir el número de inscripción en el registro que crea el Artículo 6° en toda reserva y publicidad en la que se ofreciere el inmueble en locación, cualquiera fuere el medio o soporte en el que se realice, así como en el contrato a suscribir y en el Convenio pre-numerado que suscriban las partes.

f) Constituir en el Convenio establecido en el Artículo 8°, un domicilio especial en el ámbito de esta Ciudad, a los efectos de toda notificación que la autoridad de aplicación, las partes o cualquier organismo o repartición pública deba efectuar.

g) Informar al huésped al momento de efectuarse la reserva los servicios ofrecidos y las condiciones de los mismos. Asimismo, se deberá comunicar la fecha de ingreso y egreso y la tarifa a aplicar a la estadía.

h) Notificar la transferencia, venta o cesión del inmueble, el cambio de destino o el cese de su ofrecimiento como propiedad de alquiler turístico temporario en los plazos y términos que establezca la reglamentación.

Juan Carlos PINO
Presidente

Concejo Deliberante de Ushuaia

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



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

i) Brindar a los huéspedes las comodidades y servicios en las fechas y condiciones pactadas y a los que se obligara en el convenio que suscriban.

j) En las unidades se deberá exhibir en material impreso:

1) Condiciones y políticas de los servicios ofrecidos, propios y/o tercerizados con sus correspondientes precios vigentes.

2) Plano de evacuación para caso de incendio o catástrofes.

3) Listado de números telefónicos para llamados de emergencias.

4) Notificación Impresa al Consorcio de Propietarios de la existencia de un inmueble que sea dado en locación temporaria con fines turísticos.

5) Reglamento de Copropiedad, con copia a su disposición.

ARTICULO 12.- Solidaridad: Los sujetos mencionados en el Artículo 3° serán solidariamente responsables respecto al cumplimiento de la registración ante la Autoridad de Aplicación, al pago de las tasas que la reglamentación establezca, al cumplimiento de la normativa legal vigente y a la veracidad y exactitud de la documentación aportada por el locador en el momento de la registración.

ARTICULO 13.- Derechos:

1.- Todo inmueble inscripto en el Registro creado por O.M. 5196, podrá ser favorecido con la inclusión en la publicidad oficial y en programas de difusión, promoción y oferta promovidos por la Secretaria de Turismo de la Municipalidad.

2.- Recibir asistencia, información y asesoramiento de la autoridad de aplicación.

3.- Fijar las políticas comerciales más adecuadas para el desenvolvimiento de la actividad asegurando el mejor servicio a los usuarios.

ARTÍCULO 14.- Denominación - Prohibición: Queda expresamente prohibido denominar a los inmuebles de alquiler temporario turístico ubicados en esta Ciudad de manera análoga a cualquier establecimiento de alojamiento turístico habilitado conforme la legislación vigente en la materia.

ARTICULO 15.- Sanciones: En caso de incumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente, los infractores serán pasibles de multas que oscilarán entre 500 y 5000 UFAS, en un todo de acuerdo a lo establecido en el "Régimen de Penalidades", sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder al titular del inmueble por realizar actos irregulares de comercio de acuerdo a la normativa vigente. Dichas obligaciones serán asimismo aplicables a todos aquellos establecimientos que no se encuentren registrados con la presente modalidad, pero que alojen turistas aunque no lo hagan con carácter habitual.

Juan Carlos PINO
Presidente



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

Asimismo, la autoridad de aplicación podrá revocar los beneficios otorgados en el Artículo 13° y en su caso dar de baja la registración oportunamente otorgada, con denuncia de la situación irregular al IN.FUE.TUR.

ARTÍCULO 16.- Registrar, pasar al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dar al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHIVAR.

Juan Carlos PINO
Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia



Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia

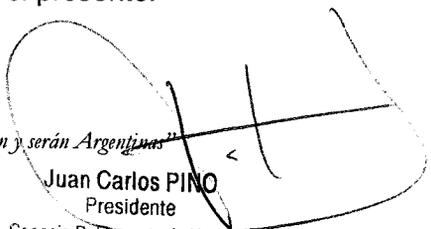
ANEXO I
ORDENANZA MUNICIPAL N° _____

CONVENIO DE LOCACION TEMPORARIA CON FINES TURISTICOS

En la ciudad de Ushuaia, capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, entre el Sr., representada en este acto por, Documento Nacional de Identidad N°, con domicilio legal en la calle de esta ciudad, en su carácter de, en adelante "EL LOCADOR" – REGISTRACIÓN N°..... y el Sr., Documento Nacional de Identidad N°....., con domicilio legal en N°, en adelante "EL LOCATARIO", suscriben el presente CONVENIO DE LOCACIÓN TRANSITORIO DE TURISMO del inmueble cito en calle N°.....de la ciudad, constituyendo domicilio especial en calleN°..... de esta Ciudad, conforme las siguientes cláusulas:

PRIMERA: "EL LOCADOR" autoriza el uso y goce del inmueble bajo esta modalidad a "EL LOCATARIO" junto a su grupo familiar; NOMBRES: 1)/DNI.....; 2)...../DNI..... 3)...../DNI..... y 4)...../DNI..... a cambio del pago de una tarifa, la cual se establece en la Clausula CUARTA, estableciendo el ingreso el y el egreso en las condiciones pactadas por el presente.

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


Juan Carlos PINO
Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia



**Concejo Deliberante
de la Ciudad de Ushuaia**

SEGUNDA: "EL LOCATARIO" y el "EL LOCADOR", declaran conocer, aceptar y someterse a las condiciones que se determinan en el presente convenio, entendiendo como locación temporaria con fines turísticos, la que brinda alojamiento a turistas en viviendas amuebladas de manera habitual por un período no menor a (1) una pernoctación y no mayor a los seis (6) meses.

TERCERA: El plazo de la estadía es de corridos, a partir de su ingreso.....

CUARTA: El precio establecido por día es de \$..... percibiendo un total de PESOS (\$.....).

QUINTA: "EL LOCATARIO", se compromete a mantener la higiene y aseo del lugar y conservarlo en el estado que lo recibió, debiendo además guardar el decoro y buenas costumbres de vecindad, que garanticen la convivencia con el resto de los vecinos de acuerdo a las Ordenanzas vigentes. Respecto a mantener mascotas en el lugar, éstas deberán permanecer dentro del inmueble locado de acuerdo a las Ordenanzas vigentes. Todo ello bajo apercibimiento de declarar la caducidad del presente, además de aquellas acciones legales y/o administrativas que pudieren corresponder.....

SEXTA: Será autoridad de aplicación y control de la presente la Secretaría de Turismo Municipal y/o el organismo que en el futuro la reemplace.....

A todos los efectos legales, las partes de someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios del Distrito Judicial Sur, de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur; en prueba de conformidad para su fiel cumplimiento, se suscriben dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Ushuaia, a los días del mes de de 201....

Juan Carlos PINO
Presidente
Concejo Deliberante de Ushuaia