

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	20-5-18 Hs. 13:37
Numero:	507 Fojas: 5
Expte. N°	
Girado:	
Recibido:	



Ushuaia, 28 de Mayo de 2018

**Sr. Presidente**

**Honorable Consejo Deliberante de Ushuaia**

**Don Juan Carlos Pino**

En mi carácter de presidente de la Cámara de Turismo de Tierra del Fuego atento a su nota 07/2018 referente al asunto 323/2017 vengo a informarle que hemos analizado el proyecto de ordenanza enviado por usted a la Cámara de Turismo de Tierra del Fuego.

Le agradezco haber invitado a la Cámara de Turismo a participar en el análisis preparatorio del proyecto de ordenanza relacionado a la oferta de alojamientos turísticos ilegales, y nos complace ver que las autoridades legislativas municipales dedicarán tiempo y esfuerzos en intentar resolver la cuestión. Desde ya le anticipo que cuentan con nuestra plena colaboración para optimizar la norma en elaboración, de tal forma que la Secretaría de Turismo de Ushuaia disponga de herramientas legales adicionales, apropiadas, para continuar acrecentando y mejorando el sector turístico de nuestra ciudad.

Antes de entrar en el análisis del proyecto de nueva ordenanza que usted nos enviara, nos parece importante resaltar una incongruencia de la Ordenanza 5196, referida en su nota 323/17 al Consejo, como se puede apreciar en los artículos que reproducimos a continuación:

*ARTICULO 3. A los fines de no intervenir con la normativa provincial en materia turística de alojamiento, se deberá requerir a los particulares, que demanden su inscripción, una constancia de incompatibilidad de su inmueble con los términos de la normativa turística provincial. Esta constancia deberá ser otorgada por el Instituto Fueguino de Turismo o entidad que en el futuro la reemplace.*

*ARTICULO 6. Todo establecimiento que se inscriba en esta categoría de alojamiento deberá, inexorablemente, mantener la vigencia del certificado de incompatibilidad mencionado en el inciso f) del Anexo I de la presente. Toda modificación edilicia que realice deberá pasar por las áreas municipales y provinciales intervinientes. En caso de corresponder se deberá ajustar a la normativa provincial en materia de alojamiento turístico.*

*Anexo I, punto f) Certificado expedido por el INFUETUR, sobre la incompatibilidad del inmueble con los términos de la legislación turística provincial en materia de alojamiento.*



Esto va en contra de las normas provinciales. Es incongruente porque para inscribirse se precisa *"constancia de incompatibilidad de su inmueble con los términos de la normativa turística provincial"*, *"...deberá, inexorablemente, mantener la vigencia del certificado de incompatibilidad..."*. Y según el Anexo *"Certificado expedido por el INFUETUR, sobre la incompatibilidad del inmueble con los términos de la legislación turística provincial en materia de alojamiento"*.

Es decir, el estar impedido de dar alojamiento turístico por no cumplir con las normas turísticas provinciales (constancia mediante) es paradójicamente uno de los requisitos para dar alojamiento turístico. Más aún, de aplicarse la lógica de la Ordenanza 5196, un inmueble apto e inscripto de acuerdo al decreto provincial 2820 estaría impedido de inscribirse o permanecer en el registro municipal.

Vemos con satisfacción que la incongruencia mencionada no persiste en el proyecto de ordenanza de su nota 323. De todas formas nos parece importante resaltarlo, y solicitar que la nueva ordenanza agregue requisitos que los concejales estimen necesarios, pero que no contradiga ni genere situaciones confusas respecto de lo estipulado por la Ley provincial de Turismo, el Decreto 2820 y otras normas nacionales y provinciales en la materia. En particular, como verá en el capítulo de propuestas y comentarios, más abajo, sugerimos no crear un registro especial sino simplemente inscribir en el registro actual los inmuebles de alquiler temporario (CAT o DAT) indicando dicha categoría, adicionada a la Ley provincial 65 por el Decreto 2820, manteniendo así la congruencia del plexo normativo.

También aprovecho la oportunidad para decirle respetuosamente que discrepamos con el siguiente párrafo de su nota 323: *"... 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..."*. Sucede que el uso de Internet para acceder al alojamiento turístico es un fenómeno creciente tanto para los alojamientos legales como los ilegales. No es exacto que los alojamientos ilegales crecen porque sean más modernos (usan Internet) que los legales. Se trata más bien de un crecimiento basado en la ilegalidad, la competencia desleal, sin las obligaciones y cargas fiscales que sí afrontan los establecimientos legales, habiendo podido desarrollarse esta situación por la falta de control eficaz del estado (a pesar de contar con herramientas normativas suficientes).



### **Aportes al proyecto de ordenanza de inmuebles de alquiler temporario**

Nota 323, inciso 3, punto b: sería preferible que explicita además que los intermediarios son pasibles de sanciones, como estipula el decreto 2820/16, a saber: “que será pasible de sanción todo corredor, martillero, intermediario, apoderado, mandatario, simples tenedores, cesionarios que intervengan en alguna forma en la promoción, contratación o intermediación en la oferta o contratos de inmuebles no registrados que alojen turistas aunque no lo hagan en forma habitual”.

#### **Art 1.**

Creemos que es preferible que los inmuebles de esta nueva categoría (que abarca casa y departamento de alquiler temporario, según el decreto 2820), se inscriban consignando dicha categoría en el registro existente de alojamientos turísticos, y no en un registro nuevo.

De esta forma se mantiene la coherencia con el 2820, que no crea un registro nuevo sino una categoría nueva a lo previamente definido en la ley provincial 65, y evita el riesgo de que se interprete en el futuro que dicho nuevo registro de alguna forma exime a estos inmuebles de los requisitos generales que deben cumplir todos los alojamientos turísticos.

#### **Art 3.**

La lista está incompleta, falta “intermediario” y “que intervengan en alguna forma en la promoción, contratación o intermediación en la oferta o contratos de inmuebles que alojen turistas aunque no lo hagan en forma habitual”.

Permutar lo referido en los puntos a y b.

Se debería incluir además:

- Solicitar Aptitud Turística de INFUETUR
- Habilitación Policía de Bomberos
- Nota de aviso a DPE y DPOSS sobre actividad comercial
- Exhibir pagos con tarjeta crédito según Ley Nacional

#### **Punto e.I:**

Reemplazar “que el Consorcio no tiene impedimentos...” por “que el reglamento de copropiedad expresamente admita el uso alquiler temporario para alojamiento turístico”.

Además, probablemente sea conveniente, para evitar sorpresas en el consorcio, solicitar “que el declarante adjunte una carta del administrador del consorcio dándose por notificado de que dicho inmueble será comercializado como alquiler temporario para alojamiento turístico, y confirmando que el reglamento de copropiedad lo permite expresamente”.

#### **Art 4.**

El criterio de exclusión propuesto en el proyecto de ordenanza (“todas las unidades de un edificio y que pertenezcan a un mismo titular”) es demasiado laxo.

El criterio de exclusión debe evitar que esta ordenanza pueda mal usarse como herramienta de elusión de la normativa existente, y competencia desleal.



Esta modalidad se originó con el alquiler de habitaciones de la propia vivienda del oferente, eventualmente de la vivienda completa cuando el dueño estuviera de viaje, o a lo sumo de una segunda vivienda de su propiedad cuando estuviera desocupada.

La esencia de la categoría inmueble de alquiler temporario es la facilitación de la registración y operación (dentro de un marco de prestación turística apropiada) para el alquiler a turistas, en pequeña escala. En cierta forma es análogo al régimen de monotributista respecto del empresario de mayor escala que debe inscribirse en las categorías estándar.

**Un inversor y propietario de múltiples inmuebles tiene a su disposición diversas categorías en la normativa existente (ej apart hotel, cabañas, etc) para ejercer la actividad turística, y esta nueva categoría no deberá ser un método de competencia desleal y elusión frente al fisco.**

Por lo tanto proponemos el siguiente criterio de exclusión: **“No podrá inscribirse en esta categoría más de un inmueble por titular. Si un titular posee dos o más inmuebles a inscribir, deberá hacerlo en otra categoría (apart hotel, cabañas, etc)”**.

El criterio propuesto no constituye una limitación irrazonable al derecho de propiedad, dado que el propietario de múltiples inmuebles tiene a su disposición otras diversas categorías para inscribirse y ejercer la actividad de alojamiento turístico.

También sería apropiado limitar la cantidad de unidades de un mismo edificio, para evitar la elusión de hacer figurar como un conjunto de inmuebles de esta categoría lo que realmente fuera un hotel o apart hotel: “No podrá inscribirse en esta categoría más del 50% de las unidades de un consorcio de propiedad horizontal, aunque pertenezcan a distintos titulares”.

Art 6.

Registración. Como se expuso para el art 1, proponemos que se inscriba en el registro existente, con la nueva categoría, y no en un registro nuevo.

Art 7.

Modificar el párrafo al singular (un inmueble por titular).

Art 10.

Agregar inciso g: “aplicar sanciones”

Art 11.

Inciso g, reemplazar “efectuarse la reserva” por “promocionar el alojamiento”. Agregar la obligación de indicar la dirección exacta del inmueble, es decir calle, número, piso y departamento (la falta de esta información en Airbnb es además una infracción a la ley de Defensa del Consumidor).

Se deberían agregar las siguientes obligaciones, para protección del huésped:

- Seguro de responsabilidad civil (“contra terceros”) por un monto en UFA a determinar.
- Policía de Bomberos, habilitaciones comerciales,
- Inspecciones periódicas (frecuencias a determinar), con informe firmado por idóneo, de las instalaciones eléctrica, de gas, bromatología.
- Supervisión por un idóneo matriculado en seguridad e higiene.
- Detectores de escape de gas, monóxido de carbono, y de humo e incendio.



Se debe agregar la obligación de abonar la tasa municipal por el ejercicio de la oferta de alojamiento turístico.

Art. 14.

La redacción de este artículo del proyecto no es apropiada. La nueva categoría de inmueble de alquiler temporario, también será parte de la normativa vigente.

Proponemos la siguiente redacción: **“La publicidad de inmuebles de alquiler temporario deberá indicar en forma clara y explícita que el inmueble en cuestión pertenece a dicha categoría, estando prohibido usar o dar a entender denominaciones de otras categorías de alojamiento. Cuando se promocióne en otros idiomas, lo estipulado precedentemente será también obligatorio”.**

Art. 15.

Sanciones.

Proponemos la siguiente redacción: “... multas en un rango de 500 a 5000 UFAS, y la clausura del inmueble, según la gravedad y reiteración de las infracciones...”.

“A los efectos de este régimen sancionatorio se considera que cada contrato de alquiler de un inmueble no registrado o contraviniendo de otra manera las normas vigentes, constituye una infracción individual”

Reemplazar “Dichas obligaciones ...” por (en consonancia con el Decreto provincial 2820): **“Dichas sanciones serán asimismo aplicables a todo corredor, martillero, intermediario, apoderado, mandatario, simples tenedores, cesionarios que intervengan en alguna forma en la promoción, contratación o intermediación en la oferta o contratos de inmuebles no registrados que alojen turistas aunque no lo hagan en forma habitual”.**

Sin más quedamos a vuestra disposición para lo que usted considere necesario enviando nuestros cordiales saludos