

Año 2022.-



Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Villa Gesell

Honorable Concejo Deliberante

LETRA B.- Nº 14409/22.-

INICIADO BLOQUE FRENTE DE TODOS.-

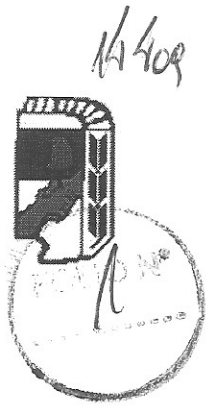
MOTIVO CREACION DE LA OFICINA MUNICIPAL DE CONVALIDACION

HABITACIONAL.-

FECHA 12 de Mayo de 2022.-



*República Argentina - Provincia de Buenos Aires
Honorable Concejo Deliberante de Villa Gesell
Bloque Frente de Todos
"Año 2022 Las Malvinas son Argentinas"*



PROYECTO DE ORDENANZA
CREACIÓN DE LA OFICINA MUNICIPAL DE CONVALIDACIÓN
HABITACIONAL

Visto:

La Ley de alquileres N° 27.551, modificatoria del Código Civil y Comercial de la Nación; el Objetivo 11 Metas 11.1 y 11.3 de la Agenda 2030 Argentina; y

Considerando:

Que en nuestra ciudad conviven dos tipos de alquileres de vivienda, el alquiler de viviendas para uso permanente, y el alquiler de viviendas para uso turístico.

Que como municipio turístico debemos no solo jerarquizar y mejorar la oferta de viviendas turísticas para revalorizar Villa Gesell como destino turístico, sino también garantizar que quienes no tengan vivienda propia puedan alquilar para conformar su hogar teniendo toda la información sobre sus derechos y obligaciones.

Que quienes ofrezcan una propiedad en alquiler ya sea como vivienda permanente o para uso turístico puedan contar con la colaboración y ayuda para que año tras año ese el servicio mejore, jerarquizando sus viviendas y el valor de las mismas.

Que la Ley de alquileres N° 27.551, aprobada en el año 2020 y mencionada en el visto del presente proyecto, trabajada y consensuada entre los grupos de propietarios, propietarias y también inquilinos e inquilinas, modifica el Código Civil y Comercial de la Nación.

Que en diciembre del 2015 se sancionó en Argentina la Ley 27.221, la cual indica que los contratos de locación de inmuebles que se celebren con fines turísticos, descanso o similares y cuyo plazo sea inferior a tres (3) meses conforme lo establecido en el inciso b), del artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación, se registrarán por las normas aplicables al contrato de Hospedaje.



Que es necesaria su difusión, información de los derechos y obligaciones que allí se receptan como también su cumplimiento por quienes celebran un contrato de locación.

Que este Concejo Deliberante aprobó la adhesión a la Ley 14.209 bajo la ordenanza 2681/16

Que el inciso 4 y el inciso 8 del artículo 3º de la Ley 14.209 manifiesta que se debe bregar por optimizar las condiciones y la calidad de los destinos y la actividad turística como así también la protección al turista.

Que el art. 5, inciso 5 de la misma Ley establece: "Articular la participación de los municipios en la supervisión y fiscalización de los servicios turísticos de cada jurisdicción".

Que debemos dar cumplimiento a los artículos 15 y 16 de la Ley 14.209

Que la combinación del tipo de alquileres que tenemos por ser una ciudad turística y la nueva ley de alquileres, surge la necesidad de diferenciar las formas de contratación, fomentando las distintas caracterizaciones de las propiedades según sea para uno u otro destino.

Que el Objetivo N°11 "Lograr que las ciudades y los asentamiento humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles de la Agenda 2030 de Las Naciones Unidas para el Desarrollo Sostenible, cuyo convenio firmado por nuestro Municipio y convalidado mediante ordenanza 3085/21 de este Honorable Concejo Deliberante, establece que se debe en la meta 11.1: "De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros asequibles y mejorar los barrios marginales".

Que el Objetivo N°11 en la meta 11.3 establece: "De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible, y la capacidad para la planificación y la gestión participativa, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países."

Que a raíz de la pandemia por Covid 19, muchas personas eligieron nuestra ciudad para venir a radicarse, causando una mayor demanda de viviendas de alquileres permanente, dado que muchas de estas personas se encuentran cumpliendo su trabajo de manera remota.



Que respecto a los alquileres de viviendas para uso turístico, mediante la utilización de internet, se ofrece hoy la posibilidad de contactar rápidamente una agencia no formal y así pactar el alojamiento de turistas en una vivienda sin garantías, respaldo y asesoramiento profesional, como debe brindar una agencia de viajes, una inmobiliaria o un hotel que cumple acabadamente con los derechos y obligaciones que la Ley les impone para constituirse y actuar como tal.

Que los objetivos que se pretenden lograr a través del presente proyecto y regularización de las dos diversas formas de alquiler encuentran sus fundamentos en diversas razones: tributarias, de seguridad, de competencia desleal con el sector hotelero que cumple acabadamente con la regulación pertinente que no solo fija nuestro Código Civil y Comercial, sino con la Ley de Turismo Nacional y que al efecto se dictaron, razones de responsabilidad frente a los huéspedes/turistas, entre otras.

Por ello el bloque de concejales y concejalas del Frente de Todos solicita sanción favorable al siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1: Créase en el ámbito de la Dirección de Comercio la “Oficina Municipal de Convalidación Habitacional” (OMCH)

Título Primero

De la Oficina Municipal de Convalidación Habitacional (OMCH)

Artículo 2: La Oficina Municipal de Convalidación Habitacional tendrá como funciones el rol social para quienes alquilen viviendas para uso permanente y un mejoramiento y diversificación de la oferta de viviendas con fines vacacionales, jerarquizando Villa Gesell como destino turístico



Artículo 3: Son objetivos de la Oficina Municipal de Convalidación Habitacional: Análisis y evaluación de la situación de los alquileres en Villa Gesell, Asesoramiento contractual, creación de los registros de viviendas de alquiler permanente y viviendas de alquiler temporario, emisión de los Certificados de Convalidación Municipal para las viviendas y su subsiguiente control de cumplimiento de requisitos, recepción de inquietudes y propuestas, tanto de inquilinos e inquilinas residentes, turistas, propietarios y propietarias respecto a cuestiones relacionadas con los alquileres de las propiedades, y todas aquellas que se regulen en la presente ordenanza y en las que en el futuro y a consecuencia del funcionamiento y necesidades de la oficina creada por esta ordenanza se dicten.

Artículo 4: Análisis y evaluación de los alquileres en Villa Gesell: confecciónese para el cumplimiento del presente objetivo una encuesta que será llevada a cabo vía redes. La misma se llevara delante de forma bianual.

Artículo 5: Asesoramiento contractual: La Oficina Municipal de Convalidación Habitacional tendrá a su cargo el asesoramiento contractual para quienes estén por alquilar una propiedad (ya sean propietarios, propietarias, inquilinos o inquilinas), sobre los derechos y obligaciones que surgen de la Ley de alquileres N° 27.551

Artículo 6: Emisión de Certificado de Convalidación Municipal: La Oficina Municipal de Convalidación Habitacional confeccionará un logotipo para identificar a las viviendas que figuren en los registros descriptos en los artículos 8 y 23 de la presente ordenanza. El Certificado de Convalidación Municipal contendrá los datos catastrales de la propiedad, dirección y numeración exactas, el número de registro, el sello municipal y el logotipo diseñado para su identificación.

Título Segundo

De las Viviendas para Alquiler Permanente (VAP)

Artículo 7: Definición: Defínase, a los efectos de la presente ordenanza, que son viviendas de alquiler permanente (VAP), aquellas destinadas para ser rentadas por personas que residen de forma permanente, habitual y continua en nuestro partido, para quienes regirá la Ley de alquileres N° 27.551

Artículo 8: Creación del Registro Único de Viviendas en Alquiler Permanente (RUVAP): Créase bajo la órbita de la Oficina Municipal de Convalidación Habitacional el Registro Único de Viviendas en Alquiler Permanente (RUVAP), el cual será público y se encontrará en la página web del Municipio, detallando las propiedades que aquí se encuentren inscriptas. El RUVAP se renovará anualmente, realizándose todos los años una nueva inscripción y control de las propiedades que soliciten inscribirse.

Artículo 9: Condiciones y requisitos para inscribir la propiedad en el RUVAP: Establézcase las condiciones y requisitos para inscribir a la propiedad en el anexo que forma parte de la presente ordenanza denominado ANEXO 1 (CONFECIONARLO)

Artículo 10: Beneficios de la inscripción: Institúyase como beneficios de la inscripción en el RUVAP:

- a) La inscripción en el RUVAP será gratuita y voluntaria
- b) Aparición de la propiedad inscripta en el RUVAP en el link o vinculo a crearse e insertarse en la página del Municipio de Villa Gesell, con los detalles de las comodidades que tiene la vivienda (cantidad de ambientes, si cuenta con garaje, parrilla, etc.), servicios que posee (luz, gas por red, cable, et.), años aproximados de antigüedad de la construcción.
- c) Autorízase el agregado de imágenes de la vivienda objeto de la inscripción en el RUVAP, solicitado por el responsable de inscribir la propiedad. Créase una tasa municipal para cubrir este servicio. (ver en la 2156 como redactarlo)
- d) Si el responsable de la inscripción en el RUVAP es una inmobiliaria, autorizase el agregado del link de la inmobiliaria respectiva. Créase una tasa municipal para cubrir este servicio.

Título Tercero

De los Alojamientos Turísticos Temporarios (ATT)

Artículo 11: Definición: Entiéndase como Alojamiento Turístico Temporario, a los fines de la presente norma, a las unidades de vivienda independientes (casas, dúplex, departamentos), que dispongan de comodidades para hospedar turistas, aportando la propiedad en su totalidad

y su mobiliario a tal fin, libre de ocupantes y que se encuentren oportuna y debidamente inscriptos en el registro habilitado a tal efecto por el área técnica municipal (Registro que estará disponible a quien lo solicite en las oficinas de atención al turista)



Artículo 12: Tiempo de duración del Alojamiento Turístico Temporario:

Dichas unidades turísticas deberán ofrecer su servicio por un periodo no inferior a 24 hs., ni superior a noventa (90) días, entendiéndose por alojamiento turístico a todas aquellas actividades con fines de ocio, negocios y otros; comprendiendo también a todas las que van asociadas a estas. Los y las ocupantes/turistas de los ATT, tendrán su residencia habitual y permanente fuera del Partido de Villa Gesell, solo ocuparán las viviendas de manera temporal, ya sea por la temporada de verano, fines de semanas largos, vacaciones de invierno y no tendrán como finalidad trasladar su residencia habitual a nuestro Partido.

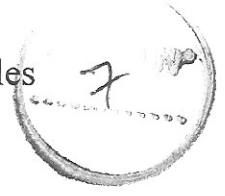
Artículo 13: Cumplimiento: Todo edificio destinado a Alojamiento Turístico Temporario (exclusivo o de uso mixto) deberá cumplir con las ordenanzas.....(cuidado de agua, prevención de incendios y las que consideremos)

Artículo 14: Habilitación: Cada unidad de alojamiento turístico temporario deberá estar previamente habilitada por la autoridad competente, para poder comercializarse bajo esta modalidad. A tal efecto, deberá dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la presente Ordenanza y en su respectiva reglamentación.

Artículo 15: Prohibición de Publicidad engañosa: Toda publicidad, incluida la folletería, del sistema de Alojamiento Turístico Temporario (ATT) deberá consignar con claridad sin inducir a engaño el régimen publicitario; absteniéndose de utilizar denominaciones como "Hotel", "Apart Hotel" o las letras "H" o "A", solo pueden utilizar denominación "Alquiler Turístico Temporario" o las siglas "ATT", dicho certificado habilitante será extendido por la Municipalidad de Villa Gesell con su respectivo logotipo.

Artículo 16: Notificación de las modificaciones: El responsable de la explotación del inmueble deberá comunicar a la autoridad competente toda modificación de razón social, titularidad, denominación comercial, cambio

de domicilio, cese o suspensión de la actividad dentro de los 10 días hábiles de producidas dichas modificaciones.



Artículo 17: Las unidades referidas en la presente normativa deberán:

- Llevar libro de Registro de Pasajeros y contratos.
- Demás requisitos que establezcan en la reglamentación de la presente norma.

Artículo 18: Las unidades registradas deberán exhibir en su interior:

- Copia de Inscripción en el registro.
- Certificado de habilitación.
- Formulario con las tarifas vigentes.
- Identificar, en el caso de unidades de alojamiento en edificios de propiedad horizontal, en forma general en el exterior y particular en el hall de entrada la existencia de propiedades de alojamiento temporario. Esta identificación ubicada en el hall de entrada del edificio, consistirá en cartelería claramente legible y de fácil visualización a la distancia.

Artículo 19: En cada locación, además del contrato de locación temporaria, se completará un formulario pre-numerado entre el responsable inscripto en el Registro y el usuario, dicho formulario podrá completarse vía on-line, el mismo estará disponible en la página web de la municipalidad de Villa Gesell

Artículo 20: Las infracciones a la presente Ordenanza tendrán las sanciones previstas por la normativa.....(2156/08, hablar con Graciela Bularte y Gustavo Ciriaco, porque necesitamos hacer una modificación en la ordenanza fiscal, la podemos hacer en el artículo 114 que pasaría a depender de turismo o hacerla en el artículo 160 que quedaría en la competencia de comercio)

Artículo 21: El producido de la aplicación del artículo anterior se afectara a las actividades de fiscalización y control que permitan el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Artículo 22: Todas las propiedades que se ofrecen para alquiler temporario deberán adecuarse en el plazo de 180 días a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza a las prescripciones de la misma, quedando así registradas y autorizadas para la explotación comercial.

Artículo 23: Creación del Registro Único de Alojamientos Turísticos Temporarios (RUATT): Créase bajo la órbita de la Oficina Municipal de Convalidación Habitacional el Registro Único de Alojamientos Turísticos Temporarios, el cual será público y se encontrara en la página web del municipio, detallando las propiedades que allí se encuentran inscriptas. El RUATT se renovará anualmente, realizándose todos los años una nueva inscripción y control de las propiedades que deban ser inscriptas.

Artículo 24: Condiciones y requisitos para inscribir la propiedad en el RUATT: Establézcase las condiciones y requisitos para inscribir a la propiedad en el RUATT en el anexo que forma parte de la presente ordenanza denominado ANEXO 2.

Artículo 25: Beneficios: Institúyase como beneficios de la inscripción al RUATT:

- ❖ La inscripción al RUATT será gratuita y obligatoria (SIII, OBLIGATORIA!, JAAA, LO POEDOS DISCUTIR)
- ❖ Aparecerá la dirección de la propiedad inscripta en el RUATT, con el detalle de las comodidades que posee la vivienda (cantidad de ambientes, si cuenta con garaje, parrilla, etc.), servicios que posee (luz, gas por red, cable, etc.), años aproximados de antigüedad de la construcción, cercanía al centro, playa, arterias con conexión a la ruta, etc.
- ❖ Autorízase el agregado de imágenes de la vivienda objeto de las inscripción en el RUATT, si lo solicita el/la responsable de inscribir la propiedad, con una cantidad máxima que determinara la OMCH.
- ❖ Si la responsable de la inscripción en el RUATT es una inmobiliaria, autorízase el agregado del link de la inmobiliaria respectiva, créase una tasa municipal para cubrir este servicio
- ❖ Toda vivienda inscripta en el RUATT tendrá el beneficio de descuento del% en la tasa (determinar según que tasa vamos a utilizar si la turística o la comercial)

Título Cuarto

Disposiciones comunes al RUVAP y al RUATT-Prohibiciones-sanciones.

Artículo 26: Certificado: Cumplidos los requisitos y condiciones establecidos en los Anexos 1 y 2 de la presente ordenanza, se procederá a la

inscripción en el RUVAP o RUATT según sea, emitiéndose un certificado que se entregará a él o la iniciante del trámite donde conste:



- ❖ Mes y año de inscripción.
- ❖ Insértese la leyenda “Esta propiedad ubica en, (aclarar domicilio completo detallando nombre de la propiedad si lo tiene, numero de piso, depto. o dúplex, si correspondiera) y el numero con el que figura la inscripción en el RUVAP o RUATT según corresponda, nombre del registro completo y sus siglas.
- ❖ Código QR para acceder al link donde se detallan las comodidades y servicios que brinda la propiedad, así como imágenes y link de la inmobiliaria si se solicitaron estos servicios a la Municipalidad de Villa Gesell
- ❖ Logo del Municipio y de la OMCH con la leyenda “Oficina Municipal de Convalidación Habitacional/ Dirección de comercio/secretaria de turismo” (según corresponda)

Una copia del certificado quedará en el expediente como constancia de la culminación del trámite

Artículo 27: Prohibición de inscripción en ambos registros. Prohíbese la inscripción simultánea en ambos registros. La inscripción en el RUVAP inhabilitará a la propiedad para ser inscrita en el RUATT y viceversa. Prohíbese asimismo el pase de una propiedad de un registro a otro, estableciéndose el plazo de 3 años para que una propiedad pueda ser reinscripta de un registro a otro, contándose el plazo desde la primera inscripción, independientemente de haber dado de baja la propiedad del registro.

Artículo 28: Sanciones. Sanción por incumplimiento del artículo 15, prohibición de publicidad engañosa. Constatada alguna de las causales descriptas en el artículo 15, se intimará al responsable de la inscripción en el registro por parte de la OMCH, se establecerá un plazo no mayor a diez (10) días hábiles para corregir la infracción, vencido el plazo se aplicará una multa de 800 mults por la infracción, frente al incumplimiento de esta multa se procederá a la eliminación de la propiedad del RUATT, perdiendo los beneficios que otorga el registro, y no pudiendo inscribirse nuevamente por el término de un año.

Sanción por incumplimiento de notificaciones establecidas en el artículo 16. Vencido el plazo establecido en el artículo 16 sin haberse realizado las

11

notificaciones respectivas, se procederá a la eliminación de la propiedad del RUATT y se aplicará una multa de 100 multas por la infracción, no permitiéndose una nueva inscripción en el registro en ese año.

Artículo 29: La Oficina Municipal de Convalidación Habitacional, la Dirección de comercio, la Secretaría de Turismo y la Dirección de Hábitat, todas dependencias del Municipio de Villa Gesell deberán llevar a cabo una amplia campaña de difusión y concientización de la ordenanza.

Artículo 30: De Forma

FUNDAMENTOS DE LA ORDENANZA

Nuestro Partido está compuesto por aproximadamente 27.000 plazas hoteleras las cuales se encuentran reguladas y brindan servicios de calidad a los turistas que visitan nuestra ciudad. El alquiler de establecimientos turísticos extra-hoteleros cuadriplica en plazas al hotelero y esto impacta de forma directa en la prestación de servicios hacia nuestros turistas.

Si bien hay un encuadre a nivel provincial para este tipo de prestaciones comerciales, no existe un registro local de prestación de servicios de las mismas, el desarrollo de la actividad esta liberada y al no estar contenida en un marco normativo se enumeran de forma no taxativa las principales consideraciones:

- a) La protección de la vida y la salud de las personas representa una cuestión de importancia central, los establecimientos extra-hoteleros en casi la totalidad de sus casos registran un uso distinto de aquel en miras al cual fue diseñado, construido e incluso aprobado o habilitado por los organismos de control pertinente. Las estructuras, los sistemas, artefactos y productos que se emplean para un uso




privado en materia de vivienda o habitación, difieren de aquellas que se emplean para los inmuebles que se destinan un uso público o semipúblico. De allí que resulta menester para proteger la integridad física de quienes se sirven de tales bienes, que la autoridad pertinente aplique los recursos necesarios (normativa y controles) para que se asegure el principio general que en materia de derecho del consumidor se conoce como “consumo seguro”.


- b) La protección de los derechos de consumidores y usuarios, que ha sido resultado de años de evolución social y normativa, no se ve adecuadamente incorporada en la práctica de la comercialización de alojamiento por medio de plataformas en internet. Ello se comprueba en varios aspectos sensibles al derecho del consumidor: información, publicidad, derecho de arrepentimiento, consume seguro, garantías, etc. en estos aspectos se comprueban reiterados y evidentes incumplimientos a las disposiciones legales por parte de la oferta y modalidad de prestación de servicios on-line de alquileres temporarios.
- c) El respeto por las condiciones de convivencia vecinal, urbanidad y buenas costumbres, también es un aspecto que cualquier legislación que regule la actividad de la locación temporaria para turistas debe considerar, pues la proliferación de alquileres temporarios sin previsión ni otro orden que el que impone el lucro, ha hecho que se genere una nueva fuente de conflictos vecinales.
- d) La incidencia que esta actividad tiene sobre el derecho de acceso a la vivienda es otro aspecto que una regulación inteligente debe contemplar. El fenómeno de la proliferación de los alquileres temporarios con fines de turismo, ha modificado en algunas ciudades, de modo sensible, la relación preexistente en materia de oferta y demanda de inmuebles para vivienda. Ello por cuanto ha incorporado a la demanda una cantidad significativa de interesados en utilizar un recurso limitado-las viviendas-, en competencia con habitantes permanentes de tales ciudades, que procuran obtener ese mismo recurso para darle un destino de hogar. La desigual capacidad de pago que por el mismo producto existe entre uno y otro sujeto, lleva por la propia lógica con que el mercado funciona, a que el turista desplace al residente dificultando su derecho de acceso a la vivienda, y encareciendo los costos de habitación en la ciudad.
- e) La vigencia de un sistema tributario justo en relación a la actividad económica que se lleva a cabo es un motivo de preocupación. Ello

así porque los problemas van desde la directa evasión impositiva por parte de algunos de los sujetos que interactúan en los mercados, hasta la compleja ingeniería tributaria que acompaña la operación transnacional propia de la actividad. Actualmente el desarrollo tecnológico ha llevado a la actividad a un nuevo momento, en donde los titulares de establecimientos extra-hoteleros utilizan plataformas on-line para comercializar sus bienes. La tendencia actual en la materia se orienta hacia la cooperación entre los organismos de recaudación y las plataformas on-line.

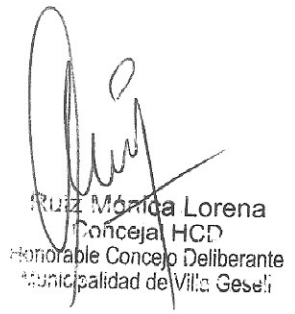
12



Palacios Paula Ines
Concejala HCD
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell



FALCON ANALIA LORENZ
CONCEJALA H.C.D.
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell



Ruiz Mónica Lorena
Concejala HCD
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de Villa Gesell