

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

VISTO

El contenido de la ordenanza municipal 1439/07 y su reglamentación 1500/08;

El análisis realizado por la Secretaría de Turismo, Cultura y Deporte respecto a la numerosa cantidad de viviendas ubicadas dentro del ejido urbano municipal de Villa General Belgrano, que realizan oferta turística y que no cuentan con la correspondiente habilitación comercial municipal.

Y CONSIDERANDO

Que en el último encuentro de FEHGRA y la Red de Municipios se trató la temática del alojamiento informal en destinos turísticos;

Que en la Feria Internacional de Turismo se firmó un convenio en el que se acuerda por primera vez que, las casas de alquiler turístico que registren actividad económica componen una modalidad de alojamiento que debe ser regulada y registrada;

Que dicho registro permitirá hacer los controles correspondientes en medida de seguridad de cada unidad de uso turístico y, a su vez, presentará el beneficio para el prestador de estar dentro de un marco legal dándole libertad para publicitar su alojamiento y trabajar en las mismas condiciones que el resto de los prestadores que realizan una actividad lucrativa y tributan por ello;

EI HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA GENERAL BELGRANO

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

ARTÍCULO 1º) Establézcase por la presente Ordenanza un **Régimen de Regularización Excepcional para "Casas y Departamentos de Alquiler Temporario" y Únicas Viviendas en Alquiler Temporario**, que no cuenten

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

con habilitación municipal a la fecha de promulgación de la presente.

ARTÍCULO 2º) DEROGUESE el Art. 11º de la ordenanza 1439/07.-

ARTÍCULO 3º) DEROGUESE a partir de la fecha de promulgación de la presente, la categoría de "**Casas y Departamentos de Alquiler Temporario**" establecida en las ordenanzas 1439/07 y 1500/09 respecto a la presentación y aprobación de planos de proyecto de la mencionada categoría. Las presentaciones iniciadas, con visación previa municipal aprobada y vigente, previo a la entrada en vigencia de la presente, continuaran con su tramitación normal. -

ARTÍCULO 4º) Quedan comprendidas en el presente Régimen las edificaciones existentes con planos aprobados de "**Casas y Departamentos de Alquiler Temporario**", que no estén habilitadas a la fecha y que inicien dicho trámite dentro de los treinta días hábiles de promulgada la presente. **El establecimiento no podrá iniciar su actividad comercial hasta no contar con la habilitación comercial municipal correspondiente.** Siendo aplicables en caso de incumplimiento las sanciones establecidas en el Art. 133 del Código de Faltas Municipal. -

ARTÍCULO 5º) ESTABLÉCESE para las unidades a regularizar, los siguientes requisitos:

Requisitos particulares de la categoría "Casas y Departamentos de Alquiler Temporario":

ARTÍCULO 6º) Serán requisitos generales mínimos para que un establecimiento sea habilitado como "**Casas y Departamentos de Alquiler Temporario**":

- a) Tener el plano municipal aprobado para uso de casas y departamentos de alquiler temporario. -
- b) La unidad deberá ubicarse en una parcela perfectamente determinada y cercada.
- c) Cada unidad deberá tener espacio propio para estacionamiento integrado o no a la unidad.

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

- d) Deberá contar con iluminación exterior en todo el predio.
- e) Deberá contar con atención telefónica las 24 hs.
- f) La unidad deberá tener televisión con cable o satelital las 24 horas y wifi.
- g) El predio deberá estar asistido por servicio de recolección de residuos sólidos urbanos caso contrario otro que lo reemplace.
- h) Deberá contar con los servicios facturados como comerciales de: agua, energía eléctrica y gas, servicio de internet, cumplimentando las normativas de los organismos competentes referidos a la provisión e instalación de agua fría y caliente, energía eléctrica, gas y sistema de protección contra incendios.
- i) Deberá contar con evacuación de efluentes cloacales de acuerdo a la normativa vigente.
- j) En caso de poseer pileta de natación, la misma deberá contar con cerco perimetral de 0.90 m de altura como mínimo
- k) Deberá tener un tendedero o un lugar de secado de ropa
- l) Deberá contar con botiquín de primeros auxilios, matafuegos, detectores de humo, gas, monóxido y luz de emergencia.
- m) Deberá contar con protecciones anti insectos en todas las aberturas exteriores.
- n) Deberá contar como mínimo por día y por plaza con un juego de toalla de mano y un toallón de baño, papel higiénico y jabón de tocador.
- o) Deberá contar con ropa de cama adecuada.
- p) Deberá contar con calefacción, eléctrica y/o a gas, en todos los ambientes y acondicionamiento térmico en todos los ambientes por sistemas centrales o descentralizados de manejo individual. En caso de contar además con estufa a leña, la misma será provista por el establecimiento.
- q) La unidad deberá contar con caja de seguridad para el uso de los huéspedes.

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

1. Dormitorios:

- a) Se consideran aquellos espacios destinados exclusivamente a esta actividad. Serán máximo para 4 personas, tendrán ventilación directa al exterior y estarán dotados del siguiente equipamiento:
 - i) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán: 0,8 m por 1,90 o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1,4 m por 1.9 m. Los colchones tendrán un espesor mínimo de 0.25 m.
 - ii) Un armario o placard por dormitorio
 - iii) Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.
- b) Quedan prohibidas las camas cuchetas.

2. Baño

- El local destinado a sanitario podrá ventilar directamente al exterior o a través del conducto de ventilación. Contará con el siguiente equipo:
 - Lavabo con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.
 - Bañera o receptáculo con ducha provisto de mampara o cortina, servicio permanente de agua fría y caliente mezclable.
 - Inodoro.
 - Bidet independiente de otro artefacto con servicio de agua fría y caliente mezclable.
 - Espejo sobre lavabo con iluminación adecuada.
 - Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo, ducha y bidet, toallones, percheros, portarrollos, portavasos y agarradera.
 - Tomacorrientes paleta plana
 - Los muros deberán estar revestidos con cerámicos o azulejos hasta una altura mínima de 2,00 m.

3. Estar comedor:

- Contará con una mesa y una silla como mínimo por plaza.

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

4. Cocina:

- Estará equipada con pileta de agua fría y caliente mezclable, mesada, armario y/o alacena con capacidad para utensilios y víveres, heladera, horno microondas, cocina y equipo extractor.
- Cada unidad estará equipada como mínimo con vajilla acorde a la cantidad de plazas, cubiertos y cristalería con 4 piezas cada una de ellas, y con batería de cocina contando como mínimo con una cacerola chica y mediana, una sartén grande y una chica, una pava, un hervidor, un colador de pastas y uno de té y un jarro de mano. Todo deberá estar en perfectas condiciones de uso.

De la Habilitación:

ARTÍCULO 7º) Tasas y Derechos de Habilitación:

a) El derecho de habilitación de éste tipo de establecimientos resultará de la aplicación del artículo 86 de la ordenanza Tarifaria vigente Art. 86 **“Otros derechos de oficina, inciso r”, “Tasa por Unidad funcional dispuesta en ordenanza Nº 1437/07 Casas y Departamentos de Alquiler Temporario”**. -

b) La actividad tributará mensualmente en concepto de contribución sobre la actividad comercial, lo establecido por el artículo 52 de la ordenanza tarifaria vigente o la que se establezca en el futuro para este tipo de actividad.

ARTÍCULO 8º) A los fines de la habilitación, los titulares de los establecimientos sujetos al presente régimen deberán presentar ante el Organismo de Aplicación, los siguientes requisitos:

- r) Certificado de final de obra emanado por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad, conforme el destino de la edificación para uso comercial de **“Casas y Departamento de Alquiler Temporario”**.
- s) Solicitud de Habilitación Comercial.

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

- t) Acta de inspección, donde consten las comodidades y servicios que se prestarán, nombre del encargado o administrador si fuere una persona distinta a la del titular y las tarifas que se cobrarán.
- u) Certificado de Libre Deuda Municipal.
- v) Constancia de inscripción en AFIP y IIBB

ARTÍCULO 9º) BENEFICIOS: Los planes de regularización del presente régimen, gozaran los siguientes beneficios:

- a. El D.E.M. podrá establecer planes de financiación con un máximo de hasta 12 cuotas con interés, y contemplando la situación y planes de reinversión de cada titular de emprendimiento podrá elevarse dicho plazo hasta 24 cuotas con interés. Ante la falta de pago de dos cuotas, se declarará la caducidad, ésta operará en forma automática y de pleno derecho, sin necesidad de notificación y/o Interpelación previa, sirviendo de suficiente notificación la publicación de la resolución respectiva en el Boletín Municipal. La caducidad importará la pérdida la totalidad de los beneficios obtenidos por el presente régimen de regularización, por lo que el Organismo Fiscal procederá a recalcular y actualizar la deuda original, tomando a cuenta los pagos que se hubieran efectuado en virtud del presente Régimen e imputando los mismos a la deuda tributaria correspondiente al año más remoto; primero a los intereses, recargos y multas en el orden enumerado y el excedente, si los hubiere, al tributo.
- b. El presente régimen de presentación espontánea y facilidades de pago, estará vigente hasta treinta días hábiles de promulgada la presente ordenanza. Al vencimiento de la misma se continuará con los procedimientos de faltas que se estuvieran sustanciando o se iniciara en los casos de que se detecte alquiler turístico en situación irregular, caducando los beneficios establecidos en el presente régimen de promoción.

ARTICULO 10º) Aquella persona que al momento de sancionada la presente ordenanza posea una única vivienda para habilitar podrá solicitar la habilitación

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

de la misma como **“Vivienda de Alquiler Temporario”**, cumplimentando lo establecido en la presente ordenanza.

Serán requisitos generales mínimos de la categoría **“Vivienda de Alquiler Temporario”**:

a) Contar con planos **aprobados**.

b) Acreditar la inscripción del locador en la municipalidad de Villa General Belgrano como **“Locador de Inmuebles”** y presentar libre deuda de dicho tributo y de la tasa municipal correspondiente al inmueble. En el caso de que la propiedad se encuentre administrada por una inmobiliaria, el profesional CPI titular de la misma podrá realizar los trámites en representación del locador presentando la documentación correspondiente, de acuerdo a lo que el D.E.M. reglamente, y podrá cumplimentar en representación de locador los trámites requeridos. -

c) La rehabilitación será anual y a tal fin se deberá Cumplimentar en la forma y plazo que el D.E.M. determine la verificación, y la presentación de:

I- Certificado de Apto Eléctrico emitido de acuerdo a la normativa vigente, o el certificado emitido por electricista matriculado que el DEM determine. -

II- Inspección a cargo de gasista matriculado de las conexiones e instalaciones del inmueble en caso de contar con artefactos a gas, donde conste la instalación de detector de gas y monóxido de carbono.

III- Constancia de inspección municipal donde conste que el inmueble cuenta con matafuegos en condiciones de uso, luces de emergencia, detector de humo, botiquín de primeros auxilios y cumplimenta las demás condiciones establecidas. En caso de tener pileta deberá contar con cerco perimetral de mínimo 90cm de altura. -

IV – En caso de unidades en Bloque o PH se deberá presentar nota del administrador del consorcio, o copia del reglamento de copropiedad, donde se exprese que la locación temporaria no se encuentra prohibida.

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

d) La inspección anual tendrá una vigencia de 12 meses; y el derecho a abonar resultará de la aplicación del artículo 86 de la ordenanza Tarifaria vigente **“Otros derechos de oficina, inciso J”, “Renovación habilitación comercial”** o la tasa que se establezca en el futuro como **“Tasa por inspección anual de Vivienda de Alquiler Temporario”**. -

e) Esta categoría aplica a un único inmueble por titular dominial y el costo de habilitación será el resultante de multiplicar la cantidad de metros cuadrados totales del inmueble a habilitar, por el importe establecido en la tarifaria anual Artículo 86, **“Otros Derechos de Oficina inciso O”** Derechos de oficina “o la tasa que se establezca en el futuro como **“Tasa por Habilitación de Vivienda de Alquiler Temporario”**. -

Los jubilados y pensionados con domicilio y residencia en Villa General Belgrano, serán beneficiados con un descuento sobre la habilitación comercial de:

- Descuento del cien por cien (100%) a quienes perciban un haber jubilatorio hasta el equivalente al mínimo establecido por Anses más la suma de un 10% del mínimo. -
- Descuento del setenta y cinco por ciento (75%) con haberes equivalentes al mínimo establecido por Anses más la suma de un 15% del mínimo. -
- Descuento del cincuenta por ciento (50%) con haberes equivalentes al mínimo establecido por Anses más la suma de un 20% del mínimo. -
- Descuento del treinta por ciento (30%) con haberes equivalentes al mínimo establecido por Anses más la suma de un 25% del mínimo. -

ARTÍCULO 11): Todos los establecimientos regulados por la presente deberán cumplimentar lo siguiente:

a) Contar con un libro de Registro de Pasajeros o suplirse por un sistema de registro computarizado y un libro de Actas para reclamos.

b) En los libros de pasajeros deberán consignarse a todos los huéspedes con su nombre y apellido, edad, profesión, nacionalidad, domicilio real, número de documento de identidad, día y hora de ingreso y egreso, número de factura y/o ticket conforme lo establecido por la AFIP, y su importe total, datos del vehículo

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

en los casos que lo tuviere y otras observaciones que se consideren pertinentes.

c) El libro de actas o reclamos estará permanentemente a disposición de los huéspedes a los fines de que éstos puedan asentar las manifestaciones que desearan.

d) La facturación deberá ajustarse a las normas legales y administrativas vigentes.

e) La Constancia de inspección y habilitación deberá estar exhibida en cada unidad.

f) Todo establecimiento a habilitarse deberá cumplir con los protocolos vigentes de COVID -19

ARTÍCULO 12) Sanciones y multas:

1 - El incumplimiento del encuadre de la habilitación comercial será sancionado de acuerdo al artículo 133 capítulo VIII del Código de Faltas T.O. 2017 Ordenanza 740/92 y modificaciones:

2 - SUSTITUYASE el artículo 133 capítulo VIII del Código de Faltas T.O. 2017 Ordenanza 740/92 y modificaciones por el siguiente:

"Art. 133º) a) El que iniciare actividades comerciales, industriales, y/o de servicios por cualquier medio, sin la debida habilitación y/o autorización municipal, será pasible de una sanción equivalente a 1 U.B.E. y hasta 6 U.B.E. En caso de servicios profesionales o de alojamiento turístico el mínimo de la sanción será equivalente a 3 U.B.E.

b) El que publicite u ofrezca actividades comerciales, industriales, y/o de servicios por cualquier medio, sin la debida habilitación y/o autorización municipal, será pasible de una sanción equivalente a un 50% de la U.B.E. y hasta 6 U.B.E. En caso de servicios profesionales o de alojamiento turístico el mínimo de la sanción será equivalente a 2 U.B.E.

c) El Juez de faltas municipal deberá disponer además la clausura preventiva del comercio de que se trate", hasta que el mismo regularice su situación. "

3 - A los fines de la promoción gráfica, electrónica, visual y auditiva sólo podrá utilizar la categoría de "**Casas y Departamentos de Alquiler Tempora**

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

rio” o “Vivienda de alquiler temporario”, según corresponda” y no podrá utilizar nombres de establecimientos ya habilitados. No pudiéndose utilizar nombres pertenecientes a categorías tipificadas en el Código de Alojamiento. Establézcase una multa de una (1) UBE por unidad y por evento a quienes incurran en esta falta, duplicándose este monto ante reincidencia.

De las Reservas

ARTÍCULO 13) Aplíquese a la modalidad los artículos comprendidos en el Capítulo octavo “De las reservas” del Código de Alojamiento ordenanza 1275/03.

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 14) Los cierres transitorios o definitivos, las modificaciones en los servicios y/o características del negocio y los cambios de administrador o encargado deberán comunicarse al Organismo de Aplicación con no menos de **diez (10)** días de antelación y las alteraciones a la estructura edilicia del inmueble con **treinta (30)** días de anticipación, acompañándose en este caso el plano correspondiente.

ARTÍCULO 15) Las modificaciones de la firma titular del establecimiento que no importen transferencia o las transferencias por causa de muerte del titular deberán comunicarse dentro de los **treinta (30)** días de producidas.

ARTÍCULO 16) Cuando se registre el cierre definitivo de un establecimiento inscripto, el Organismo de Aplicación procederá a eliminarlo de la nómina, previa expedición del certificado de Libre Deuda.

ARTÍCULO 17) En el caso de que el establecimiento determinado en el artículo anterior reabriera, la firma titular deberá solicitar la inscripción del negocio de conformidad con lo establecido en la presente ordenanza.

ARTÍCULO 18) Los establecimientos inscriptos, estarán obligados a proporcionar la información estadística en tiempo y forma que el Organismo de Aplicación determine.

ARTÍCULO 19) Para el caso de establecimientos que cuenten con plano aprobado como **“Casas y Departamentos de Alquiler Temporario”** con

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

anterioridad a la sanción de la presente ordenanza, y no cuenten con Certificado de final de obra emanado por la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad, el plazo de **treinta (30)** días será contabilizado desde la emisión del final de obra, debiendo cumplimentar todo lo establecido en la presente ordenanza. **El establecimiento no podrá iniciar su actividad comercial hasta no contar con la habilitación comercial municipal correspondiente.** Siendo aplicables en caso de incumplimiento las sanciones establecidas en el Art. 133 del Código de Faltas Municipal. -

ARTÍCULO 20) CAMBIO DE USO: El cambio del uso a **“Casas y Departamentos de Alquiler Temporario”**, solo se podrá realizar si se cumplimentan la totalidad de las condiciones exigidas en la presente ordenanza, y las especificadas en este artículo, e implicará el pago de todas las contribuciones de Servicios relativo a la construcción de Obras Privadas, Derechos Municipales por aprobación de planos (Título XII), y lo relativo a Obras Comerciales (Art. 34). El plazo para solicitar el cambio de uso será de **treinta (30)** días hábiles a partir de la sanción de la presente. -

1 – Condiciones Generales:

- a) Cada unidad estará compuesta como mínimo de: un dormitorio con capacidad y comodidades para dos personas, baño, cocina o kitchenette y estar comedor debidamente amoblado y equipado.
- b) La edificación deberá respetar un FOS (Factor Ocupación Suelo) máximo 0,15 (15% de la superficie del predio) y un FOT (Factor Ocupación Total) de 0,30 (30% de la superficie del predio)
- c) Cada unidad contará con una galería o quincho con asador
- d) Se deberá cumplimentar con la normativa vigente de edificación en el área de la localización.

2. Dormitorios:

- a) La superficie mínima de los espacios dormitorios será la siguiente: si la unidad de vivienda tuviera un solo local habitable, éste tendrá un lado no menor de 4 mts. y un área no inferior a 16 m². En los demás casos, un local habitable por lo menos tendrá 12 m². y los otros un área no

2056/2020

2020 – Año del General Manuel Belgrano

inferior a 10 m²; cualquiera de estos locales, tendrán no menos de 3 mts. de lado en cualquier dirección de la superficie computable. En estas áreas no se tomarán en cuenta los armarios y roperos empotrados.

3. Baño

- La superficie mínima de los baños será de 3 m² y un lado mínimo de 1,5 m.

4. Estar comedor:

- La superficie del espacio estará en relación directa con la capacidad de plazas de cada unidad, con un mínimo de 15 m².

5. Cocina:

- Una cocina tendrá un área mínima de 3 metros cuadrados y lado mínimo de 1.50 mts.

Art. 21°) La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación. -

Art. 22°) **ELÉVESE** copia al Departamento Ejecutivo Municipal, a la Cooperativa de Aguas Corrientes y Servicios Públicos de Villa General Belgrano Ltda. y a la Cooperativa de Luz y Fuerza y Otros Servicios Públicos de Villa General Belgrano Ltda., para su conocimiento.

Art. 23°) **COMUNÍQUESE**, Publíquese, Dese al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano a los **trece** días del mes de **noviembre** de **Dos Mil Veinte (2020)**. -

ORDENANZA N°: 2056/2020.-

FOLIOS N°: 2678, 2679, 2680, 2681, 2682 y 2683.-

S.V.V/M.G.P.-