

VISTO:

La clara diferenciación que marcan las distintas normas a fin de reglamentar la construcción de viviendas destinada a residencia permanente, respecto de la construcción de cualquier tipo de emprendimiento destinado al alojamiento turístico, y advirtiendo que la construcción de conjuntos habitacionales del primer tipo, son ofrecidos al mercado turístico, eludiendo el sometimiento de dicha oferta a los estándares de calidad exigidos, como así también al pago de impuestos y tasas que corresponden a tal tipo de explotación comercial

Y CONSIDERANDO:

Que al amparo de las Ordenanzas vigentes (Alojamiento, Zonificación y otras) se ha registrado un progresivo incremento en el otorgamiento de permisos de obra a planos presentados para la construcción de viviendas de alquiler permanente y el no cumplimiento de esta función ha posibilitado, en la práctica, un tipo de actividad comercial que compite de forma desleal con el Sector Turístico en las modalidades que estipula el Código de Alojamiento.

Que el crecimiento poblacional de Villa General Belgrano ha venido incrementándose en forma sostenida en los últimos años, generando una creciente demanda de viviendas para uso residencial, tanto de nuevos habitantes como de jóvenes hijos de antiguos pobladores que buscan su propia independencia laboral y habitacional.

Que es menester del Estado velar por la seguridad jurídica, que el estricto cumplimiento de las normas asegura a quienes invierten en un emprendimiento comercial, brindando un marco de acción previsible para el desarrollo y crecimiento armónico y sustentable del destino turístico.

Que aún concurriendo la totalidad de los factores objetivos hasta acá precisados, es innegable que normas de superior entidad jurídica amparan el ejercicio de actividades comerciales que, para resultar integradas, necesitan ser regladas, tal el caso de las locaciones temporarias de inmuebles no enmarcados en los tipos previstos en el Código de Alojamiento vigente.

Que también es necesario reconocer que los inversores recurren a inmobiliarias y profesionales responsables del proyecto y ejecución de emprendimientos y que en muchas ocasiones la consecuencia fue la edificación de establecimientos que no se adecuan a las normativas vigentes.

Es que :

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA GENERAL BELGRANO
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

Art. 1° .- *Crease* las categorías “CASAS Y DEPARTAMENTOS DE ALQUILER TEMPORARIO” para locación de inmuebles que van de 01 a 179 días y “LOCACIÓN DE INMUEBLE PERMANENTE” para la locación de inmuebles destinados a vivienda que superen los 179 días.

Art. 2° Aplíquese para las categorías mencionadas en el Art. 1 la obligatoriedad de la confección de contratos como elemento contractual entre las partes, los cuales deberán estar con sellado de ley y registrados debidamente en la dependencia de Rentas de esta Municipalidad

Art. 3° .- *Aplíquese, a partir de la promulgación de la presente ordenanza, para la habilitación de “CASAS Y DEPARTAMENTOS DE ALQUILER*

TEMPORARIO” lo establecido en el Título XIV, Punto C. de la Ordenanza Tarifaria., más un canon equivalente a 5 UBE por unidad habitacional

Art. 4° .-***Aplíquese** para la habilitación de “LOCACIÓN DE INMUEBLE PERMANENTE” lo establecido en el Título XIV, Punto C, Inciso 1, de la Ordenanza Tarifaria (independientemente de la zona en donde se encuentre).*

Art. 5° .-***Dispóngase** para el cobro de contribuciones de servicios relativos a la construcción de obras privadas, derechos municipales por aprobación de planos (Título XII), que sea destinada para la “LOACIÓN DE INMUEBLE PERMANENTE”, lo dispuesto en la Ordenanza Tarifaria en su Art.34, Inciso b.1 (Vivienda Unifamiliar hasta 200 m2)*

Art. 6° .-***Notifíquese** a las Cooperativas de Servicios y Entes Reguladores, que los locadores que opten por la modalidad “CASAS Y DEPARTAMENTOS DE ALQUILER TEMPORARIO” deberán abonar los servicios de agua, electricidad, teléfono, cable, gas, etc, con régimen y tarifas correspondientes a actividades comerciales.*

Art. 7° .-*A los fines de la promoción gráfica, electrónica, visual y auditiva de “CASAS Y DEPARTAMENTOS DE ALQUILER TEMPORARIO”, los mismos deberán estipular esta condición, no pudiéndose utilizar nombres pertenecientes a categorías tipificadas en el Código de Alojamiento.*

Art. 8° .-*Establézcase la obligatoriedad de exhibición en lugar indubitadamente visible en los locales de las inmobiliarias que prestan servicios de intermediación y asesoramiento en la compra, venta y alquiler*

de inmuebles en el ejido de Villa General Belgrano, Estudios Profesionales de Arquitectura, Ingenieros, Maestros Mayor de Obras y Empresas Construí Constructoras, de un cartel que será provisto gratuitamente por la Municipalidad de Villa General Belgrano conteniendo la siguiente leyenda

“Señor Inversor: Tenga en cuenta antes de efectuar la compra de una propiedad inmueble de cualquier tipo, construir un emprendimiento o cualquiera fuera la intención de uso que tenga Usted para con la tierra, que esta Municipalidad cuenta con claras reglamentaciones en relación a la construcción, uso del suelo y habilitaciones comerciales. Asesórese en nuestras oficinas convenientemente y evite generarse problemas posteriores. A Villa General Belgrano la hacemos entre todos. Municipalidad de Villa General Belgrano”.

Art. 9° .-Establézcase una multa entre 3 a 5 UBE (tres a cinco UBE) a las infracciones del Art. 2° de la presente.

Art. 10° El no cumplimiento del encuadre de la habilitación comercial para “LOCACIÓN DE INMUEBLE PERMANENTE”, será sancionado con una multa de 10 a 50 UBE (diez a cincuenta UBE).

Art. 11° .-El cambio del uso de vivienda de “LOCACIÓN DE INMUEBLE PERMANENTE” a “CASAS Y DEPARTAMENTOS DE ALQUILER TEMPORARIO”, implicará el pago de todas las contribuciones de Servicios relativo a la construcción de Obra Privadas, Derechos Municipales por aprobación de planos (Título XII), lo relativo a Obras Comerciales (Art. 34)

Art. 12° *.-Establézcase una multa de 1 a 3 UBE (uno a tres UBE) al incumplimiento del Art. 7° de la presente.*

Art. 13° *.-Establézcase una multa de 1/2 UBE (media UBE) por el incumplimiento del Art. 8° de la presente.*

Art. 14°) **ELÉVESE** *copia de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal para que actúe a sus efectos.....*

Art. 15°) **COMUNÍQUESE**, *Publíquese, Dése al Registro Municipal y Archívese-*

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Villa General Belgrano, a los seis (6) días del mes de Diciembre de dos mil siete (2007).....

Ordenanza N° 1439 - 07.-

FOLIOS N° 1170/ 1171 / 1172/ 1173/ 1174/ .-

J.F. a.s.