



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

ORDENANZA (Nº 8.543)

Concejo Municipal:

Las Comisiones de Planeamiento y Urbanismo y de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Proyecto de Ordenanza presentado por el Concejel Boasso; quien manifiesta la necesidad de regular en el ámbito de la Ciudad de Rosario la habilitación, uso y control de los inmuebles destinados al alojamiento turístico temporario, también conocidos como “Hoteles Condo”, “Hotel de Ejecutivos”, etc.

CONSIDERANDO: Que, ante la realidad ya cristalizada y la práctica consuetudinaria que se viene sucediendo respecto de los alquileres temporarios de unidades destinadas a turistas en su inmensa mayoría extranjeros (que pueden o no ser parte de un inmueble sujeto a propiedad horizontal), resulta necesario una regulación que contemple este tipo de alquileres como una alternativa diferente de calidad y seguridad y que contribuya a optimizar nuestro turismo.

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

Que, la ciudad de Rosario se ha consolidado como destino turístico, con un sinnúmero de proyectos en materia de concesiones públicas, emprendimientos gastronómicos y hoteles en todas sus categorías, factores diferenciales que la hacen cada día más atractiva y hace necesario dicha regulación favoreciendo y protegiendo de esta manera a los turistas, a los hoteleros como también a los mismos propietarios y demás vecinos de los departamentos que ofrecen este tipo de locación.

Que, la política pública nacional y de la ciudad aspira a seguir convirtiéndola en una ciudad de calidad turística a través de sus diferentes y variados atractivos.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, en función de ello y teniendo en cuenta la gran cantidad de “hoteles” de diversa categoría, “hostels”, los denominados “bed and breakfast”, la explosión reciente del auge de los llamados “hoteles boutique” y los “condo hotel”, resulta a todas luces necesario asegurar a todos los sectores involucrados y ya mencionados, igualdad de condiciones en cuanto a la existencia de una regulación que establezca derechos y obligaciones para quienes deciden utilizar inmuebles, que actualmente por un lado se ven favorecidos impositiva y económicamente y por otro lado exponen en forma solapada a los turistas a eventuales hechos que conllevan una responsabilidad mayor que la requerida a los hoteleros pero que no estarían en condiciones de hacerse cargo por la forma en que el alquiler es ofrecido, afectando así a los turistas quienes entienden contratar un servicio que no es tal.

Que, el crecimiento de la actividad turística, principalmente extranjera, en la Ciudad de Rosario en los últimos años, generó evidentemente un incremento en esta nueva forma de “servicio turístico”.

Que, en las condiciones actuales esta modalidad lejos está de constituirse en un servicio turístico, sino más bien en ser un contrato de locación con efectos jurídicos diversos a la actividad hotelera. Es decir, que el crecimiento en el sector del turismo como también en la construcción alentó la creación de inmuebles de gran envergadura de propiedad horizontal cuyo destino encubierto en términos de habilitación municipal fue el de alojar turistas y con ese objetivo así fueron diseñados y equipados. Claro está que la habilitación fue solicitada para constituir esos inmuebles en viviendas para familias o profesionales, según el caso. Existen además, agencias dedicadas exclusivamente al alquiler de estos departamentos. Estas agencias, además, ofrecen servicios turísticos adicionales como clases de idiomas y tango, traslados, city tours, etc., es decir que se manejan como una agencia de turismo.

Que, si a las condiciones favorables de índole económica y planificación en nuestro país en materia de turismo que produjo el incremento de esta fuente de divisas le agregamos la tecnología en constante movimiento y avance, Internet ofrece hoy la posibilidad de contactar rápidamente una agencia no formal y así pactar el alojamiento del turista extranjero o de nuestro país en una unidad funcional, pero sin las garantías, el respaldo y el asesoramiento profesional y de larga trayectoria de una agencia de viajes o bien de un hotel que cumple acabadamente con los derechos y obligaciones que la ley le impone para constituirse y actuar como tal.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Que, se trata entonces a través de este proyecto de terminar con la competencia desleal que genera dicha actividad en la ciudad y de regular la prestación de este servicio por las razones que se especifican a continuación:

- 1.- Los hoteles cumplen con sus obligaciones impositivas: Ingresos Brutos, impuestos de sellos, impuestos al Valor Agregado, impuesto a los créditos y débitos bancarios, Derecho de registro e inspección.
- 2.- Los hoteles al contratar personal, deben tributar cargas sociales, registrar al mismo. A título de ejemplo sabido es que en el caso de departamentos ofrecidos en alquiler se utilizan figuras no previstas en las leyes laborales creando relaciones jurídicas en fraude a la Ley Laboral, tal es el caso de la mucama prevista en el convenio aplicable a la actividad hotelera diferente al servicio doméstico.
- 3.- La facturación utilizada como monotributistas por quienes ofrecen en alquiler estas unidades distan de la tributación que sí realizan en legal forma los hoteles.
- 4.- Los hoteles también abonan por la música en las habitaciones y uso de televisores a SADAIC, AADI CAPIF y ARGENTORES. La modalidad informal que se persigue reglamentar no.
- 5.- Seguridad: especial atención merece este punto. Sabido es que los hoteles llevan un registro de pasajeros, en los que se asienta la identidad de cada turista. Ello supone saber quién se aloja, su proveniencia, etc. En los departamentos que se alquilan este registro no está contemplado, se genera así el anonimato de las personas alojadas, la posibilidad de que personas que pretenden delinquir utilicen esta modalidad o bien que en el contrato de locación falseen su identidad ante la falta de control efectivo que existe en los departamentos, situación que si bien podría producirse en un hotel (falsificar la identidad) la existencia de personal permanente aleja o desestimula que allí se alojen personas cuyos objetivos atenten contra la seguridad pública.

Que, es dable recordar los principios de la Organización Mundial de Turismo, en adelante O.M.T., organización a la que ha adherido nuestro país, siendo uno de ellos la transparencia de los servicios turísticos (y a ello nos referimos cuando hablamos de Internet que muchas veces no refleja la realidad de lo ofrecido), la calidad de los servicios.

Que, nuestra Ciudad ha decidido como política pública a ser más eficiente desde todo punto de vista al turismo por ser ello fuente de trabajo para sus residentes, polo de atracción de divisas y por ser una ciudad de un gran dinamismo cultural, social y de espectáculos. Si queremos entonces lograr que Rosario continúe

Información generada por la Dirección Gral. de Despacho y procesada por la Dirección Gral. de Información Documental



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

consolidándose como una Ciudad atractiva es obligación también de la planificación pública y de la política pública hacer de ella una ciudad segura y no abrir la mínima posibilidad de recibir quejas por parte de los turistas, como de hecho queda demostrado con los reclamos que se suceden por falta de transparencia en el servicio como también falta de lugares donde realizar los reclamos y recibir el resarcimiento adecuado. Se pretende entonces minimizar las quejas y reclamos de los turistas y así evitar la eventual judicialización o instancias anteriores como la mediación o el arbitraje. En definitiva, el turismo debe ser de calidad, de transparencia, de confiabilidad y seguridad en su concepto más elemental. Debe la Ciudad de Rosario cumplir con las normas del Código Ético Mundial para el Turismo, los estándares deben ser elevados y no corroer las bases sobre las que se asienta la política pública trazada al respecto.

Que, finalmente, sabido es que este tipo de oferta de departamentos con fines turísticos altera los precios de los alquileres destinados para vivienda familiar.

Que, ya existen antecedentes en diversas provincias y ciudades que han regulado satisfactoriamente la modalidad de alojamiento temporario, como Mendoza, Chubut y Bariloche.

Que, actualmente se encuentra en tratamiento en la Legislatura Porteña un proyecto de ley del diputado Daniel Amoroso, el cual se ha tomado como referencia para la elaboración del presente.

Por lo expuesto, estas Comisiones solicitan la aprobación del siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Regúlase en el ámbito de la Ciudad de Rosario la habilitación, uso y control de los inmuebles destinados al **Alojamiento Turístico Temporario (ATT)**. Estableciéndose un marco sancionatorio para sus infractores.

Art. 2º.- Se define como Alojamiento Turístico Temporario, a los fines de la presente norma, al conjunto de unidades de vivienda independientes que se ofrecen para alquiler turístico por un período no inferior al de una pernoctación ni superior a ciento ochenta (180) 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 éstas.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Para ser tipificados dentro de este prototipo de uso, los emprendimientos deben estar constituidos por unidades funcionales ubicadas en un mismo edificio residencial, que se venden independientemente y conformen una unidad de negocios a efectos de su comercialización como alojamiento temporario o constituyan un consorcio específico para la administración de los bienes y servicios comunes dispuestos para dicha actividad comercial. Dichos emprendimientos operarán bajo la identificación de una marca comercial a través de la cual se publicitará y difundirá su actividad.

Art. 3º.- Las unidades destinadas a Alojamiento Turístico Temporario, podrán o no estar sometidas al Régimen de la Propiedad Horizontal. Cuando dichas unidades formen parte de un edificio sometido al mencionado Régimen de la Propiedad Horizontal, conformado además por unidades destinadas a vivienda permanente u otros usos compatibles con la residencia (uso mixto), el Reglamento de Copropiedad y Administración y/o Autorización por la Asamblea Gral. del Consorcio deberá contemplar expresamente el prototipo de uso “Alojamiento Turístico Temporario” para las unidades que componen el edificio, siendo esta condición excluyente para obtener la habilitación correspondiente.

Art. 4º.- Modifícase el apartado 6.4.1.9.1- inciso c) del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario, que quedará redactado de acuerdo al siguiente texto:

“c) Hotel - Apart Hotel – **Alojamientos Turístico Temporarios**: Todo nuevo edificio destinado a hotel, en todas sus categorías (hotel, apart hotel, **alojamiento temporario**), contará obligatoriamente con una superficie cubierta destinada a cochera o espacios para estacionar, estando éstos relacionados con la cantidad de habitaciones y/o unidades de Alojamiento Temporario de acuerdo con la siguiente tabla:

CATEGORIA	NÚMERO DE COCHERAS O ESPACIOS PARA ESTACIONAR
Hotel y Apart Hotel en todas sus categorías	1 cochera cada 2 habitaciones
Alojamiento Turístico Temporario	1 cochera por cada 2 unidades de alojamiento



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Deberá reservarse una proporción igual de plazas de estacionamientos a la cantidad de habitaciones polivalentes adaptables, según lo dispone el apartado 6.2.5.3. - Requisitos arquitectónicos a cumplimentar por las habitaciones polivalentes del Reglamento de Edificación, para el estacionamiento de vehículos que lleven personas con capacidades diferentes. Estas plazas se deberán reservar lo más cerca posible del acceso al hotel - Apart Hotel – y/o unidades de Alojamiento Temporario”.

Las cocheras exigidas podrán estar ubicadas dentro del predio del estacionamiento o en predio sirviente ubicado en sus adyacencias a no más de 200 metros de distancia del mismo.

Cuando se trate de edificios que cuenten con Permiso de Edificación otorgado con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, la exigencia de cochera podrá ser cumplimentada total o parcialmente mediante contrato de alquiler de la cantidad necesaria de cocheras para completar el número exigible ubicadas en un radio no mayor de 200 metros del emprendimiento por el período que se prolongue la habilitación del mismo.

Art. 5º.- Se exigirá la adaptación de un departamento o habitación polivalente según la Ordenanza N° 6.745 cada 50 plazas calculándose 1 plaza cada 4.5 m² de espacio de dormitorio.

Art. 6º.- Todo nuevo proyecto edilicio destinado a unidades de Alojamiento Turístico Temporario, sea ese uso exclusivo o mixto, deberá cumplir en materia de Circulaciones y Medios de Escape con lo establecido mediante Ordenanza N° 8.336/08 y sus modificatorias encuadrándose dentro del Prototipo 03.

Las capacidades se calcularán según el Punto V-b.1 de la Ordenanza N° 8.336/08.

Art. 7º.- Todo edificio destinado a Alojamiento Turístico Temporario (exclusivo o de uso mixto) deberá cumplir con el cuadro de protección contra incendio de la Ley Nacional N° 19.587/72, Decreto Reglamentario N° 351/79 considerando el uso como “comercio-hotel (cualquier denominación)” y con el cuadro de prevenciones contra incendio del Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario considerando el uso como “vivienda-hotel en cualquiera de sus denominaciones”



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Art. 8º.- 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.

Art. 9º.- Toda publicidad, incluida la folleteria, 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" ó las letras "H" ó "A", sólo pueden utilizar denominación "Alquiler Turístico Temporario" ó las siglas "ATT".

Art. 10º.- 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.

Art. 11º.- Las unidades referidas en la presente normativa deberán:

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

Art. 12º.- Las unidades registradas deberán exhibir en su interior:

1. Copia de Inscripción en la AFIP.
2. Certificado de habilitación.
3. Formulario con las tarifas vigentes.
4. 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 cartelera claramente legible y de fácil visualización a la distancia.

Art. 13º.- En cada locación, además del contrato de locación temporaria, se completará un formulario pre-numerado entre el responsable inscripto y el usuario, los que deberán ser rubricados ante la Dirección General de Habilitación de Inspección de



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Industrias, Comercios y Servicios y los que deberán permanecer a disposición de la Dirección General de Inspección de Industrias, Comercios y Servicios y demás organismos públicos por el término de 10 años.

Art. 14°.- El emprendimiento deberá contar con un área de atención al pasajero dentro del edificio (front desk) o en su defecto el responsable inscripto deberá fijar un domicilio comercial que brinde atención al público al menos 4 (cuatro) horas diarias entre las 8 (ocho) y las 20 (veinte) horas, debiendo contar con atención telefónica durante las 24 (veinticuatro) horas para atención de los huéspedes en caso de emergencia y un servicio móvil de entrega y retiro de llaves en el lugar habilitado.

Art. 15°.- Las infracciones a la presente Ordenanza tendrán las sanciones previstas por la normativa de faltas vigente para la actividad determinada como Prototipo 3

Art. 16°.- El producido de la aplicación del artículo anterior se afectará a las actividades de fiscalización y control que permitan el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Art. 17°.- 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 asimismo a partir de dicha fecha sin efecto todas las autorizaciones, habilitaciones o permisos de cualquier clase o naturaleza que haya autorizado la explotación comercial del inmueble.

Art. 18°.- El E.TU.R. (Ente Turístico Rosario) deberá llevar a cabo una amplia campaña de difusión y concientización de esta Ordenanza.

Art. 19°.- Se deberá contar en forma visible en el palier de entrada del edificio la cantidad de departamentos dispuestos para Alquiler Turístico Temporario con su identificación.

Art. 20°.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 17 de junio de 2010.-

Expte. N° 176.802-P-2010 C.M.-