

PROYECTO DE LEY

Capítulo Primero Objeto, Sujetos, Definición y Principios Rectores

Artículo 1°.- Objeto: La presente ley tiene por finalidad regular la actividad de Alquiler Temporario Turístico en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2°.- Definición: Se entiende por alquiler temporario turístico al servicio de alojamiento en unidades con destino habitacional, en su totalidad o una parte de éstas, por un período mínimo de una pernoctación y de hasta tres (3) meses.

Artículo 3°.- Sujetos: Se encuentran comprendidos en estas disposiciones los propietarios, usufructuarios, cesionarios, administradores y/o locadores -o quien cualquiera de los anteriores designe a tal efecto y cuente con poder suficiente- que exploten y/o comercialicen inmuebles de manera habitual en la modalidad locativa definida en el artículo 2° de la presente ley.

A los efectos de la presente ley se denomina “anfitrión” a los sujetos mencionados en el párrafo anterior.

Queda asimismo comprendido todo sujeto que comercialice, publicite o intermedie en la oferta de alquiler temporario turístico, actuando en forma directa o indirecta, ya sea a título gratuito y/u oneroso.

Artículo 4°.- Actividad excluida: En el caso en que en un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal se destinen un 75% o más de las unidades funcionales con destino habitacional a la actividad objeto de la presente ley y pertenezcan a un mismo propietario, no será de aplicación la presente ley y deberán contar con la habilitación, registro y categorización que corresponda según la Ley N° 4631 de Regulación de Alojamientos Turísticos o la que en el futuro la reemplace.

Artículo 5°.- Autoridad de Aplicación: La Autoridad de Aplicación de la presente ley es el Ente de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o el organismo que en el futuro lo reemplace.

Artículo 6°.- Principios Rectores: Son principios rectores de la presente ley:

1. El reconocimiento de la diversidad en las formas de comercialización y de alojamientos turísticos existentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
2. La defensa y el fortalecimiento de la sana competencia frente a otras modalidades de alojamiento turístico.
3. Promover la seguridad jurídica de los actores involucrados en las operaciones objeto de la presente ley.

Capítulo Segundo Registración de Propiedades de Alquiler Temporario Turístico

Artículo 7°.- Registro: Créase el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 8°.- Objeto de Registración: Será objeto de registración la unidad con destino habitacional afectada a la actividad de alquiler temporario turístico. Los anfitriones, son los únicos sujetos facultados para inscribir una unidad en el Registro de Propiedades de

Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los trámites ante este Registro se harán de forma digital.

Artículo 9°.- Obligatoriedad: Toda inmueble con destino habitacional que se oferte, en su totalidad o una parte de éste como alquiler temporario turístico debe encontrarse inscripta en el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 10.- Menores: Queda prohibido el alojamiento de niñas, niños o adolescentes menores de edad que no estén acompañados o autorizados fehacientemente por sus padres, tutores o responsables legales.

Artículo 11.- Denominación: Queda expresamente prohibido el uso de cualquier clase o categoría establecida por Ley N° 4631 o la norma que en el futuro la reemplace, para la denominación u oferta de alquileres temporarios turísticos.

Artículo 12.- Derechos: Toda unidad inscripta en el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires podrá ser beneficiada con la inclusión en programas de difusión, promoción y oferta promovidos por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 13.- Obligaciones de los huéspedes: A los efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo establecido en otra legislación que resulte aplicable, los huéspedes de alquileres temporarios turísticos tienen la obligación de:

1. Observar las reglas de higiene, educación, convivencia social, y de respeto a las personas, instituciones y costumbres para la utilización adecuada de los diferentes servicios turísticos.
2. Respetar las instalaciones y los equipamientos.

Artículo 14.- Obligaciones del anfitrión: Son obligaciones del anfitrión:

1. Informar fehacientemente al consorcio de copropietarios de la existencia de una unidad que sea dada en alquiler temporario con fines turísticos. La actividad no debe estar expresamente prohibida por reglamento de copropiedad.
2. Constatar la identidad y registrar información de cada huésped alojado, así como el periodo de alojamiento. La información debe ser conservada por el plazo que la Autoridad de Aplicación determine.
3. Notificar al Ente de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el cese de su ofrecimiento como propiedad de alquiler temporario turístico en los plazos y términos que establezca la reglamentación.
4. Presentar una declaración jurada en la que conste el cumplimiento de las disposiciones de seguridad de acuerdo a la normativa vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
5. Exhibir en lugar visible de la entrada o de la recepción de la unidad una copia del Certificado de inscripción al Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, asignada por la Autoridad de Aplicación cuyas características serán determinadas por la normativa reglamentaria.
6. Contratar seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros.



7. Incluir el número de inscripción en el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en toda reserva y publicidad en la que se ofreciere una unidad como alquiler temporario turístico, cualquiera fuere el medio o soporte en el que se realice.
8. Informar al huésped al momento de efectuarse la reserva los servicios ofrecidos, las condiciones de los mismos y las políticas de reserva y cancelación.
9. Informar al huésped de la existencia del reglamento de copropiedad y poner una copia a su disposición.
10. Entregar al huésped un inventario del equipamiento y mobiliario, a los fines de constatar las condiciones de la unidad al momento del ingreso, en el caso en que reciba un depósito en carácter de garantía.

Capítulo Tercero

Plataformas Digitales de Alquiler Temporario Turístico

Artículo 15.- Definición: A los fines de esta ley, entiéndase como Plataforma Digital aquella que lleve a cabo la comercialización, promoción, oferta y/o publicidad del alquiler temporario turístico de las unidades situadas en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por medios informáticos.

Artículo 16.- Obligaciones: Sin perjuicio de las obligaciones que resultan de la aplicación de otra normativa vigente, las Plataformas de Alquiler Temporario Turístico deberán:

1. Habilitar un campo en la plataforma digital para que el anfitrión informe el número de inscripción ante el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de cada unidad y en toda publicación o publicidad que se dé al mismo.
2. Proceder, previa notificación fehaciente y mediante resolución fundada, a la baja, retiro o suspensión de toda publicación que no posea el número de inscripción en el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
3. Exhibir en forma accesible en todo medio de publicación la información que la Autoridad de Aplicación determine.

Capítulo Cuarto

Funciones y facultades

Artículo 17.- Son funciones y facultades de la Autoridad de Aplicación:

1. Determinar los requisitos generales y específicos que se deben cumplir a efectos de obtener la inscripción, conforme lo establecido por esta ley, su reglamentación y las normas que en su consecuencia se dicten.
2. Recibir la documentación requerida conforme la reglamentación de la presente y realizar las inscripciones en el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



3. Actuar a petición de parte en el caso de las denuncias que se originen por incumplimiento de registración o por contener la documentación aportada omisiones o datos inexactos.
4. Controlar el cumplimiento de la presente ley.
5. Solicitar, previa notificación fehaciente y mediante resolución fundada, a la baja, retiro o suspensión de toda publicación que no posea el número de inscripción en el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A tal fin, la Autoridad de Aplicación deberá individualizar adecuadamente la unidad habitacional de que se tratare.
6. Revocar los beneficios otorgados de acuerdo a lo establecido en la presente ley.
7. Informar a los propietarios sobre el *Código de conducta nacional para la protección de los derechos de niñas, niños y adolescentes en viajes y turismo*.
8. Aplicar las sanciones de de apercibimiento, suspensión o baja del Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Artículo 18.- Sanciones: El incumplimiento a las obligaciones establecidas en esta ley será sancionado por la Autoridad de Aplicación con:

- a) Apercibimiento
- b) Suspensión en el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que no podrá exceder de treinta (30) días corridos.
- c) Baja del Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La baja del Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires procederá en caso de acumularse cinco (5) apercibimientos o dos (2) suspensiones.

La suspensión o baja del Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberá ser comunicada por la Autoridad de Aplicación a las Plataformas Digitales de Alquiler Temporal Turístico a fin de que procedan a retirar de la comercialización, promoción, oferta y/o publicidad del alquiler temporal turístico la unidad afectada por la sanción.

Artículo 19.- Falta: Incorpórase el punto 4.1.6 bis del Capítulo I, Sección 4, Libro II del Anexo I de la Ley N° 451 (B.O.C.B.A. N° 1043 del 06/10/2000) del Código de Faltas, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Los anfitriones de alquileres temporarios turísticos que ejerzan la actividad sin haber iniciado el trámite de inscripción en el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires serán sancionados con una multa de 100 a 200 unidades”

Artículo 20.- Falta: Incorpórase el punto 4.1.6 ter del Capítulo I, Sección 4, Libro II del Anexo I de la Ley N° 451 (B.O.C.B.A. N° 1043 del 06/10/2000) del Código de Faltas, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Los anfitriones de alquileres temporarios turísticos que ejerzan la actividad durante la vigencia de la suspensión o baja en el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires serán sancionados con una multa de 200 a 400 unidades”

Artículo 21.- Falta: Incorpórase el punto 4.1.6 quáter del Capítulo I, Sección 4, Libro II del Anexo I de la Ley N° 451 (B.O.C.B.A. N° 1043 del 06/10/2000) del Código de Faltas, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Las Plataformas Digitales de Alquiler Temporal Turísticos que no den cumplimiento a las obligaciones establecidas en el Capítulo Tercero de la Ley de Alquileres Temporarios Turísticos serán sancionados con una multa de 100 a 200 unidades”.

Capítulo Quinto

Disposiciones complementarias

Artículo 22.- Vigencia: La presente norma entrará en vigencia el 01 de diciembre de 2020.

Artículo 23.- Plazo de Adecuación: Los sujetos comprendidos en la presente ley deberán adecuarse a las prescripciones de la misma en un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de su entrada en vigencia.

Artículo 24.- Abrogación: Abrógase la Ley N° 4632 y su respectiva reglamentación.

Artículo 25.- Cláusula transitoria: Hasta tanto se habilite el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires creado por el artículo 7° de la presente ley, continuará vigente el Registro previsto por la ley N° 4632 y su respectiva reglamentación

Artículo 26.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

SEÑOR PRESIDENTE:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. por su intermedio al Cuerpo Legislativo que preside, a efectos de someter a consideración de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el proyecto de ley que se adjunta para su sanción, en el cual se procura la creación de un régimen a efectos de regular la actividad de Alquiler Temporario Turístico en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En este sentido, cabe recordar que el turismo constituye una de las actividades económicas más importantes a nivel global y crece a un ritmo del doble que la economía mundial. Esta actividad es reconocida por las Naciones Unidas como una herramienta estratégica para la generación de empleos, ingresos y el desarrollo sostenible de las ciudades, y como un factor clave para la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Este fenómeno no es ajeno a nuestra Ciudad de Buenos Aires, en donde el turismo internacional viene creciendo en forma ininterrumpida hace 3 años. Y en particular, en este año 2019 se prevé alcanzar el récord histórico de 3 millones de turistas extranjeros, con un impacto económico de más de 3 mil millones de dólares si incluimos el turismo doméstico en la Ciudad. De este modo, el gasto de los visitantes se traduce en un mayor consumo de bienes y servicios locales como alojamiento, gastronomía, excursiones, actividades culturales y de entretenimiento, comercios, entre otros, lo cual dinamiza muy fuertemente a las pequeñas y medianas empresas del tejido productivo de nuestra ciudad.



El posicionamiento turístico de los alojamientos disponibles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la Ciudad requiere de un modelo de gestión autosustentable, que garantice la disposición y uso de los recursos necesarios para ejecutar acciones estratégicas, a efectos de potenciar no solo el turismo sino también las herramientas necesarias que lo ayudan a consumarse positivamente, traduciéndose en un beneficio para la comunidad entera.

Por todo lo expuesto, Señor Presidente, solicito la aprobación del presente proyecto.