

## ORDENANZA Nº 1091/2017

### VISTO:

Advirtiendo que conjuntos habitacionales residenciales son ofrecidos al mercado turístico como alojamientos temporarios, la necesidad de regular su habilitación, uso y control, como una forma diferente de servicio de calidad y seguridad y que contribuya a optimizar nuestro turismo.

### Y CONSIDERANDO:

Que razones tributarias, de seguridad y de competencia leal con el sector hotelero y de cabañas, que cumple acabadamente con la regulación pertinente que no solo fija nuestro Código Civil, sino la Ley de Turismo Nacional y la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos, en razón de responsabilidad frente a los huéspedes y turistas, entre otras.

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 debe establecerse criterios en cuanto a derechos y obligaciones para quienes deciden utilizar inmuebles particulares como parte del alojamiento de la localidad y que actualmente se ven favorecidos impositiva y económicamente por la inexistencia de regulaciones.

Que debe considerarse el impacto que esta actividad, hasta ahora informal, tiene sobre la industria del alojamiento local

Que, el crecimiento de la actividad turística generó un incremento en esta nueva forma de "servicio turístico" al punto de registrarse incrementos en la actividad de la construcción de inmuebles cuyo destino encubierto, en términos de habilitación municipal, es el de alojar turistas y con ese objetivo así son diseñados y equipados.

Que las herramientas tecnológicas existentes permiten hoy pactar alojamiento del turista sin las debidas garantías contractuales.

Que la actividad del alojamiento formal cumple con sus obligaciones impositivas municipales, provinciales y nacionales, contrata personal según leyes laborales vigentes, debe facturar sus servicios de acuerdo al régimen impositivo vigente, afronta imposiciones por difusión de música y televisión en su ámbito, cumple con normativas de seguridad e identificación de pasajeros permitiendo conocer datos del mismo y evitando el anonimato

Que se trata, entonces, a través de este proyecto de terminar con la competencia desleal que genera dicha actividad en la localidad y de regular la prestación de este servicio

Que esta localidad desea velar por los intereses y derechos de los consumidores que utilizan este servicio

Que la oferta de alojamiento turístico alternativo temporario se suma a la oferta que se realiza formalmente al turista que arriba a la ciudad.

Que también es necesario reconocer que los inversores recurren a inmobiliarias y profesionales responsables del proyecto y ejecución de emprendimientos y que en

SECRETARÍA GENERAL  
SECRETARÍA CONCEJO DELIBERANTE

LEONARDO H. CAMARCA  
Presidente  
Concejo Deliberante  
Villa Giardino



- f) Plano de la vivienda para el cual se establece un plazo de 180 días para su presentación desde el momento de la inscripción.
- g) En el caso de personas que posean una unidad habitacional destinada a brindar alojamiento turístico temporario, abonar los derechos generales establecidos en la Ordenanza Tarifaria vigente
- h) En el caso de personas que posean de dos o más unidades habitacionales destinadas a brindar alojamiento turístico temporario, deberán estar inscriptos en contribuciones por servicios de inspección general e higiene que inciden sobre la actividad comercial industrial y de servicios.  
Si las unidades habitacionales se encuentran en el mismo predio, deberán cumplir con la normativa de la Ordenanza Municipal Nro 1080/2017 Código de Alojamiento, debiéndose categorizar en la Agencia Córdoba Turismo S.E.M, o el organismo que la reemplace en el futuro.

**Artículo 6º).- Requisitos mínimos.** Son requisitos mínimos generales y por ambiente para que una unidad de alojamiento sea inscripta en el Registro:

- a) La casa y/o departamento estará compuesta como mínimo de un monoambiente con capacidad y comodidades para dos personas, baño y cocina debidamente amoblado y equipado
- b) Contar con iluminación interior y exterior artificial en todo el predio.
- c) Deberá contar con los servicios de: agua potable, luz eléctrica con protección mediante disyuntor y gas natural o envasado, cumplimentando las normativas de los organismos competentes referido en lo que hace a la provisión e instalación de agua fría y caliente, energía eléctrica y gas.
- d) Contar con botiquín de primeros auxilios.
- e) En caso de no contar con el servicio municipal de recolección de residuos el propietario deberá darle el tratamiento adecuado a los mismos.
- f) Contar con un equipo extinguidor de incendios.
- g) Las unidades deberán tener calefacción, por sistemas centrales o descentralizados, de manejo individual, los cuales deberán tener la ventilación necesaria y cumplir con las normativas referidas a seguridad.
- h) La unidad de alojamiento se encontrará en todo momento en perfecto estado de uso, mantenimiento y prestación en todos y cada uno de los sectores exteriores e interiores, en lo que se refiere a pintura, revestimiento, revoques, pisos y/o cubiertas respectivas, como así también carpintería, artefactos de baños, equipamiento fijo, cortinados, cristales de ventanas y puertas, y todo otro elemento que se requiera oportunamente.
- i) La unidad de alojamiento estará amoblada de forma tal que pueda cumplir con la finalidad de su utilización, contará con cocina / anafe, mesada con piletta, utensilios (vasos, ollas, platos, cubiertos, tazas, etc.) aptos para el uso de los turistas, mesa y sillas acorde con la capacidad de la unidad y heladera.
- j) Las habitaciones deberán poseer como mínimo: camas, mesa de noche, ropero o guarda ropa, almohada, frazadas, perchas, veladores, ventilador y estufa.

**Artículo 7º).- Habilitación de la unidad de vivienda.** La habilitación de la vivienda para la prestación del servicio requerirá la inscripción del titular de la propiedad en el Registro Municipal de Alojamiento Turístico Temporario.

La Municipalidad realizará inspecciones a fin de verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Artículo 6º y proceder a la habilitación de la vivienda para prestar el servicio de alojamiento turístico temporario.

**Artículo 8º).- Renovación de la habilitación de la vivienda.** El titular de la vivienda deberá renovar anualmente su inscripción en el Registro Municipal de Alojamiento Turístico Temporario. En caso de encuadrarse dentro del artículo 5º inciso g) de la presente ordenanza deberá cumplimentar lo estipulado en la Ordenanza Tarifaria Título XIV, artículo 67, inciso a).

En caso de encuadrarse dentro del artículo 5º inciso h) e i) de la presente ordenanza, deberá cumplimentar lo estipulado en la Ordenanza Tarifaria Título II respecto a quienes realizan actividad comercial.

MAXIMO L. FIORAMONTI  
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO DELIBERANTE

LEONARDO H. CAMARCA  
PRESIDENTE DEL CONCEJO DELIBERANTE  
VILLA GIARDINO

**Artículo 9º).- Control de la actividad.-** La Inspección General es la Oficina habilitada para el control del cumplimiento de la ordenanza, quien al momento de la realización del mismo requerirá

al propietario el certificado de habilitación correspondiente.

El control de la actividad sobre las propiedades inscriptas en el registro, se realizará en forma periódica o ante denuncias efectuadas, a fin de hacer cumplir la presente reglamentación.

Cumplida la inspección se procederá a labrar el acta respectiva con la firma del agente o inspector actuante y el propietario o persona a cargo de dicho establecimiento. En caso de constatarse deficiencias o infracciones, se procederá en el mismo acto de inspección; a citar al titular o encargado del establecimiento para que dentro del término de 48 (cuarenta y ocho) horas, formule descargo, ofrezca pruebas y/o regularice su situación, dejándose constancia de ello en el acta labrada.

**Artículo 10).- De la comercialización del servicio de alojamiento turístico alternativo.-** A los fines de fines de la promoción gráfica, electrónica, visual y auditiva del servicio, deberán informar como mínimo la denominación "Alojamiento Turístico Temporario", nombre comercial (si lo tuviere) y número de habilitación Municipal, no pudiéndose utilizar nombres pertenecientes a categorías tipificadas en la Ley Provincial de Alojamientos Turísticos.

Las inmobiliarias que brinden el servicio de alojamiento turístico temporario sólo podrán ofrecer aquellas unidades habitacionales habilitadas conforme la siguiente ordenanza.

**Artículo 11).- De la información a posibles inversores:** Establézcase la obligatoriedad de exhibición en lugar indubitablemente 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 Giardino, Estudios Profesionales de Arquitectura, Ingenieros, Maestros Mayor de Obras y Empresas Constructoras, de un cartel que será provisto gratuitamente por la Municipalidad de Villa Giardino 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. Municipalidad de Villa Giardino"**

**Artículo 12).- De la información sobre el servicio.-** La Sub-secretaría de Turismo local elaborará un sistema de información para el turista donde se especificarán las ofertas de alojamientos habilitados clasificando la oferta por propietarios, direcciones, teléfonos, correo electrónico y tipo de servicio.

**Artículo 13).- Penalidades:** Todas aquellas personas que infringieran el cumplimiento de lo establecido en esta ordenanza en lo relacionado al artículo 5° incisos g) y h) y artículo 11, serán sancionados conforme lo previsto en el Capítulo Tercero del Código de Faltas , Ordenanza Nro 1057/2017.-

**Artículo 14).-** La presente ordenanza comenzará a regir a partir del uno de abril del año 2018. La inscripción en el Registro de Alojamiento Turístico Alternativo será obligatoria desde esta fecha.

**Artículo 15).-** Notifíquese los términos de la presente Ordenanza al Juzgado Administrativo Municipal de Faltas .

**Artículo 16).-:** Notifíquese los términos de la presente Ordenanza al Departamento Ejecutivo Municipal a sus efectos.

**Artículo 17).- COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, dese al REGISTRO MUNICIPAL y ARCHÍVESE.-**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE VILLA GIARDINO A LOS SEIS DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.-