



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Anexo

Número:

Buenos Aires,

Referencia: ANEXO I - Procedimiento del Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ANEXO I

**PROCEDIMIENTO DEL REGISTRO DE PROPIEDADES DE ALQUILERES TEMPORARIOS
TURÍSTICOS DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Principios de Aplicación.

La interpretación y aplicación de las disposiciones de la presente norma y sus actos ejecutorios y operativos deberán realizarse de acuerdo a los principios rectores establecidos en el artículo 6° de la Ley N° 6.255.

Los principios y disposiciones de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad se aplicarán supletoriamente al presente procedimiento.

Artículo 2°.- Domicilio Digital.

A los fines de la aplicación de la presente, los sujetos alcanzados en esta regulación conforme el primer párrafo del artículo 3° de la Ley N° 6.255, deberán constituir al momento de la inscripción un domicilio electrónico donde se tendrán por válidas todas las notificaciones allí efectuadas en relación al cumplimiento de los fines de la presente.

Asimismo, deberán notificar al Registro en forma inmediata toda alteración que pudiera sufrir el mismo.

El Domicilio Digital se reputará subsistente y serán válidas las actuaciones que en ellos se cumplan mientras que no medie notificación fehaciente de su cambio.

En caso de no existir domicilio constituido en el Registro los sujetos del artículo 3° deberán colaborar en las notificaciones fehacientes que requiere la Ley N° 6.255.

La Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas podrá, a los fines de cumplir con las notificaciones previstas en los artículos 16 inciso 2 y 17 inciso 5, valerse de los canales de comunicación

que utilicen los sujetos comprendidos en el tercer párrafo del artículo 3° de la Ley N° 6.255.

A tales efectos, la Dirección General Técnica, Administrativa y Legal podrá proponer cuando lo considere la suscripción de convenios y/o acuerdos de colaboración con los sujetos comprendidos en el tercer párrafo del artículo 3° de la Ley N° 6.255.

Artículo 3°.- Domicilio Digital Plataformas Digitales.

A los fines de la aplicación de la presente, y conforme el tercer párrafo del artículo 3° de la Ley N° 6.255, las plataformas digitales deberán constituir un domicilio electrónico mediante formulario online donde se tendrán por válidas todas las notificaciones allí efectuadas en relación al cumplimiento de aquellas previsiones establecidas en el Capítulo Tercero de la Ley N° 6.255.

Dicha constitución de Domicilio Digital se realizará ante un registro específico, especial e independiente al Registro, que se creará al único efecto de permitir la constitución antedicha.

El Domicilio Digital se reputará subsistente y serán válidas las actuaciones que en ellos se cumplan al solo efecto de esta Ley N° 6.255 mientras que no medie notificación fehaciente de su cambio.

Artículo 4°.- Organismo de Ejecución.

La Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas tendrá a su cargo el procedimiento de recepción, análisis y registración automática de las solicitudes para la inscripción, suspensión y/o baja de todo inmueble con destino habitacional que se oferte en su totalidad o una parte de éste como alquiler temporario turístico.

Las solicitudes de registración deberán realizarse mediante un sistema que permita la respuesta automática de un número de inscripción provisorio. El número de inscripción provisorio podrá ser dado de baja en caso de que la Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas encuentre alguna inconsistencia en la documentación presentada, en caso contrario, a los veinte (20) días hábiles se reputará como número de inscripción definitivo.

La Gerencia Operativa citada deberá expedirse dentro de los veinte (20) días hábiles desde la recepción de cualquier solicitud.

La información personal disociada brindada por los solicitantes será de uso exclusivo de la Autoridad de Aplicación y confidencial en la medida que no sea relevante a la aplicación de la normativa vigente.

Asimismo, la Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas podrá intimar de oficio o a petición de parte a los titulares de aquellos inmuebles que incumplan con el deber de inscripción establecido en el artículo 9° de la Ley N° 6.255, o por contener la documentación aportada, omisiones o datos inexactos, pudiendo aplicar las sanciones reguladas en la precitada norma.

Artículo 5°.- Inmuebles con Régimen de Propiedad Horizontal.

La actividad no deberá encontrarse prohibida por el reglamento de copropiedad y el anfitrión deberá comunicar por los canales habituales con acuse de recibo a la Administración del Consorcio de Copropietarios, en caso de corresponder, que la unidad será dada en alquiler temporario con fines turísticos.

La Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas podrá requerir información complementaria al Registro Público de Administradores de Consorcios dependiente de la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor acerca de su conocimiento sobre la existencia de unidades que hayan sido dadas en alquiler temporario con fines turísticos en los inmuebles bajo su administración.

Asimismo, la Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas deberá solicitar al momento de realizar la inscripción a través del formulario en línea (Anexo II) que se informe si la actividad locativa temporaria con fines turísticos se encuentra prohibida por el reglamento de copropiedad, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14° inciso 1 de la Ley N° 6.255.

Artículo 6°.- Uso de la Información.

La información que se brinde en el marco de la aplicación de la Ley N° 6.255 resultará estrictamente utilizada a los fines del cumplimiento de la misma y de elaboración de estadísticas, cumpliendo con las normas de protección de datos.

Artículo 7°.- Plazo de Aviso Cese Actividad.

El anfitrión deberá notificar fehacientemente al Registro y con una antelación no menor a diez (10) días hábiles el cese del ofrecimiento de su inmueble como propiedad de Alquiler Temporario Turístico.

Artículo 8°.- Publicidad del Registro.

El Registro es de acceso público y gratuito, y debe estar disponible para su consulta en la página web del Gobierno de la Ciudad, el cual deberá contar con los datos estrictamente necesarios para corroborar la inscripción y resguardar información personal.

Cualquier interesado podrá informarse respecto de la totalidad de los requisitos e informes exigidos así como también de las sanciones conforme los parámetros del artículo 24 de la presente que se hubieren impuesto en los últimos dos (2) años.

La información que se encuentre disponible deberá cumplir con la normativa nacional y local de protección de datos.

Artículo 9°.- Obligatoriedad de las Plataformas Digitales.

La Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas deberá controlar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 16 y las implementaciones correspondientes a la misma por parte de las Plataformas Digitales de Alquiler Temporario Turístico.

A efectos de cumplir con la obligación prevista en el artículo 16 inciso 2) de la Ley N° 6.255 para los anfitriones registrados, la Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas deberá acompañar al pedido de baja, retiro o suspensión: a) el acto administrativo fundado de acuerdo al artículo 1° de la presente Resolución, b) la copia de la notificación fehaciente de acuerdo al domicilio del artículo 2°, y c) individualización del URL.

Las Plataforma Digitales deberán proceder a la baja, retiro o suspensión en un lapso que no supere los cuarenta y cinco (45) días corridos.

Así también, en el marco de la colaboración de los procedimientos administrativos podrá solicitarle la información necesaria para la correcta ejecución de la Ley.

Artículo 10.- Resolución de Conflictos.

La Dirección General Técnica, Administrativa y Legal deberá conformar un sistema de resolución de conflictos entre los sujetos establecidos en el artículo 3° de la Ley N° 6.255 e incluso con la Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas.

CAPÍTULO II

REGISTRACIÓN

Artículo 11.- Obligatoriedad de la Registración.

Los anfitriones deberán registrar toda unidad con destino habitacional afectada a la actividad de alquiler temporario turístico, ya sea un inmueble que se oferte en su totalidad o una parte de éste.

Artículo 12.- Presentación de la Declaración Jurada para la Registración.

A los fines de la registración el anfitrión deberá presentar la siguiente documentación que será considerada como declaración jurada a los fines de cumplimiento de la Ley N° 6.255:

- a) Solicitud de Inscripción en el Registro de Propiedad de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la que consta el cumplimiento de las disposiciones de seguridad de los inmuebles objeto de la presente ley de acuerdo a la normativa vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Anexo II).
- b) Constancia técnica suscripta por profesional competente dando cuenta del cumplimiento de las condiciones de seguridad y funcionamiento de los inmuebles (Anexo III).
- c) Documentación que acredite la titularidad sobre la unidad o poder suficiente para la explotación y/o comercialización de la misma.
- d) Constitución de un domicilio digital.
- e) Certificado de la contratación de un seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros.
- f) Reglamento de Copropiedad y constancia de la comunicación por los canales habituales con acuse de recibo de la Administración del Consorcio de Copropietarios, en caso de corresponder.
- g) Descripción de los servicios ofrecidos, las condiciones de los mismos y las políticas de reserva y cancelación.
- h) Inventario del equipamiento y mobiliario al momento de la solicitud de la registración.
- i) Toda otra documentación complementaria que el anfitrión estime pertinente a los efectos de la registración de los inmuebles, la cual será considerada parte integrante de la presentación.

El requisito establecido en el inciso b) del presente artículo no será aplicable cuando:

- a. El anfitrión realice contratos de alquileres temporarios en un período que no supere un período total de sesenta (60) días corridos al año.
- b. El contrato de alquiler temporario se realice sobre una (1) habitación de la vivienda y el anfitrión conviva con el huésped en dicho inmueble.

Artículo 13.- Constancia técnica.

La certificación indicada en el inciso b) del artículo 12 del Anexo I de la presente Resolución deberá ser suscripta por profesionales que cuenten con título habilitante de arquitecto, ingeniero, agrimensor, maestro mayor de obras, técnico constructor, y cualquier otra profesión que según sus conocimientos técnicos y la respectiva colegiación pública permita ejercer la adecuada incumbencia del control necesario.

La Dirección General Técnica, Administrativa y Legal podrá proponer el desarrollo de acciones de colaboración con asociaciones profesionales para promover y/o colaborar en el cumplimiento de los principios establecidos por el artículo 6° de la Ley N° 6.255.

Artículo 14.- Plazo para la Aprobación o Rechazo de la Registración.

La Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas deberá garantizar que el Sistema Informático y cualquier otra herramienta digital de registración, cuente con una respuesta automática al momento de la presentación de la solicitud del anfitrión y que la misma otorgue un número provisorio para el inicio de funcionamiento.

La Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas deberá garantizar la respuesta definitiva a la solicitud de registración, cuando cuente con la documentación completa y correcta, dentro del plazo máximo de veinte (20) días hábiles desde la recepción de la solicitud de acuerdo al artículo 4° del presente.

En todo momento la Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas podrá solicitar la subsanación de documentación en un plazo de cinco (5) días hábiles. En caso de que el anfitrión no responda en el plazo con los requerimientos realizados, la baja del número provisorio procederá automáticamente sin ningún requisito formal.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES DE LOS ANFITRIONES

Artículo 15.- Registro Información Huéspedes.

El anfitrión deberá registrar en formato papel o digital la información correspondiente a los huéspedes alojados y los períodos de alojamiento, debiendo conservar dicha información hasta cinco (5) años posteriores al cese del alquiler.

Este Registro podrá ser establecido en su contenido, forma y modalidad por la Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas.

Artículo 16.- Exhibición del Certificado de Registración

El Anfitrión deberá exhibir en lugar visible de la entrada o de la recepción de la unidad una copia del Certificado de inscripción en el Registro.

La Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas establecerá el contenido, formato y reglas de instalación del correspondiente cartel.

El Anfitrión deberá incluir el número de inscripción en el Registro en toda reserva y publicidad en la que se ofreciere una unidad como Alquiler Temporario Turístico.

Artículo 17.- Contenido de la Locación.

El Anfitrión deberá informar y entregar al Huésped:

- a) Los servicios ofrecidos, las condiciones de los mismos y las políticas de reserva y cancelación, al momento de efectuarse la reserva.
- b) La existencia del reglamento de copropiedad y poner una copia a su disposición, en caso de corresponder.
- c) El 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.

Artículo 18.- Derecho de Uso Urbano de la Ley N° 6.278.

El Anfitrión deberá garantizar el cobro del Derecho de Uso Urbano al turista no residente en la República Argentina, a partir de los doce (12) años de edad, equivalente a tres cuartas partes de una “Unidad de Derecho de Uso Urbano”.

El derecho de uso urbano establecido por la Ley N° 6.278 deberá cobrarse por noche y por persona.

A tal fin, el Derecho de Uso Urbano es equivalente a setenta y cinco (75) centavos de dólar estadounidense, al valor del tipo de cambio oficial vendedor del Banco Nación al cierre del día hábil anterior a la fecha de finalización de la estadía.

Artículo 19.- Actualización de la información.

El Anfitrión deberá mantener actualizada la información del artículo 12 de la presente en el Registro como cualquier otra información pertinente.

El incumplimiento de esta obligación importará la baja automática del Registro.

Artículo 20.- Libro de Quejas.

Los Anfitriones deberán dar cumplimiento a la Ley N° 2.247.

CAPÍTULO IV

SANCIONES Y REGIMEN DE FALTAS

Artículo 21.- Fiscalización y Control.

La Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas estará a cargo de la coordinación de la fiscalización y control.

Artículo 22.- Procedimiento.

La aplicación de sanciones establecidas en el artículo 18 de la Ley N° 6.255 deberá realizarse de acuerdo a la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad y mediante acto administrativo fundado.

Los expedientes de tramitación deberán ser llevados adelante por la Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas.

Artículo 23.- Acta de Constatación

La Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas labrará las actas de constatación con relación a los incumplimientos de las obligaciones establecidas en la Ley N° 6.255 y en el Anexo I de la presente Resolución, a los efectos de llevar a cabo el procedimiento correspondiente para la aplicación de sanciones y las consecuentes acciones de la Ley N° 451 del Régimen de Faltas de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 24.- Publicación de Sanciones

La Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas deberá publicar en el Registro las sanciones que hubieren sido impuestas en los últimos DOS (2) años.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 25.- Plazo de Adecuación.

Los sujetos comprendidos en la presente Ley N° 6.255 deberán adecuarse a las prescripciones de la misma en un plazo de ciento ochenta (180) días a partir del 1° de diciembre de 2020.

Artículo 26.- Aplicación de Sistemas Informáticos.

La Gerencia Operativa Registro de Actividades Turísticas tendrá a su cargo la implementación y aplicación de los Sistemas Informáticos y cualquier otra herramienta digital para la puesta en marcha del Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.