

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 del presente procedimiento 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.

Artículo 2°.- Domicilio Digital.

A los fines de la aplicación del presente, los sujetos comprendidos en 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 del presente.

Asimismo, deberán notificar al Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el "Registro") en forma inmediata toda alteración que pudiera sufrir el mismo.

El Domicilio Digital se reputará subsistente y serán válidas las notificaciones que se cursen en ellos, mientras no se efectúe una comunicación fehaciente de su modificación.

Artículo 3°.- Domicilio Digital Plataformas Digitales.

A los fines de la aplicación del 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 notificaciones que se cursen en ellos, mientras no se efectúe una comunicación fehaciente de su modificación.

Artículo 4°.- Organismo de Ejecución.

La Dirección General de Desarrollo Turístico tendrá a su cargo el procedimiento de recepción, análisis y registración 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 el sistema de Trámites a Distancia (TAD), o el sistema que en el futuro lo reemplace, y deberán someterse a un análisis de la documentación presentada. La Dirección General de Desarrollo Turístico podrá otorgar excepcionalmente y debidamente fundada la inscripción registral de manera provisoria y condicionada, en los casos en que el solicitante presente un impedimento temporal y subsanable para acreditar la titularidad sobre el inmueble a registrar.

El número de registro provisoria tendrá una vigencia máxima de seis (6) meses a contar desde el pedido de subsanación de la documentación presentada, con posibilidad de solicitar una única instancia de prórroga del mismo plazo, debiendo fundamentar el pedido. Durante dicho plazo, el solicitante deberá subsanar el requisito pendiente.

En caso de que el anfitrión aporte la documentación complementaria para subsanar el requisito pendiente dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, la Dirección General de Desarrollo Turístico llevará a cabo un análisis de la misma. Si se considera el requisito por cumplido, otorgará el número de registro definitivo, junto con el certificado de inscripción.

Si el solicitante no subsana el requisito pendiente dentro los primeros seis (6) meses, y no realiza manifestación alguna al respecto, se le cursará una notificación indicando sobre el fenecimiento del plazo, así como la posibilidad de acceder a una única prórroga de seis (6) meses más. A tal fin, el solicitante tendrá diez (10) días hábiles desde la notificación, para manifestarse al respecto. En caso de no obtener respuesta, el número de registro provisoria será dado de baja.

Transcurrido el plazo de prórroga de subsanación sin que la documentación complementaria sea presentada o sea insuficiente para cumplir con el requisito pendiente, la Dirección General de Desarrollo Turístico notificará por última vez al solicitante para que rectifique la misma en un plazo de hasta diez (10) días hábiles. Transcurrido dicho plazo sin haberse cumplido con lo solicitado, se procederá a la baja del número de registro provisoria.

La información personal que brinden los solicitantes será de uso exclusivo por parte de la Autoridad de Aplicación, para el cumplimiento de los fines previstos en la Ley N° 6.255 y sus normas reglamentarias.

Asimismo, la Dirección General de Desarrollo Turístico podrá intimar 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 cuando la documentación aportada por ellos resulte insuficiente o contenga omisiones o datos inexactos a fin de que cumplan con su obligación, pudiendo aplicar las sanciones previstas en la mencionada ley.

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

La actividad no deberá encontrarse prohibida por el reglamento de propiedad horizontal 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 Dirección General de Desarrollo Turístico podrá requerir información complementaria al Registro Público de Administradores de Consorcios dependiente de la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor acerca de su conocimiento sobre la existencia de unidades que hayan sido dadas en alquiler temporario con fines turísticos.

Al momento de solicitar la inscripción, el anfitrión deberá presentar el formulario aprobado como Anexo II de la Resolución N° 138-ENTUR/20, informando si la actividad locativa con fines turísticos que pretende realizar se encuentra o no prohibida por el reglamento de propiedad horizontal del edificio en cuestión, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por 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 Autónoma de Buenos Aires, 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 del presente, que se hubieren impuesto en los últimos dos (2) años, contados por año calendario.

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 Dirección General de Desarrollo Turístico deberá controlar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 16 de la Ley 6.255 por parte de las Plataformas Digitales de Alquiler Temporario Turístico.

A fin de que las Plataformas Digitales puedan cumplir con la obligación prevista en el artículo 16, inciso 2 de la Ley N° 6.255, la Dirección General de Desarrollo Turístico deberá acompañar al pedido de baja, retiro o suspensión, la siguiente documentación: a) el acto administrativo fundado por medio del cual se disponga dicha medida, elaborado de acuerdo a las previsiones del artículo 1° del presente Anexo; b) la constancia de notificación fehaciente de dicho acto administrativo del anfitrión, en el

domicilio previsto en el artículo 2° del presente Anexo, y c) la individualización del URL.

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

La Dirección General de Desarrollo Turístico podrá solicitar en cualquier momento a las Plataformas Digitales, la proporción de la información que resulte necesaria para posibilitar la correcta ejecución de la Ley N° 6.255 y su reglamentación.

Artículo 10.- Resolución de Conflictos.

La Dirección General de Desarrollo Turístico deberá conformar un sistema de resolución de conflictos entre los sujetos establecidos en el artículo 3° de la Ley N° 6.255.

CAPÍTULO II REGISTRACIÓN

Artículo 11.- Obligatoriedad de la Registración.

En virtud de lo establecido por los artículos 8° y 9° de la Ley N° 6.255, será objeto de registración 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.

Serán considerados anfitriones, en los términos del artículo 3° de la Ley N° 6.255:

- a) Los titulares dominiales del inmueble o quienes ostenten la posesión del inmueble con justo título y de buena fe, bajo alguna de las modalidades previstas por el Código Civil y Comercial de la Nación.
- b) Apoderados y/o mandatarios que cuenten con poder suficiente otorgado para explotar y/o comercializar el inmueble en la modalidad locativa definida en el artículo 2° de la Ley N° 6.255.

Únicamente los anfitriones se encontrarán facultados a presentar la solicitud de inscripción en el Registro.

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

A los fines del cumplimiento 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 un profesional debidamente matriculado en materia de electricidad, dando cuenta de la existencia y/o instalación y buen funcionamiento de un disyuntor eléctrico en el inmueble, de conformidad con el Anexo III de la Resolución N° 138-ENTUR/20 y sus modificatorias.
- 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 propiedad horizontal 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:

- I. El anfitrión realice contratos de alquileres temporarios por un plazo que no supere un período total de sesenta (60) días corridos al año.
- II. 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 Constancia Técnica mencionada en el inciso b) del artículo que antecede deberá ser suscripta por un profesional debidamente matriculado en materia de electricidad, el que deberá expedirse sobre la existencia y/o instalación y buen funcionamiento de un disyuntor eléctrico en el inmueble cuya registración se pretende.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES DE LOS ANFITRIONES

Artículo 15.- Registro de Información de 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 Dirección General de Desarrollo Turístico.

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 Dirección General de Desarrollo Turístico 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 propiedad horizontal 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 previsto por la Ley N° 6.278 (texto consolidado por Ley N° 6.347), 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 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 del presente Anexo en el Registro, así como cualquier otra información que resulte pertinente para el cumplimiento del régimen establecido por la Ley N° 6.255 y su reglamentación.

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

Artículo 20.- Libro de Quejas.

Los anfitriones deberán dar cumplimiento con las previsiones contenidas en la Ley N° 2.247 (texto consolidado por Ley N° 6.347) y sus modificatorias.

CAPÍTULO IV

SANCIONES Y RÉGIMEN DE FALTAS

Artículo 21.- Fiscalización y Control.

La Dirección General de Desarrollo Turístico estará a cargo 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 Autónoma de Buenos Aires (texto consolidado por Ley N° 6.347) y su modificatoria, y mediante acto administrativo fundado.

Los expedientes de tramitación deberán ser llevados adelante por la Dirección General de Desarrollo Turístico.

Artículo 23.- Acta de Constatación

La Dirección General de Desarrollo Turístico 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 del Régimen de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobado por Ley N° 451 (texto consolidado por Ley N° 6.347) y sus modificatorias.

Artículo 24.- Publicación de Sanciones.

La Dirección General de Desarrollo Turístico deberá publicar en el Registro las sanciones que hubieren sido impuestas en los últimos dos (2) años a contar por año calendario.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 25.- Aplicación de Sistemas Informáticos.

La Dirección General de Desarrollo Turístico tendrá a su cargo la implementación y aplicación de los Sistemas Informáticos y cualquier otra herramienta digital para el adecuado funcionamiento del Registro.



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

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número:

Buenos Aires,

Referencia: ANEXO I - PROCEDIMIENTO DEL REGISTRO DE PROPIEDADES DE ALQUILERES
TEMPORARIOS TURÍSTICOS

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.