

PODER LEGISLATIVO



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
REPÚBLICA ARGENTINA

LEGISLADORES

Nº: 041

PERIODO LEGISLATIVO: 2023

Extracto:

**BLOQUE PARTIDO VERDE PROYECTO DE LEY SOBRE
REGIMEN PARA LA REGULACIÓN DE ALQUILERES
TEMPORARIOS PARA USO TURISTICO**

Entró en la Sesión de: **08 de Junio 2023**

Girado a la Comisión Nº: **1 - Archivo - Ley Nacional Nº 13.640**

Orden del día Nº:



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur

"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia "



FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta

En la provincia y en especial en la ciudad de Ushuaia en los últimos tiempos se ha visto un notable incremento en la oferta de alquileres temporarios para uso turístico ATT. Esta oferta de alquileres por períodos cortos ya representa según algunos relevamientos más del 40% del total de la oferta hotelera en la Ciudad de Ushuaia especialmente, en números unos 1680 inmuebles ofrecidos bajo esta modalidad. La Ley provincial 65 en su artículo 4° no prevé como un prestador de actividades o servicios turísticos a los ATT, lo que esto trae aparejado que nos encontremos con una actividad no reglamentada y con una creciente demanda en el sector turístico.

La no regulación de esta modalidad de oferta de alojamiento crea una problemática que es la gran cantidad de viviendas volcadas de forma irregular al alojamiento de turistas. Esto en primer lugar genera un fuerte impacto a las empresas del sector formal de alojamientos por competencia ilegal y en segundo lugar como problema no menor es que se afecta en forma significativa la oferta de viviendas para alquiler residencial de los vecinos principalmente de la ciudad de Ushuaia, haciendo crecer exponencialmente el valor de los alquileres residenciales.

Esta problemática es creciente no solamente en nuestra provincia, sino que a nivel nacional y mundial en ciudades con gran afluencia turística también son afectadas, por ejemplo la ciudad de Buenos Aires, Barcelona, Venecia, Florencia, Paris y decenas mas. En el foro mundial del grupo de asociaciones hoteleras ReformBnb realizado en el año 2018 ya se definió este problema claramente, donde advertían el crecimiento de estos inmuebles que presumiblemente evaden impuestos y contribuciones por estar fuera de sistemas reglamentados que reemplazan a los alquileres a largo plazo de residentes por ocupantes transitorios. Según un informe del InFueTur en Tierra del Fuego hay en oferta por parte de los establecimientos registrados poco menos de 5500 plazas, si tenemos en cuenta que esos 1680 inmuebles ofrecidos como ATT conformarían una cantidad de plazas aproximadas a las 4500 nos representa que mas del 40% de la oferta a turistas de forma irregular.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Espacios Maritimos Insulares correspondientes son Argentinas"



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur

"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia "



Las estadísticas de ocupación que van del orden del 50 al 80% durante las distintas temporadas nos muestra que el crecimiento de los ATT no es por la insuficiencia de hotelería y hospedajes formales. El crecimiento exponencial que han tenido los ATT puede tener una explicación por el desarrollo de edificios de departamentos orientado en muchos casos a inversionistas no residentes obteniendo inmuebles llave en mano con oferta inmediata para ATT.

El proyecto de ley presente tiene por finalidad regular la actividad de ATT y en sus principales objetivos esta mitigar la creciente demanda por parte de los residentes de la provincia a alquileres de viviendas dignos y valores razonables, general niveles de competencia leales en el sector de hotelería y alojamientos, garantizar empleo genuino y registrado, incrementar los ingresos fiscales tanto provinciales como municipales y sobre todo garantizar al turista calidad y seguridad de alojamiento en su estadía.

El proyecto define a los ATT como locaciones temporarias con fines turísticos a unidades destinadas a vivienda. Acota los tiempos de alquiler de un período mínimo de una pernoctación a un máximo hasta treinta días. Y también clasifica en Casas de Alquiler Temporario (CAT) y Departamentos de Alquiler Temporario (DAT).

La autoridad de aplicación de este proyecto es en forma exclusiva la misma autoridad de aplicación de la Ley provincial 65 InFueTur.

Los propietarios de CAT y DAT solo debe ser persona física con domicilio comprobado en la ciudad donde se encuentra el inmueble, el máximo a registrar para la actividad es hasta dos inmuebles, y en caso propiedades horizontales debe tener autorización explícita para esa actividad por parte de la administración del mismo o del consorcio si existiera. También define las superficies mínimas que deben tener los inmuebles destinados a ATT.

Crea un registro específico para la actividad normada en el presente proyecto, donde los titulares de los inmuebles son los únicos sujetos facultados para inscribir una unidad ante el Registro, con una cláusula donde no se admitirán inscripciones de inmuebles financiados por Instituto provincial de la Vivienda y Habitad.

El proyecto contempla los servicios que puede otorgar al turista los ATT y los que no, para diferenciar estos de la actividad hotelera.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Espacios Marítimos Insulares correspondientes son Argentinas"



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur



"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia "

El ATT no puede tener servicio de consejería, recepción y gastronomía, la administración debe ser ejercida por su propietario.

Concluyendo con los plazos que se otorgaran a los propietarios que en la actualidad explotan el servicio de ATT para el registro de los mismos y la obtención de las correspondientes habilitaciones.

Es por todo lo expuesto que solicito a nuestros pares el acompañamiento con su voto al presente proyecto de ley.



María Victoria VUOTO
Legisladora Provincial
PODER LEGISLATIVO



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur

"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia "



**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY:**

**REGIMEN PARA LA REGULACION DE ALQUILERES
TEMPORARIOS PARA USO TURISTICO**

CAPITULO I

Objetivos y Definiciones

Artículo 1°.- Objeto: La presente ley tiene por finalidad regular la actividad de Alquiler Temporario para uso Turístico (ATT) en la provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur. A la defensa y el fortalecimiento de la competencia leal frente a otras modalidades de alojamiento turístico. Y a la seguridad jurídica de los actores involucrados en las operaciones objeto de esta ley.

Artículo. 2°.- Definición: Entiéndese por ATT al servicio de alojamiento en unidades con destino habitacional, en su totalidad, por un período mínimo de una (1) pernoctación y máximo hasta treinta (30) días. Son aquellos inmuebles que constituyen una modalidad de alojamiento diferente a la hotelera y alquileres residenciales, en los cuales se ofrece al turista alojamiento transitorio, temporario o por día.

Los ATT se clasifican en Casas de Alquiler Temporario (CAT) y Departamentos de Alquiler Temporario (DAT)

CAPITULO II

Autoridad de Aplicación

“Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Espacios Maritimos Insulares correspondientes son Argentinas”



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur



"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia "

Artículo. 3°.- Autoridad de Aplicación. La autoridad de aplicación es en forma exclusiva la misma autoridad de aplicación de la Ley provincial 65 o el organismo que en el futuro lo reemplace.

Artículo. 4°.- Funciones y Facultades. Son funciones y facultades de la autoridad de aplicación:

- a) crear un cuerpo de inspectores, quienes tendrán la responsabilidad de:
 - 1- individualizar los inmuebles no registrados y utilizados como ATT para la aplicación de las sanciones que se reglamenten;
 - 2- controlar la oferta en plataformas y portales on line de los ATT no registrados para la aplicación de las sanciones que la reglamentación estime;
 - 3- labrar actas de comprobación de faltas; y
 - 4- comprobar la comisión de faltas relacionadas a cuestiones vinculadas a los ATT.
- b) determinar los requisitos generales y específicos, no enunciados en el texto de esta ley y los decretos reglamentarios, que se deben cumplir a efectos de obtener la inscripción al Registro;
- c) recibir la documentación requerida conforme la reglamentación de esta ley y realizar las inscripciones en el Registro;
- d) aplicar las sanciones por incumplimiento o inobservancia de las obligaciones de esta ley y los decretos reglamentarios que fijen para los ATT; y
- e) aplicar las sanciones de apercibimiento, suspensión o baja del Registro.

CAPITULO III

Requisitos

Artículo. 5°.- Propietario. El propietario de CAT y DAT solo debe ser persona física con domicilio comprobado en la ciudad donde se encuentra el inmueble, el máximo a registrar para la actividad es hasta dos (2) inmuebles, los cuales pueden estar ubicados en distintos domicilios, dentro de la misma ciudad.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Espacios Marítimos Insulares correspondientes son Argentinas"



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur



"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia "

Artículo. 6°.- Propietario de DAT. El propietario que se encuentre en un edificio y/o condominio debe notificar por los canales habituales de comunicación al consorcio de copropietarios, condominio o administración, de la existencia de una unidad que será dada en la modalidad ATT y deberá tener autorización explícita para esa actividad.

Artículo. 7°.- Superficie del Inmueble. El inmueble destinado a CAT tendrá una superficie mínima cubierta de treinta (30) metros cuadrados y su lado mínimo no podrá ser inferior a los tres (3) metros, excluyendo de esta superficie hall de entrada, garaje, patio y jardín. El inmueble destinado a DAT tendrá una superficie mínima cubierta de treinta (30) metros cuadrados y su lado mínimo no podrá ser inferior a los tres (3) metros, excluyendo de esta superficie espacios en común del edificio y balcones.

CAPITULO IV

Registro y Habilitación

Artículo. 8°.- Registro. A los fines de esta ley, se entiende a un ATT como un prestador de actividades o servicios turísticos conforme al artículo 4° de la Ley provincial 65. La autoridad de aplicación en cumplimiento con el artículo 13 de la Ley provincial 65 creará un Registro Especifico para la actividad normada en esta ley, donde los titulares de los inmuebles son los únicos sujetos facultados para inscribir una unidad ante el Registro.

Todo inmueble con destino habitacional que se oferte como ATT, obligatoriamente debe encontrarse inscripto en el Registro.

No se admitirán inscripciones en el Registro de inmuebles que provengan de planes del Instituto Provincial de la Vivienda y Habilidad (IPVyH).

Artículo. 9°.- Habilitación del Registro. La autoridad de aplicación debe habilitar el Registro de ATT en un plazo no mayor a treinta (30) días a partir de la fecha del decreto de reglamentación de esta ley.

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Espacios Marítimos Insulares correspondientes son Argentinas"



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur



"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia"

Artículo. 10.- Habilitación para la Actividad. La autoridad de aplicación de esta ley será la que en cumplimiento con la reglamentación para la habilitación de un ATT, otorgue la habilitación correspondiente. Dicha habilitación debe ser obligadamente expuesta mediante una (1) copia en un lugar visible dentro del inmueble habilitado.

Artículo. 11.- Habilitación en edificio y/o condominio. Los edificios y/o condominios no podrán disponer más del treinta por ciento (30 %) de sus unidades habitacionales en existencia, en la modalidad ATT. La autoridad de aplicación admitirá inscripciones en el Registro por edificio y/o condominio hasta cumplir con la cantidad estipulada en el presente artículo, solamente pudiendo incorporar nuevas inscripciones ante la baja comprobada de un inscripto.

Artículo 12.- Destino de Multas por Incumplimientos. Los importes recaudados por multas debido a incumplimientos a esta ley son destinados exclusivamente a capacitar, equipar y proveer de tecnología al Instituto Fueguino de Turismo (In.Fue.Tur).

CAPITULO V

Servicios

Artículo. 13.- Servicios. El ATT no puede tener servicio de consejería, recepción y gastronomía, la administración debe ser ejercida por su propietario.

La entrega (check-in) y devolución (check-out) del ATT solo es en el domicilio del mismo.

El propietario debe garantizar un servicio de mantenimiento de emergencia a los pasajeros las veinticuatro (24) horas todos los días.

CAPITULO VI

Disposiciones Complementarias

“Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur y los Espacios Marítimos Insulares correspondientes son Argentinas”



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur



"2023 – 40° Aniversario de la Restauración de la Democracia "

Artículo 14- Plazo de Inscripción. Los propietarios de actuales ATT contarán con un plazo de sesenta (60) días a partir de la habilitación del Registro creado en el artículo 8° de esta ley para su inscripción al mismo y la obtención de la correspondiente habilitación.

Artículo 15- Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de sesenta (60) días a partir de su promulgación.

Artículo 16.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.



María Victoria VUOTO
Legisladora Provincial
PODER LEGISLATIVO