

San Carlos de Bariloche, 19 de agosto de 2016

Sr. Diego Augusto Benítez  
Presidente del Concejo Municipal  
Ciudad de San Carlos de Bariloche

Ref.: Proyecto de Ordenanza 134-16:  
CATEGORIZACIÓN PARA HABILITACIÓN  
ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS BAJO EL SISTEMA  
DE TIEMPO COMPARTIDO

### I.-OBJETO

Fue girado para su estudio y dictamen el proyecto presentado por el concejal Daniel González bloque PRO bajo el número de expediente indicado en la referencia.

El Concejo Deliberante está legitimado para sancionar ordenanzas conforme lo previsto por los artículos 29 inciso 3) y 38 inciso 1) de la Carta Orgánica Municipal, en adelante COM.

Se sigue el orden de desarrollo del proyecto:

#### I.a) DESCRIPCIÓN SINTÉTICA

Respecto de la descripción sintética del proyecto, su redacción respeta la cantidad de palabras establecida en el Art. 86° del Reglamento Interno (Resolución 462-CM-15).-

Si se acepta la sugerencia indicada en el acapite "fundamentos" debería readecuarse.-

#### I.b) ANTECEDENTES

Son correctos y relacionados con el objeto del proyecto.-

#### I.c) FUNDAMENTOS

No he de realizar observaciones por cuanto a criterio de esta asesoría la evaluación valorativa de los fundamentos de la norma -salvo absurdo o inconsistencia evidente- es materia propia del análisis del mérito y competencia de los ediles.

Sin perjuicio de ello, el segundo párrafo contiene un postulado erróneo, dado que

el "tiempo compartido" no es una subespecie de los conjuntos inmobiliarios. El código civil y comercial lo regula en el artículo 1887 y concordantes como un derecho real autónomo y con sus particularidades propias.

La reforma del código civil únicamente incluyó entre los derechos reales al tiempo compartido, que ya existía como modalidad denominada "sistema turístico de tiempo compartido", en adelante STTC, con independencia de la naturaleza de los derechos que se constituyan o transmitan y del régimen legal al que se encuentren sometidos los bienes que lo integran.-

Respecto de la exclusión del STTC de la ordenanza 1526-CM-05, cabe destacar que no se encuentra tipificado como modalidad de alojamiento turístico en nuestra normativa municipal.

El tratamiento regulatorio de la Ley Nacional 26356 y concordantes se aplica sobre alojamientos turísticos que pueden o no adecuarse total o parcialmente a la modalidad de tiempo compartido.

Es decir que, aquellos establecimientos vacacionales que deseen obtener habilitación para operar como Tiempo compartido, deben acreditar obligatoriamente la inscripción al Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados al Sistema Turístico de Tiempo Compartido, de conformidad con lo establecido en artículo 2º de la Resolución 438/2015 del Ministerio de Turismo de la Nación y el Decreto Reglamentario 760/2014 de la Ley Nacional 26.356, artículo 6º.

El Decreto Reglamentario 760/2014 de la Ley Nacional 26.356, en su artículo 6º enuncia los requisitos a cumplir para ejercer alguna de las actividades de los STTC.

Entre ellos, determina para los emprendedores en su inciso e) la obligatoriedad de presentar copia certificada de la habilitación del establecimiento.

Y además, en el Punto 2.1 a) del mismo artículo, el Propietario debe acreditar mediante copia certificada, la habilitación municipal que corresponda.

De lo expuesto surge que, para poder obtener la habilitación y Registro como STTC ante la SECRETARÍA DE TURISMO DE LA PRESIDENCIA DE LA NACIÓN (Autoridad de Aplicación que dispone la Ley 26,356, artículo 4º), el complejo vacacional debería adecuarse a la ordenanza 1526-CM-05 por su condición intrínseca

de "Establecimiento que brinda servicio de alojamiento turístico" (artículo 1º). En este marco, actualmente se obtiene dentro de las categorías impuestas por la ordenanza 1526-CM-05, la habilitación comercial y turística y se presenta ante el organismo nacional. Se sugiere la consulta al departamento ejecutivo, secretaria de turismo y producción, respecto del tipo de habilitación que otorgan para el caso de los tiempo compartido.-

Se sugiere analizar previamente la conveniencia de dar tratamiento normativo diferenciado y crear un sistema de clasificación aparte para obtener la habilitación municipal de los STTC o bien la adecuación de la normativa vigente (en particular la ordenanza 1526-CM-2005) a la Ley Nacional 26.356 y concordante.-

Sugiero al autor exprese las razones de excluir la propuesta de la regulación de la ordenanza 1526-CM-05, considerando que el ámbito de aplicación, el objeto y la autoridad de aplicación, son similares, a fin de lograr una mayor comprensión del proyecto.-

Según mi criterio el art. 1 de la ordenanza citada es lo suficientemente amplio para la inclusión del denominado "sistema turístico tiempo compartido". "Esta Ordenanza regula el Sistema de Clasificación y Categorización de los establecimientos que brinden el servicio de alojamiento turístico en el ejido de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, determinando los requisitos y procedimientos que deberán cumplir tales establecimientos para obtener la Habilitación Turística y Comercial con su correspondiente Tipo y Categoría".

Destacando la obtención de habilitación turística y comercial de establecimientos que brinden el servicio de alojamiento turístico. Se sugiere la consulta al autor a fin de que indique sobre cuales habilitaciones municipales pretende regular para el "sistema turístico de tiempo compartido" (habilitación comercial/turística o ambas), ya que el proyecto solo refiere "habilitación municipal".-

La habitualidad o no del servicio de alojamiento dependerá de la modalidad de tiempo compartido, por lo tanto, en principio no debería funcionar como excluyente de la regulación en el ámbito de la norma citada.-

Se advierte que, la intervención de la municipalidad es considerando el servicio de alojamiento turístico que presta en el denominado "Sistemas turísticos de tiempo

compartido" y ello es adecuado, estando impedido de hacerlo en tanto la relación de consumo indicada en el art. 2100 del CCC que dispone: "La relación entre el propietario, emprendedor, comercializador, administrador del tiempo compartido con quien adquiere o utiliza el derecho de uso periódico se rige por las normas que regulan la relación de consumo, previstas en este código y en las leyes especiales."

Sin perjuicio de ello, el art. 2102 del CCC dispone: "Normas de policía. El propietario, emprendedor, comercializador, administrador y usuario del tiempo compartido deben cumplir con las leyes, reglamentos y demás normativas de índole nacional, provincial y municipal relativas al funcionamiento del sistema".-

La habitualidad mencionada en el art. 2 de la ordenanza citada no se contrapone con el uso periódico y por turnos que lo caracterizan como derecho real.-

El tratamiento diferenciado propuesto por el autor, bien podría incluirse en la regulación impuesta a través de la ordenanza 1526-CM-05. Sugiero la consulta al autor y en caso de coincidir con lo propuesto reservo ampliación de dictamen a fin de efectuar modificaciones en la norma indicada.-

#### I.d) ARTICULADO

Considerando lo expresado en los fundamentos, y la sugerencia de la inclusión del contenido del proyecto en la ordenanza 1526-CM-05, efectuaré un análisis general de cada artículo.-

Art.1.º Sugiero que el título objeto y ámbito de aplicación sean diferenciados reflejándose en dos artículos distintos, en caso de considerarlo necesario.-

Art. 2.º Sin observaciones.-

Art. 3.º Recuerdo que la propia ordenanza 1526-CM-05 dispone en el art. 4: "Asimismo estará facultada para autorizar el uso de las definiciones propias de la información complementaria (modalidad y especialización). La clasificación de los establecimientos se fijará basándose en las exigencias y requisitos contenidos en la presente Ordenanza y las normativas que se generen a futuro sobre el particular."

Sugiero que únicamente refiera a la habilitación turística/comercial o ambas, eliminando "a los fines tributarios" considerando que debería modificarse la ordenanza tarifaria en el art. 6, cap. II, código 55 (Hoteles, restaurantes, bares y similares), incluyendo en el nomenclador el sistema turístico tiempo compartido. Sugiero que se incluya al final del articulado un artículo que refleje esta modificación.-

Sin perjuicio de ello, destaco que como bien dice el art. 3 proyectado, "los establecimientos que pertenezcan al STTC"...y propone una regulación similar a la norma nacional, en cuanto a la categorización y requisitos para solicitar la habilitación a nivel municipal( art. 4). En tal sentido, si se parte de la base que la autoridad de aplicación nacional es la competente para constituir el STTC, resulta contradictorio en la norma municipal, establecer como requisito adicional la inscripción en el " registro de prestadores y establecimientos vacacionales afectados al STTC" , dado que ello, seria esencial para poder dar origen a la constitución del STTC.-

Se advierte que la norma nacional en cuanto a los requisitos dispone: "copia de los planos, aprobados por autoridad competente, correspondiente a los establecimientos vacacionales" (art. 6 inc. D decreto 760/2014) "habilitación del establecimiento" ( art. 6 inc. E decreto 760/2014); "copia certificada de la habilitación municipal que corresponda, según características del inmueble afectado al STTC" ( art. 6,2,1,a).-

Se sugiere un análisis respecto de la secuencia de la gestión propuesta para obtener la constitución de STTC y su relación con las habilitaciones municipales señaladas en el decreto 760/2014 y el presente proyecto.-

Se recuerda a los presidentes de las comisiones que trataran el presente proyecto que el art. 30 del Reglamento Interno de este Concejo textualmente expresa: *"El Departamento de Coordinación Legislativa deberá requerir al Departamento Ejecutivo, de manera fehaciente, opinión por escrito de los proyectos de ordenanza generados en el Concejo Municipal, al menos con siete días hábiles de anticipación a la fecha de su tratamiento. En el caso de los proyectos a los que se haya otorgado preferencia para su tratamiento en la siguiente sesión del Concejo Municipal, la anticipación se reducirá a cuatro (4) días hábiles"*.

#### **I.e) APROBACIÓN**

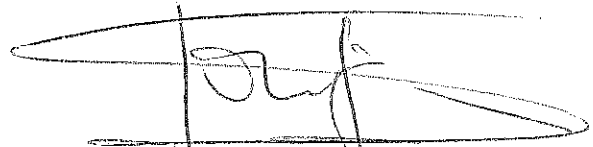
Finalmente me he de referir a la mayoría necesaria para su aprobación. El proyecto de marras a juicio de la suscripta requiere para su aprobación: la mayoría impuesta en el art. 42 de la C.O.M. En caso que implique modificación de la ordenanza tarifaria la mayoría del art. 101 de la C.O.M.-

Es mi opinión y por ello, así dictamino.

II. Continúe el trámite de rigor según su estado, elevándose a las Comisiones de Turismo y Medio Ambiente y de Gobierno y Legales.

Dictamen N.º 046-ALCM-16

JGE/mm



JOSEFINA GONZALEZ ELIZONDO  
Agrupada Estrada  
Concejo Municipal