

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

ORDENANZA N.º -CM-16

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: CATEGORIZACIÓN PARA HABILITACIÓN
ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS BAJO EL
SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO

ANTECEDENTES

Ley Nacional N° 26994 “Código Civil y Comercial de la Nación”.

Ley Nacional N° 26356 “Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido”.

Decreto Reglamentario 760/2014 “Ley N° 26356. Reglamentación”.

Resolución 438/2015 del Ministerio de Turismo de la Nación “Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido”.

Ordenanza Municipal 126-I-79 “Crea el Código de Habilitaciones de Comercios y Normas de Tratamiento de Productos Alimenticios”.

Ordenanza Municipal 141-I-82 “Modifica y amplía el Primer Capítulo de la Ordenanza 126-I-79, referente al Código de Habilitaciones de Comercios”.

Ordenanza Municipal 1526-CM-05 “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. Camping”.

Ordenanza Municipal 2374-CM-12 “Ordenanza Fiscal tributos en general”.

FUNDAMENTOS

La sanción de la reforma al Código Civil contiene dentro de sus innovaciones, la incorporación de nuevos derechos reales (art. 1887).

Dentro de la enumeración realizada por el citado artículo se encuentran los “Conjuntos Inmobiliarios”, y como subespecie de tales los “Tiempo Compartido”.

Creemos necesario, para adecuar la normativa municipal existente a la reforma del código civil, considerar a los “tiempo compartido” como una modalidad de explotación autónoma y

DCLE	ORDENANZA	 <p>Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche</p> <p>No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)</p>
------	-----------	---

con particularidades distintivas, diferenciadas de las contenidas en la 1526-CM-2005 en tanto a su habilitación. Afirmamos esto ya que en la ordenanza citada se contemplan distintas modalidades de explotación sobre bienes inmuebles, que constan básicamente y como lo indica su artículo segundo en “establecimientos emplazados o a emplazarse en el ejido municipal de San Carlos de Bariloche, dedicados a ofrecer en forma habitual el servicio de alojamiento, mediante precio por un período no inferior al de una pernoctación, siempre que las personas no constituyan su domicilio permanente en ellos”. Del texto transcrito surge que la ordenanza se aplicará a establecimientos dedicados a ofrecer en forma habitual el servicio de alojamiento, por tanto, dicha normativa excluiría a los establecimientos que sean afectados como tiempo compartido pues el nuevo Código Civil los caracteriza como un derecho de uso periódico y por turnos que no se ajusta a la habitual oferta de alojamiento antes mencionada. Más allá de que el propietario y el emprendedor puedan por previsión del inciso b) del artículo 2093, comercializar los períodos de disfrute no enajenados con otras modalidades contractuales.

Asimismo en los fundamentos de la Resolución 438/2015 del Ministerio de Turismo de la Nación se expone la particularidad y la complejidad negocial que caracteriza a los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido, y que se trata de una materia de especificidad que exige un tratamiento diferenciado.

En el mismo sentido, debemos tener en cuenta que los parámetros de clasificación utilizados para evaluar las unidades de Sistema Turístico Tiempo Compartido son similares más no idénticos a los utilizados para evaluar la infraestructura hotelera. Las unidades del Sistema Turístico de Tiempo Compartido, se evalúan considerando atributos relativos al tipo de producto (temático, de playa, urbano), como atendiendo también a emplazamiento, infraestructura, servicios, etc. Los patrones de evaluación propios no coinciden con las reglamentaciones de hotelería tradicional, y es un ejemplo de lo expuesto que es condición de admisión al Sistema Turístico de Tiempo Compartido los departamentos con cocinas-comedor totalmente equipadas y servicios como Club House, piscinas, play room, entre otros, los que son prescindibles en la hotelería tradicional.

Sería necesario, en tal sentido, adecuar la normativa de habilitaciones, creando la categoría “tiempo compartido” y excluyendo la figura de la Ordenanza 1526-CM-2005.

En concordancia con lo regulado a nivel nacional, proponemos se utilice la categorización prevista en la Resolución 438/2015 del Ministerio de Turismo de la Nación.

AUTOR: concejal Daniel González (PRO).

El proyecto original N.º /, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2016, según consta en el Acta N.º /15. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
------	-----------	---

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE

ORDENANZA

- Art. 1º) Objeto y ámbito de aplicación: la presente ordenanza regula el sistema de clasificación y habilitación municipal de aquellos establecimientos que se encuadran dentro del Sistema Turístico de Tiempo Compartido, STTC y de sus operadores.
- Art. 2º) Autoridad de aplicación: la Secretaría de Turismo de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche será la autoridad de aplicación de la presente ordenanza.
- Art. 3º) Categorización: a los fines de la habilitación y a los fines tributarios los establecimientos que pertenezcan al Sistema Turístico de Tiempo Compartido se categorizarán en:
- a) Si se trata de complejos que operen con propietarios y emprendedores:
 - 1. Complejos de hasta 20 unidades estacionales.
 - 2. Complejos de entre 21 a 40 unidades habitacionales.
 - 3. Más de 40 unidades habitacionales.
 - b) Los operadores que no operen como propietarios y emprendedores se categorizarán en:
 - 1. Administrador
 - 2. Vendedor
 - 3. Revendedor
 - 4. Red de Intercambio
- Art. 4º) Requisitos para solicitar la habilitación:
- a) Respecto de los inmuebles afectados:
 - 1. Copia certificada de los títulos de las propiedades afectadas al Sistema Turístico de Tiempo Compartido.
 - 2. Copia certificada de la escritura de afectación.
 - 3. Copia certificada del convenio por el cual el propietario otorga el

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
------	-----------	---

consentimiento.

4. Planos aprobados por autoridad competente.

b) Respecto de los explotadores:

1. Si son personas físicas: certificados de antecedentes penales, constancia del Registro de Procesos Universales del que surja que no está sometida a concurso preventivo o quiebra, informe de antecedentes bancarios, número y tipo de documento, domicilio real constituido, certificado policial de domicilio, constancia de CUIT y condición tributaria.

2. Si son personas jurídicas: domicilio comercial y sede de funcionamiento, constancia inscripción Inspección General de Justicia u organismo correspondiente, copia estatuto societario certificado por escribano público, copia de designación de representantes legales certificado por escribano público, copia certificada del acta de la cual surge la decisión de desarrollar la actividad, constancia de CUIT y condición tributaria, dirección de correo electrónico, constancia del Registro de Procesos Universales, si se trata de sociedades constituidas en el extranjero de acuerdo a lo requerido por la Inspección General de Justicia.

3. Si explota en calidad de propietario: informe de dominio e inhabilitaciones actualizado.

4. Si explota como emprendedor: informar identidad de sus vendedores, copia de modelo de contratos que se utilizarán para cada modalidad de contratación, contar con página web registrada en la República Argentina, copia de los contratos vigentes de afiliación de los establecimientos a las redes de intercambio.

5. Si explota como vendedor: copia de poder que acredite la representación de los emprendedores para los que va a actuar o contrato de mandato en su carácter de intermediario.

6. Si se trata de red de intercambio: antecedentes de su constitución, nómina de miembros, página web registrada en argentina, domicilio comercial y sede en el país, contar con un sistema de intercambios con establecimientos vacacionales en el país o en el exterior, sistema informático de confirmaciones y depósitos por períodos vacacionales intercambiados.

7. Si se trata de un administrador: constancia de CUIT y condición tributaria, informe de antecedentes bancarios.

8. Si trata de revendedor: debe cumplir los requisitos del vendedor, siempre que no se trate de un usuario.

Art. 5º) Requisito adicional: en todos los casos deberá acreditarse, en el tiempo que fije la autoridad de aplicación, la inscripción en el “REGISTRO DE PRESTADORES Y ESTABLECIMIENTOS VACACIONALES afectados al STTC” creado por Resolución 438/2015 del Ministerio de Turismo de la Nación.
Los requisitos del artículo 5 podrán suplirse acreditando la inscripción en el Registro de Prestadores y Establecimientos Vacacionales afectados al STTC.

DCLE	ORDENANZA	 Concejo Municipal Municipalidad de San Carlos de Bariloche No a la violencia de género. Ni una menos. (Ordenanza 2711-CM-2015)
------	-----------	---

Art. 6º) Los establecimientos que se habiliten como pertenecientes al Sistema Turístico de Tiempo Compartido, pueden habilitarse con otro/s fines, siempre que los mismos sean compatibles.

Art. 7º) Comuníquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.