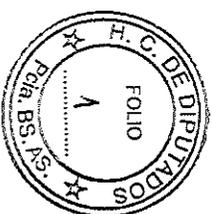




*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

EXPTE. D- 2990 /18-19



PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE
BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

ARTÍCULO 1º: Objeto. Regular y establecer un sistema de registración, el cual permita organizar y fiscalizar los alquileres temporarios con fines turísticos en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

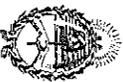
ARTÍCULO 2º: Definición. Se consideran "locaciones temporarias con fines turísticos", a aquella relación jurídica por la cual, se da en uso y goce un inmueble amoblado sin prestación de servicios complementarios por un periodo no menor a una pernoctación, ni superior a tres meses.

ARTÍCULO 3º: Registro. Créase el "Registro de Propiedades destinadas a Locaciones Temporarias con Fines Turísticos" en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires que se incorporará al Registro de Prestadores Turísticos de la Ley 14.209.

ARTÍCULO 4º: Sujetos Obligados. Se encuentran obligados a las disposiciones de la presente ley, los titulares de dominio, usufructuarios, y todo persona física o jurídica que demuestre poseer algún derecho real de propiedad o de disfrute sobre el bien; como también toda persona que tenga capacidad de dar en locación. Se denominan prestadores turísticos a los sujetos obligados a efectos de la presente Ley.

Los sujetos mencionados serán solidariamente responsables respecto al cumplimiento de la registración ante la autoridad de aplicación, al pago de la tasa, al cumplimiento de la normativa legal vigente y a la veracidad y exactitud de la documentación aportada por el locador en el momento de la registración.

ARTÍCULO 5º: Obligatoriedad. La inscripción en el referido registro, será obligatoria en los términos del artículo 15 de la ley 14.209.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

EXPRE. D- 2990 /18-19



ARTICULO 6°: Exclusiones. Están excluidos del presente régimen, los hoteles, hospedajes, albergues, cabañas y similares deidamente individualizados por la resolución 23/14 de la Secretaría de Turismo.

ARTÍCULO 7°: Del registro. El Registro estará a cargo de la Autoridad de Aplicación. La inscripción al mismo tendrá una duración de tres años.

ARTÍCULO 8°: Tasa de registración. Estarán obligado al pago a la tasa de registración, el que rogare la inscripción o reinscripción al "Registro de Propiedades destinadas a Locaciones Temporarias con Fines Turísticos." en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires. El quantum de la tasa de registración será el equivalente al que dispusiere la ley impositiva fiscal bajo el concepto de "Casas y departamentos sin servicios/ Casas de familia" para el ejercicio fiscal en el que entrará en vigencia la presente ley.

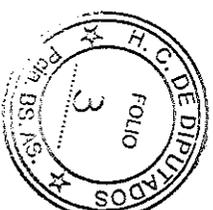
ARTÍCULO 9°: Funciones de la Autoridad de Aplicación. La Autoridad de Aplicación deberá:

1. Establecer los requisitos complementarios que deberán cumplimentar los sujetos obligados a efectos de obtener la inscripción y acceder a los beneficios que le arregla la presente ley.
2. Mantener actualizado el registro en debido tiempo y forma.
3. Reglamentar por medio de sus disposiciones, la presente ley para su debido funcionamiento.
4. Fiscalizar el debido cumplimiento de la ley presente ley y de la ley 14.209, aplicando en consecuencia el derecho administrativo sancionador.
5. Actuar de oficio ante denuncias, por incumplimientos u omisiones de parte de los turista o terceros afectados. Así como también, remitir a los Organismos o reparaciones públicas que correspondan las denuncias que sean de competencia de otras dependencias administrativas y que deban ser evacuadas y resueltas por las mismas.
6. Proveer de formularios y relevar la información provista por los locadores bajo declaración jurada. En ello, la cantidad de locaciones que fueron realizadas, el valor del canon locativo y la cantidad de turistas usuarios o consumidores.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

EXPTE. D- 2990 /18-19



7. Verificar la presentación de declaraciones en formularios y planillas en soporte magnético u otro medio similar de transferencia electrónica de datos, según se establezca de forma general, conteniendo la información requerida por las normas fiscales o por la autoridad administrativa.
8. Inscribir de oficio ante la irregularidad de los prestadores turísticos, que surja de la fiscalización de la presente Ley.

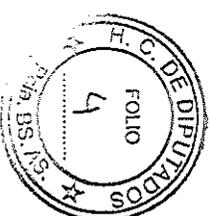
ARTÍCULO 10: Para la inscripción en el registro, los sujetos obligados deberán presentar ante la Autoridad de Aplicación:

1. Copia certificada del título de propiedad.
2. Copia certificada del documento de identidad del o los titulares registrales y en su caso del sujeto obligado sin derecho real de propiedad sobre el inmueble.
3. En el caso de personas jurídicas, copia certificada del contrato social y del acta de designación de los representantes orgánicos vigentes.
4. En el caso de aquellos sujetos obligados sin derechos reales de propiedad, deberán copia certificada del contrato que legitime su posesión o tenencia con capacidad para dar en locación.
5. Copia certificada de habilitación municipal y constancia que pruebe la existencia de los servicios básicos.
6. Libro de quejas.
7. Acreditar inscripción como contribuyente ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), y como contribuyente del Impuesto sobre los Ingresos Brutos en la Agencia de Recaudación de Buenos Aires (ARBA).
8. Fotocopia de Impuesto Inmobiliario.
9. Libre de deuda del Impuesto Inmobiliario y de la Tasas y Contribuciones Municipales, siendo de aplicación lo dispuesto por la Ley provincial N°14 351.
10. Constituir domicilio en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, correo electrónico y teléfono de contacto.
11. Acreditar el pago de la tasa por el servicio de registración.



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

EXPT.E. D. 2990 /18-19



ARTÍCULO 11: Certificado de inscripción. Comprobados los requisitos establecidos para la inscripción en el Registro, la Autoridad de Aplicación emitirá un Certificado de inscripción que tendrá una vigencia de tres (3) años y contendrá los siguientes datos:

1. Ubicación y datos catastrales del inmueble y titularidad;
2. Número de inscripción en el Registro;
3. Datos personales y fiscales del sujeto registrado de acuerdo a lo establecido en los incisos 2 y 7 del artículo 10 de la presente Ley.
4. Firma de autoridad competente;
5. Fecha de vencimiento de la inscripción;

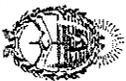
En cada renovación se otorgará un nuevo Certificado de Inscripción.

Frente a terceros, el Certificado de Inscripción acreditará exclusivamente el cumplimiento de los requisitos formales establecidos por la presente Ley y su reglamentación.

ARTÍCULO 12: Contrato y formulario pre-numerado. En toda locación que tenga lugar, se deberá suscribir un contrato y un formulario pre-numerado, en que deberán constar los datos del bien locado, la duración y el monto de la operación. Así como también la debida individualización de las partes contratantes y de los turistas, con fines estadísticos. El poder ejecutivo reglamentara el contenido de los formularios y sus formalidades para su funcionamiento.

ARTÍCULO 13: Obligaciones del locador. El locador deberá:

1. Inscribirse al Registro creado por el artículo 3 de la presente Ley.
2. Exponer su certificado de inscripción en un lugar visible del establecimiento. Así como también exponer su calidad de inscripto ante cualquier oferta.
3. Confeccionar con carácter de Declaración Jurada por el medio que determine la reglamentación de la presente ley, la actividad del bien inmueble inscripto objeto de locación temporal en los términos del artículo 36 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires. Al respecto, el Poder Ejecutivo reglamentará los alcances y el contenido de la misma con sus fines impositivos y estadísticos. Ante la omisión de presentar dicha de Declaración Jurada, será de aplicación la presunción del



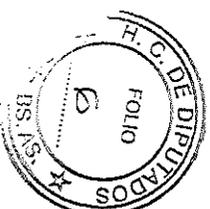
artículo 47, inciso 6 y otras previstas en el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires.

4. Dar a conocer los términos y condiciones ante cualquier contratación. A su vez deberá dar información sobre los horarios de ingreso y egreso.
5. Constituir un domicilio especial en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires en todo contrato de locación temporaria con fines turísticos y en el formulario provisto por la autoridad de aplicación, a los efectos de toda notificación que deba efectuar la autoridad de aplicación, las partes u otro organismo público deba efectuar.
6. Informar al turista al momento de efectuarse la reserva los servicios ofrecidos y las condiciones de los mismos. En ello, se deberá comunicar el horario de ingreso y egreso, el canon locativo, la admisión de mascotas u otras restricciones, la existencia de estacionamiento, entre otras.
7. Notificar la transferencia, venta o cesión del inmueble, el cambio de destino o el cese de su ofrecimiento como propiedad de alquiler turístico temporario en los plazos y términos que establezca la reglamentación.
8. En las unidades se deberá exhibir en material impreso:
 - 8.1. Condiciones y políticas de los servicios ofrecidos, propios y/o terceros con sus correspondientes precios vigentes.
 - 8.2. Plano de evacuación para caso de incendio o catástrofes.
 - 8.3. Plano del sistema de iluminación auxiliar del inmueble cuando correspondiere.
 - 8.4. Listado de números telefónicos para llamados de emergencias.
9. En el caso de que el inmueble sea una unidad funcional deberá notificar al ConSORCIO de Propietarios de la existencia de la locación temporaria con fines turísticos y de su inscripción conforme a la presente ley.
10. En el caso del apartado 9), deberá dar a conocer al locatario de la existencia del Reglamento de Copropiedad y poner una copia a su disposición.



Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 2980 /18-19



ARTICULO 14: Beneficios. La inscripción al Registro les permite a los obligados al pago del Impuesto Inmobiliario, a mantener la bonificación por buen cumplimiento que reglamente el Ministerio de Economía para cada ejercicio fiscal. También el Estado provincial por medio de la autoridad de aplicación podrá proveer a la difusión y publicidad de los establecimientos inscriptos en el registro siempre que sean regulares. Sin perjuicio, de los beneficios que otorga la ley 14.209 a aquellos prestadores turísticos debidamente registrados.

Se faculta al Poder Ejecutivo a reglamentar beneficios complementarios.

ARTÍCULO 15: Sanciones. El incumplimiento o inobservancia de las obligaciones impuestas por la presente Ley, sus reglamentaciones y normas complementarias, será sancionado, previa sustanciación del correspondiente sumario, con sujeción al derecho de defensa y mediante resolución fundada, con las siguientes penas:

1. Apercibimiento.
2. Multa. Entre el veinticinco por ciento (25%) y cien (100) veces el salario mensual correspondiente al personal administrativo, nivel 5, de la Administración Pública bonaerense para el régimen de treinta (30) horas semanales.
3. Inhabilitación temporal.
4. Inhabilitación definitiva.

ARTÍCULO 16: Adecuación. Los sujetos obligados por la presente ley tendrán un plazo de adecuación de ciento veinte (120) días desde su vigencia.

ARTÍCULO 17: La Autoridad de Aplicación podrá delegar en los Municipios las facultades de inicio de las acciones de inscripción, verificación de los requisitos de inscripción, como también la realización de inspecciones y la fiscalización de los servicios turísticos.

ARTÍCULO 18: La Autoridad de Aplicación podrá celebrar convenios con otros organismos nacionales, provinciales y municipales a efectos de cumplir la presente Ley.

ARTÍCULO 19: Regirá supletoriamente a la presente Ley, la ley 14.209.

ARTÍCULO 20: El Poder Ejecutivo determinará la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 21: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dra. LAURA VIBOGNA APRILE
Diputada

Honorable Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires



*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

EXpte. D. 2990 /18-19



FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley se propone regular y establecer un sistema de registración, el cual permita organizar y fiscalizar los alquileres temporarios con fines turísticos en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires.

Es por ello, que se crea por medio del presente proyecto de ley un "Registro de Propiedades destinadas a Locaciones Temporarias con Fines Turísticos" en el cual deberán inscribirse todas las personas físicas o jurídicas que tengan un derecho real de propiedad sobre el bien inmueble y aquellas que por un derecho real de disfrute a través de la posesión o por un derecho de carácter personal a través de la tenencia tengan capacidad de dar en locación un inmueble. Este registro se incorporará al Registro de Prestadores Turísticos que creó y regula la Ley 14.209 en sus artículos 13 a 15. En consecuencia, el presente proyecto de Ley, en tanto se le otorgó carácter constitutivo, en los términos del artículo 15 de la ley 14.209, en tanto la falta de inscripción obstará la posibilidad de ejercer actividades turísticas en la Provincia y en este plano a realizar locaciones turísticas. El proyecto en valoración se propone establecer un régimen específico, para lo que la resolución 23/14 de la Secretaría de Turismo, ha definido como "Alojamiento Turístico Extra hotelero", por tanto quedan excluidos del presente régimen los Alojamientos Turísticos Hoteleros, debidamente individualizados en el referido acto administrativo.

La creación de este régimen específico halla su sustento lógico en dar un tratamiento jurídico, legal e impositivo justo en relación a otros sujetos de la sociedad que avocan sus recursos a la prestación de servicios turísticos y que encuentran una mayor regulación no solo en cuanto a la calidad de su servicio, sino una regulación en cuanto a su organización y actividad económica en general, en la cual no se encuentran contempladas las locaciones temporarias con fines turísticos, generando en su consecuencia una competencia desleal que esta ley se propone equiparar, no solo respecto de la regulación y el control sobre la actividad, sino también desde un tratamiento impositivo que permita la plena operatividad del Derecho Público Provincial en materia tributaria. Ello se evidencia, no solo con la obligación de inscribirse en el registro, sino en que dicha inscripción relacionará al prestador turístico con el inmueble y permitirá darle plena operatividad a

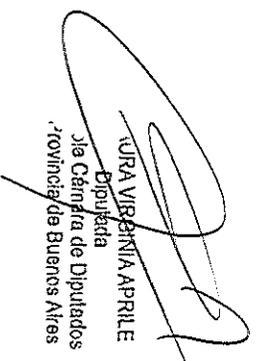


*Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires*

los deberes formales que establece el Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, para con los contribuyentes y sus diversas presunciones en tanto se dé su omisión. Para ello se prevé un sistema de formularios pre-numerados, tal como lo establece la Ley N° 4 632 del año 2013 de CABA, como un mecanismo para establecer el control gubernamental y como una garantía para el turista consumidor o usuario.

La presente ley se erige sobre los principios de profesionalización del sector, de protección al turista y de Calidad y Competitividad. Ello motivado por el reconocimiento de una creciente oferta de alojamiento no tradicional que utiliza el instituto de la locación de inmuebles amoblados con fines turísticos. Por ello, la creación del registro a efectos de proveer un marco legal para el desarrollo de la actividad, para el fortalecimiento de la competencia en la prestación de servicios turísticos.

Por todo lo expuesto, solicito a los Sres. Legisladores acompañen con su voto la presente iniciativa.


LAURA VIRENTINA APRILE
Diputada
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROV. DE BS. AS. MESA DE ENTRADAS
15 AGO 2018
ENTRADA
HORA: 08:44