



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

PROYECTO DE LEY

DEROGACIÓN DE LA LEY N° 4.631 DE REGULACIÓN DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Artículo 1°.- Derógase la Ley N° 4.631 de regulación de alojamientos turísticos.

Artículo 2°.- Comuníquese, etcétera.

FUNDAMENTOS

La Ley N°4.631 sancionada en el año 2013 es una de numerosas normas que se enmarcan en la tendencia de los últimos años en la Ciudad, consistente en incrementar el intervencionismo regulatorio sobre el sector privado.

De esta manera, esta Ley tiene por objeto “la regulación en materia de clasificación, categorización, inscripción y control de los establecimientos en los que se brindan los servicios de alojamiento turístico en el ámbito de la Ciudad”, que se encuentran en cabeza de los titulares de dichos establecimientos.

La Ley exige que “solamente se puede ofrecer y/o brindar el servicio de alojamiento turístico en establecimientos autorizados, clasificados, categorizados e inscriptos en el Registro de Prestadores Turísticos, creado por la Ley 600”. Asimismo, fija principios rectores relativos a la promoción de la “calidad y diversidad” de la oferta de alojamientos turísticos, y expresa la necesidad de “atender las modificaciones e innovaciones en la oferta de alojamientos turísticos y los requerimientos de la demanda, procurando la determinación de estándares de calidad dinámicos y acordes a la realidad del mercado de alojamientos turísticos”.

Al mismo tiempo, la Autoridad de Aplicación cuenta con una larga serie de funciones y atribuciones, tales como determinar “requisitos generales y específicos que deben cumplir los establecimientos para su inscripción en cada clase, categoría y modalidad de especialización”, “evaluar, clasificar, categorizar e inscribir en el registro correspondiente a los establecimientos que prestan el servicio”, “inspeccionar, mediante funcionarios acreditados, las cualidades del edificio y el equipamiento”, “recepcionar y tramitar las denuncias que se originen por incumplimiento”, aplicar sanciones a sus titulares, “recepcionar, sistematizar y publicar las tarifas presentadas por los titulares de los establecimientos”, “brindar asesoramiento en anteproyectos destinados a alojamiento turístico”, “determinar y aplicar los aranceles correspondientes para la realización de los trámites de clasificación, categorización, inscripción y sus renovaciones”, e “intimar las correcciones y/o a fijar la recategorización que corresponda, sin perjuicio de las sanciones aplicadas”.

Por otra parte, según la Ley los titulares de establecimientos de alojamiento turístico tienen las siguientes obligaciones: “1. Contar con la autorización otorgada por la autoridad de aplicación y encontrarse inscriptos en el registro correspondiente. 2. Exhibir en

forma clara, visible y legible en el frente externo del establecimiento la denominación, clase y categorización que le corresponda, conforme el modelo estandarizado que establezca la autoridad de aplicación. 3. Consignar en forma precisa y explícita la denominación, clase, categoría, y número de inscripción en el registro correspondiente en toda publicidad o material de propaganda impresa, correspondencia, facturas, papelería comercial, publicidad y folletería. 4. Presentar, ante la autoridad de aplicación, el cuadro tarifario de los servicios ofrecidos con una antelación no menor a los siete (7) días de su puesta en vigencia. 5. Exhibir en lugar accesible y visible, las tarifas y prestaciones. 6. Informar al huésped antes de su admisión al alojamiento turístico, la tarifa a aplicar a su estadía. 7. Exhibir de manera clara, visible y legible, un cartel indicador de toda moneda extranjera que se acepte en los mismos como medio de pago, y su valor en moneda nacional. 8. Llevar registro manual, en un libro foliado y rubricado o electrónico, consignando entradas y salidas, donde deberá quedar asentada toda persona que ingrese al establecimiento, en calidad de pasajero, indicando: apellido y nombre, nacionalidad, procedencia, domicilio, estado civil, documento de curso legal vigente que acredite su identidad, fecha y hora de ingreso y de egreso. 9. Dar cumplimiento a las normas dictadas por los órganos competentes en las siguientes materias: construcción y edificación, instalaciones y funcionamiento de maquinaria, provisión de agua, disposición de residuos sólidos, accesibilidad, incendios y toda otra normativa ambiental, de seguridad e higiene y de preservación del patrimonio natural y cultural vigente. 10. Conservar en buenas condiciones de higiene y funcionamiento las instalaciones del establecimiento. 11. Disponer de facilidades para personas con capacidades diferentes, conforme normativas vigentes. 12. Comunicar a la autoridad de aplicación toda modificación de la estructura edilicia, debidamente habilitada, de los servicios o de cualquiera de las condiciones en las que fue obtenida la autorización y registración correspondiente, así como también su cierre transitorio o definitivo, con al menos veinte (20) días de anticipación a la fecha en que se produzca. 13. Notificar la transferencia, venta o cesión del establecimiento dentro de los cinco (5) días de producida. 14. Propiciar la capacitación continua para los empleados del establecimiento, teniendo en cuenta las nuevas tendencias del sector, las nuevas tecnologías aplicadas y el manejo de los dispositivos de protección contra incendios y demás medidas que deben adoptar los establecimientos en caso de siniestro. 15. Informar a los huéspedes, con la debida antelación, la política del establecimiento sobre tenencia de mascotas. 16. Informar a los huéspedes, con antelación, la política del establecimiento sobre áreas para fumadores y no fumadores. 17. Asegurar que en todo momento los servicios prestados respeten los procedimientos previstos para alcanzar los niveles de calidad requerido. 18. Brindar los servicios ofrecidos conforme a las fechas acordadas y las condiciones pactadas. 19. Disponer de servicio de asistencia médica de urgencias las 24 horas y un botiquín de

primeros auxilios. 20. En las habitaciones se deberá exhibir el material impreso con condiciones, políticas y disposiciones sobre: a) Servicios ofrecidos, propios y/o tercerizados. b) Tarifas de teléfono y cualquier otro servicio de comunicación. c) Lavandería, limpieza en seco y planchado. d) Cartas de menús con precios. e) Otros servicios, tanto gratuitos como pagos, ofrecidos por el hotel. 21. En cada habitación habrá un ejemplar del Reglamento interno. 22. Proporcionar el servicio de custodia de dinero y objetos de valor que entregan los huéspedes. 23. Cuidar de las habitaciones de modo que estén preparadas y limpias en el momento de ser ocupadas por los huéspedes. 24. Garantizar dentro del establecimiento la seguridad de los huéspedes y sus pertenencias. 25. Respetar la capacidad máxima de plazas autorizadas para cada unidad de alojamiento.”

La Ley N° 4.631 avanza imponiendo asimismo criterios de clasificación y categorización: “TIPO Clase Categoría HOTELERO Hotel 1 a 5 estrellas Apart-Hotel 1 a 3 estrellas Hotel Boutique Estándar y Superior PARA-HOTELERO Cama y Desayuno/Hostal/Bed and Breakfast Estandar y Superior Albergue Turístico/ Hostel Estándar y Superior Hospedaje Turístico / Residencial Turístico A/B EXTRA-HOTELERO Campamento Turístico/ Camping”. A su vez, define las siguientes categorías de alojamientos turísticos: A. Hotel, B. Apart-Hotel, C. Hotel Boutique, D. Cama y Desayuno / Hostal / Bed & Breakfast, E. Albergue Turístico / Hostel, F. Hospedaje Turístico / Residencial Turístico, y G. Campamento Turístico / Camping.”

No conforme con esta ya pormenorizada taxonomía, los alojamientos turísticos de tipo hotelero y “para-hotelero”, deben cumplir para obtener su categorización e inscripción en el registro con requisitos mínimos relativos a dimensiones exigibles de las unidades de alojamiento hotelero: “además de lo dispuesto por el Código de la Edificación, todas las áreas de uso deberán tener las siguientes superficies mínimas libres de muros, incluyendo el hall de la habitación y el espacio destinado a placard, ropero, clóset o guardador de valijas. a) Las habitaciones en estos establecimientos deben respetar las siguientes superficies mínimas: Hotel 5 Estrellas Hotel 4 Estrellas Hotel 3 Estrellas Hotel 2 Estrellas Hotel 1 Estrella Hotel Boutique1 Habitación Single 14,00 m2 12,00 m2 10,00 m2 9,00 m2 9,00 m2 10,00 m2 Habitación Doble 16,00 m2 14,00 m2 12,00 m2 10,50 m2 10,50 m2 12,00 m2 Habitación Triple - 17,00 m2 15,00 m2 15,00 m2 15,00 m2 15,00 m2 1 Requisitos correspondientes a la categoría Standard 2 Las habitaciones triples no deberán exceder el 10% del total. 3 Las habitaciones triples no deberán exceder el 15% del total. 4 Las habitaciones triples no deberán exceder el 20% del total. 5 Las habitaciones triples no deberán exceder el 30% del total. 6 Las habitaciones triples no deberán exceder el 15% del total. Apart Hotel 3 Estrellas 2 Estrellas 1 Estrella Habitación Simple 10,00 m2 9,00 m2



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

9,00 m2 Habitación Doble 12,00 m2 10,50 m2 10,50 m2 Habitación Triple 15,00 m2 15,00 m2 15,00 m2 Habitación Cuádruple 17,00 m2 16,50 m2 16,50 m2 Estar – Cocina- Comedor 14,00 m2 9,00 m2 9,00 m2 Estar –Cocina- comedor (para más de 4 plazas) 19,60 m2 12,60 m2 12,60 m2 b) Los espacios comunes deben respetar las siguientes superficies mínimas: Dimensiones de las unidades de alojamiento Para-Hotelero: Además de lo dispuesto por el Código de la Edificación #, todas las áreas de uso deberán tener las siguientes superficies mínimas libres de muros, incluyendo el hall de la habitación y el espacio destinado a placard, ropero, clóset o guardador de valijas. Hotel 5 Estrellas Hotel 4 Estrellas Hotel 3 Estrellas Hotel 2 Estrellas Hotel 1 Estrella Recepción y portería 50,00 m2 40,00 m2 30,00 m2 20,00 m2 15,00 m2 +0,20 m2 por plaza, a partir de las 120 plazas + 0,20 m2 por plaza, a partir de las 80 plazas + 0,20 m2 por plaza, a partir de las 60 plazas +0,20 m2 por plaza, a partir de las 50 plazas + 0,20 m2 por plaza, a partir de las 20 plazas Sala de estar 60,00 m2 50,00 m2 40,00 m2 30,00 m2 25,00 m2 +0,20 m2 por plaza, a partir de las 100 plazas +0,20 m2 por plaza, a partir de las 80 plazas +0,20 m2 por plaza, a partir de las 60 plazas +0,20 m2 por plaza, a partir de las 40 plazas +0,20 m2 por plaza, a partir de las 20 plazas 8 Salón comedor- desayunador 100,00 m2 50,00 m2 de 30,00 m2 20,00 m2 - + 1m2 por cada 3 + 1m2 por cada 3 + 1m2 por cada 3 - plazas, a partir de las 200 plazas plazas, a partir de las 100 plazas plazas, a partir de las 60 plazas plazas, a partir de las 30 plazas Salones de uso múltiple 0,50 m2 por plaza 0,50 m2 por plaza 0,50 m2 por plaza 0,50 m2 por c/ 3 plazas - Salón de Convenciones 1,50 m2 por plaza 9 - - - 7 Con servicios sanitarios, independientes para cada sexo 8 Pudiendo dicho recinto ser utilizado como desayunador 9 Deberá contar con las siguientes instalaciones complementarias: salas y ambientes para secretaria, instalaciones para traducción simultánea y para equipos de reproducción de documentos, salas de reuniones de comisiones, sala para periodistas en instalaciones, para proyecciones cinematográficas a) Las habitaciones en estos establecimientos deben respetar las siguientes superficies mínimas: Cama y Desayuno / Hostal / Bed & Breakfast Albergue Turístico / Hostel Hospedaje Turístico /Residencial Turístico Habitación single 9,00 m2 9,00 m2 9,00 m2 Habitación doble 10,50 m2 10,00 m2 10,50 m2 Habitación triple 15,00 m2 15,00 m2 15,00 m2 11 Habitación cuádruple 20,00 m2 20,00 m2 20,00 m2 13 10 Las habitaciones triples no deberán exceder el 30 % del total. 11 Las habitaciones triples no deberán exceder el 40% del total. 12 Las habitaciones cuádruples no deberán exceder el 15% del total. 13 Las habitaciones cuádruples no deberán exceder el 25% del total. b) Los espacios comunes deben respetar las siguientes superficies mínimas: Cama y Desayuno / Hostal / Bed & Breakfast Albergue Turístico / Hostel Hospedaje Turístico /Residencial Turístico Recepción y portería 6,00 m2 15,00 m2 5,00 m2 + 0,20 m2 por plaza, a partir de las 20 plazas + 0,20 m2 por plaza, a partir de las 20 plazas + 0,20 m2 por plaza, a partir de las 20 plazas Sala de estar – Salón usos múltiples 15,00 m2



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

25,00 m² - + 0,20 m² por plaza, a partir de las 20 plazas + 0,40 m² por plaza, a partir de las 20 plazas -

2. **SERVICIOS ESENCIALES** Todo alojamiento turístico hotelero y para-hotelero debe brindar servicio: a) De recepción permanente; b) De custodia de valores mediante cajas de seguridad; c) De habitaciones con facilidades para el uso de personas con movilidad reducida; d) Telefónico; e) De televisión con servicio de cable o similar; f) De lavandería propio o tercerizado; g) De desayuno; h) De mucama; i) De mantenimiento propio o tercerizado.

3. **EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO** Las habitaciones de los alojamientos turísticos hoteleros y para-hoteleros deben contar como mínimo con el siguiente equipamiento, muebles e instalaciones: a) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas deben ser de 0.80 m por 1.90 m o camas dobles cuyas dimensiones mínimas deben ser de 1.40 m por 1.90 m; b) Una mesa de luz, con superficie de mesada equivalente de 0.25 m² por plaza, con excepción de las habitaciones compartidas; c) Un sillón butaca o silla cada dos plazas y una mesa escritorio, con excepción de las habitaciones compartidas; d) Espacio para depositar el equipaje por plaza; e) Un espacio de guardarropa por plaza, que puede o no ser compartido; f) Un artefacto lumínico por cada plaza; g) Sistema de comunicación interna; h) Posibilidad de oscurecimiento que impida el paso de la luz; i) Ropa de cama adecuada, por día y por plaza; j) Un juego toalla de mano y un toallón de baño, por día y por plaza; k) Papel higiénico, por día y por plaza; l) Jabón, por día y por plaza; m) La ropa de cama, toalla y toallón se deben cambiar como mínimo 2 (dos) veces a la semana, salvo un programa de cuidado del medio ambiente explicitado claramente y aceptado por el huésped, como así también cada vez que haya cambiado el huésped; n) Sistema de acondicionamiento térmico; o) Las instalaciones en general, el mobiliario, los elementos decorativos, los utensilios y los revestimientos deben ser adecuados en su nivel de calidad, a la categoría que ostente el establecimiento, y se deben mantener en las debidas condiciones de presentación, funcionamiento y limpieza.” Finalmente, se establecen requisitos en relación con las reservas, la tarjeta de registro de los huéspedes, su ingreso y egreso.

Hemos querido transcribir buena parte de la Ley N° 4.631 para dejar en evidencia el exagerado intervencionismo que implica. El cumplimiento de una serie tan extensa de condiciones, por un lado, limita la función empresarial a la vez que eleva el costo y el riesgo del negocio, al quedar sujeto a intromisiones estatales exorbitantes e imprevisibles en su reglamentación y aplicación; y por otro, todo ello en la actualidad resulta prescindible al existir plataformas y aplicaciones de internet que permiten que los usuarios evalúen los alojamientos turísticos en sentido amplio, utilizando los sistemas de calificaciones disponibles de forma pública. La derogación de la Ley N° 4.631 permitiría

además facilitar una competencia más equitativa en el mercado respecto de otras clases de alojamientos, lo que se expresa finalmente en una mejor calidad del servicio.

Por todo lo expuesto, solicito a mis colegas el tratamiento y la aprobación del presente Proyecto de Ley.