

PROYECTO DE LEY

SIMPLIFICACIÓN DE NORMAS SOBRE ALOJAMIENTO  
Y ALOJAMIENTO NO TURÍSTICO DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Artículo 1º.- Sustitúyese el artículo 3.8.4 del Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que quedará redactado de la siguiente manera:

3.8.4 Alojamiento

Todos los establecimientos destinados a Alojamiento, tanto Turístico como No Turístico, deben dar cumplimiento a la Legislación específica que sea de aplicación en la materia y de manera subsidiaria a lo establecido en el presente Código.

a. Accesibilidad:

El acceso a los servicios para personas con discapacidad desde la vía pública o desde la L.O., debe proyectarse directamente por circulaciones y pasos sin desniveles, que en caso de existir, deben ser salvados por:

1. Escaleras o escalones que cumplan lo prescrito en el artículo 3.4.6.1 “Escaleras Principales - Sus Características” del presente Código;
2. Rampas fijas que complementan o sustituyen a los escalones según lo prescrito en el artículo 3.4.5 “Rampas” del presente Código;
3. Plataformas elevadoras o deslizantes sobre la escalera, que complementan una escalera o escalones, según lo prescrito en el artículo 3.9.10.28 “Medios Alternativos de Elevación” del presente Código;
4. Ascensores, cuando la ubicación de los servicios para personas con discapacidad no se limite a un piso bajo. Cuando la unidad de uso que corresponda a la zona accesible se proyecte en varios desniveles, se debe disponer de un ascensor mecánico que cumpla con lo prescrito en el artículo 3.9.10 “Medios Mecánicos de Elevación” del presente Código.

Las escaleras, pasajes y medios de salida deben ajustarse a lo determinado en el capítulo 3.4 “Medios de Salida y Accesibilidad” del presente Código.

Las puertas de acceso a las habitaciones o departamentos, servicios de salubridad y baños privados para huéspedes deben cumplir con lo establecido en el artículo 3.4.3 “Puertas” del presente Código.

b. Salubridad:

Los servicios sanitarios deben dimensionarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.5.1.1.1 “Cuadro de Servicio Mínimo de Salubridad Según el Uso” de este Código.

c. Servicio de salubridad para el personal:

El servicio de salubridad para el personal se determina de acuerdo con lo establecido en los artículos 3.5.1 “Servicio Mínimo de Salubridad” y 3.5.1.1 “Servicio Mínimo de Salubridad Según el Uso” para personal en Residencial para Personas Mayores.

Artículo 2°.- Sustitúyese el artículo 3.8.4.1 del Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que quedará redactado de la siguiente manera:

3.8.4.1 Alojamiento No Turístico

3.8.4.1.1 Casa de Pensión, Hotel Familiar, Hotel Residencial

Una Casa de Pensión, Hotel Familiar, Hotel Residencial debe dar cumplimiento, además de lo establecido en las generalidades, con el servicio de salubridad para el personal conforme lo establecido en el artículo 3.5.1.1 “Servicio Mínimo de Salubridad Según el Uso” del presente Código.

Artículo 3°.- Sustitúyese el artículo 3.8.4.3 del Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que quedará redactado de la siguiente manera:

3.8.4.3 Alojamiento Turístico Para-Hotelero

3.8.4.3.1 Albergue Turístico/Hostel, Hostal, Bed&Breakfast, Hospedaje Turístico/Residencial Turístico

Deben cumplir con lo enunciado en las generalidades.

Artículo 4°.- Sustitúyese el artículo 3.8.4.4 del Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que quedará redactado de la siguiente manera:

3.8.4.4 Albergue Transitorio Los locales de albergue transitorio deben cumplir con lo dispuesto en el artículo 3.8.4 “Alojamiento”.

Artículo 5°.- Comuníquese, etcétera.

## FUNDAMENTOS

El exceso de regulaciones legales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no solo ha alcanzado a la legislación ordinaria sino también a los propios códigos de la Ciudad. El alto grado de intervencionismo en la actividad privada de los ciudadanos que observamos en estas normas parte necesariamente del presupuesto de que el Estado es el encargado exclusivo de tutelar ampliamente las acciones civiles y comerciales, sin que otros factores —como el mercado—, puedan siquiera cumplir parcialmente con dicha función.

De esta manera, en el presente Proyecto nos ocupamos de proponer la sustitución de un conjunto de artículos del Código de Edificación de la Ciudad, lo que complementa el planteo que realizamos en sendos proyectos anteriores referentes a la derogación de la Ley N° 4.631 de Regulación de Alojamientos Turísticos y de la Ley N° 6.255 de Regulación de la Actividad de Alquiler Temporario Turístico de la Ciudad.

En este caso, proponemos la sustitución de varios artículos del Código de Edificación con el objeto de desregular y simplificar aspectos sujetos a regulación legal que, por el contrario, bien pueden ser cumplimentados de forma voluntaria mediante los diversos medios de evaluación o calificación que ofrece el mercado a los usuarios, pasajeros o clientes de alojamientos turísticos, no turísticos, para-hoteleros y de hoteles alojamiento, a través de aplicaciones y sitios web donde aparecen publicados.

En este sentido, cabe destacar que resulta sorprendente que las normas jurídicas hasta ahora mencionadas sean bastante recientes y aún así sus respectivos autores parecen ignorar que las condiciones que regulan pueden ser mejor evaluadas, en cuanto a la valoración de su relevancia y pertinencia, a través de la experiencia de los usuarios reales y potenciales que ofrecen las más variadas plataformas digitales.

Por lo tanto, solo hemos mantenido los requisitos referentes a “accesibilidad”, “salubridad” y “servicio de salubridad para el personal” de las normas señaladas del Código de Edificación, en tanto que hemos suprimido de los artículos indicados los excesivos requisitos sobre iluminación, ventilado, dormitorios, estar/comedores, baños, cocinas, solados, paramentos, coeficientes de ocupación, puertas, ropería, guardarropas y servicios varios, entre otros. La desregulación propuesta permitirá mejorar en este sentido la competencia respecto de la actividad de alquiler temporario turístico de la Ciudad.

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