

Mendoza, Agosto de 2008

Visto lo dispuesto por ley N° 7.863, y:

CONSIDERANDO:

Que la citada norma regula en la Provincia de Mendoza la habilitación, uso y control de los inmuebles locados por períodos inferiores a sesenta (60) días que sean explotados para alojamiento de turistas, definidos como Propiedades de Alquiler Temporario - PAT-

Que la norma define como propiedad de alquiler temporario (PAT), a aquellas unidades de viviendas independientes que se ofrecen para alquiler turístico, por períodos inferiores a sesenta (60) días

Que la Secretaría de Turismo será el Organismo de Aplicación de la citada Ley,

Que el Organismo de Aplicación determinará la superficie mínima que deben tener los diferentes ambientes, el equipamiento y elementos necesarios mínimos con que debe contar la unidad de vivienda, características de la prestación y servicios, como así también la cantidad de plazas autorizadas.

Que ante el nuevo régimen legal vigente resulta indispensable dictar normas reglamentarias para el logro de los fines perseguidos con su sanción, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 128 de la Constitución de la Provincia;

Que Asesoría Letrada dictaminó favorablemente sobre la procedencia del proyecto.-

Por ello,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA
EN ACUERDO DE MINISTROS
DECRETA:**

Artículo 1º: Créase el Registro de Propiedades de alquiler temporario, en adelante "PAT", para regular su habilitación, uso y control en el ámbito de la Secretaría de Turismo, según establece el artículo 17 de la ley N° 5349 y su decreto reglamentario N° 3220. Se define como propiedad de alquiler temporario (PAT), a los fines previstos en el presente decreto reglamentario, a aquellas unidades de vivienda independientes que se ofrecen para alquiler por períodos inferiores a 60 días.

Las unidades de viviendas podrán estar alcanzadas o no, por el régimen de viviendas de propiedad horizontal.

Artículo 2º: Deróguese la Resolución N° 569/07 de la Secretaría de Turismo y normas complementarias.

De la clasificación de PAT

Artículo 3º: Las PAT se clasificarán en:

- I. Unidad monoambiente: La superficie mínima total de la unidad monoambiente será de treinta y cinco metros cuadrados (35 m²). Deberán contar con dormitorio-estarcomedor, cocina o kichinette y baño privado.

- II. Unidad poliambiente: deberán contar como mínimo con cocina-comedor, un dormitorio con capacidad para dos plazas y baño privado.

Artículo 4º: La Clase PAT debe cumplir los requisitos arquitectónicos, de equipamiento y servicios mínimos que se detallan en los artículos siguientes, bajo pena de denegación de la habilitación y sanciones conforme a la normativa vigente.

De la Inscripción

Artículo 5º: Toda solicitud de inscripción deberá ser presentada ante la Dirección de Servicios Turísticos de la Secretaría de Turismo y será instrumentada mediante declaración jurada, acompañada de la siguiente documentación:

A) Datos del solicitante

- Nombre o razón social
- Nombre de fantasía propuesto
- Domicilio real y legal
- Datos del/los propietario/s, socios y/o accionistas o equivalente.
- Datos de los directores o directivos de la organización.
- Datos de los apoderados y/o representantes legales
- Copia del contrato social (si corresponde)
- Copia de las actas de Directorio, Asamblea y Balance (si corresponde)
- Fotocopia del C.U.I.T. e inscripción en Ingresos Brutos en la actividad correspondiente.
- Fotocopia del DNI del titular o representante legal con la debida acreditación de personería.

B) Datos del inmueble

- Título de propiedad, contrato de arrendamiento o explotación que contenga expresa autorización para el uso del mismo como PAT, según correspondiere.
- Aprobación expresa del consorcio otorgada en reunión extraordinaria citada al efecto en el caso de estar sujeta al régimen de propiedad horizontal.
- Planos de la PAT, en escala, con esquema de amoblamiento y equipamiento planteado en planos de planta.
- Plano indicando ubicación de los sistemas de alarmas utilizados y elementos contra incendios, con la aprobación de la autoridad competente.
- Certificado de Habilitación de Comercio otorgado por el municipio respectivo.
- Certificado de habitabilidad del inmueble otorgado por el municipio correspondiente.
- Planos aprobados indicando la circulación y salidas para casos de emergencia, con detalle de los elementos utilizados para su señalización del inmueble y en caso de propiedad horizontal del edificio.
- Fotografías de la PAT: fachadas, sala de estar, habitaciones y demás dependencia

C) Otros Datos

- Seguro contra robo e incendios
- Seguro de responsabilidad civil
- Medidas de prevención para delitos contra la propiedad.
- Cobertura médica cuando esté disponible (área protegida o similar)
- Detalle del mobiliario y elementos de confort y servicios.
- Sistema de registro y confirmación de reservas.
- Domicilio para retirar y entregar llaves, en el que se brindará atención al público al menos dos (2) horas diarias entre las 08.00 y las 20.00 hs.
- Número de teléfono en el que se prestará atención telefónica durante las veinticuatro (24) horas.

La Dirección de Servicios Turísticos de la Secretaría de Turismo podrá requerir documentación aclaratoria en casos que así lo amerite.

Una vez obtenida la habilitación de la Secretaría de Turismo como PAT correspondiente, deberá presentar dentro de los treinta (30) días de otorgada la misma, copia de inscripción en el Registro Único de Comercio e Industria Provincial (RUCIP). La documentación identificatoria de dicha inscripción debe ser exhibida en el domicilio declarado para entrega y recepción de llaves, colocada en lugar visible, conforme determine la Dirección de Fiscalización, Control y Defensa del Consumidor de la Provincia.

Toda la documentación e información requerida en el presente artículo debe mantenerse permanentemente actualizada.

De los requisitos específicos

De la unidad habitacional

Artículo 6º: Las unidades habitacionales de las PAT deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Tener capacidad mínima de dos (2) plazas por vivienda.
- II. Los dormitorios, o el espacio destinado a dormitorio en el monoambiente deberán tener una superficie mínima de ocho metros con cuarenta centímetros cuadrados (8,40 m²) con un lado mínimo de dos metros con ochenta centímetros (2,80 m) y contar con un equipamiento mínimo compuesto por:
 - a. Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de ochenta centímetros (80 cm.) por un metro noventa centímetros (1,90 m) o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de un metro cuarenta centímetros (1,40 m) por un metro noventa centímetros (1,90 m.). Los colchones serán de un espesor mínimo de dieciocho centímetros (18 cm.)
 - b. Ropa de cama en cantidad suficiente según número de plazas: almohadas, frazadas, cobertores y mantas, fundas y sábanas; las que deberán ser reemplazadas cada setenta y dos (72) horas y/o por recambio de huésped.
 - c. Un sillón, butaca o silla por dormitorio.
 - d. Un armario o placard, de no menos de sesenta centímetros (60 cm.) de profundidad, noventa centímetros (90 cm.) de ancho por plaza y un metro con ochenta centímetros (1,80 m.) de alto, con un mínimo de tres (3) cajones
 - e. Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

De los sanitarios

Artículo 7º: La superficie mínima de los baños será de dos metros cuarenta centímetros cuadrados (2,40 m²) con un lado mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20 m).

El local destinado a sanitario podrá ventilar directamente al exterior; si lo hiciere a través de conducto de ventilación deberá contar con sistema de extracción eléctrica.

Contará con el siguiente equipamiento:

- a) Lavamanos con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.
- b) Bañera o receptáculo con ducha provisto de mampara o cortina, con servicio permanente de agua fría y caliente mezclable.
- c) Inodoro.
- d) Bidet independiente de otro artefacto con servicio de agua fría y caliente mezclable.
- e) Espejo sobre lavamanos.
- f) Otros accesorios: repisa, jaboneras para lavamanos, percheros, portarrollos, y portavasos con porta cepillo.
- g) Una (1) toalla de mano y un (1) toallón de baño por plaza
- h) Tomacorriente según las normativas vigentes.
- i) Las paredes de los baños deberán estar revestidos con material impermeable hasta una altura mínima de dos metros (2 m.)

Del estar comedor

Artículo 8º: La superficie del espacio destinado a estar comedor será de doce metros cuadrados (12 m²) hasta cuatro (4) plazas más un metro cuadrado (1 m²) por plaza adicional. Contará con mesa y un número de sillas equivalente al número de plazas. La sala de estar contará con sillones o similar equipamiento.

De la cocina

Artículo 9º: La cocina deberá contar como mínimo con cocina y/o anafe con horno, una piletta con agua caliente y fría mezclables, mesada, armario o alacena con capacidad para utensilios y víveres, heladera, disponiendo además de equipo extractor.

Estará equipada, como mínimo con vajilla, cubiertos, cristalería y batería de cocina adecuada a la cantidad de plazas.

De la climatización

Artículo 10º: Contar con sistema de climatización que permita mantener la temperatura entre dieciocho y veinticinco grados centígrados (18°C y 25°C) en todos los ambientes. En caso de contar con calefacción a gas, la misma deberá ser obligatoriamente del tipo tiro balanceado.

De la Identificación de PAT

Artículo 11º: Las PAT ubicadas en edificios de propiedad horizontal, deberán contar con una identificación general en el exterior del edificio y detallada en el interior, indicando esta el número de unidad correspondiente.

- I. Identificación exterior: contará con una placa de diez centímetros (10 cm) de alto por quince centímetros (15 cm) de ancho, con la inscripción "PAT" conforme al modelo que provea la dirección de servicios turísticos.
- II. Identificación interior: En los edificios que cuenten con pizarra, visor o equivalente que indique los titulares u ocupantes de las propiedades, deberá indicarse en él la leyenda "PAT" seguido del número correspondiente al legajo de habilitación, en el casillero de la unidad habilitada.

En los edificios que no cuenten con pizarra, visor o equivalente deberá colocarse en el hall de entrada una placa de siete centímetros con cincuenta milímetros (7,50 cm) de alto por diez centímetros (10 cm) de ancho con la leyenda "PAT" e identificando el piso, número de unidad y legajo, la que deberá encontrarse en lugar visible y a un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de altura desde el nivel de suelo. Conforme al modelo que provea la dirección de servicios turísticos.

En todo tipo de publicación o promoción que realice la PAT, debe exhibir su legajo de habilitación otorgado por la Secretaría de Turismo junto al nombre de Fantasía del establecimiento no debiendo ser inferior al 50% del nombre de Fantasía.

Artículo 12º: Deberá cumplimentar con la normativa municipal vigente en materia de edificación en el área de localización. En caso de no existir dicho instrumento se tomará como referencia el Código de Edificación de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza.

Artículo 13º: Las PAT deberán exhibir en su interior:

- I. copia de inscripción en la AFIP
- II. copia de inscripción en la DGR
- III. copia de certificado de habilitación comercial municipal
- IV. copia de la habilitación de la Secretaría de Turismo
- V. Tarifa homologada por la Dirección de Servicios Turísticos de la Secretaría de Turismo.

De las modificaciones o cierre de PAT

Artículo 14º: Toda modificación que se introduzca en la PAT, edificio, mobiliario, equipamiento, servicios tecnológicos, o en los servicios deberá ser comunicada por escrito dentro de los diez (10) días de realizada la misma, mediante pieza certificada a la Dirección de Servicios Turísticos de la Secretaría de Turismo, remitiendo copia de los planos y el informe de los cambios o mejoras introducidas. En cualquier caso solicitará la inspección para su verificación.

Artículo 15º: Toda PAT que cierre por cualquier motivo, deberá notificar en forma fehaciente la fecha de apertura y cierre, hasta quince (15) días antes de la misma, a la Dirección de Servicios Turísticos de la Secretaría de Turismo.

Artículo 16º: Cualquier cambio y modificación deberá ser notificada en forma fehaciente, dentro de los cinco (5) días de producida, a la Dirección de Servicios Turísticos de la Secretaría de Turismo, bajo apercibimiento de caducidad de la habilitación, cualquiera de las siguientes modificaciones:

1. Cierre
2. Transferencia parcial o total
3. Venta parcial o total
4. Cesión parcial o total
5. Modificaciones en la información requerida en el artículo quinto inciso A (5.A)

Artículo 17º: La Dirección de Servicios Turísticos podrá exigir toda documentación que estime pertinente a personas físicas o jurídicas habilitadas.

De la vigencia de habilitación

Artículo 18º: La habilitación tendrá vigencia durante un año, a partir de la fecha de notificación de la resolución de la Secretaría de Turismo que lo habilita para funcionar como PAT.

Artículo 19º: Será condición para la vigencia de la habilitación, la presentación anual o tiempo menor cuando la autoridad lo requiera, de la certificación extendida por profesional matriculado que constate el cumplimiento de las medidas de seguridad de todos aquellos servicios que puedan generar daños al personal de los establecimientos, usuarios o vecinos.-

De los demás requisitos

Artículo 20º: Las PAT deberán además cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Cada unidad deberá tener un tendedero o lugar de secado de ropa.
- II. Caja de seguridad empotrada o asegurada a estructuras fijas.
- III. Todos los servicios complementarios y opcionales que se ofrezcan deberán contar con tarifa homologada por la Dirección de Servicios Turísticos de la Secretaría de Turismo.

De la registración de huéspedes

Artículo 21º: Toda PAT deberá mantener actualizado un registro de entrada y salida del movimiento de huéspedes, con las mismas características que el que poseen los alojamientos turísticos, y mantenerlo actualizado, el que deberá estar a disposición en el domicilio denunciado para entrega y retiro de llaves.

Del nombre de fantasía

Artículo 22º: Queda expresamente prohibido el uso de nombres de fantasía que pertenezcan a cualquier clase o categoría de alojamiento turístico, que indiquen características generales o de estructuras propias de estos o que induzcan a confusión o engaño tanto en acciones comerciales o de comunicación de cualquier especie, como así también de folletería, cartelería o cualquier figura de cualquier naturaleza.

Artículo 23º: Si la razón social tuviese alguna de las características enunciadas en el artículo precedente no podrá, bajo ninguna circunstancia, emplearse en acciones comerciales o de comunicación de cualquier especie, ni en folletería o cartelería.

Solamente podrá emplearse en documentación en la que sea exigible por normativa vigente, y el tamaño de su letra no podrá ser mayor que la que tenga los números de inscripción exigibles.

Del acuerdo de locación temporario

Artículo 24º: El titular deberá presentar el modelo del contrato que utilizará para alquilar la propiedad a los huéspedes ante la Dirección de Servicios Turísticos de la Secretaría de Turismo, debiendo informar cualquier cambio que se le haga al mismo dentro de los cinco días. Los contratos deberán ser impresos en formularios numerados que deberán ser previamente foliados y rubricados por la Dirección de Servicios Turísticos.

El prestador registrado deberá conservar copia de cada contratación por el plazo de un (1) año.

De los plazos

Artículo 25º: Las propiedades de alquiler temporario (PAT) tendrán un plazo de noventa (90) días corridos contados a partir de la vigencia del presente decreto reglamentario, para inscribirse en la Dirección de Servicios Turísticos de la Secretaría de Turismo.

De la Inspección y Vigilancia- Penalidades

Artículo 26º: Las inspecciones, vigilancia, procedimiento y sanciones de los prestadores que regula la presente norma se regirá por lo dispuesto en los arts 19, 20, 21 y 22 de la ley Nº 5349 y arts. 22, 23, 24, 25, 26 y 27 del Decreto Reglamentario Nº 3220.

Artículo 27º: Se aplicará la sanción pertinente a toda PAT que sea ofrecida o comercializada sin la debida inscripción y autorización del órgano competente

Artículo 28º - Comuníquese a quien corresponda, publíquese y archívese.-