

## **ORDENANZA N° 5.616**

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA MARÍA SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

### **ORDENANZA**

**Art. 1°.-** Créese el rubro “**ALBERGUE TRANSITORIO**”, entendiéndose como tal al establecimiento que presta locación por hora de habitaciones amuebladas, con provisión de mobiliario, ropa de cama y elementos de tocador, provistas o no de equipaje, por lapsos inferiores a veinticuatro horas (24 HS.), y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar a sus ocasionales ocupantes en el libro de Registros de Pasajeros.

**Art. 2°.-** Quedan comprendidos en la definición expresada en el Art. 1°, los establecimientos que se denominan con las expresiones “albergue por hora”, “alojamiento por hora”, “hospedaje por hora”, “motel”, “amueblado”, “hotel alojamiento” o con cualquiera otra empleada para definir la actividad que esta ordenanza regula como “albergue transitorio”. Se presume que se encuadra dentro del rubro “albergue transitorio”, cualquier establecimiento:

- a) Que acceda a prestar sus servicios por horas o fracciones de tiempo inferiores al día completo, o alquilen la misma habitación dos o más veces en el término de veinticuatro horas (24 hs.),
- b) Cuyas instalaciones contengan taquillas, pasas platos o similares que eviten el contacto personal directo entre clientes y el personal del establecimiento;
- c) Cuyas habitaciones tengan camas matrimoniales en un porcentaje superior al treinta y cinco por ciento (35%) del total de las del establecimiento.
- d) Que no lleve las planillas de acceso y salida de pasajeros, con la correspondiente determinación de día, horarios, nombres, apellido, domicilio, estado civil y número de documento de los mismos.

**Art. 3°.-** Los inmuebles a los que se refiere el Art. 1° no podrán desarrollar ningún tipo de actividad fuera de la de albergue transitorio, con las características indicadas en la presente Ordenanza. En ninguna circunstancia se podrá habilitar en un mismo edificio, habitaciones para albergue transitorio conjuntamente con habitaciones para el uso de hotelería de pasajeros y/o pensiones, y/o residenciales, o similares.

**Art. 4°.-** El D.E.M. autorizará la radicación de establecimientos a los que se refiere el art. 1° en los lugares que no se encuentren expresamente prohibidos por la presente Ordenanza.-

- 1) Los establecimientos de referencia podrán ubicarse en zonas rurales o industriales.-
- 2) Los establecimientos de referencia no podrán instalarse en zonas residenciales o dentro del sector demarcado por los Bulevares España - Alvear, Italia - R.J. Cárcano, Velez Sarsfield y Sarmiento, salvo cuando contaren con la conformidad expresa de los vecinos del lugar dentro de un radio de cien (100) metros, manifestada por escrito con su firma debidamente certificada por Escribano Público o Autoridad Policial.-
- 3) No podrán funcionar Albergues Transitorios en inmuebles que se encuentren ubicados a menos de trescientos (300) metros de edificaciones ocupadas por establecimientos de enseñanza, residencias que alberguen menores de edad, hospitales y/o centros asistenciales, instituciones culturales, deportivas, religiosas, y toda otra que cumpla fines de bien público; confiterías bailables, bares nocturnos, peñas o similares.-
- 4) En los distintos barrios de la ciudad, a excepción de la zona demarcada en el inc. 2° del presente artículo, se podrán instalar Albergues Transitorios, salvo que los vecinos del lugar, dentro de un radio de cien (100) metros, y en un porcentaje que supere el cincuenta por ciento de los que allí habitan, manifiesten su oposición con nota suscripta por los interesados con su firma debidamente certificada por Escribano Público o Autoridad Policial.-

Los establecimientos a los que se refiere el Art. 1º no podrán funcionar sin habilitación previa, la que será otorgada por el D.E.M., previo cumplimiento de los requisitos que prevé la presente Ordenanza.-

## **TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 5º.** - Toda solicitud para obtener la habilitación de los establecimientos regidos por la presente Ordenanza, deberá estar acompañada de la siguiente documentación:

- a) Datos personales de el/los solicitantes, adjuntando fotocopia de la primera y segunda hoja del D.N.I., y de aquella donde conste el último domicilio.
- b) Cuando se trate de una persona jurídica, deberá acreditar personería, acompañando contrato o estatuto social, y acta de renovación de autoridades.
- c) Constitución de domicilio especial y real.
- d) Declaración de actividades actuales y anteriores relacionadas con el rubro “ALBERGUE TRANSITORIO”, con determinación de fechas y lugares.
- e) Certificado de buena conducta, expedido por la autoridad policial, y Certificado de Antecedentes, expedido por el Registro Nacional de Reincidencia. Este requisito deberá cumplimentarse nuevamente en caso de solicitar la renovación de la habilitación.
- f) Constancia de dominio, usufructo y/u otro derecho real sobre el inmueble en el que funcionará el establecimiento cuya instalación se solicita, a nombre del peticionante, o contrato de locación o comodato, con consentimiento del propietario para el tipo de negocio a instalar en el mismo. La autoridad de aplicación podrá requerir los informes que estime pertinentes al Registro General de la Provincia, y demás reparticiones que corresponda.
- g) Póliza de seguro de responsabilidad civil. El valor del mismo será determinado por el D.E.M. por vía reglamentaria, y deberá ser proporcional a la índole del emprendimiento que se pretende habilitar.
- h) Certificado de libre deuda del/de los solicitante/s respecto de obligaciones tributarias municipales, y de sanciones y/o multas del Juzgado de Faltas Administrativas, debiendo

considerarse deudor a quien tuviera planes de pago pendientes, salvo que ofreciere garantías a satisfacción.

i) Constancia de inscripción en la AFIP y en la DGR.

j) Plano de ubicación del ALBERGUE TRANSITORIO.

k) Plano de arquitectura general, firmado por profesional habilitado a tal fin., con determinación de lugares destinados al público, a la administración y demás dependencias o lugares destinados a tal objeto, ubicación y medidas libres de medios de ingreso y egreso, con indicación de salidas de emergencia, luces de emergencia, tableros de corte de energía eléctrica y llaves de corte de gas.

l) Plano de instalación eléctrica firmado por profesional habilitado a tal fin. Todas las instalaciones deberán ser embutidas.

m) Plano de instalación de gas, en los casos en que sea necesario presentarlos, por la índole de la actividad, firmado por profesional habilitado a tal fin.

n) Detalle de las medidas de seguridad y contra incendios, incorporadas al inmueble, en cumplimiento de las ordenanzas vigentes.

o) Constancia de cobertura medica de emergencia.

p) Constancia de desinfección, desinsectación y desratización, conforme a las previsiones vigentes en la materia.

q) Toda otra documentación que se exija por el DEM para la habilitación.-

Toda la documentación deberá presentarse por duplicado. La admisión de la solicitud de habilitación estará sujeta al previo pago de todos los tributos previstos por la Ordenanza Tarifaria Anual.

**Art. 6°.-** Los propietarios o responsables de los establecimientos objeto de la presente ordenanza, quedan obligados a presentar, conjuntamente con la documentación prevista en el art. 5°, la nómina del personal, por duplicado, en la que deberá constar:

a) Nombre, apellido, domicilio y edad;

b) Tipo y número del Documento de Identidad;

- c) Número de CUIL;
- d) Certificado de buena conducta;
- e) Libreta Sanitaria;
- f) Tareas que desempeña, horario que cumple y días francos.

De dicha nómina actualizada deberá quedar copia en el libro de Inspecciones que determina la presente Ordenanza. Las altas y bajas del personal deberán comunicarse al DEM por nota dentro de los 3 (tres) días de producida..

El establecimiento deberá contar con una dotación mínima de 1 (un) conserje y 1 (un) mucamo/a por turno de ocho horas (8 hs.) de trabajo.

**Art. 7°.-** En todo local o negocio habilitado conforme a las disposiciones de la presente Ordenanza, se llevará un Libro de Inspecciones, especial y foliado, que sellará y rubricará la Autoridad de Aplicación, en el que constarán las siguientes anotaciones:

- a) Carácter del negocio autorizado;
- b) Resolución municipal habilitante;
- c) Todo otro dato que la Autoridad de aplicación creyera conveniente incluir.

Este Libro estará a disposición de los inspectores, quienes obligatoriamente dejarán constancia de las visitas que realicen para controlar el funcionamiento del local, especificando la fecha, hora, nombre y apellido, y área a la que pertenece. Las observaciones pertinentes se harán por ante el encargado, responsable o propietario, a los efectos correspondientes. En caso de ausencia del propietario, y a los fines de la inspección y sus consecuencias, se considerará como responsable a la persona que esté a cargo del negocio o de la caja.

Asimismo, será obligatorio poseer en la administración del local, a disposición de la autoridad municipal, copia de los planos del local y sus instalaciones (sanitarias, eléctricas, sonoras, y toda otra existente), actualizados y aprobados por los organismos municipales competentes.

Son responsables de la existencia y conservación de este libro y los planos, los propietarios del local, y en caso de destrucción o extravío deberán comunicarlo dentro de los 3 (tres) días hábiles posteriores al hecho, bajo apercibimiento de sanción.

De las observaciones que se formulen por los inspectores en el libro de inspecciones o en acta especial que deberá confeccionarse al efecto en caso de que el libro no le fuere entregado, el inspector labrará acta que remitirá al Juzgado de faltas.-

**Art. 8°.-** Todo local o negocio habilitado conforme a las disposiciones de la presente Ordenanza, deberá tener un libro de quejas, el que deberá encontrarse a disposición de los usuarios.

**Art. 9°.-** La vivienda destinada para el propietario, sereno o cuidador, deberá estar totalmente separada y no tener comunicación directa con el local habilitado para el funcionamiento del negocio reglamentado por la presente Ordenanza.

**Art. 10°.-** Los establecimientos objeto de la presente Ordenanza, al igual que sus instalaciones complementarias y materiales utilizados, deberán regirse según lo dispuesto en el Código de Edificación en lo referente a seguridad e higiene. Deberán estar dotados de los elementos de seguridad contra incendio, según lo prevén las Ordenanzas vigentes en la materia, siendo facultad de la Autoridad de aplicación exigir estudio e informe sobre seguridad e incendio, efectuado por profesional o institución con idoneidad en la materia.

**Art. 11°.-** Ningún establecimiento de los comprendidos en la presente Ordenanza, podrá afectar las condiciones de habitabilidad de las viviendas vecinas por medio de luces, sonidos o ruidos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza u Ordenanzas conexas. La Autoridad de Aplicación intervendrá de oficio o a petición de parte para hacer cesar las posibles infracciones, labrando las actuaciones que correspondan y adoptando las medidas pertinentes.-

## **TITULO II. DISPOSICIONES ESPECIALES.**

**Art. 12°.-** Los ALBERGUES TRANSITORIOS deberán cumplir con los siguientes requisitos:

### **I- ACCESO Y SALIDA**

El acceso se realizará de manera tal, que desde el exterior no se permita ver la entrada a cocheras y/o habitaciones.

- a. Las puertas de acceso y salida deberán estar señalizadas de manera tal, que faciliten la circulación de vehículos y/o personas.
- b. El acceso y la salida deberán preservar en todos sus aspectos la intimidad del funcionamiento del ALBERGUE TRANSITORIO.
- c. Queda prohibido el acceso y salida directos a rutas nacionales o provinciales.

### **II. HABITACIONES**

- a. Todo establecimiento deberá contar como mínimo con seis (seis) habitaciones.
- b. Los Albergues Transitorios que tengan más de diez habitaciones, deberán contar en las mismas con una puerta de servicio que se comunicará con un pasillo interno y/o lugar común al que acceda el personal de servicio. Tanto las habitaciones, como el pasillo contarán con luces de emergencia y con dispositivos que faciliten la entrega de elementos de higiene, bar, o la cobranza.
- c. Las ventanas de las habitaciones deberán tener vidrios y/o cortinas que impidan la visibilidad desde exterior.
- d. Deberán tener teléfono interno para comunicarse con, o desde la administración.
- e. Los muebles y artefactos deberán ser mantenidos en perfectas condiciones de uso.

- g. Las sábanas, toallas, toallones y cualquier otro elemento que entre en contacto directo con las personas que concurren, deberán ser retirados para su lavado y desinfección cada vez que se desocupe la habitación.
- h. La limpieza y desinfección de colchas, frazadas, acolchados y similares, y colchones, se realizará en forma semanal.
- i. La higienización de los elementos detallados en los items g) y h) deberá hacerse a través de métodos que aseguren su correcto lavado y desinfección, según los métodos modernos en la materia, en el propio establecimiento o en lavaderos debidamente autorizados para lavar ropa proveniente de albergues transitorios de la Ciudad de Villa María.

### **III. BAÑOS**

- a. Todas las habitaciones, sin excepción, deberán tener baño privado, con instalación de agua fría y caliente permanentemente.
- b. Las instalaciones sanitarias incluirán lavabo, bidé, inodoro, y un lugar destinado a la ducha.
- c. Las paredes deberán tener azulejos o similares hasta los dos (2) metros de altura. La parte superior de la pared, y el cielorraso deberán ser terminados con materiales de construcción acordes al diseño y estilo del establecimiento.
- d. La provisión de agua deberá proceder de conexiones a redes de distribución urbana, o redes de distribución de loteos con autorización oficial, para prestar servicio de provisión de agua o de perforaciones. El análisis de dichas aguas será realizado por autoridad competente, la que deberá acreditar fehacientemente su falta de contaminación y potabilidad.

#### **IV. COCHERAS**

- a) En caso de que las habitaciones tengan cocheras, sus dimensiones se ajustarán en un todo a lo establecido en el Código de Edificación, y comunicarán directamente con la habitación, sin conectarse con ninguna otra dependencia.
- b) La parte posterior de las cocheras deberán cerrarse mediante cortina u otro elemento que cumpla con la función de resguardar el interior de las mismas.

#### **V. CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO**

- a) Todas las habitaciones deberán poseer calefacción y aire acondicionado o ventilador de techo;
- b) Todo lo relativo al sistema de calefacción, extracción de aire, y/o aire acondicionado deberá regirse según lo dispuesto por el Código de Edificación y/u otras normativas vigentes. Asimismo, se deberá cumplimentar con lo previsto por las Ordenanzas vigentes aplicables al caso, siendo facultad de la Autoridad de Aplicación exigir estudio e informe sobre seguridad e incendio, efectuado por profesional o institución con idoneidad en la materia

**Art. 13°.-** Todo el personal que desarrolle tareas administrativas, de maestranza, o de seguridad en el establecimiento, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Deberá ser mayor de veintiún (21) años de edad, y contar con libreta sanitaria actualizada, expedida por institución sanitaria oficial de la Ciudad de Villa Maria.-
- b. Le estará expresamente prohibido desarrollar cualquier tipo de tarea en el establecimiento, a personal que no se encuentre identificado y detallado tal como lo prevé el Art. 6° de la presente Ordenanza.
- c. Le estará expresamente prohibido alternar con los usuarios.

**Art. 14°.-** Para el funcionamiento del establecimiento habilitado como albergue transitorio, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

- a. Contar con servicio interno y externo de vigilancia;

- b. Se encuentra total y expresamente prohibida la concurrencia de menores de dieciocho (18) años, a cuyo efecto deberá exhibirse un cartel a la entrada, que indique tal prohibición.
- c. Contar con medio de comunicación telefónica al exterior, como asimismo comunicación mediante teléfonos internos con las habitaciones;
- d. Numerar en forma corrida las habitaciones destinadas al servicio de ALBERGUE TRANSITORIO; cuando existan varios pisos, podrán numerarse por la centena que coincide con la ubicación de la respectiva planta.
- e. Las habitaciones no podrán ser utilizadas en forma simultánea por más de dos personas.
- f. Asegurar que en la circulación interna del establecimiento, los diferentes usuarios no se crucen entre sí.
- g. Para la espera de turnos, se podrá habilitar un sector de espera de personas y/o vehículos dentro del establecimiento, siempre que se asegure la privacidad e intimidad de la espera. Las personas no podrán instalarse en salas de acceso comunes, o en habitaciones u otros sitios para esperar turno.
- h. Mediante autorización expresa se podrá habilitar un servicio de cafetería, previa adaptación de las instalaciones a las normativas vigentes en el Código Alimentario Nacional.
- i. El propietario del establecimiento proveerá los medios necesarios y reglamentarios con relación a la higiene, profilaxis, seguridad y moralidad pública.

**Art. 15°.-** Los establecimientos sujetos a esta normativa no podrán utilizar en su edificio forma alguna de publicidad orientada a difundir directa o indirectamente la naturaleza de la habilitación acordada. Sobre el frente del establecimiento, se deberá exhibir obligatoriamente, un letrero del tamaño previsto por el DEM por vía reglamentaria, en el que consignará exclusivamente la leyenda “ALBERGUE TRANSITORIO” O “MOTEL”, seguida de su denominación, debajo de la cual se colocará la palabra “Habilitado”.

No se podrá tampoco identificar o singularizar al local con letreros (salvo el reglamentario), luces, palabras, colores, pinturas u otros elementos, cualquiera fuera su naturaleza, emplazados en el frente el local u otros sectores visibles desde la vía pública.

Lo establecido en el presente artículo no se aplicará a aquellos establecimientos habilitados en las zonas indiadas en el art. 4° inc. 1° de la presente Ordenanza

**Art. 16°.-** A partir de la publicación de la presente Ordenanza, la habilitación de los ALBERGUES TRANSITORIOS deberá renovarse anualmente. Para efectuar cualquier modificación de un edificio destinado a ALBERGUE TRANSITORIO, se deberá contar con la autorización previa del DEM, debiendo cumplimentarse con los requisitos que se prevean en el decreto reglamentario.

### **TITULO III. SANCIONES**

**Art. 17°.-** Se sancionará, con multa de CINCO MIL PESOS (\$5.000), a los responsables de los ALBERGUES TRANSITORIOS que infrinjan cualquiera de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, además de las siguientes infracciones:

- a. Acciones que, por descuido o negligencia de los responsables, provoquen falta de higiene y/o seguridad.
- b. La alternancia de cualquier empleado y/o propietario del establecimiento con los usuarios del mismo.

La primera reincidencia en cualquiera de las infracciones a lo establecido en la presente Ordenanza, será castigada con multa de PESOS DIEZ MIL (\$10.000) más la clausura del establecimiento por un (1) mes. La tercera infracción conllevará la clausura definitiva del establecimiento. En el caso de comprobarse fehacientemente la violación del inciso b) de este artículo se sancionará con la clausura definitiva del establecimiento.

**Art. 18°.-** En caso de comprobarse que un establecimiento habilitado en un determinado rubro, modificara su funcionamiento al modo previsto para los albergues transitorios en la presente Ordenanza, se procederá sin más trámite a la clausura de dicho lugar, y a la cancelación y/o revocación de la habilitación respectiva.

**Art. 19°.-** El DEM, a través de la Autoridad de aplicación, procederá a efectuar un relevamiento de todos los establecimientos de este tipo, confeccionando un registro de antecedentes, a los efectos de asentar, además de todos los datos concernientes a los mismos, las infracciones y contravenciones a la presente ordenanza, reincidencias, sanciones impuestas, clausuras y/o levantamiento de clausuras, así como todo otro dato que facilite las gestiones administrativas motivadas por el incumplimiento de las prescripciones contenidas en la presente Ordenanza.

**Art. 20°.-** Los establecimientos que no se adecuen en un todo a lo prescripto en la presente Ordenanza, deberán hacerlo en un período de tres (3) meses posteriores a la publicación de la misma.

**Art. 21°.-** Los establecimiento que estén radicados en zonas no permitidas por la presente Ordenanza, deberán relocalizarse en el período de un (1) año, sin perjuicio del deber de cumplir las disposiciones de la misma durante dicho lapso.

**Art. 22°.-** ABROGUESE la Ordenanza N° 4.936 y toda otra disposición que se oponga a la presente Ordenanza, a cuyo efecto, se establece la prelación normativa de ésta.

**Art. 23º.-** Protocolícese, comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Municipal y archívese.

DADA EN SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CINCO.