

Expte. 54593

LA PLATA, 6 de junio de 2013

El Concejo Deliberante, en su Sesión Ordinaria N° 7, celebrada en el día de la fecha, ha sancionado la siguiente:

### **ORDENANZA 11028**

**ARTICULO 1º:** Regúlase la habilitación y el funcionamiento de las pensiones existentes en la ciudad de La Plata.

**ARTICULO 2º:** A los fines de la presente Ordenanza entiéndase por:

**Pensión:** a todo inmueble destinado a vivienda colectiva y donde se provea el servicio de hospedaje transitorio y/o temporal a cambio del pago de un precio, siempre que la cantidad de habitaciones no sea menor de dos (2); con baños privados y/o a compartir; con espacios comunes como cocina y lavadero.

**Pensionista:** a quien contrate una habitación en la Pensión, con fines de residencia transitoria y/o temporaria.

**Responsable:** al titular de la habilitación.

**ARTICULO 3º:** Podrán habilitarse como pensiones todos aquellos inmuebles que cumplan con lo dispuesto en las Ordenanzas 10.681 (art. 190), 10703 (Tit. IV - art. 222º incs. e) y f) y demás Ordenanzas pertinentes, y con los requisitos previstos en la presente.

**ARTICULO 4º:** A los efectos de obtener la Factibilidad de Funcionamiento, el Responsable deberá presentar ante la Autoridad de Aplicación, la siguiente documentación:

- a. Documento Nacional de Identidad, en caso de tratarse de personas físicas.
- b. Tratándose de personas jurídicas corresponderá, en el caso de:
  1. Sociedades de hecho: documentación nacional de identidad de cada socio y su CUIT, además del CUIT de la Sociedad y la inscripción en Ingresos Brutos de la sociedad y su último pago.
  2. Sociedades de Responsabilidad Limitada: contrato social inscripto y CUIT de la Sociedad. En caso de actuar un apoderado, poder con facultades suficientes para actuar.
  3. Sociedades Anónimas: contrato social y sus modificaciones y CUIT de la Sociedad. Actas de Asamblea donde se designen autoridades y se distribuyan los cargos. Acta donde se resuelva habilitar el inmueble.
  4. Sociedades en comandita: contrato social y sus modificaciones y CUIT de la Sociedad.
- c. Plano según Obra actualizado y copia certificada por la Dirección de Obras Particulares.

- d. Certificado de Deudores Alimentarios Morosos (D.A.M.).
- e. Certificado de Domicilio emitido por el Fisco de la Provincia de Buenos Aires, donde consten los datos de identificación, y la dirección del establecimiento.
- f. Constancia de inscripción en AFIP y formulario de libre deuda previsional.
- g. Certificado Profesional de Seguridad Antisiniestral (CERPROSA), o Informe Técnico expedido por la Dirección de Bomberos de la Superintendencia de Seguridad Siniestral de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTICULO 5º:** Quienes se presenten ante la Agencia Platense de Recaudación con fines de Habilitación, habiendo obtenido previamente Factibilidad de Funcionamiento, deberán acreditar su derecho a la ocupación del inmueble mediante:

- a. Contrato de locación, acreditando constancia de pago del Impuesto de Sellos, de corresponder. En este supuesto el locatario deberá ser el Responsable, y en dicho instrumento se consignará expresamente el destino del establecimiento y la actividad que se pretende habilitar. Caso contrario deberá presentarse nota de autorización del propietario para el desarrollo de la misma.
- b. Título de Propiedad, conjuntamente con informe de dominio otorgado por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad. En el caso de que exista un copropietario, deberá presentarse una autorización del mismo.
- c. Contrato de comodato.
- d. Boletos de compraventa con posesión, con antigüedad menor a 10 años.

En los casos citados anteriormente las firmas de las partes deberán estar certificadas ante Escribano Público o Juez de Paz.

**ARTICULO 6º:** . Las habilitaciones deberán ser renovadas cumplido el tercer año contado desde su otorgamiento, salvo que por su emplazamiento o características particulares, la Autoridad de Aplicación requiera la verificación y/o modificación de las mismas en otro lapso de tiempo.

**ARTICULO 7º:** El responsable de la pensión deberá llevar un “Libro de Pensionistas” foliado, sellado y rubricado por la Autoridad de Aplicación, en el que deberá asentar los siguientes datos de cada pensionista:

- a. Nombre y apellido.
- b. Nacionalidad.
- c. Número de D.N.I o Pasaporte, en el caso de ser extranjero.
- d. Fecha de ingreso a la pensión.
- e. Plazo de contratación.
- f. Fecha de egreso de la pensión.
- g. Autorización ante escribano público firmada por el padre o tutor, en caso de que el pensionista sea menor de edad.

**ARTICULO 8º:** Las pensiones deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Aspectos edilicio/ambientales:

- a. Deberán contar con un mínimo de ocho (8) metros cuadrados por persona.
  - b. Los baños de uso común deberán tener como mínimo un (1) inodoro, un (1) lavatorio, un (1) bidet y una ducha y podrán ser compartidos por hasta seis (6) personas del mismo sexo.
  - c. Las cocinas de uso común deberán tener una heladera, una bacha, una mesada, alacenas y utensilios de uso común.
  - d. Deberán tener espacios debidamente acondicionados para ser utilizados como lavadero, comedor y sala de estudio (en el caso de las pensiones estudiantiles).
  - e. Está prohibida la instalación de garrafas, cocinas o artefactos similares en las habitaciones, que pudieren poner en riesgo la seguridad de quienes ocupen la habitación y de la pensión en su conjunto.
  - f. El Responsable esta obligado a proporcionar el espacio y todos los accesorios necesarios para garantizar su habitabilidad, en buen estado general. El pensionista está obligado a conservarlos de manera similar por el período contractual, avisando de manera fehaciente ante cualquier emergencia que pudiera suscitarse. Debe conservar el espacio en buen estado y responder por todo daño o deterioro que se causare por su culpa o por la de las personas que habiten con él. No le corresponde responsabilizarse por los daños producto del uso natural de las cosas o por casos de fuerza mayor.
2. Aspectos organizativos
- a. De acuerdo con las disposiciones de la presente Ordenanza la autoridad de aplicación redactará un Reglamento Interno Tipo que deberá formar parte del contrato y tendrá que especificar los servicios a brindar por la pensión así como las normas de convivencia, seguridad e higiene para quienes la habiten y que considerar, entre otros, los siguientes ítems:
  - b. No se podrán prohibir las visitas a los pensionistas en forma total. Al efecto, el Responsable deberá plantear espacios y tiempos acordes a las necesidades del pensionista.
  - c. No se podrá limitar al pensionista la entrada o salida de la pensión.
  - d. Está prohibida toda cláusula que atente contra la privacidad del pensionista y bajo ninguna circunstancia podrá revisarse el cuarto o sus pertenencias sin su autorización.
  - e. Está prohibida la presencia de cámaras de seguridad en espacios privados, permitiéndose en ingresos y lugares de uso común

**ARTICULO 9º:** Los locales y todas las dependencias, así como también los muebles, enseres, colchones, ropas de cama y de tocador, mantelería, utensilios y vajilla, deberán mantenerse en perfecto estado de higiene y conservación. Se exigirá el blanqueo o pintura de las dependencias, cuando así lo estime necesario la correspondiente Autoridad de Aplicación. Asimismo, los artefactos sanitarios deberán conservarse en buenas condiciones de funcionamiento y de higiene.

**ARTICULO 10º:** En el frente de los locales deberá colocarse una chapa o letrero que en forma visible indique la naturaleza del comercio, conforme a su habilitación. Asimismo deberá dar cumplimiento a la [Ordenanza 9842](#).

**ARTICULO 11°:** Será obligatorio para el responsable formalizar un contrato de consumo por escrito entre las partes (Pensionista/Responsable) con el fin de regular la relación entre las mismas. Se definen las siguientes condiciones básicas de contratación:

1. El contrato será gratuito para el pensionista, no correspondiendo al mismo el pago de tasa u honorario alguno.
2. El contrato deberá consignar tiempo de ocupación, plazo de vencimiento, precio a pagar y forma de pago mensual, consignando cualquier gasto ocasionado por servicios extras.
3. El contrato podrá renovarse todas las veces que sea necesario, con el único requisito de notificar en forma fehaciente, con mínimo de 10 días previos a la finalización del plazo.
4. Se podrá exigir el pedido de un depósito de un mes como requisito para firmar el contrato.

**ARTICULO 12°:** El incumplimiento de las disposiciones aquí consagradas, así como del restante plexo normativo aplicable, hará pasibles a sus Responsables de las sanciones previstas en el Código Contravencional de La Plata Ordenanza N° 6.147, a la ley 24.240 y ley 13.133, así como también de la clausura del establecimiento y la revocación de la habilitación oportunamente otorgada.

**ARTICULO 13°:** La autoridad de aplicación diseñará un esquema de Categorización (1 a 3 llaves) de las construcciones objeto de la presente Ordenanza, con el fin de tipificar un sistema tarifario ajustado a los servicios ofrecidos y a las características del establecimiento.

**ARTICULO 14°:** Ante una falta a la Ordenanza y a la Ley de Defensa del Consumidor, puede el pensionista hacer la denuncia ante la Subsecretaría de Servicios Públicos y Relaciones de Consumo.

**ARTICULO 15°:** Las pensiones que se encuentren funcionando al ponerse en vigencia la presente, tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días para acogerse a la misma.

**ARTICULO 16°:** La autoridad de aplicación de la presente Ordenanza será la Subsecretaría de Servicios Públicos y Relaciones de Consumo.

**ARTICULO 17°:** . Derogar la Ordenanza N° 1982.

**ARTICULO 18°:** . De forma