



TÍTULO

EFFECTOS TERRITORIALES DEL TURISMO DE SEGUNDA RESIDENCIA EN EL VALLE DE TAFÍ

TUCUMÁN - ARGENTINA

AUTORA

María Eugenia Moreno Mochi

Director
Tutora
Curso

©
©

Esta edición electrónica ha sido realizada en 2012

Enrique Navarro Jurado

Marta Delia Casares

Máster en Planificación, Gestión y Desarrollo Turístico Sostenible

María Eugenia Moreno Mochi

Para esta edición, la Universidad Internacional de Andalucía



Reconocimiento-No comercial-Sin obras derivadas

Usted es libre de:

- Copiar, distribuir y comunicar públicamente la obra.

Bajo las condiciones siguientes:

- **Reconocimiento.** Debe reconocer los créditos de la obra de la manera especificada por el autor o el licenciadore (pero no de una manera que sugiera que tiene su apoyo o apoyan el uso que hace de su obra).
 - **No comercial.** No puede utilizar esta obra para fines comerciales.
 - **Sin obras derivadas.** No se puede alterar, transformar o generar una obra derivada a partir de esta obra.
-
- *Al reutilizar o distribuir la obra, tiene que dejar bien claro los términos de la licencia de esta obra.*
 - *Alguna de estas condiciones puede no aplicarse si se obtiene el permiso del titular de los derechos de autor.*
 - *Nada en esta licencia menoscaba o restringe los derechos morales del autor.*

*A mis Padres,
por enseñarme que
la Educación es la Libertad*

Tesis de Maestría

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE ANDALUCÍA

EFFECTOS TERRITORIALES DEL TURISMO DE SEGUNDA RESIDENCIA EN EL VALLE DE TAFÍ

Autora

Arqta. María Eugenia Moreno Mochi

-Cátedra Urbanismo I

Observatorio de Fenómenos Urbano-Territoriales

– Instituto de Planeamiento y Desarrollo Urbano- IPDU

– Facultad de Arquitectura y Urbanismo – FAU

– Universidad Nacional de Tucumán- UNT-

Director:

Dr. Enrique Navarro Jurado

Co-Directora

Arqta. Marta Delia Casares



INDICE

PARTE I: INTRODUCCIÓN.....Pág. 05

- I.a)** Definición del tema de interés
- I.b)** Planteamiento del problema
- I.c)** Objetivos
- I.d)** Justificación del tema de investigación
- I.e)** Perspectiva teórica
- I.f)** Metodología
- I.g)** Planteo de las preguntas de la investigación

PARTE II: CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO:

VALLE DE TAFÍ.....Pág. 09

- II.a)** Medio natural
- II.b)** Evolución histórica
- II.c)** Marco legal-administrativo
- II.d)** Situación turística actual
- II.e)** Características de las viviendas en los valles

PARTE III: MODELOS TURÍSTICOS DE LA

SEGUNDA RESIDENCIA.....Pág. 23

- III.a)** El turismo de segunda residencia
 - La oferta reglada
 - La oferta no reglada
- III.b)** Tendencias territoriales y de urbanización del modelo turístico
- III.c)** Turismo de Segunda Residencia a partir de un promotor inmobiliario

PARTE IV: INVESTIGACIÓN EN EL VALLE DE TAFÍ.....Pág. 38

IV.a) El fenómeno del Turismo de Segunda Residencia en el Valle de Tafí

IV.b) Tendencias territoriales y de urbanización del modelo turístico

IV.c) Loteos privados en el Valle de Tafí

IV.d) Nuevos loteos y desarrollos urbanísticos

IV.e) Consecuencias territoriales del modelo

IV.f) Infraestructuras, Equipamientos y Servicios

- Provisión de agua
- Sistema cloacal y residuos líquidos
- Gas
- Electricidad
- Telecomunicaciones

PARTE V: CONCLUSIONES Y PROPUESTAS.....Pág. 76

V.a) Propuestas

BIBLIOGRAFÍA.....Pág. 82

PARTE V: ANEXOS.....Pág. 76

- Anexo 1: Ley Provincial Nº 5.204. Alojamientos turísticos
- Anexo 2: Ley Nacional Nº 23.091. Locaciones urbanas
- Anexo 3: Ley 2/1984. Islas Baleares. Alojamientos extrahoteleros
- Anexo 4: Decreto 55/2005. Islas Baleares. Regulación de viviendas turísticas.
- Anexo 5: ORDENANZA Nº 6295. Explotación de Alquiler Temporario Turístico
- Anexo 6: Guía de procedimientos Áreas con evidencias arqueológicas
-Municipalidad de Tafí del Valle

PARTE I: INTRODUCCIÓN

I.a) DEFINICIÓN DEL TEMA DE INTERÉS

El Turismo es una actividad productiva asumida como un fenómeno que ha venido adquiriendo una presencia creciente en la dinámica económica internacional. Es una de las actividades fundamentales generadoras de ingreso, empleo y desarrollo de muchas naciones y regiones.

Por sus características tiene un importante impacto en el resto de los sectores, como el económico y en las relaciones sociales tanto de los lugares donde se practica, como en los países de origen de los visitantes, que retornan portadores de nuevas experiencias y de una visión diferente y enriquecida. Mueve millones de personas en el mundo y tiene repercusiones de diversa índole; produce un elevado efecto dinamizador en el desarrollo de las economías regionales y locales, genera el ingreso de divisas extranjeras, empleos, inversiones, renovación de las infraestructuras, etc.; estimula la actividad empresarial y necesita del trabajo conjunto y continuo de todos los sectores tanto privado, estatal así como de la población para su desarrollo.

El turismo está experimentando fuertes transformaciones en los últimos años. Además del crecimiento de la actividad, nos encontramos con cambios cualitativos trascendentales, con una diversificación del producto turístico clásico más vinculado a los atractivos de sol y playa y con movimientos de grandes masas, hacia nuevas ofertas y orientaciones, donde los elementos paisajísticos, medioambientales, culturales, etc., son factores de referencia (Valdés Peláez, 2006).

El modelo turístico implantado experimenta desde los años 80's nuevas tendencias dirigidas hacia la consolidación de un desarrollo basado en la sostenibilidad y apoyado en tres ejes principales:

- Un modelo abierto en el cual el territorio se ordena y se pone en valor de manera integrada (urbanizaciones y naturaleza).
- Una apuesta por la baja-media densidad (referido a escala y a la urbanización en si misma).
- Una oferta diversificada del producto. (cambios percibidos en el comportamiento del consumidor que implica la necesidad de conocer esta diversidad y planificar actividades según segmentos).

Se asume que el mercado turístico actual tiene como máximas premisas la competitividad y la sostenibilidad. Los destinos que ofrezcan una alta calidad ambiental

serán los que puedan percibir una renta más alta porque podrán atraer a segmentos de demanda de mayor poder adquisitivo. La visión a largo plazo en referencia al nuevo paradigma en turismo será de un turismo sustentable altamente competitivo y diversificado. El resultado es un modelo más complejo para el cual el destino debe poder responder.

I.b) PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El turismo de segunda residencia es una problemática, con efectos territoriales complejos que implica la posesión de un inmueble, como forma de alojamiento en un destino turístico.

I.c) OBJETIVOS

El propósito del trabajo es *analizar e interpretar el fenómeno del turismo de 2da residencia en el Valle de Tafí en Tucumán; descubrir las tendencias de crecimiento urbano-turístico y preveer el desarrollo de la actividad turística.*

Se analizará el fenómeno en sectores concebidos bajo la lógica del crecimiento de la actividad turística y el desarrollo inmobiliario incluyendo el surgimiento reciente de loteos abiertos y cerrados, de la planta urbana del Valle de Tafí, conformado por el Municipio de Tafí del Valle y la Comuna Rural de El Mollar.

Se pretende corroborar con la investigación si el turismo de 2da residencia es factible sin perjudicar la industria turística y el territorio en el sector de estudio.

Resulta necesario mencionar acerca de la carencia de datos disponibles referidos a estudios, estadísticas y de investigaciones en materia de turismo y particularmente Turismo de 2da residencia para el sector de estudio.

I.d) JUSTIFICACIÓN DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN:

Frente al auge de la actividad turística a nivel mundial, las motivaciones que llevan a la investigación resultan de reconocer que frente a un urbanismo interesado en el promotor inmobiliario, es necesario recuperar el sentido mismo de la disciplina, dirigida al bienestar de la gente y con un contenido social decidido. La urbanización es un factor importante de presión sobre los ecosistemas. Para evitar la degradación ambiental progresiva es necesario replantear los instrumentos de desarrollo y relacionarlos con los procesos de recuperación ambiental de los ecosistemas afectados.

Los elementos territoriales constituyentes del destino turístico (clima, relieve, medio ambiente, núcleos urbanos y tipologías arquitectónicas, sistema de articulación, paisaje, patrimonio, etc.) representan los recursos primordiales para la conformación de productos turísticos (Fernández Tabales, 2004, p. 1). Es necesario comprender la totalidad de la actividad del turismo y sus relaciones con el medio ambiente ya que se pretende lograr una convivencia armoniosa entre turismo y territorio por lo que es necesario salvaguardar y preservar el paisaje y anticiparse a los efectos del fenómeno.

Al abordar el trabajo desde la óptica de Territorio y Turismo para el Valle de Tafí (principal destino turístico de la provincia) los resultados podrán ser de utilidad para distintos organismos e instituciones (Municipalidad de Tafí del Valle, Comuna Rural de El Mollar, Ente Autárquico Tucumán Turismo, por ejemplo). Con la investigación se llenaría un hueco en el conocimiento del Turismo de segunda residencia ya que hasta el momento no se han presentado estudios acerca del fenómeno en el sitio. La investigación ayudaría a comprender el desequilibrio que genera esta modalidad en el consumo de suelo y de paisaje y su comprensión permitirá descubrir si es perjudicial para la industria hotelera, siendo el Valle de Tafí un posible sector de inversión en hotelería. Se podrán generalizar los resultados obtenidos para comprender el crecimiento de otras villas turísticas de la provincia que se desarrollen bajo la misma lógica.

I.e) PERSPECTIVA TEÓRICA:

Para la elaboración de la perspectiva teórica o paradigma, la investigación se basó en el estudio de casos comparativo-descriptivo que permitirá ejemplificar el fenómeno y comprender su desarrollo. Éstos sirvieron de guías/ejemplos para ampliar el horizonte de estudio, lo que permitió tener nociones de cómo se recolectaron los datos, en qué lugares se manifestó el fenómeno, etc. y proveyó un marco de referencia para la interpretación de los resultados. Los casos analizados se tomaron de estudios realizados en España principalmente (por haber presentado gran variedad de trabajos recientemente). Por citar algunos; los casos de Cataluña, Murcia, sector central de la Cordillera Cantábrica, Alicante, Málaga, Islas Baleares y Valencia.

I.f) METODOLOGÍA:

El método de trabajo propuesto se basa en un análisis de la situación actual a través de una serie de datos conseguidos a fin de determinar la cantidad de viviendas de veraneantes, la cantidad de plazas disponibles de la oferta reglada, la relación de ésta con

respecto a las plazas ofrecidas por la segunda residencia, los servicios e infraestructura con que cuentan, el impacto que ejercen en el paisaje, y posteriormente la extrapolación del estudio de casos mencionados en el marco teórico al sector de investigación. El estudio de casos existentes y la consiguiente identificación de patrones pueden servir para orientar los proyectos turísticos futuros y recalificar la actividad turística.

Se procedió a la pesquisa o búsqueda de materiales, bibliografía, entrevistas con expertos necesarias para contrastar las hipótesis. El siguiente cuadro revela las personas que fueron entrevistadas para la investigación:

Fecha entrevista	Entrevistado	Cargo/ Ocupación
15/12/2008	Lic. Silvia Kauffman	Jefe Departamento de Planificación del EATT
03/08/2009	Arq. Lucía Kirschbaum	Arquitecto constructor y Desarrolladora inmobiliaria Loteo La Siringuilla
04/08/2009	Arqueólogo Osvaldo Díaz	Ente Cultural de Tucumán
15/09/2009	Arq. Guillermo Gray	Director Obras Públicas Munic. Tafí del Valle
23/09/2009	Sr. Félix Mamaní	Empleado EDET
06/10/2009	Arq. Osvaldo Merlini	Arquitecto constructor y Director de
09/11/2009	Camilo Soaje	Desarrollador Inmobiliario- Propietario de Loteo Los Morteros-
12/11/2009	Lic. Romina Suárez Miskoski	Jefe Departamento de Productos Turísticos del EATT
16/02/2010	Lic. Nora Jarma	Especialista en Demografía y procesamiento de REDATAM
19/02/2010	Arq. Ignacio Corrales	Arquitecto constructor 2das residencias
22/02/2010	CPN Daniel A. Wainer	Desarrollador Inmobiliario de Loteo La Quesería 1, 2 y 3; Los Alisos y Los Castaños

Por último se dará una visión anticipada, una perspectiva del Turismo de segunda residencia destacando debilidades y amenazas que puede sufrir el sector a corto, medio y largo plazo.

Los resultados podrán facilitar el proceso de la definición de “alertas anticipadas” sobre los riesgos ambientales urbanos que hagan posible la formulación de estrategias y propuestas preventivas para ayudar al destino turístico de estudio a enfrentar los riesgos acuciantes.

Considerando el permanente crecimiento urbano y del turismo en la región del Valle de Tafí y su creciente vulnerabilidad ambiental frente a la acción de la urbanización turística, se vuelve necesaria una mejor comprensión de la relación existente entre las dinámicas urbanas y la calidad del medio ambiente, así como las políticas territoriales, ambientales y turísticas que incurren sobre el mismo.

La aplicación del concepto de turismo sustentable en el análisis de las relaciones entre la urbanización turística y los ecosistemas es la base de esta investigación.

I.g) PLANTEO DE LAS PREGUNTAS DE LA INVESTIGACIÓN:

Los interrogantes que se plantean son: a) ¿El desarrollo del turismo incluye el crecimiento del fenómeno de segunda residencia?, b) ¿Cómo se manifiesta el fenómeno en el Valle de Tafí?, c) ¿Cuáles son las tendencias de urbanización de este modelo turístico en el sector de estudio y dónde se asientan?, d) ¿Qué implicancias/efectos tiene el turismo de segunda residencia en el Valle de Tafí desde el marco de la actividad turística y la ordenación del territorio?

PARTE II: CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO: VALLE DE TAFÍ

El Valle de Tafí, como destino turístico, está conformado por las villas turísticas Tafí del Valle y El Mollar. Es en la actualidad el principal centro turístico de la provincia. El mismo ha tenido un importante crecimiento urbano-turístico en los últimos años.

Tafí del Valle originalmente se gesta como una villa veraniega de estancias, de la elite de Tucumán.

A partir de las mejoras en tecnologías de comunicación (tendido de redes de telecomunicaciones, autopistas, rutas, pavimentación de calles, etc.) en los últimos años, algunos habitantes de San Miguel de Tucumán (principal centro urbano de la provincia) y las principales ciudades del sur de la provincia de Tucumán eligen estos sitios tradicionales de veraneo para la posesión de segundas residencias. Tal es el caso de nuestro lugar de estudio, como así también los poblados de Raco, San Pedro de Colalao y San Javier pertenecientes a la provincia de Tucumán (Viaña, 2005).

Veranear en un alojamiento del tipo de una vivienda rentada o particular es una práctica usualmente elegida por los argentinos y en los últimos años se relaciona con el auge del sector de la construcción asociado a la actividad turística.

Según un estudio realizado en la costas españolas por los autores Tomás Mazón y Antonio Aledo, la fórmula de desarrollo del turismo que se ha venido estableciendo en los últimos años se encuentra a veces más cerca del sector inmobiliario que de la industria turística hotelera. (Mazón; Aledo, 2005, p. 13). Pareciera que el Valle de Tafí no es ajeno a éste concepto.

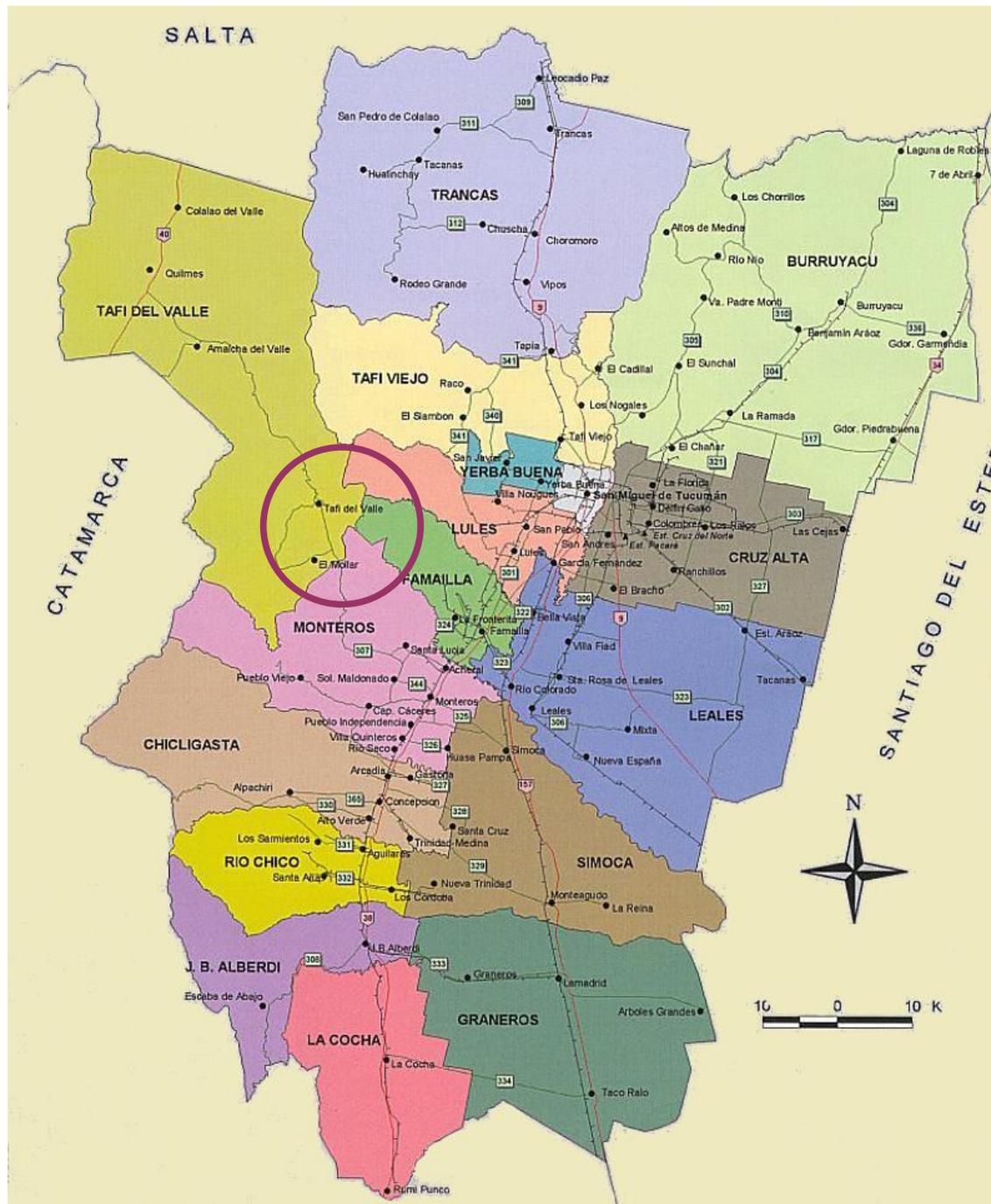


IMAGEN 1: Mapa Político de Tucumán. Fuente: pág. Web Ministerio de Interior. Secretaría de Estado de Coordinación con Municipios y Comunas Rurales – Gobierno de Tucumán-

II.a) MEDIO NATURAL

El Valle de Tafí, a una altura de 2.000 m.s.n.m. se ubica en la zona montañosa entre las cumbres calchaquíes (4.500 m.s.n.m.) y las sierras del Aconquija (5.500 m.s.n.m.). Es una unidad ambiental perfectamente definida y se encuentra rodeado de un paisaje accidentado, bordeado por el cerro Muñoz al Oeste (4.000 m.s.n.m.), las cumbres Calchaquíes al Norte, las de Mala Mala (3.300 m.s.n.m.) y las de Tafí, y el cerro Ñuñorco Grande (3.200 m.s.n.m.) al sur. Éstos cerros de relieve excesivo y la cuenca resultante por los mismos, de superficie irregular que desagua en la llanura a través de la quebrada del río la Angostura entre las cumbres de Tafí y el cerro Ñuñorco Grande; dan como resultado zonas con diversas características paisajísticas y ambientales. En el centro de la cuenca se levanta un cerro de menor altura que los circundantes, de 2.700 m.s.n.m. de altura denominado Cerro Pelao.

El relieve del valle es uno de los factores críticos del sistema ya que al presentar fuertes pendientes contribuye al escurrimiento superficial del agua con gran velocidad. A su vez a mayores alturas presenta condiciones de aridez, el suelo tiene menor estabilidad estructural por tener mayores pendientes y menor contenido de materia orgánica. El estudio realizado por el Instituto de Planeamiento y Desarrollo Urbano –IPDU- de la Universidad Nacional de Tucumán, “Red de centros de servicios rurales de Tucumán” de 1988, se refiere en particular a la peligrosidad que presentan los ríos por su caudal irregular durante los períodos húmedos y por los fuertes chaparrones de verano (el 50% se produce entre los meses de diciembre y marzo).

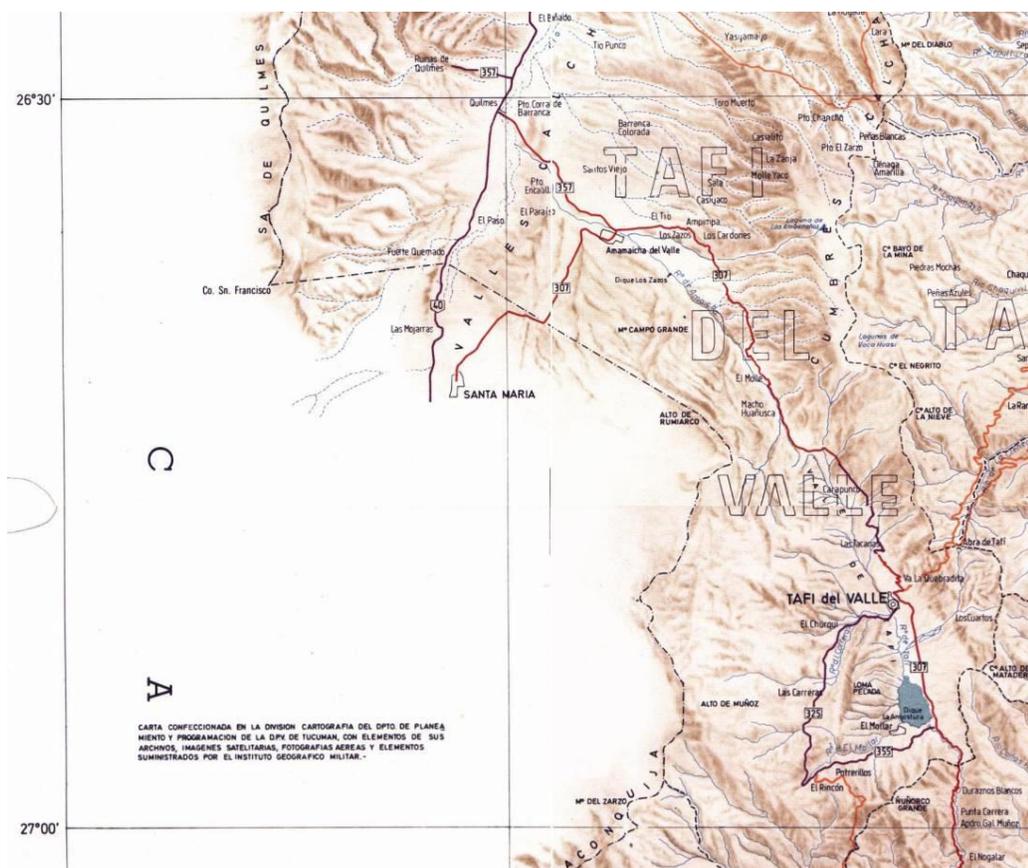


IMAGEN 2: Mapa del Departamento Tafí del Valle. Fuente: pág. Web Ministerio de Interior. Secretaría de Estado de Coordinación con Municipios y Comunas Rurales – Gobierno de Tucumán-

El Valle de Tafí es un ecosistema de gran fragilidad, conformado por el clima, el relieve, el suelo y la vegetación. Posee un clima semiárido con lluvias estivales, de temperaturas promedio de 16º C. a 21ºC. en verano y 4º C. a 10º C. en invierno.

El poblado y villa turística Tafí del Valle, se encuentra a 107 kilómetros de San Miguel de Tucumán y a 8 kilómetros de la villa El Mollar. Ambos se conectan con la ciudad capital por la Ruta Nacional N° 38 y a partir del poblado de Acherál se ingresa a la zona de los valles por la Ruta Provincial N° 307, un camino sinuoso que serpentea las laderas de la montaña, a la vera del río Los Sosa.

El principal eje conector, inter y extra regional, lo constituye la Ruta Provincial N° 307, por la que se accede al Sur de la cuenca en estudio, desde la llanura, por el Paso de La Angostura. Esta ruta atraviesa el valle vinculando El Mollar con Tafi del Valle en un recorrido de 10 Km. A partir de estas dos localidades, la RP N° 325 enripiada, y la RP N° 355 desarrollan un circuito que rodea el cerro El Pelao, formando con la RP N° 307 un anillo de 38 Km. que vincula varias localidades y parajes del valle: Rodeo Grande, Santa Cruz, Las Carreras, El Potrerillo y El Mollar.



IMAGEN 3: Mapa de Rutas de la Provincia de Tucumán. Fuente: pág. Web Ministerio de Interior. Secretaría de Estado de Coordinación con Municipios y Comunas Rurales – Gobierno de Tucumán-

La estructura urbana de Tafí del Valle respondió inicialmente a la generación espontánea de parcelamientos sobre los ejes de vinculación con Amaicha del Valle y con Las Carreras, generándose así un desarrollo urbano irregular, que iba adaptándose a las irregularidades del terreno, de mancha urbana extendida y de características muy particulares, con loteos para uso de veraneantes en las tierras mas calificadas que se iniciaron en la década del 50 y con la constitución de un centro de servicios ubicado en los ejes de Av. San Martín (salida y entrada desde el Norte vinculación Amaicha) , Av. Critto (vinculación sur a S.M. de Tucumán y El Mollar), y Av. Pte. Perón (vinculación oeste al valle de Las Carreras). La fuerte interrelación de estas arterias produjo un nodo de unión entre

Avdas. Critto y Perón de fuerte centralidad y conflicto, en donde se instalaron los centros de servicios comerciales más importantes de la villa turística.

En cuanto a la villa de El Mollar, ésta se recuesta sobre las laderas occidentales del Cerro Nuñorco, sobre el eje de la Ruta 322. Su configuración jurisdiccional está nominada como comuna rural y se extiende en un vasto territorio (El Mollar, El Potrerillo, El Rincón, Las Carreras parte de El Rodeo Grande, La Angostura y La Costa II). Cuenta con servicios educacionales, centro de salud, comuna y policía, y servicios turísticos. Su traza urbana es caótica y muy irregular, debido a que su crecimiento se inició explosivamente en la década del 80. El trazado de sus calles respondió a los requerimientos de especulaciones inmobiliarias y a la accidentada geografía del sitio. Debido a esto el estado catastral es igualmente caótico, y las parcelas son muy reducidas, no estando regularizada su situación desde el punto de vista dominial.

II.b) EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Durante el periodo prehispánico el sector de estudio fue un área poblada por aborígenes destacándose la Cultura Tafí, considerada como una de las que alcanzó el más alto nivel de desarrollo antes de la llegada de los españoles. Esto se evidencia por la presencia de menhires y el desarrollo de la tipología de las viviendas. Los habitantes de la Cultura Tafí bautizaron al sitio “Taktillakta”, palabra que deriva del vocablo diaguita que significa “pueblo de entrada espléndida”, de donde deriva hoy el nombre de Tafí.

En el periodo colonial del siglo XVII se implantaron los curas jesuitas, quienes se dedicaron a la formación y evangelización de los nativos; organizaron y cultivaron la tierra y crearon una industria quesera que se conserva hasta la actualidad.

A fines del siglo XIX se enajenaron las parcelas próximas al casco de la estancia Las Tacanas, lo que dio lugar a la primera subdivisión en lotes de lo que es actualmente la villa de Tafí. De esta forma se dio inicio a la construcción de casas de veraneo propiedad de los estancieros y la aparición de comercios para el soporte de estas. Este fue el origen de una pequeña villa de veraneo de carácter exclusivista a la cual se accedía por caminos de herradura o avioneta.

En 1943 la zona se volvió más dinámica con la inauguración del “Camino a los valles” que significó el fin del aislamiento de la región de los Valles Calchaquíes, (asfaltado en 1982) anteriormente vinculada a San Miguel de Tucumán por viajes a mula. El valle se transformó entonces en una villa turística, debido a la posibilidad del acceso vehicular, un loteo en gran escala y la construcción de un hotel de turismo.

En la década del '70, con la conformación del Dique La Angostura de 800 Ha. en la confluencia de los ríos Tafí y El Mollar y la pavimentación del acceso al valle, el destino se incorpora al eje turístico del NOA: Tucumán-Tafí del Valle, Cafayate-Salta.

II.c) MARCO LEGAL- ADMINISTRATIVO

El Departamento Tafí del Valle tiene una superficie de 2.741 km². Incluye al municipio homónimo y las comunas de El Mollar, Amaicha del Valle, Ampimpa, El Tío, Colalao del Valle y El Pichao.

La Ley Provincial N° 5530, de Municipalidades del Interior de la Provincia, modificada por Ley 7944, del 7 de noviembre de 2007, establece los siguientes límites para el Municipio de Tafí del Valle:

“LIMITE NORTE: Desde la intersección del Morro de Taruco con el nacimiento del Río de Los Colorados, por la línea que une este punto con la confluencia del Arroyo de Las Cañadas y Río Corrales (al Norte de la Escuela n° 342), luego por el Arroyo de Las Cañadas aguas arriba hasta su nacimiento, y desde allí por el Cerro del Infiernillo hacia el Norte hasta su encuentro con el Cerro El Negrito en el límite con el Departamento Tafí Viejo.

LIMITE ESTE: Por las Cumbres del Cerro El Negrito desde el Límite Sur de Amaicha del Valle (en la intersección del Cerro El Infiernillo y el Cerro El Negrito) hasta el Río El Remate y, por éste Río hasta empalmar al Río de La Ciénaga, continuando hacia el Sur por este cauce hasta el Cerro El Negrito y, por éste Cerro, hasta su encuentro con el Cerro El Tafí, por el que se continúa hacia el Sur hasta el encuentro con el nacimiento del Río Queñua Grande.

LIMITE SUR: Por el Arroyo Queñua Grande, desde las Cumbres del Cerro de Tafí hasta su intersección con la Ruta Provincial n° 307 en el Km. 57,5 y por esta ruta, hacia el Sur, hasta el Km. 55,25 encuentro con una pirca existente (línea de sauces) con dirección Este-Oeste y, por esta pirca hacia el Oeste hasta la cota inferior del Cerro El Pelao; continuando por ésta hasta el zanjón de la Banda y por el zanjón hasta la Ruta Provincial n° 325 y, por la traza de esta Ruta hasta su cruce Río Muñoz, continuando por el cauce del mismo hasta sus nacientes en las Cumbres del Aconquija.

LIMITE OESTE: Siguiendo por esta cota hacia el Norte hasta el zanjón de la Banda, continuando por este zanjón hacia el Oeste hasta el encuentro con la

Ruta Provincial nº 325 y, por la traza de la ruta, hasta el Río Muñoz y, por el Río Muñoz hacia el Oeste hasta su nacimiento (Cerro del Aconquija).”

Y la misma Ley referida a los límites de la Comuna Rural de El Mollar:

“**LIMITE NORTE:** Por el Río Muñoz desde su nacimiento en las cumbres de la Aconquija hacia el Este hasta su intersección con la Ruta Provincial Nº 325 y, por la traza de la ruta, hacia el Norte hasta el encuentro con el zanjón hacia el Este hasta la cota inferior del Cerro El Pelao y, por esta, hacia el Sur hasta la intersección con la proyección de la línea de sauces y pirca y, por esta dirección, hacia el Este, hasta interceptar la Ruta Provincial Nº 307 en el km. 55,25 y, desde allí, por la traza de la Ruta Provincial Nº 307 hacia el Norte hasta interceptar el Río Queñua Grande en el km 57,5 y, por éste, hacia el Este hasta las cumbres del Cerro Tafí.

LIMITE SUD-ESTE: Por las cumbres del Cerro Matadero, desde el nacimiento del Río Queñua Grande, continuando por las cumbres del Cerro Ñuñorco Grande, Ñuñorco Chico, hasta su encuentro con el Río de la Quebrada del Portugués y, por éste, aguas abajo hasta su confluencia con el Río Nevado.

LIMITE SUD-OESTE: Por el Río Nevado, desde su confluencia con el Río de la Quebrada del Portugués hasta el Cerro de las Animas, límite con la Provincia de Catamarca.”

De acuerdo a las Áreas de gobernación local para la Provincia de Tucumán, se califica al Municipio de Tafí del Valle de Tercera categoría, rango que se adquiere por poseer una población permanente que no excede los 8.000 habitantes y un número inferior a 4.000 propiedades privadas bajo su jurisdicción. A su vez se establece que en los pueblos de la provincia cuya población exceda los quinientos (500) habitantes, se podrán crear Comunas Rurales, las cuales se dividen en tres categorías y cuya denominación, funcionamiento y jurisdicción es fijado por el Poder Ejecutivo. La Comuna Rural de El Mollar es del tipo de Primera categoría. (INDEC).

Respecto a las dinámicas poblacionales este Departamento tiene una población de 7.909 habitantes y una densidad poblacional de 5,1 hab/km². El área de Tafí del Valle y su entorno, es la que concentra la mayor densidad poblacional y la mayor incidencia de población urbana con respecto al Departamento, que significan un 7,5% de la superficie total de la cuenca del Río La Angostura y el 46% del total de la población que habita en ella. De

acuerdo a los valores registrados el peso poblacional de las localidades El Mollar y el Municipio de Tafí del Valle superan los 7 hab/ha. (Merlini, 2009, p. 7).

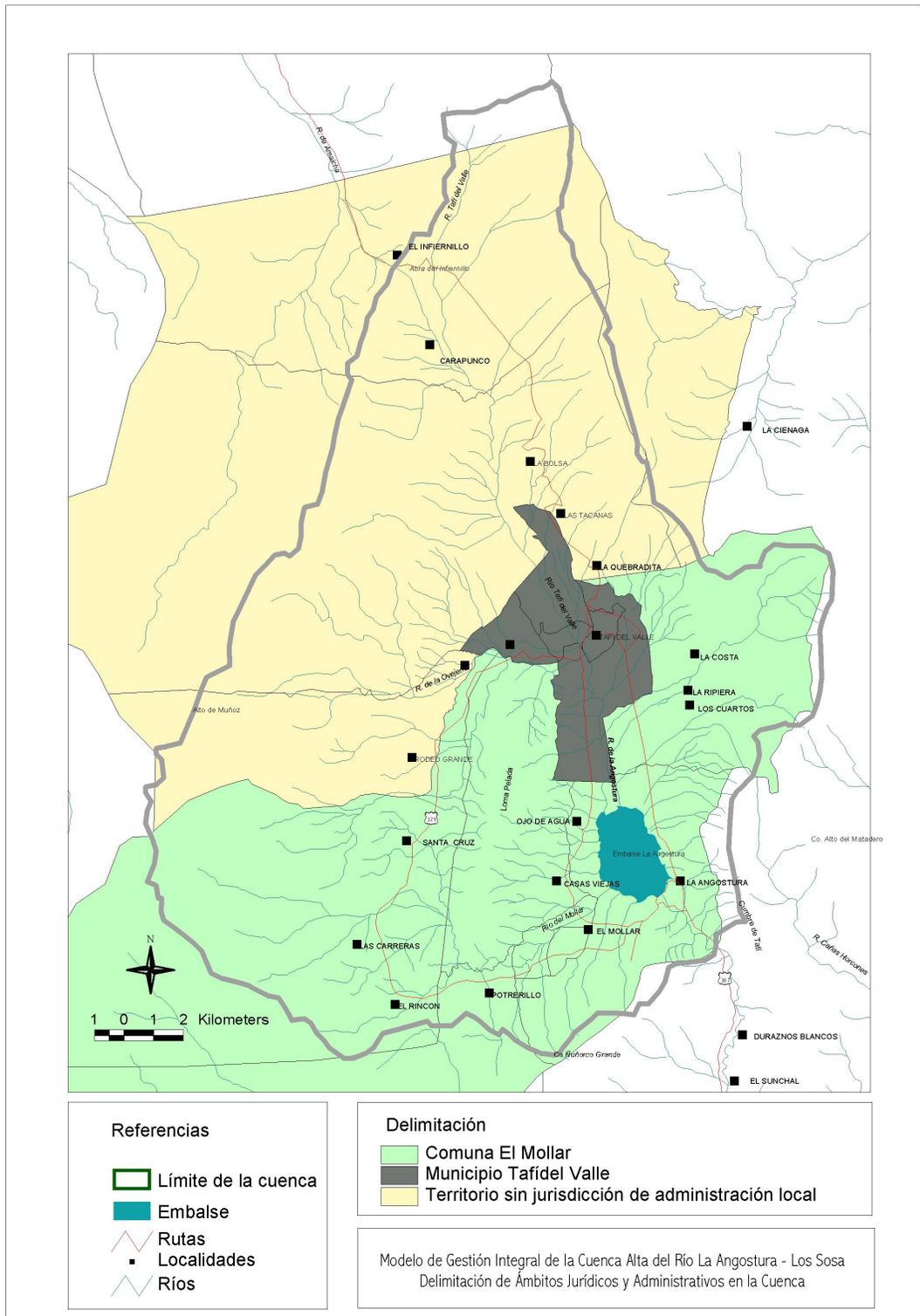


IMAGEN 4. Modelo de Gestión Integrada de la Cuenca Alta del Río Angostura/Los Sosa, Tafí del Valle Componente "Desarrollo Regional y Ordenamiento Territorial": Datos INDEC 2001. Cartografía H. Madariaga Fuente: Casares M. 2006.

II.d) SITUACIÓN TURÍSTICA ACTUAL

El Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable 2016 (diseñado por la Secretaría de Turismo de la Nación –SECTUR-) encuadra dentro del NOA, a la villa de Tafí del Valle en el Circuito Turístico denominado Valles Calchaquíes Sur. Siendo el turismo política de Estado y teniendo prioridad de actuación en el mencionado circuito, se intenta conseguir excelencia en la calidad y por ende la competitividad del destino. Se suma a este marco nacional el Plan Maestro de Turismo para Tucumán 2008-2011, elaborado por la provincia, en donde se procura como primera medida aumentar los días de estancia de los visitantes en Tucumán y se concluye con la pernoctación en el sitio de Tafí del Valle, dentro del Circuito de Valles Calchaquíes. Recientemente se realizó el Modelo de Desarrollo Turístico de Tafí del Valle, como parte del Proyecto de fortalecimiento Institucional del Ente Autárquico Tucumán Turismo (EATT), en donde se establecieron los últimos lineamientos en materia de turismo y ordenación urbana-territorial para la localidad de Tafí del Valle.

El despegue turístico que ha tenido en los últimos años ésta zona de la provincia la sitúa como líder dentro del circuito tucumano de los Valles Calchaquíes.

Respondiendo a éste aspecto, urge la necesidad de definir lineamientos de actuación territorial coherentes a la especialización productiva del territorio; que atienda a los desequilibrios generados por el crecimiento turístico espontáneo, no planificado y con asentamientos urbanos localizados según demanda el mercado. Estos se vienen manifestando incesantemente desde hace años en donde se modificó sensiblemente la planta urbana primaria con tendencias de desarrollo caótico, acentuados signos de degradación ambiental, palpables pérdidas de identidad en la edificación, etc.; según lo afirma el Código de Edificación Tafí del Valle de 1991.

El paisaje natural del Valle de Tafí es el principal recurso con que se cuenta desde el punto de vista turístico, por lo que es fundamental su protección con medidas que delimiten las áreas de uso y edificación, evitando exceder la capacidad de carga y la pérdida de calidad del entorno para conservar el carácter del destino. Debido a esto resulta necesario implementar medidas de regulación del uso del suelo.



IMAGEN 5. Mapa Circuito Valles Calchaquíes. Fuente: Ente Autárquico Tucumán Turismo- EATT-

II.e) CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS EN LOS VALLES

Las viviendas de los pobladores locales actuales se ubican, como las prehispánicas, de manera dispersa en el fondo del valle en las zonas más fértiles y de pendientes suaves. Mantienen una íntima relación con las áreas de producción y son centro de elaboración de materia prima y de consumo. Las más antiguas muestran el uso de técnicas tradicionales con materiales de la zona, tales como piedra y barro para las pircas y cimientos; adobe y tapial para muros; cañizo y paja sobre rollizos en las cubiertas y escasas carpinterías de madera de reducidas dimensiones.

El uso de materiales y técnicas constructivas tradicionales como las pircas, fueron y siguen siendo las apropiadas en el valle. La incorporación de nuevas tecnologías y las formas resultantes no ha implicado una transformación en la estructura funcional de las viviendas.

A simple vista, la vivienda rural actual en el valle de Tafí parece ser completamente diferente a la prehispánica, fundamentalmente por sus formas rectangulares y algunos materiales y técnicas constructivas nuevas. Sin embargo, conservan la estructura en base a un espacio central alrededor del cual se ubican habitaciones de menor tamaño.

Las casas de segunda residencia son producto de la evolución histórica de los cascos de las estancias locales. Tales como Estancia Las Tacanas, Estancia Los Cuartos, Estancia El Churqui, Estancia La Banda y Estancia Las Carreras.

La arquitectura característica del Valle de Tafi esta concebida según apreciaciones del paisaje natural y cultural.



IMAGEN 6. Vista de la Estancia Las Carreras. Fuente: Internet



IMAGEN 7. Vista de la Estancia Las Carreras. Fuente: Internet



IMAGEN 8. Vista de la Estancia Los Cuartos. Fuente: Internet



IMAGEN 9. Vista de la Estancia Las Tacanas. Fuente: Internet

En la segunda residencia en general la cartera de estilos y materiales actualmente es amplia. En su gran mayoría se trata de viviendas unifamiliares, de perímetro libre y con una superficie muy por encima de los 150 m² y hasta los 450 m². Por lo general son viviendas conformadas con amplios espacios sociales interiores y galería semicubierta cerrada en tres lados con una boca abierta al sol del Norte y que busca preferentemente las vistas del Sur en su lado vidriado; de dos a tres dormitorios, dos baños generalmente y cochera con depósito o lugar de guardado.

Buenos ejemplos de una correcta interpretación del entorno que conjuga la idiosincrasia tatinista con el Movimiento Moderno son las casas de: la familia Torres Posse, íntegramente edificada en piedra, creación del Arquitecto Eduardo Sacriste a finales de los años '50 en la zona de La Quebradita, y las viviendas para las familias Saade y Arizmendi realizadas por el mismo arquitecto. Otra vivienda paradigmática es la edificada para Otto Paz realizada por el Arquitecto Hilario Zalba en El Churqui en 1979.



IMAGEN 10. Croquis Casa Arizmendi – Tafí del Valle-. Fuente: Internet



IMAGEN 11. Contrafrente Casa Torres Posse – Tafí del Valle-. Fuente: Internet

PARTE III: MODELOS TURÍSTICOS DE LA SEGUNDA RESIDENCIA

El crecimiento de las ciudades, consecuencia del progresivo aumento de la población, motiva el desplazamiento selectivo a las zonas periurbanas para estar en contacto con la naturaleza y salir de la ciudad, en muchas oportunidades congestionada y escasa de espacios libres de uso público para esparcimiento.

Éste lapso de dos días, que es el fin de semana, produce distintas formas de apropiación de los espacios de alrededor de las ciudades. Una de ellas está constituida por las Segundas Residencias, que en Argentina comenzó con la casa quinta. El Arq. Julio Cacciatore afirma que en nuestro país en la actualidad esta expresión se ha ido modificando hasta determinar el surgimiento y expansión de los countries club, por razones que conjugan: servicios, deportes, espacios en común, y hoy fundamentalmente seguridad (Cacciatore, 1986).

El tiempo libre anual y las vacaciones son también motivadores para la construcción de segundas residencias emplazadas en franca relación con el medio natural. Pero el hecho de ser utilizadas durante períodos más o menos prolongados puede agruparlas en pueblos o ciudades cuya finalidad es el esparcimiento, además de proveer servicios y que pueden llegar a asumir con una concurrencia masiva una escala o complejidad urbana con características y problemas similares a la ciudad.

Se puede ver cuán variada es la arquitectura en este tema. Con soluciones que parecen admitir una libertad formal que puede incluir pintoresquismos, folklorismos y hasta eclecticismos estilísticos. Lo mismo sucede con las soluciones de carácter contextualista, instancia muy razonable ante la presencia de una naturaleza fuerte y la persistencia de materiales, tecnologías y formas vernáculas.

III.a) EL TURISMO DE SEGUNDA RESIDENCIA

En el entorno de las ciudades, la aparición de las segundas residencias está relacionada con la proximidad, más que con la calidad ambiental del medio ya que el propósito obedece a escapar de la congestión urbana. Sin embargo, hay que señalar que el factor distancia es relativo y se tiende a medir el desplazamiento por el tiempo invertido de acuerdo a la calidad de las vías de comunicación. Así, el radio de influencia de las áreas urbanas se amplía, abarcando espacios cada vez más lejanos y de mayores atractivos. En algunos casos estas zonas se incluyen en regiones de interés turístico y, en consecuencia, coinciden en un mismo espacio segundas residencias para el ocio de proximidad y alojamientos turísticos (Such Climent; García Carretero, 2001).

Es necesario hacer notar la diferencia entre el **Turismo de Segunda Residencia** y el **Turismo Residencial**, que fuera definido por el autor español Jurdao Arrones en su obra “*España en venta*” de 1979 (García Andreu, 2005). En su opinión el hotel dejaba de ser el protagonista y entraba en escena otra figura, la vivienda como alojamiento. El término Turismo residencial ha servido para identificar diferentes realidades en torno del uso de la vivienda para estos fines. Tiene su mayor expresión en el litoral español; caracterizado por el predominio de población extranjera como consecuencia de las operaciones inmobiliario-turísticas que se desarrollaron en las costas del sur de España, por los cuales jubilados del norte europeo adquirieron viviendas con fines turísticos.

Para distinguir el Turismo residencial del Turismo de segunda residencia, los autores Raya y Benitez (García Andreu, 2005) y Torres Bernier (2006), utilizan la estancia media anual, siendo de 1 a 6 meses para el caso del Turismo de Segunda Residencia y con un uso mayor a los 6 meses en el año para el caso el Turismo residencial. Esto se comprende porque en estancias menores a 6 meses se mantienen actividades y comportamientos vacacionales, es decir, fuera de la normalidad de la vida cotidiana. Mientras que, estancias superiores están ligadas a dicha cotidianidad. En el caso del Turismo de Segunda Residencia las personas hacen uso de un inmueble propio o rentado en determinadas épocas del año en un destino turístico utilizándolos en los períodos vacacionales o situaciones particulares, como las fiestas, fines de semana largos, semana santa, etc. por otro lado los autores Mazón y Aledo han definido el turismo residencial como:

“La actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción, venta y alquiler de viviendas que conforman el sector extra-hoteler, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a las nuevas formas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas” (2005, p. 18-19).

Otro criterio de diferenciación es el uso que se hace de la vivienda localizada en un destino turístico. Muchas veces las segundas residencias son utilizadas como alojamiento turístico pero ésta no es su única función. Es decir, no son un producto destinado exclusivamente para el turista. Para responder a estos asuntos planteados se podría preguntar lo mismo para la hotelería. Como ser: ¿el hotel es un alojamiento que utilizan solo los turistas?, ¿Qué el alojamiento sea un hotel implica que exista turismo? Entonces, la respuesta a la primera pregunta es negativa, ya que un hotel proporciona alojamiento tanto a las personas que hacen turismo como las que se hospedan por razones de trabajo,

negocios, visitas y millones de razones posibles que no implican motivación turística. De todas formas, nadie duda que un hotel sea susceptible de ser un alojamiento turístico. Entonces, según esta visión las viviendas sirven para crear un amplio conjunto de elementos que componen al turismo, como también lo hacen los restaurantes, por ejemplo. Por lo tanto, la vivienda no es menos turística que el resto de infraestructuras de alojamiento.

Desde la generalización de la segunda vivienda como soporte residencial a actividades de ocio, ha existido la polémica sobre si determinados usos de ésta tipología residencial constituyen actividad turística. El concepto de Turismo de segunda residencia, que tradicionalmente se ha contrapuesto al turismo itinerante, hace referencia a una forma de practicar turismo caracterizada por la utilización del mismo alojamiento extrahotelero, ya sean estas casas o departamentos, en propiedad o alquiler, a lo largo de sucesivos períodos vacacionales y sin distinción del emplazamiento geográfico y tipo de producto turístico (de sol y playa, rural, de nieve, etc.).

Si definimos una situación como turística cuando no la es, corremos el riesgo de adoptar medidas erróneas para situaciones reales y que pueden conducir a efectos no deseados. De ahí la importancia de una correcta conceptualización de la realidad concreta.

El uso de la vivienda como forma de alojamiento turístico presenta la situación mencionada anteriormente. Ésta modalidad no hace referencia a un tipo de turismo concreto sino a una manera de consumirlo en relación con una particular forma de alojamiento. El autor Hugo García Andreu hace una reflexión sobre la naturaleza turística del producto-alojamiento, que aquí sería la vivienda. Se debería preguntar ¿puede ser una vivienda un producto turístico?, o ¿existe turismo cuando el alojamiento es una vivienda?

Para concluir el debate conceptual de esta postura podemos decir que la naturaleza de la infraestructura, y en especial el alojamiento por ser nuestro objetivo, no proporciona al Turismo de segunda residencia el significado de turístico, sino que es la situación dada la que se lo otorga. Y esta situación será definida como tal cuando las instalaciones sean utilizadas por los turistas de manera voluntaria. Entonces, finalmente habrá Turismo de segunda residencia cuando el sujeto que se aloja en una vivienda pueda ser considerado un turista.

Según la reflexión del economista Enrique Torres Bernier, es pertinente la elaboración de un marco conceptual que sirva de base para una mejor comprensión de las cuestiones que se analizaran en este trabajo; para poder definir el concepto de Turismo de segunda residencia debemos manejar conceptos generales de la actividad turística que involucran al destino y en los que se centra la investigación. De acuerdo a ello:

La Organización Mundial del Turismo de las Naciones Unidas (OMT) -máxima institución turística a nivel mundial- define al turismo como: “las actividades que realizan las

personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, por negocios y otros motivos”.

El concepto de turista condiciona la calidad del destino que brindará la experiencia y se supone de la relación que tenga el turista con el sitio. Según la OMT cuatro son los requisitos para que se cumpla la condición de turista:

1. Que esté de viaje
2. Que se halle fuera de su entorno habitual
3. Que su duración sea un tiempo consecutivo inferior a un año
4. Que los motivos del viaje sean ocio, negocios u otros, siempre que no se produzca remuneración por alguna actividad en el lugar visitado.

En tal sentido, se concluye que un destino turístico existe en tanto se verifique en el territorio la presencia de “turistas”, conforme la definición antes enunciada (Torres Bernier, 2006, p. 70).

Es habitual encontrar diferencia entre los denominados “Turistas” con “Excursionistas” según la OMT, en donde se establece que el turista es aquella persona que por motivos de esparcimiento, salud, estudios, religión deportes, negocios, familiares, etc., se traslada desde su residencia habitual a otro punto geográfico, permaneciendo más de veinticuatro horas y realizando pernoctación en el lugar o país que visita; y el excursionista es la persona que se traslada de su domicilio habitual u otro punto geográfico permaneciendo menos de veinticuatro horas y sin efectuar pernoctación en el sitio que visita.

Sin embargo hay diversos autores que defienden la denominación turística de estos propietarios/usuarios de segundas residencias fundamentándose en los aspectos recreativos que caracterizan la situación y en las aportaciones que en muchas regiones realizan en cuanto a actividades y posibilidades turísticas. No obstante, estas situaciones se refieren a experiencias más del tipo doméstico que turísticas. Esto significa mirar la realidad de un modo diferente, es decir, son diferentes formas de movilidad, de recreación, con diferentes características y diferentes necesidades.

La socióloga de lo urbano, Lic. Marina Lucas Pérez-Santamarina considera que el error básico consiste en creer que el propietario de una segunda residencia es un turista. Afirma que los propietarios tienen claro que los turistas son *los otros*; los que vienen a un hotel, o alquilan una propiedad para vacacionar y después se van. El comportamiento y la forma de vida de unos y otros es muy diferente: los dueños de segundas residencias desarrollan una cotidianeidad muy similar a la de cualquier vecino; hacen sus compras en el supermercado y comercios, alternan en los mismos bares y cafeterías y salen a comer una o

dos veces por semana, en los restaurantes de los alrededores. El resto de las comidas las realizan en sus casas, de forma de que su gasto y consumo habituales en estos períodos son semejantes a los de cualquier unidad doméstica. En cambio el turista que llegue para disfrutar de su estancia vacacional, aparte de su gasto de alojamiento, gastará en una determinada cantidad de diversiones, compras, excursiones, restaurantes, bares, y salidas nocturnas. Es decir, no buscará un comportamiento semejante a lo vivido durante todo el año. Éste es el turista que mueve la economía del destino receptor.

Así, se puede generar un peligroso círculo en detrimento de la actividad turística, originado por la invasión de turistas-residentes que harán bajar el ingreso económico por lo que se bajará el nivel del destino.

Para el desarrollo del turismo, según la opinión del autor Torres Bernier, se consideran las actividades de naturaleza turística: los alojamientos, los restaurantes, las agencias de viajes, el transporte turístico y la actividad de promoción e información turística. En nuestro caso analizaremos específicamente lo que atañe a las tipologías de alojamientos desde la óptica de la oferta reglada y la no reglada.

La oferta reglada

Es el tipo tradicional de alojamiento y se basa en establecimientos destinados a la pernoctación temporal del turista. Se presenta en forma muy diversa, según sus características de categoría, tamaño, ubicación, carácter, etc.

Se compone de:

- Las cadenas hoteleras
- Los hoteles independientes
- Campings y departamentos turísticos
- Otros tipos de alojamiento
 - Moteles
 - Ciudades de vacaciones o albergues juveniles

La oferta no reglada

Son las tipologías que surgen tomando como referencia al alojamiento hotelero.

Se compone de:

- Time sharing o tiempo compartido
- Turismo residencial
- Turismo de segunda residencia

Para resumir esta postura se presenta el siguiente cuadro:

Alojamientos Turísticos	Reglados	Hoteles Hosterías Campings y Deptos. Turísticos Moteles Albergues
	No reglados	Tiempos compartidos Turismo residencial y de 2da residencia

Por otra parte este autor considera que este tipo de turismo en cuestión no existe como tal ya que las personas que toman vacaciones dentro de su entorno habitual no son consideradas turistas.

Cabe diferenciar entre fenómeno turístico y fenómeno inmobiliario, si bien en teoría ambos se encuentran asociados. Como vimos, la segunda residencia no siempre conlleva un desarrollo de actividades turísticas, entendidas como actividades productivas generadoras de un dinamismo socioeconómico, pero sí tiene repercusiones sobre el precio del suelo, el de la vivienda y la generación de plusvalías.

Una investigación para el caso de Alicante denominado informe Munres del año 1995 y citado por García Andreu (2005) define al fenómeno. Se transcribe más abajo las referencias relativas:

Producto/mercado que se asimila a la promoción inmobiliaria y venta de viviendas con fines residenciales no permanentes, lo que diferencia este producto de la ciudad convencional, y que se diferencia a su vez de la segunda residencia propia de las áreas urbanas, tanto por la comercialización de la oferta como por la inserción de elementos complementarios al alojamiento y por el segmento específico de demanda al que se dirige. (García Andreu, 2005, p. 59).

La segunda residencia y su uso de manera turística, han experimentado un importante crecimiento consecuencia del progresivo aumento de la población urbana, y la consiguiente congestión y falta de espacios libres de uso público para esparcimiento en las ciudades, como también por un excedente de capital disponible para la inversión inmobiliaria.

De acuerdo a las investigaciones consultadas como para nuestro caso de estudio, ésta tipología ha obedecido a un proceso de aparición espontánea, dominado por la

autoconstrucción, la dispersión anárquica en el espacio y un deficiente nivel de equipamientos. Por otra parte, también se puede observar como, en los últimos tiempos, se presenta la variante de conjuntos residenciales planificados a partir de un promotor inmobiliario, con mejores dotaciones, dentro de los espacios turísticos.

El modelo del turismo de segunda residencia está orientado por imaginarios de individualidad, tranquilidad y alejamiento de la vida metropolitana. Por lo general este tipo de alojamiento propicia una actividad turística caracterizada por hábitos de consumo distintos a los que se asocian a la demanda turística hotelera que utiliza alojamientos de tipo comercial, y al mismo tiempo conlleva efectos diferentes sobre el espacio geográfico en el que se asientan.

La actividad inmobiliaria y urbanística en general, ligada al fenómeno de la segunda residencia, genera impactos en las áreas de interior tanto en sentido negativo como positivo. Desde el punto de vista del turismo, han observado los autores Mazón y Aledo en su obra *“El dilema del turismo residencial: ¿Turismo o desarrollo inmobiliario?”*, (2005), la economía es de naturaleza cíclica ya que los turistas se renuevan constantemente, no así el ciclo económico de la construcción que es estático y de recorrido reducido. El negocio inmobiliario se reduce a la compra de suelo, construcción y venta de viviendas y dura lo que dure el proceso edificatorio. La construcción de viviendas para uso turístico-residencial comporta la creación de puestos de trabajo, pero no en el sector turístico de manera concreta, sino en los sectores de la construcción e inmobiliario. (Mazón y Aledo, 2005, p. 15). La mano de obra (que también puede proceder de áreas exteriores), una vez acabados los trabajos de construcción, reduce drásticamente el número de los puestos de trabajo, por lo que la incidencia de las segundas residencias en materia de empleo y actividad económica resulta más bien limitada y temporal

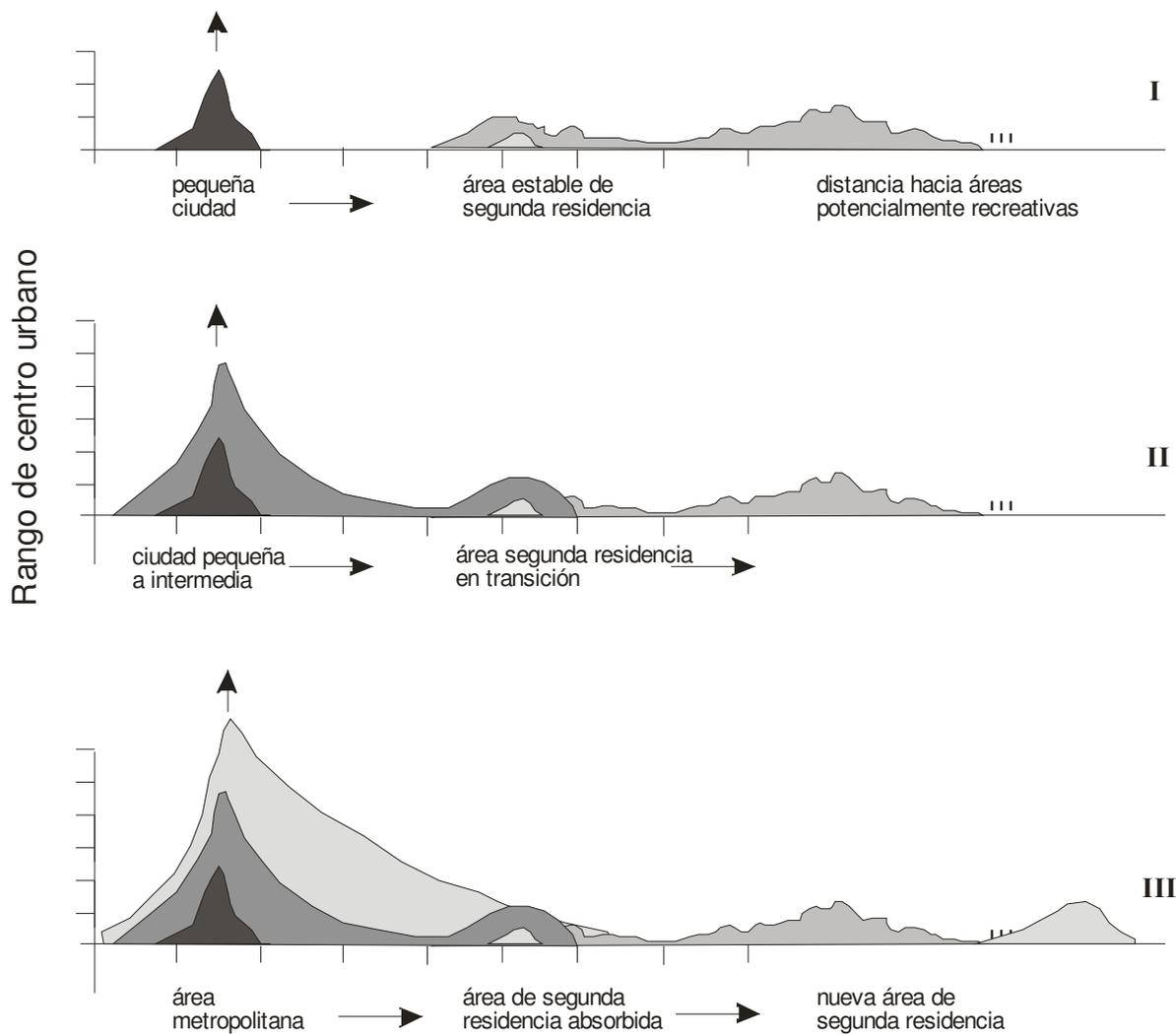
A diferencia del alojamiento reglado genera un mínimo efecto multiplicador en las economías locales y, a pesar de que estas viviendas están desocupadas gran parte del año, los propietarios exigen a los municipios tener acceso a todo tipo de servicios e infraestructura, generalmente insuficientes o saturados durante los períodos vacacionales. Con este proceder se está en un escenario de riesgo pudiendo llegarse al colapso urbano.

A la luz de los estudios realizados por los autores Tomás Mazón y Antonio Aledo, (Mazón, Aledo, 2005, p. 19) se puede hacer un listado con las Características del turismo de segunda residencia:

- **Marcada estacionalidad** en la ocupación de las viviendas; dejando zonas vacías durante los meses fuera del período vacacional.
- **Ofertas complementarias poco desarrolladas**; o escasa actividad ofrecida al cliente una vez que este ha adquirido la residencia, potenciado por la estacionalidad y por falta de políticas en desarrollo turístico.
- **Producto turístico de difícil comercialización**; ésta oferta compite de forma desleal con el sector hotelero ya que no se tiene registro y son económicamente más baratas o incluso gratuitas para el turista, a la vez que no se renueva la planta hotelera.
- **Alto grado de fidelidad con el destino turístico**; el gasto que ocasiona la adquisición de una segunda residencia exige rentabilizarla con el uso, o con su alquiler.
- **Menor inclinación al gasto**; este modelo turístico se caracteriza por la escasa rotación de los turistas y por un menor gasto de turista/día ya que los usos son domésticos y mantienen hábitos de consumo similares a los de los residentes.
- **Efectos ambivalentes en las finanzas municipales**; el urbanismo turístico es un componente estructural de las arcas municipales por los ingresos que genera la construcción y la vivienda, razones por las cuales es fomentado a pesar de que pelagra la propia industria turística por la ocupación intensiva del suelo y la destrucción del paisaje.
- **Insostenibilidad ambiental**; la fórmula de rápido crecimiento no planificado ha generado gran impacto en el medio ambiente por el alto consumo no regulado de los recursos.

Las viviendas secundarias son consideradas como un instrumento de difusión y dispersión de la ciudad sobre el campo, que se manifiesta en la transformación de los espacios rurales a través de formas diversas de suburbanización. Lo que resulta indiscutible es que se trata de un fenómeno que está directamente relacionado con los niveles de renta de la población. Se explica su localización en el tiempo, como un fenómeno reciente; y en el espacio, en la proximidad de las ciudades, aunque alejándose de ellas cada vez más a medida que mejoran las infraestructuras viarias y los medios de desplazamiento. El modelo de localización residencial elaborado por Lundgren en 1974 sirve para ejemplificar el fenómeno del crecimiento de un área metropolitana que absorbe espacios periurbanos de ocio más próximos y los convierte en lugares de uso residencial permanente, al tiempo que territorios más alejados ocupan la función de nuevos espacios perimetropolitanos de ocio.

Con esta teoría se confirma que las segundas residencias **confieren carácter decisivo al proceso de urbanización**, por la transformación que se produce entre el paso de la segunda a primera residencia.



Modelo de Lungren sobre la aparición de las segundas residencias en relación a la expansión urbana. Elaboración: Moreno Mochi, M. Eugenia. Fuente: Geografía Mundial del Turismo

Los estudios de casos advierten la manifestación de este fenómeno en la medida que el espacio periurbano se incorpora al espacio metropolitano al aumentar su accesibilidad y mejorar su conectividad.

Las plazas turísticas hoteleras son más rentables que las residenciales, tanto desde el punto de vista económico como ambiental, si se las gestiona de manera adecuada y se ofrece al turista un abanico diverso de posibilidades de disfrute de la zona.

Con respecto a las políticas territoriales, el empresariado hotelero demandará más control sobre el crecimiento de la oferta residencial, afirmando que hay mucha oferta sin regularizar (que no paga impuestos), y tiene un impacto territorial mayor que la oferta hotelera. Los empresarios turísticos del caso de Islas Baleares afirman que los turistas que se alojan fuera de la oferta reglada, suponen la competencia para el turismo hotelero, único sector normatizado, según ellos. (Amer Fernández, 2005). Uno de los argumentos actuales de estos empresarios, de por qué los hoteles no completan su capacidad en estos últimos años, es porque afirman que existe un cambio en la demanda hacia la oferta no reglada, de competencia desleal.

En condiciones normales de calidad-precio, en general el turista de mayor poder adquisitivo tiene preferencia por los alojamientos turísticos reglados. Generalmente, la preferencia del uso turístico mediante el alquiler de viviendas y departamentos, a excepción del segmento de lujo, es por motivos del coste más económico por persona.

Según han comprobado los autores Carmen Delgado Viñas, Carmen Gil de Arriba, Luis Alfonso Hortelano Mínguez y Juan Ignacio Plaza Gutiérrez en su estudio sobre la segunda residencia en la cordillera Cantábrica (2005), afirman que ésta modalidad no induce un verdadero desarrollo de las actividades turísticas propiamente dichas, -entendidas como actividades productivas generadoras de un dinamismo socioeconómico-, y que en las áreas con una monofuncionalidad residencial más acusada puede tener un efecto contraproducente ya que la oferta turística complementaria es muy escasa, de manera que puede afirmarse que apenas tiene efecto multiplicador en las economías locales.

Se han diferenciado cuatro tipos de impacto de las residencias secundarias en el territorio: demográficos, socioeconómicos, ambientales y territoriales, pudiendo ser cada uno de ellos, a su vez, positivos y negativos (Delgado Viñas, 2008).

A continuación se enumeran las características positivas y negativas encontradas en esta modalidad:

Positivos	Negativos
<ul style="list-style-type: none"> -Generación de empleo en el sector construcción especialmente. -Calidad edilicia de algunas viviendas. -Capacidad de generar ingresos en las arcas municipales por la construcción como por la residencia en si misma. -Mejora de las condiciones de las viviendas en general. -Inversiones en mejoras de infraestructuras urbanas -Atracción de los capitales de inversión a las áreas rurales -Efectos socioeconómicos: incremento de la renta per capita y del nivel de vida de la población 	<ul style="list-style-type: none"> -Competencia “desleal” con la oferta hotelera. -Saturación y sobrecarga de las infraestructuras existentes en temporadas altas. -Urbanización sobre espacios de importante valor ambiental y potenciales para usos agrícolas. -Baja ocupación fuera de temporada generando “ciudades fantasmas” -Escasos efectos multiplicadores sobre la economía (prácticamente se termina con la construcción). -Aparición de guetos culturales por la desconexión entre las viviendas de pobladores y las de veraneantes. -Carácter temporal de los puestos de trabajo generados.

III.b) TENDENCIAS TERRITORIALES Y DE URBANIZACIÓN DEL MODELO TURÍSTICO

La movilidad humana se ha convertido en la actualidad en una de las características más significativas del mundo contemporáneo. Es definida como el conjunto de movimientos humanos que atraviesan las fronteras de una unidad territorial (doméstica, local, regional, internacional) implicando algún tipo de permanencia en el nuevo territorio. Se intenta conceptualizar las diversas tipologías de movilidad humana (por motivos de trabajo; los ligados a la vida familiar; y los relacionados con el ocio y/o tiempo libre) como desplazamientos que suponen de alguna manera un cambio de espacio de la vida, donde la residencia principal es el eje de referencia (Pere Salvá Tomás, 2005).

El Turismo de segunda residencia ha pasado de ser practicado por las élites minoritarias en un principio, a convertirse en una experiencia que se ha extendido a otras clases sociales.

Una tipología turística que está teniendo mucho auge a nivel mundial son los *Resorts*, o complejos especializados y planificados de manera integral que incorporan todos los elementos necesarios para la experiencia turística: animación, equipamientos deportivos, diversas modalidades de alojamiento y centros comerciales, entre otras características. El elemento aglutinador generalmente de estas “islas” turísticas-residenciales, ha sido originalmente el golf y actualmente se ha extendido el factor de motivación a los puertos turísticos y los parques de atracciones. Debe entenderse que no estamos valorando el impacto positivo o negativo que supone la instalación de un campo de golf por sí mismo. Sin embargo, de acuerdo a la experiencia en España, analizada por Mercedes Millán Escriche en la investigación “*La eclosión del turismo residencial en la región de Murcia como estrategia para la diversificación funcional de su territorio*”, se ha comprobado cómo los consumidores de este producto, demandan un alojamiento a pie de campo y apenas sienten atracción por integrarse con la población autóctona ocupando infraestructuras de acogida existentes en el espacio afectado. Por esta razón un *Resort*, lleva implícito construir un significativo número de viviendas capaces de albergar a los turistas deportivos.

A su vez, en el mismo estudio, se le imputa también a este tipo de turismo la pérdida de poder de decisión de los autóctonos sobre su territorio. El riesgo es que si la propiedad se deja en manos foráneas los pobladores autóctonos no podrán elegir su modelo de futuro e incluso pueden verse relegados en su propia tierra, ya que estos complejos turísticos tipo *resorts* son bastantes cerrados (Millán Escriche, 2005).

Como habíamos visto anteriormente con la Segunda Residencia, y ahora con otras y nuevas modalidades; es posible que el proceso urbanizador sea considerado por algunas administraciones como la estrategia capaz de dinamizar los espacios menos desarrollados económicamente, con el beneficio de ser creador de empleo.

La experiencia muestra que se produce una paulatina terciarización de éstos ámbitos con la consecuencia de la modificación del hábitat rural, como el medioambiental, ya que la construcción acelerada en un espacio de tanta fragilidad produce agresiones en dicho ámbito. A raíz de esto se produce otra consecuencia inmediata: otros segmentos de la demanda turística, que se sentían atraídos por la calidad ambiental de esos espacios, van a desplazarse de los que consideren degradados. Entonces, turismo rural, agroturismo y ecoturismo exigen menor grado de antropización y el primero no tiene sentido si desaparecen las características que definen el medio rural.

Lo cierto es que un proceso urbanizador de esta naturaleza necesita una planificación rigurosa para abordar las necesidades que se van a crear y medidas paliativas a los efectos indeseados.

III.c) TURISMO DE SEGUNDA RESIDENCIA A PARTIR DE UN PROMOTOR INMOBILIARIO

La desigualdad social, inequidad y polarización entre clases sociales en los últimos años han aumentado en los países en desarrollo, debido a la implementación de políticas neoliberales, que se reflejaron en un modelo caracterizado por la globalización de la economía y la reestructuración de las relaciones sociales. Resultado de esto fue la profundización de la distancia existente entre las diferentes clases sociales y la aparición de nuevas formas de diferenciación espacial entre los grupos. (Svampa, 2004). La ciudad se fue transformando con la aparición de las villas de emergencia para los excluidos y paralelamente las tipologías de ciudades privatizadas con perímetro cerrado para refugio de auto segregación de las clases altas y medias altas.

Se distinguen diferentes tipos de urbanizaciones según las prestaciones que posean:

1. Barrios Privados
2. Clubes de campo o Country club
3. Chacras

Uno de estos nuevos emprendimientos resultantes son los **barrios cerrados**. Éstos son áreas residenciales localizadas en zonas suburbanas, cerradas por muros y barreras que cuentan con vigilancia las veinticuatro horas del día. Presentan dispositivos que impiden el libre acceso a los no residentes, y han sido diseñados con la intención de proveer seguridad. La privatización del espacio urbano, anteriormente público, es lo que los distingue como nuevo fenómeno residencial urbano. Aunque generalmente son menores a los clubes de campo; no tienen obligación de contar con servicios de ocio y deportivos.

Los **clubes de campo** se caracterizan, por poseer dependencias de uso colectivo, tales como club-house o instalaciones deportivas (gimnasio, piscina y canchas de tenis y golf) que son un eje esencial de la vida del barrio. Las expensas y cuotas sociales son más costosas que en un barrio privado.

Por último las **chacras** son una nueva modalidad relacionada con un estilo de vida menos urbano, con terrenos de dimensiones no menores a los 5.000 m², con una propuesta de exclusividad en la forma de vida que conjuga intimidad en un ambiente rural.

En nuestro país los *countries* o clubes de campo fueron concebidos originariamente como espacios de recreación con la posesión de “segundas residencias”, para el fin de semana o las vacaciones, es decir para el ocio o el turismo de la élite. Luego su uso se extendió hacia un estilo de vida permanente durante el proceso de expansión producido en los `90.

El primer *country* que se presenta en la Argentina fue el Tortugas Country Club, fundado en 1930 en el área metropolitana de Bs. As. El estilo de vida exclusivista se reconocía en la valoración de la vida al aire libre y en la práctica deportiva (de equitación y golf principalmente). Para ese entonces las viviendas presentaban líneas “sencillas y hasta austeras” en relación a las viviendas actuales. Y vale aclarar que no estaban equipadas para funcionar como residencias permanentes.

A partir del explosivo crecimiento en los años `90 de la urbanización privada y las transformaciones producidas por este, se puso en evidencia la insuficiencia del marco regulatorio existente, sustituyendo el mercado inmobiliario la presencia del Estado.

La Dra. en sociología Maristella Svampa, en su libro “*La brecha urbana. Countries y Barrios Privados*”, se refiere a la concepción interdisciplinaria necesaria para la realización de cualquiera de estas modalidades: “...Hay que tener en cuenta que la construcción de un barrio privado o de un *country* supone un vasto y complejo despliegue de agentes, tales como abogados, notarios, arquitectos, desarrolladores, agentes inmobiliarios, funcionarios públicos de distintas jurisdicciones, es decir, todo un conjunto de actores económicos, sociales y políticos cuyo peso desigual revela un peligroso desequilibrio de poderes, a la luz de la escasa normativa”. (Svampa, 2004, p. 29).

Una característica de esta práctica que se ha extendido rápidamente, es la voraz reducción del espacio público y es a su vez, una forma de expresar y representar las tensiones sociales dirigidas a consolidar la privatización. En consecuencia los fraccionamientos cerrados como los centros comerciales, o los espacios de entretenimiento, son todos, manifestaciones del mismo proceso urbano. Se ensancha el espacio privado a costa del espacio público, tolerado por los gobiernos locales e impulsado por los promotores inmobiliarios.

Una figura clave es la del **desarrollador inmobiliario** quien es el que concibe la idea y debe generar una demanda sostenida y diversificada del producto ofertado.

A través de los años han habido crisis económicas, políticas y sociales en el país, pero no ha implicado el cese del desarrollo de esta modalidad, por el contrario, han seguido reproduciéndose sin pausa en el territorio.

Los agentes implicados en el proceso urbanizador (promotores, constructores, organismos públicos y los mismos propietarios de las casas de veraneantes) han jugado un

papel muy importante en el desarrollo de las nuevas áreas de asentamiento y en el ritmo y dirección de la compra de las viviendas. Ellos son responsables de buena parte de la imagen que se ha obtenido del destino en los últimos años. Y los productos inmobiliarios se han definido y promovido como una inversión rentable, en un buen entorno (de clima y paisaje) con una alta calidad de vida (paz y tranquilidad que muchas veces escasea en la ciudad de origen de los propietarios).

Uno de los factores que incide para que un destino sea receptor de segundas residencias es el atractivo de las infraestructuras y servicios como un urbanismo de calidad o consolidado, tales como: servicios que brinden agua, instalaciones de ocio, deportivas, culturales, restaurantes y comercios. Además este tipo de inversión permite mantener cierto nivel de vida conservándose como una forma de ahorro. Las viviendas turísticas se presentan como una excelente alternativa de inversión y una buena forma de vivir, llegando a convertirse en el símbolo del bienestar de la clase alta y media. Muchos ahorristas edifican segundas viviendas no solo a modo de inversión, sino a modo de resguardo después de lo sucedido con el corralito al dólar del año 2001.

Sin embargo la vida de los nuevos residentes se presenta con problemas y dificultades: no hay transporte público suficiente para cubrir un desarrollo tan disperso espacialmente; a veces se encuentran enormes dificultades de desplazamiento hacia los núcleos o centros comerciales o de ocio en la época estival ya que no está preparado para un tráfico tan intenso.

El predominio de desarrollos residenciales de baja intensidad contribuye a la dispersión urbana y genera unos problemas socioeconómicos y territoriales que se concretan en:

- el predominio de la espontaneidad en la construcción y de una inadecuada o deficitaria planificación local,
- el elevadísimo consumo de suelo debido a las bajas densidades y la privacidad;
- el elevadísimo consumo energético como consecuencia de una organización territorial fundamentada en la movilidad;
- el altísimo coste público dado que la organización de la ciudad difusa encarece la prestación de servicios públicos y de las infraestructuras de los residentes, etc.

Estos ítems fueron tomados de extrapolar el proceso de urbanización en el Véneto italiano, estudiado por Francesco Indovina. (González Reverté, 2005).

Se ha visto también que las ciudades pequeñas son el grupo que obtiene mayor participación porcentual y conforme aumenta el tamaño de la ciudad decae su importancia

como contenedor de segundas residencias. Una ciudad grande no resulta “atractiva” para esta tipología residencial. Por el contrario, al abandonar la categoría de ciudad (por debajo de los 10.000 habitantes en España) aumenta de nuevo el protagonismo residencial. Existe por lo tanto una relación inversa entre tamaño de las localidades y distribución de segundas residencias.

El estudio *“La migración de retirados entre culturas. El caso de los jubilados suizos en la Costa Blanca”* realizado por Andreas Huber en el año 2005 en el Este español, revela como las *urbanizaciones turísticas concebidas a partir de un promotor* son las nuevas colonias de tamaño diverso que habitualmente se encuentran fuera de los límites de los cascos históricos de los poblados. Generalmente estas urbanizaciones son iniciadas por un promotor único, propietario de la tierra del loteo, al cual transforma mediante una serie de actividades legales en terreno edificable y sometido a la regulación urbanística local, conjuntamente con las inversiones pertinentes a la infraestructura necesaria para urbanizar el terreno y después vender las parcelas para la edificación (Huber, 2005). Las urbanizaciones y sus casas según el estudio, son muy similares en su aspecto formal. Haciendo un paneo general se afirma que predomina un lenguaje arquitectónico rústico con detalles coloniales y una nueva tendencia de volumetrías modernas con detalles y materiales vernáculos conformando un “estilo cálido”.

PARTE IV: INVESTIGACIÓN EN EL VALLE DE TAFÍ

IV.a) EL TURISMO DE SEGUNDA RESIDENCIA EN EL VALLE DE TAFÍ

Por el lado de la oferta, la cuantificación de las plazas de alojamiento de carácter inmobiliario ligado, en principio a la actividad turística, resulta difícil, debido a la escasez de información o, la que brindan las fuentes, no son exactas comparativamente. Por este motivo se han recopilado distintos indicadores para poder conformar un conjunto de datos que permitan tener un valor lo más aproximado a la realidad.

En la oficina de Obras Públicas de la Municipalidad de Tafí del Valle, su actual director, asegura que es un dato del que no disponen y estima que la cantidad de las viviendas de vacaciones no superan las 800 para todo el municipio, entrevistado en Tafí del Valle el 15/09/2009.



IMAGEN 12. Vista del Valle de Tafí. Fotografía tomada desde avión. Fuente: Internet

El censo de 1980 consigna 1088 viviendas ocupadas y 878 desocupadas en el valle de Tafí, entre estas últimas están incluidas las viviendas de veraneo. Considerando que del total de viviendas el 10% están normalmente desocupadas en la provincia, se estima en 681 la cantidad de viviendas de veraneo, resultado de restar a las viviendas desocupadas el 10% del total. Dicho estudio aplica la siguiente fórmula para poder inferir las viviendas de veraneo en el valle.

$$\text{Viv. Veraneo} = \text{viviendas desocupadas} - 10\% \text{ del total de viviendas}$$

De esto resulta un porcentaje del 34,11% sobre las viviendas totales según los datos anteriores. Para el año 1980, el estudio realizado por el Instituto de Planeamiento y Desarrollo Urbano de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Tucumán, FAU –UNT-, aplicaba la fórmula que arriba se enuncia y estimaba que la población veraneante era alrededor de 3.405 habitantes, los que sumados a los 5.625 habitantes estimados para la época, arrojarían una población total de 9.030 habitantes para el verano de ese año

De acuerdo al Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 el volumen de viviendas vacacionales asciende a 1.603 para Tafí del Valle y El Mollar, en su conjunto urbano, y un total de 3.745 para las mismas localidades y para el Territorio sin Jurisdicción ¹. El Censo las define como: “vivienda construida originalmente para que habiten personas

que, en el momento del censo, no está habitada por las mismas y se utiliza en períodos de descanso, tanto de fin de semana como por vacaciones. Por ejemplo: casa quinta, viviendas en country, en clubes, en zonas de vacaciones” Con esta información se puede apreciar que la relativa abundancia de las viviendas vacías permite intuir la importancia de la vivienda como inversión y su potencial uso como vivienda turística fuera de los mercados reglados.

¹Ahora bien, como los datos censales son de nueve años atrás, se solicitó información a la compañía que suministra energía eléctrica, EDET, de la cantidad de medidores con domicilio fuera de la jurisdicción del Valle de Tafí para el cobro correspondiente a los meses de agosto y septiembre de 2009. Los datos brindados fueron de 5.502 medidores para las dos localidades de la investigación. Siendo 3.151 el total para Tafí del Valle con 1.300 medidores con domicilio ajeno al valle; y 1.851 el total para El Mollar con 1.250 con un domicilio foráneo. De estos datos se puede deducir otro valor más actualizado de segundas residencias y por ende el número de plazas que proporcionan las mismas. Sin embargo los datos no discriminan la función de uso entre “residencia” y “comercio”, lo que indica que los propietarios de estos últimos no son lugareños. Así es como se estima que, si Tafí del Valle cuenta con 1.300 medidores con pago fuera de su jurisdicción, correspondientes estos a segundas residencias y comercios que son abonadas sus facturas en el lugar de residencia habitual de sus propietarios; de este valor, y multiplicado por cinco, un “valor medio” de la cantidad de plazas que pueden tener esas segundas residencias (dos plazas correspondientes a una matrimonial, y tres más a distribuirse en dos habitaciones o una habitación y un sofá en el estar); se estima que para Tafí del Valle la cantidad de plazas proporcionadas por las segundas residencias asciende a 6.500 y 6.250 para El Mollar.

Según la la Ley Provincial de Categorización de Alojamientos Turísticos N° 5.204 del 9 de noviembre de 1980 y modificada y ampliada el 30 de agosto de 2007 (Anexo 1), actualmente existen 2.023 plazas hoteleras contabilizadas por el EATT para el Valle de Tafí, sumatoria de la disponibilidad de los establecimientos en Tafí del Valle, El Mollar y El Potrerillo. Aquí se incluyen diversas clasificaciones de alojamiento, como ser Hoteles, Moteles, Hospedajes, Hosterías, Residenciales y su reciente modificación contempla las categorías de Cabañas, Conjuntos de Casas y/o Departamentos, Hostel/Hostal, Hotel Boutique, Apart-Hotel, Posada y Estancia Rural.

¹“Territorios sin Jurisdicción en la Prov. de Tucumán, son extensiones que debido a desinteligencias legislativas, están fuera de la división administrativa de municipios y de comunas rurales. En total hay 14 distribuidos en casi todos los departamentos, en donde viven unas 9.050 personas. Son territorios residuales que se encuentran en una situación de vacío institucional y administrativo a escala local...” Arq. Ana Dantur, (Pp. 4. 1999).

TABLA 1. Cantidad de Plazas regladas por el EATT en Tafí del Valle

Tipología Alojamiento	Categorización	Cantidad Establecimientos	Cantidad Plazas	Cantidad Habitaciones
Hoteles	2 de 3 * y 2 c/ Cat. En trámite	4	308	121
Hosterías	2 de 3 *, 1 de 2 *, 1 de 1 * y 1 c/ Cat. En trámite	5	336	119
Hotel Boutique	Sin Cat. En trámite	1	13	5
Hostel / Hostal	Sin Cat. Todos en trámite	15	394	135
Cabañas	Sin Cat. Todos en trámite	4 Conjuntos	89	17 Cabañas
Conj. de Casas y/o Deptos.	Sin Cat. Todos en trámite	3 Conjuntos	52	11 Deptos.
Posada	Sin Cat. En trámite	1	28	8
Estancia Rural	Sin Cat. Todos en trámite	3	73	25
Totales		36	1293	441

Elaboración: Moreno Mochi M. E. Fuente: EATT. Departamento de Servicios Turísticos

TABLA 2. Cantidad de Plazas regladas por el EATT en El Mollar

Tipología Alojamiento	Categorización	Cantidad Establecimientos	Cantidad Plazas	Cantidad Habitaciones
Hostel / Hostal	Sin Cat. Todos en trámite	11	635	138
Conj. de Casas y/o Deptos.	Sin Cat. Todos en trámite	1	15	3 Casas
Totales		12	650	141

Elaboración: Moreno Mochi M. E. Fuente: EATT. Departamento de Servicios Turísticos

TABLA 3. Cantidad de Plazas regladas por el EATT en El Potrerillo

Tipología Alojamiento	Categorización	Cantidad Establecimientos	Cantidad Plazas	Cantidad Habitaciones
Hostel / Hostal	Sin Cat. Todos en trámite	1	80	8
Totales		1	80	8

Elaboración: Moreno Mochi M. E. Fuente: EATT. Departamento de Servicios Turísticos

En dicha Ley en ningún caso se refiere al Turismo de segunda residencia como una opción. La Jefe del Departamento de Servicios Turísticos del EATT, Lic. Romina Suárez Miskoski afirma que este tipo de alojamiento solo está regulado por la Ley Nacional de Locaciones Urbanas Ley N° 23.091, que en su Art. 2 hace referencia al tipo de alquileres temporales, y se contempla los que son con fines turísticos bajo la condición de no superar los seis meses de prestación del servicio (Anexo 2). Entonces, a la luz de los datos obtenidos, vemos como un amplio margen de alojamientos de uso turístico no están contemplados por legislación turística alguna.



IMAGEN 13: Distintas tipologías de alojamiento turístico en Taquí del Valle: Hotel, Cabañas y Estancia. Fuente: Internet



IMAGEN 14: Distintas tipologías de alojamiento turístico en Taquí del Valle: Hotel Boutique Castillo de Piedra. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 15. Fotografía de Cabañas turísticas. Ubicación: Cerro El Pelao. Fuente: Moreno Mochi M. E.

La Encuesta de Satisfacción del mes de julio de 2006, elaborada por el Departamento de Planificación Turística del Ente Autárquico Tucumán Turismo –EATT-, tuvo como objetivo el estudio de algunos aspectos de la provincia como destino turístico: Conocer la valoración de sus servicios, e Identificar la imagen que tienen los turistas de la provincia, para poder determinar el perfil y comportamiento de los mismos a lo largo del año en períodos específicos de tiempo. La encuesta del mes de julio mencionada corresponde a la tercera muestra y se recolectó en base a 400 visitantes encuestados. Entre las preguntas realizadas, se destacan para nuestra investigación, por ejemplo, la que establece un ranking de los lugares que los turistas prefieren visitar durante su estancia en Tucumán. Tafí del Valle es el destino número 1, continuado por las Ruinas de Quilmes y Amaicha del Valle (ambos pertenecientes al circuito de Valles Calchaquíes, y donde Tafí del Valle es el primer destino de arribo). En referencia a la pregunta del tipo de alojamiento optado, es el Hotel la tipología elegida con una amplia mayoría del 51,51 %, le sigue el Hostel y la Hostería. Vemos como el mismo organismo turístico provincial también considera que los turistas son *los otros*, ya que la encuesta se realizó con el aporte de los visitantes, no los propietarios de segundas residencias. Ésta encuesta demuestra que el Ente de Turismo no considera aún al Turismo de segunda residencia.

Otra fuente de datos fue a partir de la recolección de las Órdenes de Trabajo (Contrato entre el profesional Arquitecto y el Comitente) firmadas e ingresadas al Colegio de

Arquitectos de Tucumán. Se realizó una discriminación y conteo de las Órdenes firmadas para proyectos en el Valle de Tafí desde el año 2001 hasta el 2009. Con este indicador se pretende ver el estado legal de la construcción de las viviendas, una vez que se lo compare con los valores totales de la cantidad de viviendas. Para un período de nueve años la cantidad total de residencias ingresadas al organismo competente en arquitectura y edificación es de 205. Es de destacar que de los encargos realizados el 79,76% corresponde a viviendas vacacionales, y solo el 10,11% concierne a edificios destinados a la actividad turística.

La intensidad del fenómeno residencial se aprecia con ver el número de segundas residencias y de urbanizaciones existentes en el Valle de Tafí a partir del año 2005.

Otra información que proporciona este indicador permite estimar la superficie “media” de las viviendas de los veraneantes. Se consiguió dividiendo la sumatoria del total del cómputo de superficies en la cantidad de viviendas que declaraban este dato y que está disponible en los contratos. Así se llega a un valor promedio del tamaño de las segundas residencias en el Valle de Tafí de 193,95 m² en lotes que superan los 2.500 m². Ésta información es un indicador más que sirve para declarar la categoría de las propiedades y el perfil de los propietarios.

TABLA 4. Análisis de la segunda residencia a partir de las Órdenes de Trabajo presentas

Año	Cantidad Órdenes de Trabajo	Clase de Obra			Destino edificación		
		Obra Nueva	Obra Construida	Ampliación	Vivienda	Turística	Otros
2001	11	7	2	2	9	1	1
2002	14	11	2	0	10	0	4
2003	32	28	3	1	28	0	4
2004	16	15	0	1	11	0	5
2005	39	25	13	2	33	2	4
2006	36	27	6	3	31	3	2
2007	28	21	7	0	25	2	1
2008	33	13	18	2	21	9	3
2009	48	23	24	1	37	9	2
Totales	257	170	75	12	205	26	26

Elaboración: Moreno Mochi M. E.. Fuente: Colegio de Arquitectos de Tucumán – CAT-

La tabla siguiente sirve para ver de manera sintética los resultados obtenidos de la pesquisa de datos:

TABLA 5. Resumen de los indicadores para determinar las segundas residencias

Fuente	Indicador	Nº Segundas Residencias
INDEC. Censo Nac. Poblac., Hogares y Viv. 2001	Cantidad Segundas Residencias en zona urbana Tafí del Valle y El Mollar	1603
Fuente	Indicador	Nº Segundas Residencias
INDEC. Censo Nac. Poblac., Hogares y Viv. 2001	Cantidad Segundas Residencias en Tafí del Valle, El Mollar y Territ. sin Jurisdicción	3745
Fuente	Indicador	Nº Medidores energía eléctrica
Compañía Eléctrica EDET	Cantidad de usuarios c/ pago domicilio fuera del valle. Ag./Sep. 2009	1300 Tafí del Valle 1250 El Mollar
Fuente	Indicador	Nº Segundas Residencias
Director de Obras Públicas Mun. Tafí del Valle	Cantidad estimativa Segundas Residencias brindada durante Entrevista	800 Tafí del Valle
Fuente	Indicador	Nº Órdenes de Trabajo
Colegio de Arquitectos de Tucumán	Cantidad Segundas Residencias comprobadas en Órdenes de Trabajo de los últimos 9 años	205 para Tafí del Valle y El Mollar

Elaboración: Moreno Mochi M. E.

Existe una expansión de la urbanización de baja densidad por los procesos especulativos inmobiliarios que concentran importantes superficies en espera de su revalorización. La demanda estimula en forma permanente la incorporación de nuevo suelo con aptitud agrícola-ganadera, destinado fundamentalmente a desarrollos urbanísticos orientados a segunda residencia y para actividades comerciales y de esparcimiento; lo cual tiene efectos ya claramente visibles y alarmantes en el valle, con resultados negativos sobre su atractivo turístico.

El alza del valor del suelo propio de la especulación inmobiliaria pone en clara desventaja a los residentes tradicionales del valle que muchas veces se encuentran imposibilitados a su acceso, tanto para vivienda como para las actividades rurales de subsistencia tradicional. A su vez, el mercado inmobiliario no distingue precios en cuanto a

primera o segunda residencia, por lo que surge un nuevo problema para la población residente: el elevado coste a la hora de comprar la vivienda principal, por parte de grupos de población joven.

De acuerdo a la clasificación del Censo Nac. de Población, Hogares y Vivienda 2001 (INDEC) del Tipo de vivienda, se determinan tres categorías A, B y C, siendo las A las de mayor nivel. En el Departamento Tafí del Valle, la mayor proporción corresponde a las casas en categoría B, -que reflejan situaciones regulares de carencia- con valores superiores al 55%. El Arq. Osvaldo Merlini menciona las consecuencias sociales de este aspecto para la población local, en el informe urbanístico elaborado para el EATT:

“Su destino, entonces, oscila entre las poco atractivas alternativas de la emigración o la incorporación en situación claramente desventajosa al modelo actual, como proveedores de mano de obra para construcción, servicios domésticos u otros empleos de baja capacitación orientados a la actividad turística o a la población de veraneantes. En cuanto a su posibilidad de acceso a tierras propias prácticamente es imposible, generando a veces ocupaciones no registradas de espacios públicos, bordes de ríos, o sub.- fraccionando las parcelas de sus antecesores conformando especies de condominios irregulares.”

La presión y consumo de infraestructura, servicios públicos y territorio son consecuencia de una urbanización caótica y sin normativa que la regule, muchas veces sujeta a riesgos hídricos y geológicos no adecuadamente evaluados, en donde prima una concepción individualista en la apropiación y uso del espacio. El resultado hasta ahora es la creciente invasión de áreas naturales de gran valor paisajístico notablemente desprotegidas. Las urbanizaciones llegan a formar un mosaico disperso y heterogéneo de núcleos diseminados por el territorio, a veces sin conexión entre ellos y en los que también pueden percibirse la disparidad de las resoluciones de muy diferente calidad y tipología, perjudicando al principal recurso demandado por el turismo: la calidad visual del paisaje.



IMAGEN 16. Vista del valle desde el sector La Quebradita



IMAGEN 17. Vista del valle desde el sector del Barrio San Martín en Tafí del Valle. Se aprecia el Dique La Angostura y la localidad de El Mollar frente a él. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 18. Vista del valle desde el sector Cerro El Pelao. Fuente: Moreno Mochi M. E.

En referencia al consumo y formas de uso se pronostican (y se viven ya) problemas graves, que parecen no influenciar las decisiones al momento de comenzar nuevas segundas residencias:

- a) El abastecimiento del agua: tanto el agua potable como aguas para riego, baños, lavado de ropas y usos industriales.
- b) Evacuación de aguas residuales: se corre el riesgo de contaminación de las napas freáticas por la proliferación de pozos cloacales (pozos ciegos).
- c) La energía eléctrica: pudiendo presentarse cortes en el suministro por la repentina suba de la demanda.

Indiscutiblemente algo falla en la planificación y coordinación de todo el sistema de abastecimiento y de toda la infraestructura.

Esta modalidad de urbanización, como la falta de normativas y de análisis de ésta tipología ha generado consumo de suelo no urbanizable, apropiación de terrenos fiscales para la construcción, precariedad en la resolución de propuestas arquitectónicas que alteran el patrimonio cultural y ambiental, etc. Tal es el caso del sector norte del cerro El Pelao que ha tenido una urbanización explosiva en los últimos años aún cuando presenta condiciones de elevada fragilidad ambiental potenciada por la pronunciada pendiente y procesos activos de erosión hídrica. Otro sector también reconocido como “zona de riesgo” en Tafí del Valle es el sector entre el Camping Municipal y el puente La Banda por las inundaciones que

produce la margen izquierda del río Tafí; continuando en el mismo municipio, la confluencia del río El Blanquito con la ruta provincial Nº 307 presenta una urbanización que no ha respetado la zona de amortiguamiento para el desborde natural del río. Por otra parte, en la Comuna rural de El Mollar, el avance de las crecientes últimas del abanico aluvial del río La Puerta y La Ripiera, podrían afectar a sitios arqueológicos. Finalmente se han detectado situaciones de riesgo en los sectores de fuertes pendientes de los cerros que circunscriben al valle, como las áreas en Cerro Mogote, Micunita, Loma Verde, Las Mesadas, Muñoz y Mala Mala.

- Con este pronóstico, el Modelo de Desarrollo Turístico de Tafí del Valle para el Proyecto de fortalecimiento Institucional del Ente Autárquico Tucumán Turismo (EATT) ya recomienda detener los procesos de urbanización del área. (Merlini, 2009).

El debate político que deberán asumir las administraciones conjuntamente con el Ente Autárquico Tucumán Turismo gira alrededor del modelo turístico que se pretende y se debe impulsar, debate concentrado en turismo y territorio; es decir, sobre el futuro del modelo turístico: un modelo principalmente constituido por turismo hotelero, o un modelo principalmente de Turismo de segunda residencia.

Desde los orígenes del ciclo turístico del Valle de Tafí ha predominado el alojamiento residencial para uso turístico y/o vacacional. A medida que se ha alcanzado la madurez turística es cuando han ido proliferando las plazas residenciales y las segundas residencias

Sin embargo, el incremento del parque residencial tiende a superar la propia oferta turística y a iniciar una competencia por los usos del suelo e incluso la sustitución de plazas turísticas por residenciales que, con el paso del tiempo, pueden acabar constituyendo el uso predominante.

En general, en éste ámbito existe un conflicto de intereses entre los que defienden el derecho a desarrollarse imitando modelos turísticos ya caducos, y la visión que se perfila en defensa de los entornos y los percibe como valor estratégico y que determina que el crecimiento debe ser restringido. Se puede ver como en estas zonas la gestión del conflicto precisa de una especial atención en materia de ordenación turística del territorio.



IMAGEN 19. Fotografía de una vivienda turística. Ubicación: La Quebradita. Variación del lenguaje arquitectónico. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 20. Fotografía de una vivienda turística. Ubicación: Cerro El Pelao. Variación del lenguaje arquitectónico. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 21. Fotografía de una vivienda turística. Ubicación: Barrio San Martín. Variación del lenguaje arquitectónico. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 22. Fotografía de una vivienda turística. Ubicación: Barrio San Martín. Variación del lenguaje arquitectónico. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 23. Fotografía de una vivienda turística. Ubicación: Barrio Malvinas Argentinas. Variación del lenguaje arquitectónico. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 24. Fotografía de una vivienda turística. Ubicación: Cerro El Pelao. Variación del lenguaje arquitectónico. Fuente: Moreno Mochi M. E.

A partir de un relevamiento realizado del marco legislativo competente en materia de turismo y ordenación del territorio se confeccionó una tabla con las normativas existentes consultadas. Se puede apreciar la falta de legislación que regule el Turismo de segunda residencia. Ésta tipología se encuentra sin postura aparente por las administraciones, mientras se difunde y se exhibe por todos los canales posibles de comercialización.

TABLA 6. Instrumentos legislativos consultados que inciden directa o indirectamente en la regulación del uso turístico residencial

Tipo	Rango	Nombre	Origen	Año	Área
Ley 23.091	Nacional	Ley Nacional de Locaciones Urbanas	Bs As	20/09/1984	Locaciones Urbanas
Ley 25.997	Nacional	Ley Nacional de Turismo	Bs As	16/12/2004	Turismo
Ley 2/1984	Regional	Ley Alojamientos extrahoteleros de I. Baleares	Is Baleares	12/04/1984	Turismo. Alojamiento Extrahotelero
Decreto 55/2005	Regional	Regulación de las Viv. Turísticas Vacacionales	Is Baleares	20/05/2005	Turismo. Regulac. Viviendas Turísticas
Ley N° 3-658	Provincial	Derechos s/ inmuebles rurales	Tucumán	20/07/1970	Derechos s/ inmuebles rurales
Decreto N° 2.378	Provincial	Reglamento de Alojamientos Turísticos. LEY N°3883 16.12.72	Tucumán	28/08/1979	Turismo
Ley N° 5.204	Provincial	Ley de Alojamientos turísticos N° 5.204	Tucumán	09/11/1980	Turismo. Alojamiento
Ley N° 5.380	Provincial	Ley Provincial de Loteos	Tucumán	24/03/1982	Régimen sobre el fraccionamiento de tierras
Decreto N° 2.775/21	Provincial	Reglamento de Alojamientos Turísticos. LEY N° 5.204	Tucumán	31/12/1982	Turismo. Alojamiento
Ley N° 7.027	Provincial	Ley Provincial de Turismo	Tucumán	19/05/2000	Turismo
Ley N° 7.105	Provincial	Declaración de Ecoturismo y Agroturismo	Tucumán	08/01/2001	Turismo
Ley N° 7.127	Provincial	Transferencia al Inst. Provinc. De la Vivienda lote p/ realizar viviendas sociales en El Mollar	Tucumán	27/04/2001	Fomento viviendas sociales
Ley N° 7.535	Provincial	Sistema de protección del Patrimonio Cultural y de los Bienes Arquitectónicos. De los Inmuebles	Tucumán	17/12/2004	Protección del Patrimonio Cultural de la Provincia
Ley N° 7.500	Provincial	Sistema de protección del Patrimonio Cultural y de los Bienes Arquitectónicos	Tucumán	29/12/2004	Protección del Patrimonio Cultural de la Provincia
Ley 7.484	Provincial	Ley Provincial de Turismo 7484	Tucumán	01/12/2005	Turismo. Crea al EATT
Ordenanza 6.295	Provincial	Explotación de Alquiler Temporario	Pto. Madryn	30/11/2006	Turismo. Alojamiento
Ley N° 5.204	Provincial	Ley de Alojamientos turísticos N° 5.204. Nuevas formas de alojamientos turísticos. Actualización de Ley n° 5.204 vigente	Tucumán	30/08/2007	Turismo. Alojamiento
Ley N° 7.944	Provincial	Ley que modifica la Ley N° 5530. Categorías y Límites de los Municipios del Interior	Tucumán	25/10/2007	Nuevos Límites de Municipalidad de Tafí del Valle

Elaboración: Moreno Mochi M. E.

La Ley Provincial de Turismo N° 7.484, define como Establecimientos de Alojamiento Turístico a “los establecimientos de uso público que prestan servicios de alojamiento

mediante contrato de acuerdo con una tarifa determinada, por un período no inferior a una pernoctación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en el establecimiento o inmueble en el que se presta el servicio.” (...) Estos establecimientos deberán obtener del Ente Autárquico Tucumán Turismo el reconocimiento de su especialización atendiendo a sus características arquitectónicas, a las características de los servicios prestados y a la tipología de la demanda. Los mismos deberán cumplir los requisitos de instalaciones, mobiliario y servicios que reglamentariamente se determine, en función del tipo, grupo, categoría y especialidad a la que pertenezcan. No son considerados alojamientos turísticos aquellos que prestan servicios por hora.

Los alojamientos extrahoteleros tienen cada vez mayor importancia en el conjunto de la oferta turística del Valle de Tafí. Es decir entonces, que en lo que respecta al alojamiento contemplado por el Ente Autárquico Tucumán Turismo, no están incluidas las tipologías de concepto residencial, no obstante existe la modalidad real de uso turístico de viviendas. En ésta investigación, si bien no se pudo determinar el número de plazas de segundas residencias utilizadas con fines turísticos rentados, existen 12.750 plazas disponibles de segunda residencia, según los datos estimados de EDET, de las cuales una parte se suma a las 2.023 plazas turísticas registradas en el valle

Una vez asumida la posición de las segundas residencias que se explotan con fines turísticos rentados, podemos mencionar otros ejemplos donde las administraciones las contemplan y legislan.

Los ejemplos analizados fueron Islas Baleares y Puerto Madryn en la Patagonia Argentina. Éste tipo de establecimientos, que son explotados con fines turísticos, fueron considerados para su regulación. Conceptualmente, la Ley 2/1984 de Islas Baleares sobre alojamientos extrahoteleros (Anexo 3), los define como: “establecimientos que prestan servicio de alojamiento sin servicio de comedor y que disponen de estructuras y servicios, adecuados para la conservación, elaboración y el consumo de alimentos en todas las unidades de alojamiento”. Se clasifican en categorías distintas, de una a cuatro llaves para el caso de Baleares y en A, B o C para Puerto Madryn (Anexo 5). En ambos casos sometidas a autorización y regulación por parte de la administración competente.

En el caso de Islas Baleares, se cuenta con el Decreto 55/2005 que es la legislación que finalmente regula las viviendas turísticas vacacionales (Anexo 4). El mismo considera que deben tenerse en cuenta que se trata de viviendas que se comercializan directamente o mediante operadores turísticos por períodos de corta duración, no de establecimientos proyectados para un uso turístico único y continuado, pues no se debe olvidar que en estas viviendas se alternan el uso turístico y el uso residencial durante gran parte del año. De

hecho, principalmente se comercializan durante la temporada turística y el resto del año están a disposición de sus propietarios. Ésta misma situación se observa en el Valle de Tafí.

Será en la instancia de Propuestas de éste trabajo que procuraremos presentar algunas para nuestro caso de estudio, en referencia a las normativas encontradas para regulación de las segundas residencias turísticas en Islas Baleares y el caso nacional de Puerto Madryn. Presentamos aquí una reseña de la Ordenanza 6295 de Puerto Madryn:

TABLA 7. Fichado resumen Ordenanza 6295 de Puerto Madryn

Ordenanza 6295	Reglamenta la explotación de Alquiler Temporario
Fecha:	Sancionada el 30 de Noviembre 2006
Competencia o jurisdicción de la Ley:	Pto. Madryn - Provincia de Chubut- Argentina
Objeto de la Ley	-Que las características de las relaciones entre propietarios y administradores, requiere de una permanente actualización y mejoras de los servicios. -Que es necesario establecer un control de los servicios que se les brindan a los turistas. -Que es responsabilidad de la Municipalidad promocionar los servicios turísticos con que cuenta la ciudad
Elaboración/autores:	Concejo Deliberante de la Ciudad de Puerto Madryn
Composición de la Ley:	Por 20 artículos, un Anexo I constituido por 10 artículos y un Anexo II
Autoridad de aplicación	Secretaría de Turismo
Contenidos	-Para regir en viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo - Créase el Registro Único de Unidades Habitacionales de Alquiler Temporario con fines turísticos, que dependerá de la Secretaria de Turismo de la Municipalidad de Puerto Madryn. -Serán habilitados inscriptos en el Registro todas las unidades habitacionales destinadas al alquiler temporario, sean estos: viviendas individuales, casas, departamentos cabañas, duplex y conjuntos habitacionales de hasta tres (3) unidades habitacionales. - Los inmuebles comprendidos en la presente Ordenanza deberán contar con la habilitación Municipal correspondiente. - inmuebles inscriptos en el registro de alquileres temporarios deberán estar identificados con un cartel oficial de categorización. - Podrán solicitar la habilitación los propietarios y/o titulares que acrediten su derecho de viviendas, departamento y/o complejos hasta 3 unidades funcionales. - Deberá exhibir el cartel que lo habilita como Unidad de Alquiler Temporario. - La Secretaría de Turismo efectuará una inspección de Categorización al inmueble inscripto. En la misma se confeccionará la planilla de puntaje donde se dejará constancia de la categoría (A, B o C) que le correspondiere según los siguientes criterios: - La Secretaría de Turismo tendrá la facultad de realizar inspecciones diarias o periódicas ante denuncias efectuadas, a fin de hacer cumplir la presente reglamentación. - La Secretaría de Turismo se abstiene de realizar o modificar las categorizaciones a través de sus inspectores y/o personal idóneo, en caso de que no se sostenga los parámetros definidos en la Unidad Habitacional, o bien estos sean modificados.
Atribuciones	-Planificación de políticas de custodia -Preservación y expansión del patrimonio -Intervenir en la ejecución, control y evaluación de las acciones propuestas

Elaboración: Moreno Mochi M. E.

Se ejemplifican con fotografías los carteles de identificación correspondiente a las distintas categorías y exhibidos en las fachadas de las viviendas.



IMAGEN 25. Ejemplo categorización de las viviendas turísticas vacacionales en Puerto Madryn. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 26. Ejemplo categorización de las viviendas turísticas vacacionales en Puerto Madryn. Fuente: Moreno Mochi M. E.

Insistimos en la importancia conceptual con criterios unificados y bien definidos para poder planificar correctamente los destinos turísticos. El concepto esencial es el de espacio turístico; todo lo que en él hay es parte del producto global turístico y de la morfología y del funcionamiento interno del turismo. Ello nos lleva a la importancia del territorio y del proceso de territorialización de los productos turísticos para que puedan ser consumidos. Un espacio turístico, por su función, forma, singularidad y especificidad, ha de ser diferente del resto de los poblamientos urbanos. Si se degrada el espacio, es decir, el destino, se degrada también el producto global turístico. Las plazas residenciales en un espacio turístico, una oferta complementaria desordenada y demasiado densa, los usos inadecuados, una diversificación poco segmentada, una especialización demasiado rígida y obsoleta o una demanda de baja calidad pueden ser el motivo del declive o degradación en un destino turístico, tanto, como el exceso de plazas hoteleras (Picornell, Mateu, Martínez y Arrom, 2005, p. 230).

IV.b) LOTEOS PRIVADOS EN EL VALLE DE TAFÍ

Poseer una segunda residencia en el Valle de Tafí se ha convertido en símbolo de status socioeconómico. Numerosas familias tucumanas, con suficiente capacidad económica adquieren (o alquilan) una segunda vivienda en este sector de los valles.

La construcción de segundas residencias se ha acelerado en los últimos años y se expresa territorialmente con dos períodos expansivos claros: el primer período es consecuente con el auge de la política neoliberal de los años '90.

En el año 2001 caduca el modelo político y económico mencionado que tiene como resultado la devaluación del peso argentino y el denominado “corralito”, que impidió que los ahorristas pudieran retirar su dinero de los bancos. Luego, cuando las entidades bancarias devolvieron los depósitos, no respetaron la moneda en la que se había hecho el ahorro originalmente.

A partir de la segunda mitad de la década del 2000 un número significativo de ahorristas que lograron recuperar algo de dinero después de la devaluación y el “corralito”, se rehusaron a confiar sus ahorros a los bancos, y prefirieron guardarlos en forma de ladrillos, invirtiendo en Tafí del Valle y El Mollar, en casas de fin de semana.

Con el auge del agro en el período 2002-2007, también muchas personas pertenecientes al sector agropecuario construyeron sus casas de fin de semana en los mismos destinos, y principalmente en la localidad de Tafí del Valle. La recuperación por parte de este pequeño grupo vinculado al sector agropecuario, se vio beneficiada por el cambio de un dólar alto.

Del relevamiento de los encargos realizados a los profesionales arquitectos y presentados en el C.A.T., -Tabla 2- se puede leer como existe una recuperación notoria a partir del año 2005

Con este panorama la compra de propiedades inmobiliarias en general y de residencias secundarias, en particular, refleja una capacidad de inversión menos arriesgada que otros sectores económicos y es el refugio de capitales cuando el mercado presenta dudas de rentabilidad.

Su elección se sustenta básicamente en la disponibilidad de suelo, un suelo que se compra a mejor precio que el destinado a otros usos; en factores físicos favorables; en su situación estratégica con respecto a las principales infraestructuras de comunicación, y en las ventajas comparativas para la instalación de conjuntos turísticos residenciales respecto de áreas más saturadas.

En el sector de estudio se está produciendo una diversificación que amplía la tipología de Turismo de Segunda residencia y es a partir de la creación de loteos privados. Una característica de estos es la localización de los enclaves fuera de los centros neurálgicos de Tafí del Valle y de la villa de El Mollar. La motivación principal de la estrategia de marketing es crear en el destino productos en boga en las áreas urbanas, relacionados con espacios poco saturados, con calidad ambiental y dotados de servicios e infraestructuras mínimas (como ser la posesión del dominio del lote), donde se pretenden alcanzar altos niveles de calidad de vida. En los espacios vacantes comenzaron a aparecer conjuntos residenciales agradables a la vista, pero contruidos sin un plan de ordenación urbana aparente.

Es característico de estas urbanizaciones que son lugares “a-geográficos”, con frecuencia sin centros propios, tales como espacios públicos de encuentro social. Son espacios colonizados que pueden aparecer en la misma forma en lugares diversos. Las urbanizaciones se inspiran en fuentes muy diferentes, llámense “pasados paradigmas arquitectónicos”, y juegan con tradiciones indígenas e historias locales, pero también con deseos, necesidades y preferencias personales.

Hay que decir también que el hecho de que muchas personas distintas vivan en una urbanización, no implica que existan automáticamente muchas interacciones sociales entre los grupos que la conforman. Eso también es consecuencia de que los promotores muchas veces sólo se limitan al diseño y construcción de los espacios privados. Aparentemente ni ellos ni la gestión municipal tienen intenciones de crear espacios públicos. Los únicos lugares públicos son la calle y las muy difícilmente distinguibles veredas. La vida pública en las urbanizaciones está limitada a los bares, restaurantes, comercios, etc. que puedan existir fuera de ellas, es decir, en el destino.

Cabe destacar que con las nuevas propuestas del mercado inmobiliario de las urbanizaciones cerradas, los grandes inversores terminaron consolidándose en el valle de Tafí. Aquí encontramos solamente la tipología de Barrios Privados con perímetro cerrado y loteos privados con perímetro abierto.

A pesar de que no existe información estadística adecuada diversas aproximaciones cualitativas a partir de las Órdenes de trabajo mencionadas permiten aventurar que el grueso de los usuarios de segundas residencias en el valle de Tafí son provenientes del Área Metropolitana de San Miguel de Tucumán, y en menor medida de las ciudades del sur de la provincia, como Concepción y Famaillá.

Las tendencias identificadas en el informe urbanístico realizado para el EATT ponen particular acento en los emprendimientos inmobiliarios orientados al mercado de veraneantes, los cuales se vislumbran como las intervenciones urbanísticas de mayor impacto real y potencial sobre los recursos turísticos (naturales y culturales). El crecimiento de origen metropolitano vinculado a las migraciones residenciales es causante de la transformación de la estructura de la propiedad inmobiliaria.

Con respecto a los Usos del Suelo y Patrones de Localización Residencial el informe manifiesta que existe un incremento del valor de los terrenos periféricos actualmente en uso agrícola y que ha cambiado el enfoque y el destino de varios sectores denominados como áreas rurales, (La Ovejería, La Costa 1 y 2, El Churqui) a partir de la búsqueda por parte del mercado inmobiliario para las inversiones privadas de uso de vivienda vacacional turística. Una de las consecuencias es que “la población local termina fraccionando sus parcelas, propiedades con dominios reales o por prescripciones, (las cuales eran de uso agrícola para la producción de subsistencia familiar), para la venta, en varios casos sin intervención oficial ni registros catastrales, en bajo nivel de precios por unidades, sin límites de parcelamientos, generando una urbanización ilegal, con la pérdida por parte de sus propietarios de un valor de tierras irrecuperable, y además generando un sistema irregular urbano, con deficitarios servicios y accesibilidades”.

En cuanto a las áreas identificadas como de posible ampliación urbana, con posibilidades de suministro de infraestructura de servicios y conectividad a la red vial existente, su expectativa se refiere al uso de éstas áreas exclusivamente para residencias turísticas. Por su localización y los valores inmobiliarios impuestos por el mercado (40 a 70 \$/m²), la población local no tiene acceso a ellos.

Con este panorama los lugareños acceden a tierras de poco valor o marginales, o en algunos casos ocupan ilegalmente áreas de espacios verdes o bordes de ríos, o se instalan en terrenos de propiedad real o por prescripción, estableciendo un sistema de urbanización clandestino, con el consecuente problema de provisión de servicios y red vial.

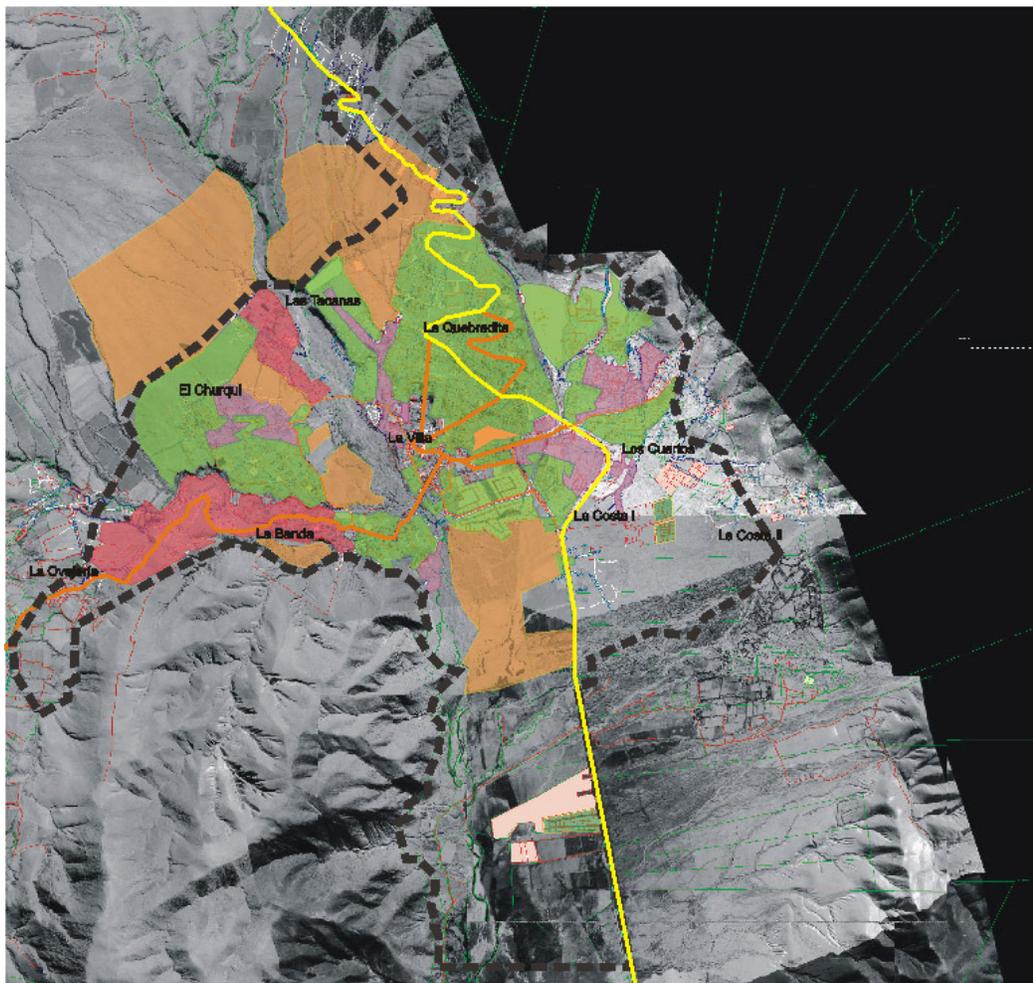
El informe observa que la tendencia del mercado de tierras para uso vacacional se está expandiendo a la periferia, en la búsqueda de valores menores, cuya incidencia en la inversión sea menor (Imagen 27). Esto produce una enorme presión en la disponibilidad de tierras vacantes con posibilidades de ampliación para estos usos, alterando las observaciones planteadas por el Código de edificación existente, generando en muchas ocasiones intervenciones ilegales que invaden áreas destinadas a otros usos, o áreas denominadas como de Reservas o de intangibilidad por el valor arqueológico o por impacto ambiental, originando un sistema urbano caótico y fuera de control desde el punto de vista ambiental y edilicio.

Las zonas posibles de urbanización futura detectada por el informe son: hacia el Norte, Noreste y Noroeste de El Churqui; una reducida porción de espacio vacante en La villa; al Este las Costa I y II y en el sector Sur; en el eje de acceso determinado por la Ruta Provincial N° 307 y al Sur de la zona de La Banda.

Se hallan actualmente áreas urbanas con serios procesos de urbanización, como ser la ocupación de espacios verdes vacantes del Loteo La Quebradita de forma ilegal con viviendas precarias de pobladores locales y por parte de propietarios veraneantes. También espacios urbanos no utilizados y degradados ambientalmente. El sector de La Costa II es un área de características rurales, fuera de la jurisdicción municipal de Tafi del Valle, con avance de fraccionamientos irregulares con destino de casas de veraneo, sin regulación y orden.

Existe un área de alto valor arqueológico con serios riesgos amenazadores de ser afectada con el avance de urbanizaciones en la zona de Los Cuartos, La Costa, con acceso desde la ruta N° 307 a 800 mts.

Plano Patrones de Localización Residencial



Referencias

- | | |
|--|---|
| Residentes | Vía Principal. Ruta Provincial N° 307 |
| Vacacional | Vía Secundaria. Ruta Provincial N° |
| Mixto | Límite Municipio Tafí del Valle |
| Vivienda vacacional futura | |

IMAGEN 27. Plano de Usos del Suelo. Fuente: Catastro de la Provincia de Tucumán. Elaboración: Moreno Mochi M. E.

Actualmente los yacimientos descubiertos y los que aguardan por serlo, corren serios riesgos de destrucción y desaparición debido al avance de la agricultura y de la urbanización. En una entrevista realizada al Arqueólogo Osvaldo Díaz de Patrimonio de la Provincia, nos comentó que la mayoría de las urbanizaciones nuevas no presentan el estudio de Evaluación del Impacto Arqueológico y su Mitigación (Anexo 6). Éste estudio consta de un procedimiento en dos etapas; la primera consiste en informar en la

Municipalidad sobre el área donde se va a edificar (puede presentarse que el área ya fue evaluada en su relevancia arqueológica o que el área aún no fue evaluada). Luego se realizará el citado estudio solo por los arqueólogos autorizados por el Ente de Cultura de la Provincia de Tucumán y; posteriormente a la aprobación y recomendaciones que dicte el estudio, se hará una segunda etapa de Seguimiento Arqueológico. El estudio se ampara bajo las Leyes Provinciales Ley N° 7.500 del Sistema de protección del Patrimonio Cultural y de los Bienes Arquitectónicos. -Del Patrimonio Arqueológico- del 29 de diciembre de 2004 y Ley N° 7.535 Sistema de protección del Patrimonio Cultural y de los Bienes Arquitectónicos. -De los inmuebles- del 17 de diciembre de 2004.

IV.c) NUEVOS LOTEOS Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS

En los últimos años se desarrollaron loteos programados en la zona de Norte del Barrio San Martín: La Quesería I, II y III; en La Villa, Los Castaños; en ruta 307 Km 58 : Los Mimbres; en ruta 307 km 54 las Siringuillas; al lado de esta medianera Norte Los Alisos; también en La Costa I, y en áreas de El Rodeo como Los Morteros o Lomas de Molle Solo , algunos con sistemas de barrios cerrados y otros abiertos, en casi todos los casos cumplieron con los requisitos de habilitación, pero en general se tiende al desarrollo descontrolado, sin orden, sin permisos municipales, sin infraestructuras básicas, dejado al criterio del propietario de las tierras subdivididas. Se observa en estos procesos sobre todo en áreas en donde la Municipalidad ni la Comuna Rural no pueden ejercer su control: Ovejería, El Rodeo, Cerro El Pelao, Costa I y II. En estos casos también se aprecia un parcelamiento desordenado y abigarrado, en donde la comunidad local va perdiendo sus tierras, de origen familiares centenarios, dedicadas desde siempre a actividades de subsistencia rurales tradicionales, enajenándolas en ventas inescrupulosas con criterios inmobiliarios mezquinos. En otros casos como el Cerro El Pelao, con ventas efectuadas por terceros a nombre de propietarios sin criterios de urbanizaciones lógicas y con la ocupación de áreas de fuerte condicionamiento ambiental y paisajístico. (Imagen 18).

Con la concreción del loteo privado La Siringuilla, el destino no ha sido ajeno a la tendencia a crear sistemas de loteos cerrados o barrios tipo country, con la consecuente pérdida de la continuidad de la trama urbana y con problemas de dotación de infraestructura. Anteriormente a este en el año 1998, el Loteo de Los Castaños surgió con el propósito de ser un Country, pero un estudio de mercado en base a encuestas a veraneantes en Tafí del Valle, mutó la dirección a un Fraccionamiento Abierto.

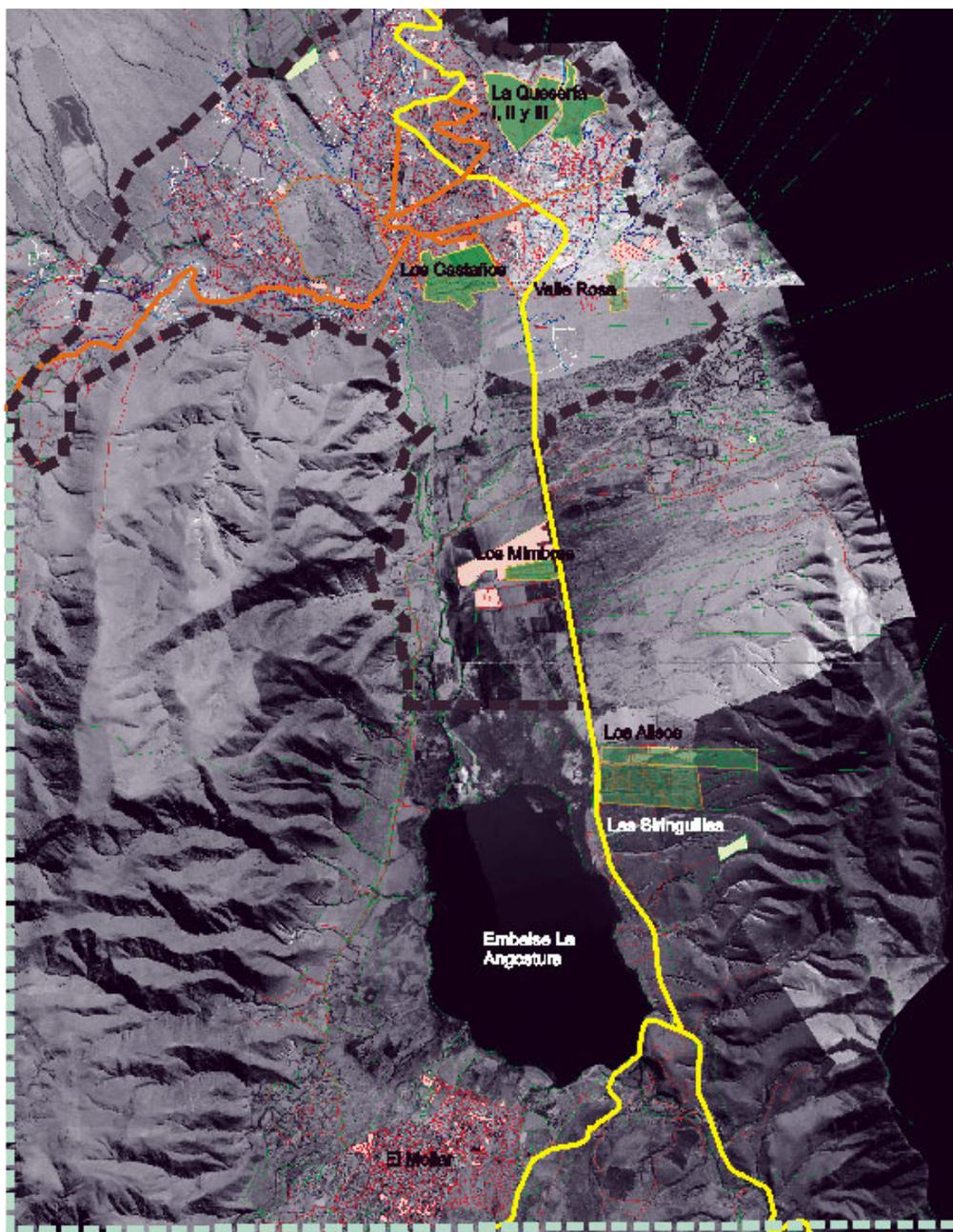
La Siringuilla surge como un fideicomiso para la realización de un “Emprendimiento Urbanístico-Turístico” e inicia sus actividades constructivas en el año 2001. Es el primer

caso de urbanización de perímetro cerrado en el valle. Se implanta en la Ruta Provincial Nº 307, a la altura del Km. 55, frente al Dique La Angostura y pertenece a la jurisdicción de la Comuna Rural de El Mollar. Tiene una superficie de 47 Ha., un total de 96 lotes de 3.200 a 3.700 m² cada uno. Se administra mediante una cooperativa integrada por los propietarios que integran el emprendimiento. No se aplica el régimen de Propiedad Horizontal por ser incompatibles las disposiciones legales con el emprendimiento.

Solo está permitida la vivienda unifamiliar como uso y solo una por lote. Posee perímetro cerrado mediante un cerco y portería de acceso, que permite el ingreso a los propietarios y sus invitados.

Respecto a las normativas de edificación, se ampara en las disposiciones legales y normas vigentes y su Comisión de Urbanismo prohíbe la realización de viviendas de baja calidad (como ser viviendas prefabricadas o construcciones industrializadas).

Plano de Localización de Loteos privados en el Valle de Tafí



Referencias



Loteos privados

Vía Principal. Ruta Provincial N° 307



Límite Municipio Tafí del Valle

Vía Secundaria. Ruta Provincial N°



Límite Comuna Rural El Mollar

IMAGEN 28: Plano de Localización de Loteos privados en el Valle de Tafí. Fuente: Catastro de la Provincia de Tucumán.

Elaboración: Moreno Mochi M. E.

IV.d) CONSECUENCIAS TERRITORIALES DEL MODELO

En el caso del Valle de Tafí, el modelo de desarrollo de baja densidad ha traído muchos problemas, a partir del comportamiento de “se urbaniza sin hacer ciudad”. En los últimos años las localidades de Tafí del Valle y El Mollar, consolidan la tendencia al desarrollo urbanístico extensivo, de regular a buena calidad en los resultados del primer caso y poco menos para la segunda localidad. Presentan pocos proyectos de hotelería en los últimos nueve años, y en ningún caso se trata de hoteles de alta categoría. Para mencionar algunos de los efectos de esta tipología sobre la estructuración del territorio:

1. La urbanización dispersa altera el sistema de núcleos urbanos preexistente, apareciendo nuevos asentamientos sin centralidad, la cual puede recaer sobre centros poco preparados para asumirla.
2. La desconexión entre las intervenciones urbanísticas puede dar lugar a tejidos urbanos inconexos y caóticos, y a problemas de movilidad entre asentamientos.
3. La escasa accesibilidad y la elevada distancia media respecto a los núcleos centrales genera dependencia del transporte privado.
4. Existe una falta o escasez de infraestructura de servicios (alumbrado, agua potable, red de gas natural y cloacas).
5. Se produce un elevado consumo del suelo en relación al número de viviendas y residentes.
6. Hay riesgos por localización en sectores frágiles o inapropiados para la urbanización, como ya habíamos mencionado anteriormente: el cerro el Pelao o demás áreas de fuerte pendiente, las márgenes de ríos Tafí y el Blanquito, etc.
7. La fuerte estacionalidad en el uso de las segundas residencias implica diferentes intensidades de uso del territorio según el momento.
8. La falta de servicios públicos y elementos contenedores de la actividad y empleo y el predominio del espacio privado en los espacios residenciales dificulta el desarrollo de la vida comunitaria, impide el desarrollo de identidad territorial y debilita los valores de sostenibilidad social.

El impacto paisajístico es otro de los resultados del crecimiento residencial en el Valle de Tafí. Las urbanizaciones han multiplicado los paisajes de baja densidad. Estos paisajes corresponden a las formas de crecimiento de tipologías de edificación aislada,

implantadas de forma dispersa sobre el territorio y que se ubican en zonas de alto valor paisajístico, como ser la entrada al valle y el perillago. El espectacular crecimiento que modifica el paisaje es un problema, no porque el paisaje no se modifique, cuando de hecho es un elemento dinámico; sino porque el ritmo vertiginoso con el que se suceden los hechos termina produciendo un impacto negativo.

Los autores Font, Llop & Vilanova (González Reverté, 2005) distinguen dos configuraciones urbanísticas resultantes del proceso de baja densidad: los “agregados” y los “asentamientos dispersos”. Los agregados responden a la lógica de la perifericidad, alejados de la centralidad urbana. Los asentamientos dispersos son el resultado de la ocupación individualizada del territorio rústico, según una lógica autorganizativa. Ambos ocasionan la ruptura de la continuidad del territorio.

Actualmente existen visiones contrapuestas sobre los efectos originados por la extensión del parque de segunda residencia, entre diferentes agentes socioeconómicos. Por un lado la vivienda constituye un elemento clave para la financiación local. Por el otro lado, el desarrollo extensivo y atomizado de las urbanizaciones residenciales y los problemas derivados de la estacionalidad de uso de servicios públicos que acompaña al crecimiento residencial, a la competencia por los recursos o el uso del suelo (especialmente con el sector turístico), implican problemas de sostenibilidad urbana, de ordenación territorial y de gestión local.

La evaluación de los Pro y los contra de la segunda residencia va acompañado a criterios ideológicos, por lo que queda cargado de matices y puntos de vista particulares.

El trabajo de investigación “Urbanización. La producción residencial de baja densidad en la provincia de Barcelona” elaborado por Francesc Muñoz en el año 2004, y mencionada en la investigación del autor González Reverté (2005), indaga sobre las consecuencias paisajísticas vinculadas el crecimiento residencial con la aparición de paisajes de urbanización fragmentaria que empiezan a asemejarse funcional y morfológicamente entre ellos. En particular las áreas de residencia unifamiliar muestran un espacio residencial producido con los mismos criterios morfológicos independientemente de la ciudad en la que se asienten. Se aprecia como el desarrollo residencial se lleva a cabo con relativa indiferencia del lugar. Como consecuencia a este proceso, el autor concluye bautizándolo con el término de “urbanización”, donde no sólo se simplifican y clonan los paisajes resultantes, sino que generan espacios poco diversos y complejos.

IV.e) INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

La adquisición de una vivienda para practicar Turismo de segunda residencia en la región del Valle de Tafí responde, mayormente, a la búsqueda de confort climático y paisajístico en un entorno favorecido, ocupando infraestructuras de acogida ya existentes, aunque éstas sean mínimas.

La planificación del crecimiento de las localidades de Tafí del Valle y El Mollar fue nula desde sus inicios. Así, la trama urbana, se presenta con un laberinto de calles estrechas, flanqueadas por construcciones entre una y dos plantas, unifamiliares en su gran mayoría, todo esto sin aparente criterio. Los servicios municipales muestran fuertes carencias, del sistema de desagüe cloacal, distribución de gas natural, deficiente sistema de alumbrado y agua potable, residuos y limpieza periódica, cuyas manifestaciones se ponen de manifiesto principalmente en el verano. La asimetría estacional de la demanda dificulta sobremanera la adecuada gestión de los servicios municipales. Los nuevos emprendimientos inmobiliarios que se están desarrollando en la zona muchas veces no cuentan con evaluación de impacto ambiental, por lo que es de suponer que no ha sido prevista ninguna circunstancia de interacción del proyecto con el medio y viceversa, continuando con la afectación del paisaje y la potencial contaminación del medio.

Según el informe realizado por el Arquitecto Osvaldo Merlini, desarrollamos la situación de las infraestructuras, equipamientos y servicios:

PROVISIÓN DE AGUA

Con respecto al saneamiento del agua, el informe del Arq. Merlini, afirma que en el Valle de Tafi la red de distribución de agua para consumo comprende solamente a las villas de Tafi y El Mollar. La misma está suministrada por la Sociedad Aguas del Tucumán-SAT- y otros prestadores, tales como: Municipalidad de Tafí del Valle, y Juntas de Agua Potable (instituciones comunitarias que brindan un servicio público y cobran un canon a los vecinos usuarios), e incluso agrupaciones de vecinos sin constituirse bajo ninguna figura jurídica. Se sabe que son numerosas las situaciones en las que el agua para uso familiar proviene de tomas individuales, de los ríos o acequias de riego. Según los informes del período 2003 a 2005, la calidad del agua potable en el Valle de Tafí ha sido descuidada, y los antecedentes consultados afirman que el agua distribuida por redes fue calificada como no potable.

La misma empresa a cargo del servicio pone de manifiesto la insuficiente distribución para satisfacer la demanda, particularmente en el verano por la afluencia turística y por el período de sequía de los meses de septiembre a noviembre. Para ejemplificar esto, debemos considerar que el consumo es de 220 litros/persona/día, a los que se le suman 30

lts. más por persona en la temporada estival. Por otra parte, se estima que la población aumenta un 100% en este período.

Con el fin de calcular la demanda de agua en la época de mayor consumo se han sumado los datos de población urbana mas la población rural concentrada obteniéndose un total de aproximadamente 5.000 habitantes. No se considera a la población rural dispersa para este cálculo. Al valor obtenido se agrega la población flotante estimada en 7000 personas, lo que da un total de 12.000 personas, con lo cual se puede estimar que la demanda de agua potable podrá rondar en 250.0000 litros/día. Por la pobre o nula infraestructura de almacenamiento, purificación y conducción se producen problemas de cortes y falta de agua en gran parte de las villas turísticas.

En la mayoría de los casos de las nuevas urbanizaciones, los loteadores realizan obras que no están sujetas a controles, normas de calidad y eficiencia en el uso del recurso. Además se debe agregar que existe un uso poco cuidadoso por parte de la población, sobre todo de veraneantes que riegan permanentemente sus jardines con agua de red.

SISTEMA CLOACAL Y RESIDUOS LÍQUIDOS

En la actualidad no existen redes de servicio ni sistemas de tratamiento de residuos líquidos en las villas de Taff del Valle y El Mollar. Los efluentes urbanos (aguas grises y negras) de estas localidades y de los nuevos emprendimientos inmobiliarios, se eliminan mediante el uso de pozos sépticos.

A razón de esto existe el riesgo constante a la contaminación de las napas freáticas, por abundar en cantidad y en concentración y por estar de forma muy superficial en el terreno, ambos casos de manera más crítica en los centros neurálgicos de las villas turísticas.

La planta de tratamiento de residuos sólidos a donde se depositan los residuos de las dos localidades se ubica en la periferia de El Mollar, próxima a la Ruta Provincial Nº 322, justamente en uno de los caminos de acceso.

La recolección de residuos domiciliarios urbanos es periódica, pero el camión recolector no llega a todos los sectores urbanizados por tratarse muchas veces de caminos inaccesibles o por ser zonas que “quedan al margen de la jurisdicción”, por lo que los usuarios depositan solos los residuos en los cestos.

GAS

La provisión del gas en el valle se efectúa con garrafas individuales o depósitos fijos con provisión a partir de camiones transportadores, con un alto costo. Actualmente no existe en el valle gas natural por red.

Se están evaluando proyectos alternativos para la provisión del servicio para el Valle de Tafí y otras localidades de los Valles Calchaquíes. Una alternativa posible sería la del transporte de gas comprimido por vía terrestre en contenedores especiales desde una planta de compresión a instalarse en Monteros, hasta diferentes puntos clave distribuidos en los Valles, donde funcionarían las plantas de descompresión y a partir de estos se distribuirá por cañería domiciliaria.

ELECTRICIDAD

La red de servicio eléctrico se incrementó con el avance del crecimiento urbano, y se fue adaptando a su estructura y a los trazados de las vías de circulación. La energía eléctrica que se consume en el valle es producida in situ por no estar vinculado el mismo al Sistema Interconectado Nacional. Actualmente la producción de energía se efectúa mediante una usina de generadores térmicos con motores accionados por fuel oil, instalada en la villa de Tafí, Barrio La Banda. Este sistema es antieconómico y el servicio termina siendo deficitario y está acotado por la disponibilidad espacial para la instalación de nuevos equipos. Otra consecuencia es el grave problema ambiental por contaminación sonora, contaminación del aire por emisión de humos, contaminación de efluentes hídricos y representa un riesgo para el vecindario por posibilidad de accidentes.

Se han anunciado obras de infraestructura de una planta transformadora de energía, para abastecer Tafí del Valle, derivada de la línea de alta tensión del electro ducto de la empresa Minera Alumbreira Limited, localizada en un terreno arriba del Pinar de los Ciervos.

TELECOMUNICACIONES

El servicio de telefonía fija cubre Tafí del Valle, El Mollar y algunos barrios aledaños. A partir de la instalación de una antena de microondas en el Cerro Bayo (Cumbres Calchaquíes) a 4.350 m.s.n.m., con alta tecnología y gran autonomía energética, provista por energía eólica y solar, el servicio dio un gran avance ya que significó una comunicación continua y de buena calidad que además permitió eliminar la totalidad de los tendidos de cables y postes.

Los canales provinciales televisivos de tienen su repetidora en el valle. En el caso de la televisión por cable, existe en la zona céntrica de Tafí del Valle una red que brinda servicios a la villa, sector de Los Cuartos, Tacanas y El Churqui. También existe un servicio satelital (DirecTV) que brinda señal a gran parte del valle.

Existe un servicio de Internet en la Villa de Tafi por señal banda ancha privado, con antena propia. Este servicio tiene algunas dificultades de recepción en algunos sectores.

También hay un Servicio por red telefónica fija por Arnet con banda común en registro y últimamente se están utilizando servicios móviles tipo MODEM con captación por antenas satelitales con regular respuesta.



IMAGEN 29. Loteo privado cerrado La Siringuilla. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 30. Loteo privado cerrado La Siringuilla. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 31. Loteo privado cerrado La Siringuilla. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 32. Loteo privado cerrado La Siringuilla. Fuente: gentileza Arq. Lucía Kirschbaum.



IMAGEN 33. Loteo privado abierto La Quesería. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 34. Loteo privado abierto Los Mimbres. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 35. Loteo privado cerrado Los Morteros. Foto tomada de la pág. web de la empresa comercializadora.



IMAGEN 36. Loteo privado cerrado Los Morteros. Foto tomada de la pág. web de la empresa comercializadora.



IMAGEN 37. Loteo privado cerrado Los Morteros. Foto tomada de la pág. web de la empresa comercializadora.



IMAGEN 38. Loteo privado abierto Los Alisos. Fuente: Moreno Mochi M. E.



IMAGEN 39. Loteo privado abierto Los Alisos. Fuente: Moreno Mochi M. E.

PARTE V: CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

En el Valle de Tafí el Turismo de segunda residencia surge originalmente con los cascos de las estancias productivas que fueron las casas de descanso de la elite de Tucumán.

En la década de los ´60 comienza un despegue inmobiliario con el fraccionamiento de terrenos que no ha cesado, y que lo transformó en un destino turístico. Como consecuencia de esto se fue consolidando para albergar segundas residencias para el disfrute del período estival y de fines de semana.

A mediados del siglo XX se incorpora la actividad reglada con la apertura del camino a los valles y la construcción del primer hotel. Desde ese momento han coexistido las dos modalidades.

Con este panorama se han desarrollado en el Valle de Tafí de forma paralela al menos dos tipos de desarrollo diferenciados. Por un lado, el turismo propio de la actividad turística reglada u hotelera convencional. Por otro lado, puede hallarse lo que se ha convenido en llamar “Turismo de Segunda residencia”. Esta última modalidad ha sido apoyada por la administración y por los gestores de la actividad inmobiliaria, dando lugar a un “modelo de oferta turística cuyo eje han sido los promotores inmobiliarios, no los turísticos, y guiados en su mayoría por intereses especulativos” (Mazón, Aledo, 2005).

El desarrollo turístico del Valle de Tafí se produjo de forma espontánea sin planificación turística y urbanística, los que han producido daños irreparables en los ecosistemas acompañados por la falta de inversión en infraestructuras y políticas de desarrollo turístico sostenible.

Se debe tener en cuenta que para el Alojamiento Reglado existen exigencias reales para poder ser categorizados e incluirse en el Registro de Prestadores de Servicios Turísticos. No pasa así con las segundas residencias dispuestas a fines turísticos rentados que no están contempladas por ninguna legislación, por lo que su laxitud hace que sean de desleal competencia con la oferta reglada. Éstas deberían cumplir con normas mínimas de seguridad (como servicios contra incendios, salidas de emergencia, etc.), accesibilidad para discapacitados y control periódico y registrado de esto.

Según un estudio realizado por el Geógrafo Alfonso Fernández Tabales se ha comprobado que existe desarrollo de la actividad turística reglada donde existan atractivos turísticos (hotelería, gastronomía). Para el caso de la segunda residencia, su presencia no está función de las motivaciones turísticas, sino que son una concentración de la propiedad inmobiliaria. Y afirma: “Se produce la conocida imbricación entre desarrollos turísticos y procesos inmobiliarios.” (Fernández Tabales, 2007, p. 9).

Se debe tener cuidado y atención en el medio físico, en el entorno natural que soporta todo este desarrollo, ya que es frágil y limitado y no se puede reproducir. El crecimiento de la actividad turística requiere de la preservación del entorno natural aumentando la percepción de calidad de este. A su vez, los límites al desarrollo turístico vienen determinados por la capacidad de carga que puede soportar un destino turístico.

En el marco actual del turismo sustentable, el Turismo de segunda residencia, aparece con un concepto deformado de la idea de sustentabilidad en la política de desarrollo turístico, a lo que se suma la integración del medio ambiente como un valor de mercado por parte del promotor inmobiliario de orientación turística.

Los autores Aledo y Domínguez Gómez denuncian que la sustentabilidad no se emplea como una guía para la planificación y la ejecución de planes y proyectos urbanísticos, ya sean de naturaleza pública o privada, sino tan solo como un instrumento de apoyo a las campañas de propaganda y marketing, debido a que actualmente se ha modificado el concepto de sustentabilidad que ha sido adaptado a las necesidades de la economía global. Así, la sustentabilidad se utiliza para aportar valor añadido al producto inmobiliario planteándose como una serie de acciones de carácter estético, encaminadas a la elitización del producto y, por lo tanto, al aumento del valor de cambio del mismo. Citando a los autores mencionados: en su origen...“el concepto de sustentabilidad incorporaba un sentido de la equidad de las especies, la protección del medio ambiente y una referencia a las necesidades de las generaciones futuras. Al ser absorbido por el mercado, la equidad se ha convertido en elitización; la protección ambiental se doblega en última instancia ante el crecimiento económico, y las necesidades de las generaciones futuras se eliminan ante la supuesta inmediatez de una siempre amenazante crisis económica”. (Aledo, Domínguez Gómez, 2005, p.520). De la misma forma aseguran como para el caso del turismo el concepto de sustentabilidad también se ha empleado de manera frívola y superficial; y avalados por este concepto aparece una nueva oferta de mercado –el ecoturismo, el turismo verde, etc.- que han puesto a su disposición espacios naturales de gran fragilidad.

La calidad del destino se vincula con el medio ambiente, pero al mismo tiempo que se promocionan las bondades de la naturaleza, las intervenciones turísticas y urbanísticas degradan esos recursos.

El valor calidad concebido a partir del medioambiente por la promoción turística, se limita en lo residencial, a los elevados precios que alcanzan el suelo y la vivienda. En el caso de la segunda residencia, la calidad se expresa en la exclusividad y no es sinónimo de más y mejores servicios de infraestructura (energía eléctrica, agua potable, desagüe cloacal, gestión de residuos, servicios de salud y sociales, etc.). Para el caso de la hotelería, la calidad también es percibida en términos de exclusividad.

Los modelos que promueven la urbanización extensiva, son incompatibles con la sustentabilidad ambiental. Y dicen los mencionados autores: “por mucho énfasis que se haga en la sustentabilidad “en los documentos”, la urbanización extensiva deja en claro que no es posible destruir recursos naturales, utilizar el medio ambiente como elemento de marketing turístico e insistir en la calidad y el respeto ambiental, todo al mismo tiempo”. (Aledo, Domínguez Gómez, 2005, p.529).

Si no existe un proyecto urbanístico integrador, la segunda residencia determinada por la dispersión urbana, genera banalización paisajística e impacto territorial y ambiental. Se debe procurar que la orientación productiva del sector no decaiga en el monocultivo de segundas residencias y a la presión inmobiliaria, limitándose la creación de otras actividades generadoras de riqueza.

Por otra parte la oferta de Turismo de Segunda residencia en muchos casos se orienta a clientes de alta capacidad económica que promueve la exclusión de otros grupos sociales, implicando la aparición de desigualdades y determinando la insostenibilidad social de la tipología.

En el Valle de Tafí en referencia a los aspectos sociales se concluye que esta modalidad no genera conflictos pero tampoco favorece a la cohesión social.

Por último se ha destacado que los efectos de las segundas residencias no son siempre negativos. Una reciente investigación sobre la percepción sobre el turismo que tienen los residentes de Morella, una comarca de la provincia de Castellón (Comunidad Valenciana, España), dan opiniones positivas (para un 77% de la población encuestada) en lo que se refiere a que el turismo ha mejorado la situación económica del destino, por ejemplo por el incremento de posibilidades que implica para la realización de negocios. (Segura García, Osorio Acosta, 2005, p. 418).

Desarrollado de un modo verdaderamente sostenible, el turismo debe representar para las economías locales, y en particular para las regiones menos favorecidas en donde se impulse la actividad turística, una fuente de ingresos, de empleo y de apoyo a otras actividades, protegiendo y valorizando al mismo tiempo las riquezas paisajísticas, culturales históricas y ambientales, conjuntamente con el aporte de la población local

Desde nuestro punto de vista el desarrollo del Turismo de segunda residencia no es negativo o insostenible en sí mismo sino que debe estar acompañado por un plan que garantice un funcionamiento integrado y racional del espacio, a partir de la equidad territorial y el uso adecuado de los recursos. En este sentido el diseño de asentamientos basados en las residencias secundarias debe estar dimensionado a las necesidades reales de la demanda y a las exigencias del territorio; tiene que obedecer a criterios funcionales y de integración con los tejidos urbanos del entorno, debe ofrecer servicios públicos y espacios

libres de forma adecuada a su dimensión, y en ningún caso puede favorecer la dispersión sino contribuir a la centralidad y compacidad del sistema urbano de referencia.

Según el estudio “La segunda residencia en Cataluña. Caracterización, impactos, retos” de González Reverté (2005), los aspectos positivos del desarrollo residencial pasan sin duda por el aporte económico sobre las comunidades locales. Se puede hablar de tres tipos de impactos económicos de la segunda residencia. En primer lugar, la propia vivienda, ya sea referido a la etapa de la construcción o el mantenimiento posterior. En segundo lugar, el consumo de tipo turístico (actividades recreativas, Shopping, etc). Y en tercer lugar, la cobertura de las necesidades diarias, como consumidores urbanos de comercio cotidiano y servicios.

No conocemos estudios del gasto por persona y por día de los usuarios del Turismo de segunda residencias del Valle de Tafí, pero se estima que, si bien el gasto diario puede ser inferior al de los turistas de hotel, las estancias medias más largas probablemente ofrezcan un gasto acumulado total mayor y un nivel de dispersión territorial superior.

Finalmente sería importante que la Administración y el organismo competente en turismo de la provincia definan la orientación turística que tendrá el destino. Es decir si estará dirigida al turista convencional o al turista-residente.

Con respecto a las recientes urbanizaciones cerradas del Valle de Tafí, las mismas no se generan por los mismos motivos que en la ciudad (la seguridad fundamentalmente), pero si se espera de éstas que den solución a los problemas de desorganización, falta de planificación y la carencia de servicios e infraestructura básica (agua, luz, gas, trazado viario correcto, recolección de residuos y principalmente regularización de la situación dominial). Con las nuevas urbanizaciones se está produciendo la alteración de las pautas de organización del poblamiento, tanto en los aspectos estructurales y morfológicos como en la propia jerarquía de los asentamientos, al surgir nuevos núcleos dispersos y carentes de centralidad, que introducen un gran desorden en el sistema. Este hecho, agravado por el aumento de las disfunciones en el uso de la trama viaria, está dando lugar a la generación de tejidos caóticos y estructuras territoriales inconexas. Se observa con esta tipología la preponderancia del modelo económico sobre el modelo cívico.

A pesar de la importancia que la segunda residencia juega como factor urbanizador en el Valle de Tafí, no existe un plan, estrategia, ni legislación, que permitan regular sobre su uso, funcionamiento y organización territorial. Y lo mismo se podría decir para el caso cuando se la explota con fines turísticos.

V.a) PROPUESTAS

Se considera necesario que la segunda residencia como establecimiento turístico *rentado*, fuera cotemplada para su regulación. Es decir, que sea un alojamiento turístico reconocido por las administraciones competentes en materia de ordenación del turismo y entidades turísticas ya que hasta ahora se ha manejado de forma no regulada o alega.

Como vimos anteriormente consiste en el alquiler temporal, por semanas e incluso días, de viviendas, y es una modalidad que ha proliferado en los últimos años. En este contexto, y con el fin de hacer aflorar esta nueva oferta y regular su comercialización como alojamiento turístico; es que se propone un estudio de **Proyecto de Ley Provincial** sobre alojamientos extrahoteleros del tipo de **Turismo de Segunda Residencia**.

El objetivo primordial de la Ley (basándose en la Ley 2/2005 de Islas Baleares, -con una propuesta que brinda sin embargo una solución parcial ya que existe un importante mercado turístico ilegal -y en la Ordenanza 6.295 de Puerto Madryn, como modelos –Anexo 2-) será configurar un marco legal y establecer unos principios generales para la regulación de esta modalidad y la comercialización de sus estancias turísticas, en el marco constitucional de la libertad de empresa y de la economía de mercado.

En consecuencia por lo expuesto, éstas deberán obtener las autorizaciones previas de apertura, para poder figurar en el Registro Provincial de Prestadores de Alojamientos Turísticos. Deberán ser clasificados de acuerdo a la categoría según los servicios y prestaciones que brinde. La falta de inscripción en el Registro de los sujetos y establecimientos será suficiente para la calificación como clandestina de la prestación del servicio turístico.

Tomando como modelo el Decreto de Islas Baleares, para tener una noción de los requisitos mínimos necesarios para la estandarización de estos alojamientos, primeramente se define como: “las viviendas turísticas vacacionales son unidades unifamiliares aisladas con un máximo de 6 dormitorios y 12 plazas, que ofrezcan servicio de alojamiento, mediante un precio o contraprestación económica, por motivos turísticos o de vacaciones, contratados por las habituales líneas de comercialización, a través de los empresarios de viviendas turísticas vacacionales, (...) y que incluyan la prestación, como mínimo, de los servicios de limpieza, mantenimiento de la piscina, si la tiene, de jardín y de instalaciones”. A su vez un empresario de viviendas turísticas vacacionales es “cualquier persona física o jurídica que ofrezca al mercado, sea como propietario o como intermediario o gestor, una o más viviendas turísticas vacacionales”.

Por tanto, se trata de una cesión temporal del uso y disfrute de la totalidad de la vivienda, a cambio de precio. Ésta estará amoblada y equipada, en condiciones de uso

inmediato, y constituye una actividad económica que se ejerce de manera profesional y con finalidades lucrativas. Se comercializa por estancia bajo contrato y de ninguna manera podrán coincidir usuarios que hayan formalizado distintos contratos, ni tampoco se harán transacciones por habitaciones.

Los aspectos que debe regular la Ley serán: el régimen jurídico del comercializador, régimen jurídico del usuario y la tipología de las viviendas.

Esta propuesta se debe a que uno de los pilares de la política turística de la Provincia de Tucumán es y debe ser el fomento y la mejora de la **calidad**, para estar en condiciones de ofrecer un producto competitivo nacional e internacional. De esta manera, y conforme a eso, la Ley deberá prever para las viviendas objeto de estancias turísticas, la obtención de la acreditación de calidad, con carácter previo al inicio de la actividad.

Abocándonos a los aspectos territoriales, según las áreas potenciales propuestas para viviendas de vacaciones en el informe urbanístico para el EATT, nuestro estudio establece que previa a cualquier urbanización, las entidades administrativas y en materia de ordenación del territorio deberán presentar planes parciales con las posibilidades reales de prestación de servicios para cada zona y evaluar si es posible la urbanización, con el propósito a evitar futuros riesgos de catástrofes o la saturación de la capacidad de carga y el deterioro del territorio y el paisaje natural y cultural.

También, se proponen una serie de recomendaciones estratégicas para la mejora e integración de la segunda residencia en el medio en el que se emplaza:

- Reconocer, cuantificar y analizar las necesidades del turista residencial una vez adquirida la vivienda.
- Mejorar la armonía con el medio ambiente: a través de la optimización de los recursos naturales, utilizando materiales de construcción que ayuden a disminuir el gasto de energía y ser más amables e integrados con la estética del destino.
- Realizar planes de integración-compromiso de los propietarios residenciales con la cultura y el patrimonio local. Esto puede ser a través de charlas, encuentros, actividades deportivas, excursiones por la zona, integración por medio de jornadas gastronómicas, lúdicas, etc.

Finalmente se considera necesario profundizar el tratamiento de la imagen de marca, al presentarse los destinos con una identidad no muy definida, como para el desarrollo de distintas tipologías de productos del destino: *Tafí del Valle de consumo hedónico* (ocio combinado con la compra y consumo de productos locales – artesanía, gastronomía-; *Tafí del Valle destino de naturaleza* (el principal componente es disfrutar del entono); y por último

Tafí del Valle destino cultural (el interés principal es recorrer el patrimonio histórico-artístico y compartir la historia, tradiciones y cultural).

BIBLIOGRAFÍA

- ALEDO, Antonio; DOMÍNGUEZ GÓMEZ, José Andrés. “Turismo residencial y sostenibilidad: el caso de la costa sur-oriental española”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.
- AMER FERNÁNDEZ, Joan. “El debate político sobre turismo residencial y turismo hotelero en Baleares”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.
- ANTÓN CLAVÉ, Salvador; GONZÁLEZ REVERTÉ, Francesc.: “Planificación territorial del turismo”. Antón Clavé y González Reverté Coordinadores. Editorial UOC. Barcelona. 2005.
- CACCIATORE, Julio. “Introducción” de SUMMA Colección Temática 4/86. “Arquitectura para la vivienda IV: casas de fin de semana y veraneo”. 1986 Buenos Aires.
- CÓDIGO DE EDIFICACIÓN TAFÍ DEL VALLE. Ordenanza número 0217/m2-91. Julio 18 de 1991. Vigencia desde 14/07/1988.
- CHELELA, Oscar. “Otra mirada a la vivienda Tafí prehispánica”. Cuadernos de Vivienda. Colección temática. Instituto de Historia de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Tucumán.
- DANTUR, Ana. “Territorios sin jurisdicción en la Provincia de Tucumán”. Boletín INVI N° 37 – Chile, Agosto 1999. –Volumen 14: 3 a 18. Disponible en: <http://revistainvi.uchile.cl/ojs3/index.php/INVI/article/viewFile/245/220>. Web consultada en diciembre 2010.
- DELGADO VIÑAS, Carmen: “Vivienda Secundaria y Turismo Residencial como agentes de Urbanización y Segregación Territorial en Cantabria”. Departamento de Geografía, Urbanismo y Ordenación del Territorio. Universidad de Cantabria. Cantabria. España. 2007. Disponible en: SCRIPTA NOVA .Revista electrónica de geografía y ciencias sociales Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98. Vol. XII, núm. 269, 15 de julio de 2008.
- DELGADO VIÑAS, Carmen; GIL de ARRIBA, Carmen; HORTELANO MÍNGUEZ, Luis; PLAZA GUTIERREZ, Juan Ignacio. “Terciarización turística y difusión urbana en un espacio rural de montaña: la segunda residencia en el sector central de la cordillera cantábrica”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.
- DISTRITO 2. Revista del Colegio de Arquitectos de la provincia de Buenos Aires. N° 34. Buenos Aires 1997.

-FERNÁNDEZ TABALES, Alfonso; MENDOZA BONET, Aída: “La actividad turística en el territorio andaluz. Establecimiento de indicadores, distribución y evolución de los mismos”. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, Nº 44. págs. 117-146 (ISSN 012-9426). 2007.

-FERNÁNDEZ TABALES, Alfonso: “Turismo y ordenación del territorio”. Quaderns de Política Económica. Revista electrónica, 2ª época. Vol. 7. mayo-agosto 2004.

-GARCÍA ANDREU, Hugo. “Un acercamiento al concepto de turismo residencial”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-GIGLIO, Mónica (Arq.): “Una excursión por la historia de la trama urbana”. En Revista Distrito 2. Revista del Colegio de Arquitectos de la provincia de Buenos Aires. Nº 34. Buenos Aires 1997

-GONZÁLEZ REVERTÉ, Francesc. “La segunda residencia en Cataluña. Caracterización, impactos y retos”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-HIERNAUX, D.: “La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano”. México. 2005.

-HUBER, Andreas. “La migración de retirados entre culturas El caso de los jubilados suizos en la Costa Blanca”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-HUETE, Raquel. “Factores de atracción de Alicante como destino residencial; el punto de vista de los residentes europeos”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-INDEC, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 (). 2001

-INDEC. Disponible en: http://www.indec.mecon.ar/principal.asp?id_tema=7521

-IPDU: “Red de Centros de Servicios rurales. Tucumán”. Convenio: Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental-UNT. San Miguel de Tucumán. Tucumán.1988.

-JUAN, F.; SOLSONA, J. “Alojamiento turístico rural. Gestión y comercialización”. Editorial Síntesis. España. ISBN 84-7738-754-0

-LA GACETA. Nota: “Tafí del Valle se volvió un “paraíso fiscal”. Osvaldo Ripol. Nota publicada el 25 de agosto de 2008. Disponible en: http://www.lagaceta.com.ar/nota/287285/Politica/Tafi_Valle_volvio_un_paraíso_fiscal.html

-MANTECÓN, Alejandro. “La construcción social de la experiencia turística: el caso de los anfitriones”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-MAZÓN, Tomás; ALEDO, Antonio. “El dilema del turismo residencial: ¿Turismo o desarrollo inmobiliario?”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-MERLINI, Osvaldo. “Para salvar a Tafí del Valle”. Reportaje. Revista Ambiente Nº 47. ISSN: 0326-002X. Págs. 36 a 40. 1985. San Miguel de Tucumán. Argentina

-METASIG; Comisión Interministerial de Ciencia y Tecnología (CICYT), Plan Nacional I+D, Comisión Europea (FEDER): “Planificación y Gestión del Desarrollo Turístico Sostenible: Propuestas para la creación de un sistema de indicadores.

-MILLÁN ESCRICHE, Mercedes “La eclosión del turismo residencial en la región de Murcia como estrategia para la diversificación funcional de su territorio”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-MIGNAGUI, Ana (Arq.): “Barrios cerrados y fragmentación espacial”. En Revista Distrito 2. Revista del Colegio de Arquitectos de la provincia de Buenos Aires. Nº 34. Buenos Aires 1997

-MIRALLES, Joan. “El impacto cultural del turismo residencial en la Isla de Mallorca”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-OBSERVATUR. Disponible en: http://www.observatur.edu.ar/index.php?option=com_content&task=view&id=242&Itemid=47

-PÉREZ SANTAMARINA, Marina Lucas. “Turismo residencial en La Nucía”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-PICORNELL CLADERA, Mateu; MATEU; MARTÍNEZ REYNÉS, Ma. Rosa; ARROM MUNAR, Joana María. “Tendencia progresiva del uso turístico vacacional en inmuebles residenciales que quedan fuera del ámbito normativo existente en las Islas Baleares”.

Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-REGLAMENTO DE CONVIVENCIA EMPRENDIMIENTO LAS SIRINGUILLAS. Escribana Ma. Isabel Colombo. Escribanía de Registro Nº 38. Escritura Nº 258, 26 de noviembre de 2006.

-RODRÍGUEZ CHUMILLAS, Isabel: “Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica”. Coloquio “Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas”. En revista Ciudad y Territorio. Estudios territoriales. Vol. XXXIV. Tercera época. Nº 133-134. 2002: “Nuevas formas de polarización social del espacio: las urbanizaciones enclaustradas y su tendencia hacia la ciudad privada en América y Europa.

-ROITMAN, Sonia. University College London, Reino Unido: “Barrios Cerrados Y Segregación Social Urbana”

-SECRETARÍA DE TURISMO DE LA NACIÓN ARGENTINA (2005): “Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable. Turismo 2016” (PFETS)

-SECTUR. Disponible en: <http://www.turismo.gov.ar>

-SEGURA GARCÍA, Baldomero y OSORIO ACOSTA, Estefanía. “Percepción del turismo de interior por los residentes de Morella (Castellón)”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-SUCH CLIMENT, Ma. de la Paz; GARCÍA CARRETERO, Ma. del Mar. “Turismo en espacios rurales” Disponible en “Geografía mundial del turismo”. ARTIGUES, A; CRESPO Eds. Editorial SÍNTESIS. Madrid. 2001.

-SUMMA Colección Temática 4/86. “Arquitectura para la vivienda IV: casas de fin de semana y veraneo”. 1986 Buenos Aires.

-SVAMPA, Maristella. “La brecha urbana. Countries y barrios privados” Colección Claves para todos. José Nun (Dir.). Ed. Capital Intelectual. ISBN 987-1181-10-8. Bs. As. 2004.

-TORRES BERNIER, Enrique. (Coord.): “Estructura de mercados turísticos”. Barcelona. 2006.

-VALDÉS PELÁEZ, Luis: “El turismo rural: una alternativa diversificada. Líneas estratégicas de su expansión”. En “Turismo- los retos de un sector estratégico”. Papeles de economía española. Fundación de las cajas de ahorros. España. 2006.

-VALLEJO, María Teresa. “Análisis del turismo residencial a través de la Costa Blanca, Costa de Azhar y Almería”. Disponible en “Turismo residencial y cambio social. Nuevas

perspectivas teóricas y empíricas”. Mazón y Aledo Editores. Universidad de Alicante. España. 2005.

-VIAÑA, Sofía: “Aspectos urbano arquitectónicos de las villas veraniegas argentinas 1880-1930”. San Miguel de Tucumán. 2005.

-VIOLA, Ricardo: “Mapa turístico de Tafí del Valle”. San Miguel de Tucumán. 1999.

PARTE VI: ANEXOS

ANEXO 1

Ley Provincial N° 5.204 de Alojamientos turísticos

ENTE AUTARQUICO TUCUMAN TURISMO

TUCUMAN ARGENTINA

San Miguel de Tucumán, 30 de Agosto de 2007

RESOLUCIÓN N° 5153 /3-(EATT).-

EXPEDIENTE N° 560/460-P-07.-

Resolución N°5153/3 (EATT)

VISTO, La Ley N° 5.204 y su Decreto Reglamentario N° 2.775/21 que regulan los Alojamientos Turísticos de la Provincia de Tucumán, y,

CONSIDERANDO:

Que la creciente diversificación del mercado turístico conduce a una permanente innovación en la demanda y la oferta de servicios turísticos, lo que torna necesario actualizar la reglamentación de la Ley N° 5.204, incorporando nuevas modalidades de alojamiento turísticos que no pueden ser encuadrados en los parámetros contenidos en el Decreto Reglamentario N° 2.775/21 (STD);

Que tal regulación redundará en beneficio del servicio, estableciendo pautas generando un clima de transparencia que incentive mayores inversiones, a la vez que posibilite el adecuado contralor por parte de la Autoridad de Aplicación y permita al usuario-consumidor advertir y conocer las características de las prestaciones propias de los diversos tipos de alojamientos turísticos;

Que la incorporación de las nuevas modalidades se impone como una necesidad de adecuar la normativa vigente a la que se ha venido desarrollando tanto a nivel nacional como internacional, asimilando el auge de nuevas modalidades en el mercado de servicios de alojamientos turísticos;

Que dicha regulación coadyuvará al desarrollo sustentable de la actividad turística provincial, la elaboración y ejecución de las políticas en materia de protección, fomento, coordinación, creación, planificación, aprovechamiento y control de los atractivos y recursos turísticos provinciales;

Que la Ley N° 7.484 creó al Ente Autárquico Tucumán Turismo como su Autoridad de Aplicación el que ha sustituido a la Secretaria de Estado de Turismo en sus derechos y obligaciones (Art. 4°);

Que las competencias del Ente Autárquico Tucumán Turismo para dictar la presente reglamentación están claramente asignadas por el Art. 5 inciso c) de la mencionada Ley N° 7.484 que incluye entre sus funciones la de “...Dictar reglamentaciones relacionadas con las actividades, los productos turísticos y los servicios a su cargo...”;

Que además de la disposición normativa citada las mismas competencias resultar reconocidas por le Ley N° 5.204, artículo 1° y 9°;

Por ello, y atento al dictamen del Servicio Jurídico de fs.55;

LA PRESIDENTE DEL ENTE AUTARQUICO TUCUMAN TURISMO

RESUELVE:

ARTICULO 1º: Disponer la Aprobación del Reglamento de Nuevas Formas de Alojamientos Turísticos de la Provincia de Tucumán, que como Anexo Único forma parte de la presente Resolución, y que con carácter de Complementario del Decreto N° 2.775/21 (STD) reglamentarán la Ley N° 5.204 de Alojamientos Turísticos. Resolver su aplicación obligatoria en todo el territorio provincial, atento a los Considerandos que preceden.-

ARTICULO 2º: Disponer que el Decreto Reglamentario N° 2.775/21 (STD) resultará aplicable a las Nuevas Formas de Alojamientos Turísticos que aquí se reglamentan con las excepciones y/o adecuaciones que en cada caso se indican.-

ARTICULO 3º: Comuníquese, Publíquese en el Boletín Oficial y Archívese.

ENTE AUTARQUICO TUCUMAN TURISMO
TUCUMAN ARGENTINA

San Miguel de Tucumán,

Cont. RESOLUCIÓN N° 5153/3 (EATT).-
EXPEDIENTE N° 560/460-P-07.-

ANEXO I.-

CAPITULO I. CONDICIONES GENERALES

ART. 1º.- Los Establecimientos a que se refiere la presente Reglamentación, deberán inscribirse en el Registro Provincial de Alojamientos Turísticos existente, solicitando su homologación en la clase correspondiente, cumpliendo los requisitos que para ello se establecen en la presente reglamentación.

ART. 2º.- La habilitación y registro de los alojamientos turísticos tendrá carácter obligatorio para todos los establecimientos que alojen turistas debiendo cumplimentar las pautas fijadas para cada clase, lo que será evaluado por la Autoridad de Aplicación atendiendo sus características y a lo dispuesto en el Reglamento de Alojamientos Turísticos N° 2.775/21 y en la presente reglamentación.

CAPITULO II. DE LA CLASIFICACIÓN

ART. 3º.- Las Nuevas Formas de Alojamientos Turísticos se clasificarán según sus características arquitectónicas, instalaciones y equipamiento, calidad de los servicios y capacidad, conforme se indica a continuación:

1. CABAÑAS
2. CONJUNTO DE CASAS Y/O DEPARTAMENTOS
3. HOSTEL/HOSTAL
4. BOUTIQUE- HOTEL
5. APART-HOTEL
6. POSADA
7. ESTANCIA RURAL

CAPITULO III. DE LAS DEFINICIONES

ART. 4º.- A los fines de la presente reglamentación, se entiende por:

1. **CABAÑAS:** Unidades de alojamiento independientes y aisladas entre sí, que formando conjunto con otras, con un mínimo de tres (3), brinden servicio de alojamiento, con servicios complementarios, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar-comedor debidamente equipados, conforme lo establecido en la presente reglamentación. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

2. **CONJUNTO DE CASAS Y/O DEPARTAMENTOS:** Unidades de alojamiento independientes, que agrupadas, y formando conjunto con otras, con un mínimo de tres (3), brinden servicio de alojamiento, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar-comedor debidamente equipados, conforme a lo establecido en la presente reglamentación. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

3. **HOSTEL/HOSTAL:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento grupal, dedicado al alojamiento de contingentes y/o grupos de personas, con baños comunes y/o privados, que cuenten con condiciones de habitabilidad fijadas por la autoridad de regulación edilicia y de servicios turísticos.

4. **BOUTIQUE-HOTEL:** Establecimiento normalmente de reducida cantidad de habitaciones, que presta servicio de alojamiento y ofrece un nivel de servicios e instalaciones de una gran singularidad y calidad, con servicios personalizados, con un mínimo de tres (3) unidades de alojamiento, ambientados con una temática o estilo particular, situados en entornos singulares y/o ubicados en edificaciones cuya arquitectura tiene un interés especial por tratarse de edificaciones antiguas rehabilitadas y adaptadas para tal menester.

5. **APART-HOTEL** Establecimiento que agrupa unidades de alojamiento integradas en un solo edificio con un mínimo de cinco (5) unidades, que cuenten con equipamiento y servicios que permiten la elaboración, consumo y conservación de alimentos dentro de la unidad de alojamiento, destinado a personas que no constituyen domicilio

permanente en él, y se administre en forma centralizada, pudiendo contar con servicios propios de la clase hotel. Cada unidad deberá contar como mínimo con dormitorio, baño privado, estar-comedor y cocina debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

6. **POSADA:** Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una capacidad mínima de tres (3) unidades de alojamiento, y que por sus características no puede ser encuadrado en la Clase Hotel.

7. **ESTANCIA RURAL:** Establecimiento dedicado a la explotación agrícola, ganadera, forestal o agroindustrial, que preste al huésped alojamiento. Incluye oferta gastronómica, actividades recreativas y rurales. Capacidad mínima de tres (3) unidades de alojamiento con baño privado.

CAPITULO IV. DE LOS SERVICIOS

ART. 5º.- A los efectos de la presente reglamentación, se aplicará lo dispuesto en el Capítulo II del Decreto Reglamentario Nº 2775/21.

CAPITULO V. DE LAS CLASIFICACIONES

ART. 6º.- Son requisitos mínimos para la homologación en cualquiera de las clases establecidas en la presente reglamentación, los siguientes:

1. Aplicar lo dispuesto en el Decreto Reglamentario Nº 2775/21, Art. 8 incisos 1-5-7-9-11-13.

2. Todas las unidades de alojamiento estarán equipadas al menos con el siguiente mobiliario e instalaciones:

a) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0.80 m. por 2.00 m. o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1.40 m. por 2.00 m. Los colchones serán de un espesor mínimo de 0,20 m. Quedan prohibidas las camas cuchetas, salvo en los casos que el Organismo de aplicación lo autorice fehacientemente en los casos que detalla expresamente la presente reglamentación.

b) Una mesa de noche o mesada por plaza.

c) Un Armario

3. Los paramentos de los baños deberán estar revestidos con material impermeable.

4. El piso del sector duchas deberá ser antideslizante.

5. Contar con el Apto Ambiental otorgado por organismo provincial competente.

ART. 7º.- Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase *CABAÑA*, los siguientes:

1. Contar con un *mínimo de tres (3) unidades y un mínimo de 6 plazas.*
2. Cada cabaña estará compuesta como mínimo de un dormitorio con capacidad y comodidades para dos personas, baño, cocina o kitchenette y estar-comedor debidamente amoblado y equipado.
3. La edificación del conjunto de las cabañas y edificios complementarios, deberá respetar un *FOS (Factor de Ocupación de Suelo) máximo de 0.25 (25% de la superficie del predio donde se localiza). Las cabañas y edificaciones que componen el conjunto deberán estar separadas entre sí, y de cualquier otra edificación, y de los límites del terreno que ocupan por una distancia discrecional a efectos de permitir la privacidad de las mismas. En los casos de cabañas apareadas y/o adosadas unas a otras, solo podrán hacerlo en grupos de dos, y utilizando para ello no más de un lado de cada una de las cabañas.*
4. En los conjuntos de cabañas, el predio de localización deberá contar con calles internas de circulación peatonal y vehicular las que serán correctamente delimitadas y ejecutadas.
5. Contar con iluminación exterior en todo el predio.
6. Deberá contar con servicio de limpieza y de recolección de residuos.
7. Deberán contar con servicio de mucamas.
8. Deberá contar con los servicios de: agua, luz eléctrica y gas, cumplimentando las normativas de los organismos competentes referido a la provisión e instalación de agua fría y caliente, energía eléctrica, gas y sistema de protección contra incendios.
9. Cada unidad deberá contar con sistema de identificación.
10. Cada unidad deberá tener un tendedero o lugar de secado de ropa.
11. Cada unidad contará con asador y cochera para al menos un (1) vehículo.
12. *Deberán contar con Recepción independiente* ubicada dentro del predio con una superficie mínima de 12 m², dotada de servicios sanitarios.

Ambientes y equipos

13. **Dormitorio.** Se considerarán aquellos locales destinados exclusivamente a esa actividad. Tendrá ventilación directa al exterior y estará dotada del siguiente equipamiento:
 - a) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0.80 m. por 2.00 m o dobles
cuyas dimensiones mínimas serán de 1.40 m por 2.00 m. Los colchones serán de un espesor mínimo de 0,20 m.
 - b) Un sillón, butaca o silla por ambiente y una mesita escritorio de 0,80 m por 0,60 m.
 - c) Un armario o placard, con las dimensiones apropiadas para guardar ordenadamente la ropa y efectos personales de los huéspedes en cantidad suficiente.
 - d) Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

14. La superficie mínima de los locales dormitorios será la siguiente:

- a) Doble: 9.00 m²
- b) Triple: 13.50 m²
- c) Cuádruple: 16.50 m²
- e) Lado mínimo de las habitaciones con destino dormitorio: 3.00 m.

15. El lado mínimo de los otros locales será de 3.00 m, excepto para el caso de baño y cocina, donde será de 1,50 m. Cuando el techo de la habitación sea de fuerte pendiente y actúe como cierre lateral, el lado mínimo se considerará desde una altura de 2.00 m. en adelante, no contemplándose los espacios residuales cercanos al encuentro de piso y techo.

16. La altura mínima de los locales habitables será de 2,20 m. Cuando el techo de la habitación sea de fuerte pendiente y actúe como cierre lateral, la altura mínima del sector habitable no podrá ser inferior a 2,00 m. Para el cálculo de las superficies no se tendrá en cuenta el espacio residual de las zonas cercanas al encuentro de piso con el paramento inclinado de techo, que no superen los 2,00 m. de altura.

17. **Baño.** El local destinado a sanitario podrá ventilar directamente al exterior o a través de conducto de ventilación. Contará con el siguiente equipo:

- a) Lavabos 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 lavabo con iluminación adecuada.
- f) Accesorios sanitarios: espejo, repisa, jaboneras para lavabo, ducha y bidet, toallones, percheros, portarrollos, portavasos y agarradera.
- g) Tomacorriente combinado.
- h) La superficie mínima de baños será de 2,00 m². y su lado mínimo será de 1,20 m.

18. **Estar-comedor.** La superficie del local estará en relación directa con la capacidad de plazas fijadas para la unidad, con un mínimo de 9 m².

Contará con mesa y cuatro (4) sillas como mínimo, las que se incrementarán según el crecimiento de las plazas. La sala de estar podrá contar con sillones o similar equipamiento.

19. La **cocina** deberá contar como mínimo con una superficie de 4.00 m² y equipada con cocina, con horno, una pileta con agua caliente y fría mezclables, mesada, armario o alacena con capacidad para utensilios y víveres, una heladera.

Cada unidad estará equipada, como mínimo, con:

a) Vajilla, cubiertos y cristalería con medio juego americano (4 piezas cada una de ellas) y con batería de cocina adecuada a la cantidad de plazas contando como mínimo con una cacerola chica y mediana, y una sartén grande y una chica, una pava, un hervidor, un colador de pastas y uno de té, un jarro de mano todo en perfectas condiciones de uso;

b) Cada unidad deberá contar como mínimo por día y por plaza con un juego de una toalla de mano y un toallón de baño, papel higiénico y jabón de tocador;

c) Deberá contar con ropa de cama adecuada, debiéndose cambiar como mínimo dos (2) veces a la semana.

d) Tener calefacción en todos los ambientes y acondicionamiento térmico, en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados, de manejo individual.

ART. 8º.- Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase *CONJUNTO DE CASAS Y/O DEPARTAMENTOS*, los siguientes:

1. Contar con un *mínimo de tres (3) unidades y un mínimo de 6 plazas*.

2. Cada casa y/o departamento estará compuesta como mínimo de un dormitorio con capacidad y comodidades para dos personas, baño, cocina o kitchenette y estar-comedor debidamente amoblado y equipado.

3. En los conjuntos de casas y/o departamentos (tres o más de tres) el predio de localización deberá contar con calles internas de circulación peatonal y vehicular las que serán correctamente delimitadas y ejecutadas.

4. Ocupar un predio, perfectamente cercado y delimitado. *La edificación deberá respetar un FOS (Factor de Ocupación del Suelo) máximo de 0,8 (80% de la superficie del predio). Las casas y/o departamentos y edificaciones del conjunto podrán estar agrupadas.*

5. Cada unidad deberá tener espacio propio para estacionamiento, integrado o no a la unidad.

6. Contar con iluminación exterior en todo el predio.

7. Recolección de residuos urbano, o en su caso otro que lo reemplace.

8. Deberá contar con los servicios de: agua, luz eléctrica y gas, cumplimentando las normativas de los organismos competentes referidos a la provisión e instalación de agua fría y caliente, energía eléctrica, gas y sistema de protección contra incendios.

9. Cada unidad deberá contar con sistema de identificación.

10. Cada unidad deberá tener un tendedero o lugar de secado de ropa.

Ambientes y equipos

11. **Dormitorios.** Se considerarán aquellos locales destinados exclusivamente a esa actividad. Tendrán ventilación directa al exterior y estarán dotados del siguiente equipamiento:

a) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0.80 m. por 2.00 m o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1.40 m por 2.00 m. Los colchones serán de un espesor mínimo de 0,20 m

b) Un sillón, butaca o silla por ambiente y una mesa escritorio de 0,80 m por 0,60 m.

c) Un armario o placard, con las dimensiones apropiadas para guardar ordenadamente la ropa y efectos personales de los huéspedes en cantidad suficiente.

d) Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

12. La superficie mínima de los locales dormitorios será la siguiente:

a) Habitación doble: 9.00 m²

b) Habitación triple: 12.00 m²

c) Habitación cuádruple: 14.00 m²

13. Lado mínimo de las habitaciones con destino dormitorio: 2.80 m.

14. El lado mínimo de los otros locales será de 3.00 m, excepto para el caso de baño y cocina, donde será de 1,40 m. Cuando el techo de la habitación sea de fuerte pendiente y actúe como cierre lateral las superficies y el lado mínimo de las habitaciones deberán considerarse sin tener en cuenta el espacio residual de las zonas cercanas del encuentro del piso y el paramento de cierre del techo.

15. La altura mínima de los locales habitables será de 2,40 m. Cuando el techo de la habitación sea de fuerte pendiente y actúe como cierre lateral, la altura mínima del sector habitable no podrá ser inferior a 2,00 m. Para el cálculo de las superficies no se tendrá en cuenta el espacio residual de las zonas cercanas al encuentro de piso con el paramento inclinado de techo, que no superen los 2.00 m. de altura.

16. **Baño.** El local destinado a sanitario podrá ventilar directamente al exterior o a través de conducto de ventilación. Contará con el siguiente equipo:

a) Lavabos 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 lavabo con iluminación adecuada.

f) Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo, ducha y bidet, percheros, portarrollos, portavasos y agarradera.

g) Tomacorrientes combinados.

17. La superficie mínima de baños será de 2,00 m². y su lado mínimo será de 1,20 m.

18. **Estar-comedor.** La superficie del local estará en relación directa con la capacidad de plazas fijadas para la unidad. Contará con mesa y cuatro (4) sillas como mínimo, las que se incrementarán según el crecimiento de las plazas. La sala de estar podrá contar con sillones o similar equipamiento.

19. La cocina deberá contar como mínimo con cocina, una piletta con agua caliente y fría mezclable, mesada, armario o alacena con capacidad para utensilios y víveres, una heladera.

20. Cada unidad estará equipada, como mínimo, con:

a) Vajilla, cubiertos y cristalería con medio juego americano (4 piezas cada una de ellas) y con batería de cocina adecuada a la cantidad de plazas contando como mínimo con una cacerola chica y mediana, y una sartén grande y una chica, una pava, un hervidor, un colador de pastas y uno de té, un jarro de mano, todo en perfectas condiciones de uso;

21. Tener calefacción en todos los ambientes y acondicionamiento térmico, en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados, de manejo individual.

22. Se deberá cumplimentar con la normativa municipal vigente en materia de edificación en el área de localización. En caso de no existir dicho instrumento, deberá cumplimentarse con las disposiciones edilicias de la localidad más cercana, y/o de la cabecera de Departamento o del Código de Edificación de la Provincia de Tucumán, en ese orden.

ART. 9º.- Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase *HOSTEL/HOSTAL*, los siguientes:

1. Las unidades de alojamiento poseerán una superficie mínima de 2.50 m² por plaza, con un mínimo de 2 plazas y un lado mínimo de 2.80 m. Las puertas de las habitaciones poseerán un ancho mínimo de 0,80 m.

2. En el cálculo de superficies de habitaciones, deberán excluirse placares y accesos.

Ambientes y equipos

3. **Dormitorios.** Se considerarán aquellos locales destinados exclusivamente a esa actividad. Tendrán ventilación directa al exterior y estarán dotados del siguiente equipamiento:

a) Camas individuales o camas cuchetas, con una dimensión mínima de 0,80 m por 1,95 m, o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1.40 m por 1.95, las que contarán con la ropa de cama correspondiente.

b) Un armario por plaza, con las dimensiones apropiadas para guardar valija o mochila de viaje.

4. La altura mínima de los locales habitables será de 2,20 m. Cuando el techo de la habitación sea de fuerte pendiente y actúe como cierre lateral, la altura mínima del sector habitable no podrá ser inferior a 2,00 m. Para el cálculo de las superficies no se tendrá en cuenta el espacio residual de las zonas cercanas al encuentro de piso con el paramento inclinado de techo, que no superen los 2.00 m. de altura.

5. **Baño.** Los baños podrán ser comunes. Deberán estar zonificados en tres sectores destinados a lavabos, inodoros/mingitorios/bidet y duchas, y separados por sexo, contando con el siguiente equipamiento:

a) Lavabos con agua fría y caliente mezclables. En relación de 1 cada 6 plazas como mínimo.

b) Receptáculo con duchas individuales provistos de mampara o cortina y con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables, en relación de 1 cada 6 plazas como mínimo.

c) Inodoro. En área femenina y masculina: 1 cada 6 plazas como mínimo.

d) Mingitorios: 1 cada 10 plazas como mínimo.

e) Espejo con iluminación adecuada sobre mesada.

f) Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo y ducha, toalleros, percheros, porta rollo para papel, porta vasos y agarradera.

g) Tomacorriente combinado.

6. Todos los ambientes deberán en todos los casos respetar condiciones de ventilación e iluminación según Código de Edificación de la localidad donde se ubique el establecimiento. En caso de no existir dicho instrumento normativo en el área de localización del establecimiento, deberán cumplimentarse las disposiciones del Código de Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán.

7. Contar con sistemas y/o elementos de calefacción ajustados a normas vigentes en la materia.

8. Contar con locales de uso común destinados a recepción y portería y sala de estar-comedor desayunador y cocina, con una superficie mínima de 2,00 m² por plaza, con un mínimo de 20 m².

9. Contar con locales comunes destinados a la preparación de comidas y el lavado de ropa por parte de los huéspedes. Deberá proveerse de los utensilios de cocina y de la vajilla correspondiente.

10. Poseer servicio telefónico.

ART. 10º.- Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase *BOUTIQUE- HOTEL*, los siguientes:

1. Contar con un mínimo de tres (3) unidades de alojamiento y seis (6) plazas.

2. El cien por ciento (100%) de las habitaciones deberá tener vista al exterior. En caso de centros urbanos de gran densidad, y cuando se trate de edificios de valor patrimonial cuyo diseño no permita ventilación exterior, podrán acordarse excepciones con el Organismo de Aplicación.

Ambientes y equipos

3. **Dormitorios.** Se considerarán aquellos locales destinados exclusivamente a esa actividad. Tendrán ventilación directa al exterior y estarán dotados del siguiente equipamiento:

a) Las dimensiones mínimas de las camas serán de 1.00 m. por 2.00 m. para las camas individuales y de 1.60 m. por 2.00 m. para las camas dobles, utilizándose colchones tipo somniers.

b) Un sillón, butaca o silla por plaza por ambiente y una mesita escritorio

c) Un armario o placard, con dimensiones mínimas de 0,60 m. de profundidad, apto para guardar ordenadamente la ropa y efectos personales de los huéspedes en cantidad suficiente.

d) Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

e) La iluminación general de las habitaciones contará con llaves de comando en el acceso y en el muro de la cabecera de cama.

f) Televisor 21” como mínimo, con servicio de canales de abiertos, música y películas en cada habitación.

g) Servicio telefónico con salida al exterior.

h) Frigo-bar

4. Las unidades de alojamiento deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Superficie de la habitación simple y doble: 14,00 m².

b) Superficie de la habitación triple: 17 ,00 m².

c) Superficie de la habitación doble, en suite: 18.00 m².

d) El lado mínimo será de 3,00 m.

e) Las puertas de acceso a las habitaciones tendrán un ancho mínimo de 0,90 m, debiendo contar con cerradura. Las ventanas de las habitaciones que permitan el acceso desde el exterior, deberán contar con sistema de traba interior.

5. **Baño.** Los baños de las habitaciones privadas deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: 3,00 m².

b) Lado mínimo: 1,50 m.

- c) Zonificado en tres sectores: bañera con ducha, bidet e inodoro y lavabo.
- d) Teléfono.
- e) Ducha: bañera con mampara, de dimensiones mínimas de 1.80 m. x 0.90 m.
- f) Gavetero y/o estanterías.
- g) Secador de cabello.
- h) Elementos complementarios: bolsas higiénicas, gorras para cabello, pañuelos de papel,
shampoo y gel de baño, batas salida de baño.

6. De las unidades de alojamiento deberán ser suite como mínimo un 10 %. Las mismas deberán contar con los siguientes ambientes: dormitorio con baño, cuyas dimensiones y

equipamiento deberán como mínimo ajustarse a las condiciones establecidas para las habitaciones dobles en los incisos anteriores, y sala de estar con baño o toilette, con una superficie mínima de 25 m².

7. Deberán tener locales destinados a ingreso, recepción, portería, y sala de estar, con una superficie mínima de 30,00 m², contará con servicios sanitarios de uso público diferenciados por sexo, que podrán servir indistintamente tanto al área de recepción como sector Bar/desayunador.

8. Contar con salón bar-desayunador con una superficie mínima de 30.00 m². Deberá ofrecer desayuno y comidas ligeras.

9. Instalación en lugar adecuado dentro de los espacios comunes de equipamiento de computación, con posibilidad de acceso a Internet y correo electrónico.

10. Tener un office por planta dotado de: teléfono interno, mesada con pileta, armario para artículos de limpieza.

11. En caso de tener el edificio más de una (1) planta, contará con un mínimo de un (1) ascensor, dotado en todos los casos de mecanismo de maniobra selectiva-ascendente y descendente, para uso exclusivo de huéspedes. Deberá también contar con un sistema independiente para el traslado del personal de servicio, escalera y/o cualquier otro medio mecánico.

12. Tener espacio para estacionamiento vehicular cuyo número de cocheras cubiertas, sea igual o mayor al sesenta por ciento (60%) de las habitaciones totales del hotel en zona urbana y al ochenta por ciento (80%) en zona suburbanas y/o rurales. Considérense cocheras cubiertas las construidas con materiales tradicionales, y que tengan cerramientos laterales y techo. Las cocheras cubiertas deberán estar ubicadas en el mismo predio del hotel, contando con servicio de vigilancia y de valet-parking las veinticuatro (24) horas

del día, y en el caso de que la estructura edilicia no permita la existencia de cocheras, las mismas podrán disponerse en un lugar que no diste más de 200 metros del establecimiento.

13. Contar con dependencias para personal que deberán incluir como mínimo: vestuarios y sanitarios, comedor-estar.

14. Todas las dependencias de servicio serán independientes de las áreas destinadas al uso de pasajeros, visitantes y público en general.

15. Tener pileta de natación, en caso que el edificio por sus superficies así lo permita, cuya dimensión será proporcional al número de plazas a razón de 0,50 m² por plaza, y una profundidad promedio de 1,20 m en toda su extensión, contando con sistema de purificación de agua.

16. Contar con calefacción en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados de manejo centralizado, por planta o grupo de habitaciones, debidamente autorizado por el organismo competente en la materia.

17. Contar con refrigeración en todos los ambientes, por sistemas centrales o descentralizados de manejo.

18. Contar con generador de energía eléctrica complementaria para casos de emergencia y con luz de emergencia en los espacios de uso colectivo.

19. Contar con cajas de seguridad individual, en cantidad igual al número de unidades de alojamiento, localizadas en las unidades de alojamiento o bien agrupadas en algún espacio común.

20. Ofrecer los servicios de comida, desayuno, refrigerio, bar y servicio en las habitaciones.

21. Contar con servicio de lavandería y mucamas.

22. Contar con servicio de mensajería y portamaletas.

23. Tener personal bilingüe (castellano y preferentemente Inglés) para la atención de la recepción y el salón bar, debiendo como mínimo encontrarse en cada turno de trabajo, un empleado que hable inglés.

24. Deberá brindar los siguientes servicios complementarios:

a) Gimnasio cubierto con aparatos, que permitan también el desarrollo de gimnasia aeróbica.

b) Sauna, baños de vapor y masajes.

c) Contar con superficies aptas para la práctica de deportes o playón polideportivo con demarcación de canchas, si el espacio físico lo permite.

En los casos de incorporar el establecimiento espacios para el desarrollo de actividades lúdicas, deportivas, recreativas y/o culturales, deberá anexar a las mismas los

espacios de ingreso, recepción, y salas de estar con los sanitarios respectivos, de acuerdo a lo que

establezca el Organismo de Aplicación.

ART. 11º.- Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase *APART-HOTEL*, los siguientes:

1. Contar con un mínimo de cinco (5) unidades de alojamiento y diez (10) plazas.
2. Deberá ocupar la totalidad de un edificio o parte del mismo completamente independiente, con ingresos, circulaciones, ascensores y escaleras de uso exclusivo.
3. Cada unidad de alojamiento o departamento estará compuesta como mínimo de dormitorio, baño, cocina o kitchenette y estar-comedor debidamente amoblado y equipado.
4. Deberá disponer de recepción y conserjería permanentemente atendida por personal capacitado.
5. Todo departamento deberá tener servicio telefónico al exterior, pudiendo ser centralizado o individual.
6. Las unidades de alojamiento estarán identificadas en la cara anterior de la puerta.
7. El personal del establecimiento deberá estar debidamente uniformado.
8. Deberá contar con recintos destinados a vestuarios y sanitarios diferenciados por sexos para el personal de servicio.
9. Deberá contar con servicio de limpieza, lavandería y mucamas.

Ambientes y equipos:

10. **Dormitorios:** Se considerarán aquellos locales destinados exclusivamente a esa actividad, y estarán dotados del siguiente equipamiento:

- a) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0.80 m. por 2.00 m. o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1.40 m por 2.00 m. Los colchones serán de un espesor mínimo de 0,20 m.
- b) Un sillón, butaca o silla por plaza por ambiente y una mesita escritorio
- c) Un armario o placard, con dimensiones mínimas de 0,60 m. de profundidad, apto para guardar ordenadamente la ropa y efectos personales de los huéspedes en cantidad suficiente.
- d) Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.
- e) La iluminación general de las habitaciones contará con llaves de comando en el acceso y en el muro de la cabecera de cama.
- f) Contar como mínimo con Televisor, con servicio de canales abiertos, música y películas en cada habitación
- g) Servicio telefónico con salida al exterior.
- h) Frigo-bar

11. **Baños.** La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de 3,00 m², siendo su lado mínimo de 1,50 m, y la de los baños de las triples de 4,00 m², debiendo estar, en este último caso, zonificado por lo menos en dos áreas. El local destinado a sanitario contará con el siguiente equipamiento mínimo:

- a) Lavabo con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.
- b) Bañera, provista de mampara o cortina y con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.
- c) Inodoro.
- d) Bidé independiente de otro artefacto con servicio de agua fría y caliente mezclable.
- e) Espejo con iluminación adecuada.
- f) Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo y ducha, toalleros, percheros, porta rollo para papel, porta vasos y agarradera.
- g) Tomacorriente combinado.

12. **Estar-comedor.** La superficie del local estará en relación directa con la capacidad de plazas fijadas para la unidad de alojamiento, pero en ningún caso podrá ser inferior a los 9,00 m².

13. Cuando la unidad de alojamiento posea una capacidad superior a 4 plazas se incrementará la superficie de locales (baño y kitchenette) en un porcentaje no inferior al 40%, pudiendo ser distribuidas las plazas en dos o tres ambientes.

14. La cocina o kitchenette deberá contar como mínimo con cocina de dos hornallas, una piletta con agua caliente y fría mezclables, mesada, armario o alacena con capacidad para utensilios y víveres, una heladera, un microondas, contando además con equipo mecánico extractor de humos y olores.

15. Cada unidad de alojamiento estará equipada con:

- a) Vajilla, cubiertos y cristalería con medio juego americano (4 piezas cada una de ellas) y con batería de cocina adecuada a la cantidad de plazas contando como mínimo con una cacerola chica y mediana, y una Sartén grande y una chica, una pava, un hervidor, un colador de pastas y uno de té, un jarro de mano todo en perfectas condiciones de uso;
- b) Cada unidad deberá contar como mínimo por día y por plaza con un juego de 2 toallas de mano y un toallón de baño, papel higiénico y jabón de tocador;
- c) Deberá contar con ropa de cama adecuada, debiéndose cambiar diariamente.

ART. 12º.- Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase *POSADA*, los siguientes:

1. Contar con un mínimo de tres (3) unidades de alojamiento y seis (6) plazas.
2. Todas las unidades de alojamiento deberán tener baño privado.

Ambientes y equipos:

3. **Dormitorios:** Se considerarán aquellos locales destinados exclusivamente a esa actividad, y estarán dotados del siguiente equipamiento:

a) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0.80 m. por 2.00 m. o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1.40 m por 2.00 m.

b) Un sillón, butaca o silla por plaza por ambiente y una mesita escritorio

c) Un armario o placard, con dimensiones mínimas de 0,60 m. de profundidad, apto para guardar ordenadamente la ropa y efectos personales de los huéspedes en cantidad suficiente.

d) Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

4. Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

a) Habitación simple y doble: 10.50 m².

b) Habitación Triple: 13.50 m².

c) Lado mínimo de las habitaciones: 3.00 m.

5. **Baños.** La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de 3,00 m², siendo su lado mínimo de 1,50 m, y la de los baños de las triples de 4,00 m², debiendo estar, en este último caso, zonificado por lo menos en dos áreas. El local destinado a sanitario contará con el siguiente equipamiento mínimo:

a) Lavabo con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.

b) Bañera o receptáculo, provista de mampara o cortina y con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.

c) Inodoro.

d) Bidé independiente de otro artefacto con servicio de agua fría y caliente mezclable.

e) Espejo con iluminación adecuada.

f) Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo y ducha, toalleros, percheros, porta rollo para papel, porta vasos y agarradera.

g) Tomacorriente combinado.

6. Tener locales destinados a recepción y portería con una superficie mínima de 25 m² en conjunto, incrementándose 0, 20 m² por plaza adicional.

7. **Estar-comedor.** Tener sala de estar con una superficie mínima de 30 m² y que esté en comunicación directa con la recepción, incrementándose 0,20 m² por plaza adicional.

Esta sala deberá tener servicios sanitarios para público, diferenciados por sexo, y estará equipada con sillones y mesas bajas para posibilitar la permanencia de los turistas en condiciones de confort.

8. Tener comedor-desayunador, cuya superficie mínima será de 1,50 m² por plaza, incrementándose 0,20 m² por plaza adicional. En caso de no prestarse el servicio de comedor, esta proporción será de 0,50 m² por plaza. El servicio de comida será obligatorio en los casos de establecimientos situados en localidades de menos de 10.000 habitantes.

9. Tener espacio para estacionamiento vehicular en un número de cocheras igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) del total de las unidades de alojamiento, este espacio estará cubierto en un 50%, pudiendo estar integrado al edificio del establecimiento o en sus adyacencias hasta ciento cincuenta metros (150 m.)

10. Tener calefacción y acondicionamiento térmico en todos los ambientes, por sistemas individuales y/o centrales o descentralizados de manejo centralizado, debidamente autorizado por el Organismo competente.

11. Contar con pileta de natación, si el espacio físico así lo permite, cuya superficie mínima será de 50,00 m², y en una proporción de 0.50 m² por plaza con que cuente el establecimiento. Con una profundidad promedio de 1,20 m en toda su extensión.

12. Las habitaciones estarán equipadas con televisión y teléfono para comunicación interior y exterior al establecimiento.

13. Ofrecer los servicios complementarios de desayuno, refrigerio y bar.

14. Contar con servicio de mensajería, lavandería y mucamas.

15. Servicio de Custodia de Valores mediante cajas de seguridad en todas las unidades habitacionales, en la recepción u otro lugar predeterminado.

ART. 13º.- Son requisitos mínimos para que un establecimiento sea encuadrado en la Clase *ESTANCIA RURAL*, los siguientes:

1. Contar con un mínimo de tres (3) unidades de alojamiento, y un mínimo de 6 plazas.

2. Superficie construida no mayor al 10 % de la Superficie total del (de los) predio(s).

3. Contar con un edificio de altura no mayor a planta baja y dos pisos.

4. Con el objetivo de integrarse al entorno natural en el que se ubican, sus superficies exteriores deben incorporar, cuando las condiciones técnicas y reglamentarias así lo permitan, materiales del lugar y/o aquellos que tradicionalmente han sido utilizados en la zona donde se emplazan las edificaciones.

5. En aquellas zonas donde existan tradiciones constructivas vernáculas, las Estancias Rurales deben respetar los patrones espaciales y/o formales tradicionales.

6. Todas las unidades de alojamiento deberán tener baño privado.

Ambientes y equipos:

7. Dormitorios. Se considerarán aquellos locales destinados exclusivamente a esa actividad, y estarán dotados del siguiente equipamiento:

a) Camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0.80 m. por 2.00 m. o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1.40 m por 2.00 m.

b) Un sillón, butaca o silla por plaza por ambiente y una mesita escritorio

c) Un armario o placard, con dimensiones mínimas de 0,60 m. de profundidad, apto para guardar ordenadamente la ropa y efectos personales de los huéspedes en cantidad suficiente.

d) Una lámpara o aplique de cabecera por cada plaza.

8. Las superficies mínimas de las habitaciones serán las siguientes:

a) Habitación simple y doble: 10.50 m².

b) Habitación Triple: 13.50 m².

c) Lado mínimo de las habitaciones: 3.00 m.

9. Baños. La superficie mínima de los baños privados de las habitaciones simples y dobles será de 3,00 m², siendo su lado mínimo de 1,50 m, y la de los baños de las triples de 4,00 m² y zonificados por lo menos en dos áreas.

El local destinado a sanitario contará con el siguiente equipamiento mínimo:

a) Lavabo con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.

b) Bañera, provista de mampara o cortina y con servicio permanente de agua fría y caliente mezclables.

c) Inodoro.

d) Bidé independiente de otro artefacto con servicio de agua fría y caliente mezclable.

e) Espejo con iluminación adecuada.

f) Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras para lavabo y ducha, toalleros, percheros, porta rollo para papel, porta vasos y agarradera.

g) Tomacorriente combinado.

10. Tener locales destinados a recepción y portería con una superficie mínima de 25 m² en conjunto, incrementándose 0, 20 m² por plaza adicional.

11. Estar-comedor. Tener sala de estar con una superficie mínima de 30 m² y que esté en comunicación directa con la recepción, incrementándose 0,20 m² por plaza adicional.

Esta sala deberá tener servicios sanitarios para público, diferenciados por sexo, y estará equipada con sillones y mesas bajas para posibilitar la permanencia de los turistas en condiciones de confort.

12. Tener comedor-desayunador, cuya superficie mínima será de 1,50 m² por plaza, incrementándose 0,20 m² por plaza adicional. En caso de no prestarse el servicio de

comedor, esta proporción será de 0,50 m² por plaza. El servicio de comida será obligatorio en los casos de establecimientos situados en localidades de menos de 10.000 habitantes.

13. Tener espacio para estacionamiento vehicular en un número de cocheras igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) del total de las unidades de alojamiento, este espacio estará cubierto en un 50%, pudiendo estar integrado al edificio del establecimiento o en sus adyacencias hasta ciento cincuenta metros (150 m.)

14. Tener calefacción y acondicionamiento térmico en todos los ambientes, por sistemas individuales y/o centrales o descentralizados de manejo centralizado, debidamente autorizado por el Organismo competente.

15. Las habitaciones estarán equipadas con teléfono para comunicación interior y exterior al establecimiento.

16. Ofrecer los servicios complementarios de desayuno, refrigerio y bar.

17. Contar con servicio de mensajería, lavandería y mucamas.

18. En Sala de Estar, TV abierta y de cable o satelital, de acuerdo a la disponibilidad en la zona. Este requisito no se aplica cuando el establecimiento explícitamente informa que su política es no contar con ese servicio.

19. Servicio de Internet en algún lugar de uso común, de acuerdo a la disponibilidad de la zona.

20. Servicio de Custodia de Valores mediante cajas de seguridad en todas las unidades habitacionales, en la recepción u otro lugar predeterminado.

21. Servicio de entretenimiento dentro del establecimiento, mínimo dos actividades deportivas o recreativas, tal como: biblioteca, maquinas de ejercicios, pool, juegos de salón.

22. Servicios de entretenimiento al aire libre, vinculados a las actividades productivas de Estancia Rural, a los recursos naturales del lugar donde se ubica, mínimo dos actividades deportivas y/o recreativas, tales como: cabalgata, bicicleta, trekking, piscina, tenis o similares.

CAPITULO VI. DE LAS HABILITACIONES Y REGISTROS

ART. 14º.- A los fines de la presente reglamentación se aplicará para este Capitulo lo dispuesto en el Capitulo IV del Decreto Reglamentario N° 2.775/21, debiendo tenerse presente que al registrarse solo corresponderá la clasificación del alojamiento, no así su categorización por cuanto no se encuentran previstas categorías para los Nuevas Formas de Alojamientos Turísticos.

ART. 15º.- Previo a la registración, los interesados deberán además presentar Constancia de Habilitación otorgada por el municipio y/o comuna en el ámbito de sus

respectivas competencias, donde se certifique la inscripción comercial y el estado de salubridad, seguridad e higiene del establecimiento.

ART. 16º.- Toda modificación que se introduzca en el edificio o en los servicios de los establecimientos habilitados, deberá ser comunicada por medio fehaciente dentro de los diez (10) días al Organismo de Aplicación. En caso de mejoras edilicias deberán, además, remitir informe y copia de los planos correspondientes.

En todos los casos el Alojamiento Turístico deberá solicitar la inspección pertinente.

CAPITULO VII. DE LAS RESERVAS

ART. 17º.- Aplíquese para el presente Reglamento lo dispuesto en el Capítulo V del Decreto Reglamentario Nº 2.775/21.

CAPITULO VIII. DE LAS TARIFAS

ART. 18º.- Aplíquese para el presente Reglamento lo dispuesto en el Capítulo VI del Decreto Reglamentario Nº 2.775/21

CAPITULO IX. DE LAS INSPECCIONES

ART. 19º.- Aplíquese para el presente Reglamento lo dispuesto en el Capítulo VII del Decreto Reglamentario Nº 2.775/21.

CAPITULO X. DEL RÉGIMEN SANCIONATORIO

ART. 20º.- Aplíquese para el presente Reglamento lo dispuesto en el Capítulo VIII del Decreto Reglamentario Nº 2.775/21.

ART. 21º.- Respecto de lo normado en el Art. 64. , para el caso de sanción de suspensión respecto de los compromisos contraído por el Alojamiento Turístico para el arribo de pasajeros cuyas fechas coincidan con el cumplimiento de la sanción impuesta, deberá ubicarlos en otro establecimiento de características similares y/o superiores.

En el supuesto en que los pasajeros se vean en la necesidad de alojarse en un establecimiento de características inferiores, el Alojamiento Turístico deberá depositar la seña de inmediato en el establecimiento en donde se hayan ubicado a los pasajeros más otro importe igual.

ART. 22º.- Respecto de lo normado en el Art. 65, para el caso de sanción de inhabilitación que afecte servicios que se consideran indispensables para el normal funcionamiento del establecimiento, el propietario o encargado del alojamiento turístico deberá proceder a ubicar a los pasajeros alojados o con contrato de reserva, en un establecimiento de similares características, y de estar colmadas las comodidades, en otro

de características superiores, corriendo por su cuenta las diferencias tarifarias que surgieran.

En caso de que los pasajeros deban alojarse en un establecimiento de características inferiores, el Alojamiento Turístico deberá depositar la seña de inmediato en el establecimiento en donde se haya ubicado los pasajeros más otro importe igual.

CAPITULO XI. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 23º.- Aplíquese para el presente Reglamento lo dispuesto en el Capítulo IX del Decreto Reglamentario Nº 2.775/21.

ART. 24º.- Téngase presente que al no encontrarse previstas categorías para los Nuevas Formas de Alojamientos Turísticos, cuando el Decreto Reglamentario Nº 2.775/21 hace referencia a categorías deberá entenderse como clases a los efectos de la aplicación del presente Reglamento.

ART. 25º.- Previo a la puesta en marcha de cualquier iniciativa tendiente a la instalación o ampliación de un alojamiento turístico el interesado deberá solicitar y obtener, del Organismo de Aplicación de la presente Resolución, un informe y autorización de factibilidad de localización y de proyecto, cualquiera sea su localización urbana o rural.

ART. 26º.- Entiéndase por habitación Simple el ambiente de un establecimiento destinado al alojamiento de una sola persona, ocupada por una cama de dos (2) plazas

ART. 27º.- Para las Nuevas Formas de Alojamientos Turísticos no resulta de aplicación lo dispuesto por el Art. 79 del mencionado Capítulo, quedando a criterio del Propietario de establecimiento la aceptación o no de animales en el interior del mismo.

ART. 28º.- Todos los establecimientos que brinden servicio de alojamiento, sin fines de lucro, a sus afiliados y/o asociados, (Colonias de Vacaciones, Asociaciones civiles, mutuales etc.) deberán registrarse ante el Organismo de Aplicación, resultando aplicables a los mismos la normativa vigente respecto de Alojamientos Turísticos y de Nuevas Formas de Alojamientos Turísticos, según corresponda.

ART. 29º.- ASPECTO EXTERIOR.

1. Los alojamientos turísticos deberán respetar las normas vigentes emanadas de los organismos competentes y tendientes a la configuración de una imagen turística local.

2. Los establecimientos de alojamiento turístico deberán:

a) Estar bien mantenidos en su aspecto exterior, brindando una agradable apariencia y un buen estado de conservación.

b) Prestar especial atención a todas aquellas cuestiones vinculadas a las condiciones de higiene y seguridad del servicio.

ART. 30º.- TERRENO

Las superficies de terrenos libres de edificación deberán estar bien mantenidas y libres de residuos. Idéntico tratamiento se dará en aquellos establecimientos que posean canteros u otro tipo de ornamentación natural en las veredas públicas.

ART. 31º.- VEREDAS Y CAMINOS

Los accesos, áreas de estacionamiento y señales peatonales serán de material adecuado a la zona, deberán estar bien iluminados y libres de obstrucciones de cualquier tipo.

ART. 32º.- SEGURIDAD

1. Todos los alojamientos turísticos deberán contar con un botiquín de primeros auxilios aprobado por autoridad competente. Su contenido deberá estar adecuado a la capacidad de turistas que pueda albergar el establecimiento y a la distancia que se encuentre éste del centro asistencial más próximo.

2. Todos los alojamientos turísticos deberán contar con instalaciones contra incendios adecuadas a su estructura y capacidad, conforme a lo exigido por el Organismo competente. El personal deberá estar instruido sobre el manejo de los citados dispositivos y de las demás medidas que han de adoptarse en caso de siniestros, y poseer un Plan de Evacuación expuesto en cada una de las habitaciones.

3. Los establecimientos que dispongan de pileta de natación deberán implementar todas las medidas y normas necesarias que garanticen la seguridad de los huéspedes.

ART. 33º.- Cada unidad de alojamiento deberá estar identificada en la parte superior anterior de la puerta, ya sea con un número cuyas primeras cifras correspondan al número de piso o con nombres propios en caso de establecimientos pequeños; entendiéndose como tal a aquellos establecimientos que no superen las 10 unidades de alojamiento.

ART. 34º.- SEGURIDAD

1. Cada puerta de las unidades de alojamiento debe estar equipada con un sistema primario de cerradura.

2. Los sistemas de llaves maestras serán aceptadas solamente cuando exista un sólo juego.

3. Toda ventana deberá contar con un sistema seguro de cierre que impida su apertura desde el exterior.

4. Todas las unidades de alojamiento deberán estar equipadas con disyuntores diferenciales y llaves térmicas o con algún otro sistema que ofrezca igual protección.

ART. 35º.- PROVISIÓN DE AGUA

1. Todos los establecimientos deben tener una fuente de provisión de agua apta para beber, para uso culinario y doméstico de acuerdo a los niveles de calidad determinados por los organismos de incumbencia.

2. Aquellos establecimientos que no estén conectados a las redes públicas y/o utilicen otro tipo de fuente como alternativa de provisión de agua (captación del alumbramiento de aguas subterráneas y bombeo o extracción, o tomas en cursos naturales de aguas) deberán contar con instalaciones propias de potabilización aceptadas por la autoridad competente.

3. Todos los establecimientos deberán garantizar el suministro de agua potable y la obtención de agua caliente las 24 horas, en el transcurso de un minuto a partir de la apertura de la canilla. El suministro de agua en ningún caso podrá ser inferior a doscientos (200) litros diarios por persona.

ART. 36º.- Las áreas de cocina, sanitarios y toda dependencia de servicios deberán cumplir y funcionar de acuerdo al Código Alimentario Nacional debiendo hacerse constar en acta si cuenta con las inspecciones del organismo de competencia.

ART.37º.- Todo establecimiento de alojamiento turístico contemplado por esta Reglamentación y cuya capacidad supere las 15 (quince) unidades de alojamiento deberá prever:

1. Unidades accesibles, siendo la proporción 1 unidad accesible cada 15.
2. Accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas con discapacidades motoras.

CAPITULO XII. DISPOSICIONES ESPECIALES

ART. 38º.- Respecto del Capítulo X del Decreto Reglamentario N° 2.775/21, solo será aplicable para el presente Reglamento lo dispuesto en los Arts. 88, 90 y 92.

ART. 39º.- Queda prohibido el uso de las denominaciones “Cabañas”, “Conjunto de Casas y/o Departamento”, “Hostel/Hostal”, “Boutique- Hotel”, “Apart-Hotel”, “Posada”, “Estancia Rural”, a todo establecimiento que no reúna las características exigidas en la presente resolución para los alojamientos turísticos referidos.

ART. 40º.- No resulta aplicable para el presente Reglamento lo dispuesto en el Capítulo XI del Decreto Reglamentario N° 2.775/21, ni sus anexos 1 y 2.-

ANEXO 2

LOCACIONES URBANAS

Disposiciones que regirán las locaciones destinadas a vivienda. Promoción. Disposiciones Generales y Complementarias. Vigencia.

LEY Nº 23.091

EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO, ETC., SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

CAPITULO I

Disposiciones generales

ARTICULO 1º — Instrumentación. Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza.

(Nota Infoleg: Por art. 1º de la Resolución Nº 144/93 del Ministerio de Economía y Obras y Servicios Públicos B.O. 11/02/1993, se interpreta que el segundo párrafo de presente artículo fue derogado por la Ley Nº 23.928 B.O. 28/03/1991, "pudiendo las partes contratantes determinar la moneda de pago de los alquileres o arrendamientos que acuerden".)

ARTICULO 2º — Plazos. Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, *el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos.*

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley:

a) Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales;

b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo;

c) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garajes y espacios que formen parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos;

d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias;

e) Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos.

ARTICULO 3º — Ajustes. Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

ARTICULO 4º — Fianzas o Depósitos en Garantía. Las cantidades entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, deberán serlo en moneda de curso legal. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato al finalizar la locación.

ARTICULO 5º — Intimación de pago. Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

CAPITULO II

De las locaciones destinadas a vivienda

ARTICULO 6º — Períodos de pago. El precio de arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales.

ARTICULO 7º — Pagos anticipados. Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por periodos mayores de un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;
- c) El pago del valor llave o equivalentes.

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

ARTICULO 8º — Resolución anticipada. El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un sólo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

ARTICULO 9º — Continuadores del locatario. En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

CAPITULO III

De la promoción de locaciones destinadas a vivienda

ARTICULO 10. — Creación y características. Créase un sistema con medidas de promoción para locaciones destinadas a vivienda, con las siguientes características:

a) Incorporación voluntaria y optativa de los contratantes;

b) Instrumentación por contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación;

c) El plazo mínimo de la locación será de tres años;

d) Seguro obligatorio de garantía del contrato de locación, con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro. El mismo asegurará al locador el cumplimiento de todas las obligaciones del locatario, incluyendo indemnizaciones por supuestos de ocupación indebida o daños causados a la propiedad. Asimismo cubrirá al grupo familiar locatario en los supuestos de fallecimiento del titular, incapacidad total permanente o temporaria del mismo y en todo caso de gravedad justificada. La prima será pagada en partes iguales entre el locador y el locatario;

e) El precio de la locación será reajustado trimestralmente según índice de actualización elaborado oficialmente por los Institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias en base a la evolución de los precios al consumidor y, salarios, promediados en partes iguales y rebajado dicho índice en un 20 por ciento no acumulativo;

f) Las viviendas que podrán incorporarse al sistema deberán ser las comprendidas en las características de común o económica de la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Vivienda y Urbanismo;

g) Los beneficios impositivos que se establecen en los artículos siguientes.

ARTICULO 11. — Beneficios Impositivos. Quienes a partir de la entrada en vigencia de la presente ley realicen inversiones en inmuebles con características de vivienda común o económica, que se destinen a locación de vivienda familiar permanente, o incorporen viviendas de estas características al presente régimen de promoción, gozarán de los beneficios impositivos que en cada caso se establezcan.

Para la calificación de vivienda común o económica a la que se hace referencia en la presente ley, deberá atenderse a las disposiciones de la Resolución 368/76 dictada por la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

ARTICULO 12. — Destino de las inversiones. Para gozar de los beneficios impositivos a que se refiere el artículo precedente en materia de inversiones deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

a) Las inversiones deberán destinarse a;

1) La construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley;

2) La terminación de unidades de vivienda y su infraestructura que se encuentren en construcción a la fecha de entrada en vigor de esta ley, así como las mejoras necesarias para poner en condiciones de habitabilidad el inmueble, realizadas a partir de dicha fecha;

3) La compra de unidades de vivienda concluidas o en construcción al momento de entrar en vigencia esta ley, y siempre que dichas viviendas no hubieran sido afectadas a los beneficios del presente régimen o hubieran gozado de los conferidos por la Ley Nº 21.771.

b) Las unidades de vivienda comprendidas en el inciso a) precedente, deberán destinarse a la locación de vivienda familiar permanente, acreditándose tal destino mediante contratos de locación celebrados a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

ARTICULO 13. — Beneficios. Los beneficios a que se refiere el artículo 11 para el caso de inversiones en inmuebles son los siguientes:

a) En la liquidación del impuesto a las Ganancias podrán deducirse:

1) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal en la construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno.

2) Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal para la terminación de las construcciones de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno, y para la realización de las mejoras contempladas en el artículo 12 inciso a) apartado 2.

3) Las sumas efectivamente invertidas en el ejercicio fiscal correspondiente en la compra de unidades de vivienda sin uso, excluido el valor del terreno, que se formalice fehacientemente a partir de la vigencia de esta ley. En el caso de viviendas en construcción, adquiridas para su terminación, dicha deducción no obstará a la prevista en el apartado 2

precedente, respecto de las sumas que se inviertan para la terminación de las unidades de vivienda y su infraestructura.

A los fines precedentes, cuando el precio de la compra se refiera indiscriminadamente al valor del terreno y a las mejoras, la parte del mismo atribuible a estas últimas se fijará teniendo en cuenta la relación existente en el avalúo fiscal vigente al momento de la adquisición. Si se desconociera dicho avalúo o el mismo no discriminara los valores relativos a la tierra y a las mejoras, se presumirá, salvo prueba en contrario, que estas últimas representan el sesenta y seis por ciento (66%) del precio de compra, proporción que se elevará al ochenta por ciento (80%) en el caso de inmuebles comprendidos en el régimen de la Ley N° 13.512 y sus modificaciones, de propiedad horizontal.

No se encuentran comprendidos en este apartado los inmuebles que hubiesen sido afectados a los beneficios de esta ley o que hubieren gozado de los conferidos por la Ley N° 21.771.

Las sumas deducibles serán las invertidas en la compra de los inmuebles y en su caso, en la adquisición de los bienes y en la locación de los servicios que conforman el costo de la edificación, su infraestructura y los honorarios profesionales.

A los fines indicados en este inciso se entenderá por infraestructura a todas aquellas obras que, sin formar parte de las unidades de vivienda, estén destinadas a hacer posible el suministro de los servicios públicos de provisión de agua, desagües cloacales y pluviales energía eléctrica gas y teléfono, como así mismo, el acceso a las unidades de vivienda.

No se considerarán como infraestructura los edificios y lugares destinados a la industrialización o comercialización de bienes o servicios y construcción de caminos que no sean calles urbanas.

b) En el impuesto a las Ganancias, exención de la ganancia neta originada en la locación de las unidades.

Al respecto no será de aplicación lo dispuesto en el primer párrafo "in fine" del artículo 73 de la ley del Impuesto a las Ganancias (t.o. en 1977 y sus modificaciones);

c) En los Impuestos sobre los Capitales y sobre el Patrimonio Neto, el valor impositivo correspondiente a las unidades de vivienda, terminadas o en construcción, no será considerado activo ni bien computable, respectivamente, a los efectos de la liquidación de dichos gravámenes, no dando lugar al prorrateo del pasivo o de deudas que pudieran corresponder;

d) En el Impuesto de Sellos quedan exentos los contratos de locación de los inmuebles, sus prórrogas y cesiones o transferencias;

e) En el Impuesto al Valor Agregado, los saldos de impuesto provenientes de nuevas unidades de viviendas y su infraestructura quedan excluidos de la limitación prevista en la primera parte del artículo 13 de la ley respectiva.

ARTICULO 14. — Facultades de reducción o eximición. Facúltase a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y al Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, para reducir o eximir del pago de sus tributos sobre las unidades de vivienda que se afecten al presente régimen de promoción.

ARTICULO 15. — Otros beneficios tributarios. Quienes a partir de la vigencia de la presente ley afecten inmuebles con características de vivienda común o económica, no comprendidos en el inciso a) del artículo 12, a locación de vivienda familiar permanente, gozarán de los beneficios impositivos previstos en los incisos b), c) y d) del artículo 13.

Tratándose de unidades nuevas y sin uso podrán, asimismo gozar: a) de una deducción en la liquidación del Impuesto a las Ganancias del 25 por ciento de las sumas efectivamente invertidas en su construcción o compra, excluido el valor del terreno, con más la actualización que correspondiera calculada conforme lo establezca el Poder Ejecutivo Nacional, resultando de aplicación las previsiones de los párrafos segundo y siguientes del apartado 3) del inciso a) del artículo 13; b) del beneficio a que se refiere el inciso e) del artículo 13.

ARTICULO 16. — Requisitos para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 13 y 15. Para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 13 y 15 precedentes se requiere: a) las unidades de vivienda deberán quedar ocupadas a título de locación efectiva por un período mínimo de setenta y dos meses consecutivos o alternados, en lapsos no inferiores a treinta y seis meses, dentro del término de ocho años, contados a partir de la formalización del primer contrato de locación de cada unidad; b) el primer

contrato de locación deberá formalizarse dentro de los 120 días posteriores a aquél en que los inmuebles estén en condiciones de habitabilidad o, en su caso, al de la compra de los mismos, y tratándose de los comprendidos en el artículo 15, aquél de entrada en vigencia de la presente ley, excepto en el supuesto de inmuebles ocupados, en que el plazo se computará a partir de su efectiva desocupación; c) los arrendamientos deberán instrumentarse mediante un contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación ; d) el precio de la locación será reajustado trimestralmente según el índice de actualización elaborado por los Institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias en base a la evolución de los precios al consumidor y salarios promediados en partes iguales y rebajado dicho índice en un veinte por ciento (20%) no acumulativo; e) seguro obligatorio de garantía del contrato de locación con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro con las características referidas en el inciso d) del artículo 10 de la presente ley; f) las construcciones desgravables deberán estar en condiciones de habitabilidad dentro del plazo de cuatro años posteriores al acogimiento de los beneficios del presente régimen de promoción.

ARTICULO 17. — Sanción por incumplimiento. De no cumplirse los requisitos previstos en el artículo anterior el contribuyente deberá reintegrar al ejercicio fiscal en que tal hecho ocurriera el monto desgravado o exento con su actualización respectiva; dicha actualización deberá calcularse teniendo en cuenta la variación en el índice de precios al por mayor nivel general producida entre el mes de cierre de cada ejercicio fiscal en que tuvo incidencia la franquicia y el mes de cierre del respectivo ejercicio fiscal en que corresponda realizar el reintegro ello sin perjuicio de la aplicación de corresponder de las normas contenidas en el Capítulo VII del Título I de la Ley N° 11.683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

En caso de desafectarse el bien del régimen de esta ley, los beneficiarios deberán efectuar los reintegros de los montos desgravados o exentos en la forma establecida precedentemente, resultando de aplicación, de corresponder, las normas de la ley 11.683 citadas en el párrafo anterior.

ARTICULO 18. — Transferencia de unidades. En caso de transferencia de inmuebles afectados al régimen de la presente ley antes de cumplidos los plazos de afectación previstos en el artículo 16 inciso a), ya sea que la misma fuera voluntaria, por ejecución de crédito contra el contribuyente o por causa de muerte del titular, el sucesor podrá continuar a aquél en los beneficios y obligaciones con relación a las prescripciones de esta ley. En este caso, la comunicación de la transferencia deberá efectuarse en la forma y

condiciones que establezca la reglamentación de la presente ley, y sólo cumplido este requisito el transmitente quedará desligado de los beneficios y obligaciones relacionados con esta ley.

El ulterior incumplimiento de las mencionadas obligaciones por parte del sucesor hará pasible a éste del reintegro prescripto en el artículo 17 y de la obligación de abonar los gravámenes dejados de ingresar por el o los transmitentes desde el comienzo de la utilización de los beneficios con las actualizaciones que correspondan de acuerdo con las disposiciones de la Ley 11.683 (t.o. en 1978 y sus modificaciones), sin perjuicio de la aplicación, de corresponder, de las normas contenidas en el Capítulo VII Título I de la misma ley.

En el caso que el sucesor no desee continuar acogido al régimen de la presente ley deberá manifestar, en forma expresa, tal circunstancia al transmitente o hacerla constar en el respectivo juicio sucesorio, acompañándose las constancias pertinentes en la comunicación, a que se refiere el párrafo anterior. En estos casos el transmitente deberá efectuar el reintegro previsto en el mencionado artículo 17 de la presente ley con más las actualizaciones pertinentes, sin perjuicio de la aplicación en caso de corresponder de las normas contenidas en el Capítulo VII del Título I de la Ley 11.683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

ARTICULO 19. — Limitación. Los beneficios otorgados por esta ley no serán de aplicación respecto de inversiones amparadas por otros regímenes de promoción.

ARTICULO 20. — Régimen Impositivo. Serán aplicables, en lo pertinente al régimen impositivo establecido por la presente ley, las disposiciones que determinan la Ley 11.683 (t.o. 1978 y sus modificaciones).

CAPITULO IV

Disposiciones Complementarias

ARTICULO 21. — Viviendas deshabitadas. Facúltase al Municipio de la Ciudad de Buenos Aires y a los del Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur para fijar gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas.

ARTICULO 22. — Adhesión. Se invita a las provincias a instrumentar beneficios tributarios, para promover locaciones destinadas a viviendas y establecer gravámenes diferenciales a las viviendas deshabitadas.

ARTICULO 23. — Subsidio. Dispónese que a partir de la vigencia de la presente ley y por un plazo de 180 días, el Poder Ejecutivo Nacional a través del Ministerio de Salud y Acción Social, arbitrará los medios conducentes a fin de subsidiar a los grupos familiares desalojados en dicho lapso, que careciendo de medios económicos, los requiriesen para solucionar su situación habitacional. Dicho subsidio podrá ser solicitado por el grupo familiar que acredite sentencia de desalojo, fundada en las causales de falta de pago o de vencimiento de contrato, con orden de lanzamiento, siempre que se tratare de vivienda común o económica según lo establecido por la Resolución N° 368/76 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

Los ingresos del grupo familiar peticionante en su conjunto no deberán superar un promedio mensual de tres salarios mínimos, cubriendo el subsidio los gastos del nuevo alojamiento hasta un máximo de cuatro salarios mínimos.

ARTICULO 24. — Declaración a los efectos del artículo 7° de la Ley N° 20.221. Las erogaciones que se efectúen en cumplimiento del artículo anterior se considerarán según corresponda, inversiones, servicios, obras y/o actividades de interés Nacional, a los efectos del segundo párrafo del artículo 7° de la Ley N° 20.221 y sus modificaciones.

ARTICULO 25. — Modificación al artículo 4° de la Ley N° 22.916. Sustitúyese el primer párrafo del artículo 4° de la Ley N° 22.916, por el siguiente:

El producido de los presentes gravámenes será destinado:

a) noventa por ciento (90%) a atender las erogaciones de carácter extraordinario que demanden las zonas afectadas por las inundaciones producidas durante el año 1983 en las provincias de Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Formosa, Misiones y Santa Fe;

b) diez por ciento (10%) a atender los subsidios previstos por el artículo 23 de la ley de Promoción de Locaciones.

ARTICULO 26. — De la prioridad de los planes de vivienda. Dispónese que durante los ciento ochenta (180) días posteriores a la entrada en vigencia de la presente ley, tendrán

preferencia de venta y adjudicación sobre los planes de viviendas que realice el Estado Nacional a través del FO.NA.VI., los grupos familiares desalojados desde el 10 de diciembre de 1983 y hasta el vencimiento del plazo dispuesto anteriormente.

ARTICULO 27. — Locación encubierta. Dispónese que los inmuebles que carezcan de autorización, permiso, habilitación, licencia o sus equivalentes, otorgado por la autoridad administrativa competente, para la explotación de hotel, residencial, pensión familiar u otro tipo de establecimiento asimilable no gozarán de aptitud comercial para dicha explotación considerándose las relaciones existentes o futuras con sus ocupantes, locación, debiendo regirse en lo sucesivo por las normas en vigencia en esta última materia.

Estarán caracterizadas de igual forma las relaciones existentes o futuras en aquellos establecimientos comerciales oportunamente habilitados a partir de quedar firme el acto administrativo o la sentencia judicial correspondiente que determine el retiro dicha autorización comercial.

ARTICULO 28. — Reglamentación. El Poder Ejecutivo Nacional deberá proceder a la reglamentación de la presente ley dentro de los sesenta (60) días de su promulgación.

ARTICULO 29. — Vigencia. Las disposiciones que se establecen en la presente ley son de orden público, rigiendo a partir de su fecha de publicación en el Boletín Oficial.

Los beneficios impositivos que ella establece producirán efectos respecto de inmuebles que se acojan al régimen de promoción impositiva antes del 31 de diciembre de 1986 con la salvedad de que los beneficios previstos por los incisos b), c) y d) del artículo 13, tendrán efecto por el término de afectación del inmueble al régimen promocional y los de su inciso e) los producirán incluso retroactivamente cuando los saldos a favor a que alude surgieran en ejercicios cerrados a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, haciéndose extensiva esta salvedad al artículo 15.

El Poder Ejecutivo queda facultado para prorrogar el vencimiento del plazo fijado para acogerse a los beneficios impositivos de la presente ley.

ARTICULO 29 BIS. — La disposición contenida en el artículo 8º resulta aplicable a los restantes destinos locativos previstos en la presente ley.

(Artículo incorporado por art. 1º de la Ley Nº 24.808 B.O. 20/05/1997)

ARTICULO 30. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a los veinte días del mes de setiembre del año mil novecientos ochenta y cuatro.

ANEXO 3

Ley 2/1984, de 12 de abril, sobre alojamientos extrahoteleros BOCAIB 5 Junio

Exposición de Motivos

Los alojamientos extrahoteleros tienen cada vez mayor importancia en el conjunto de la oferta turística de Baleares. En los últimos años se ha incrementado notablemente la demanda de este tipo de alojamientos, accediendo un gran número de los ya existentes a la comercialización turística y proyectándose paralelamente la construcción de otros nuevos.

En una política coherente del Gobierno de la Comunidad Autónoma, como autoridad responsable de velar por la calidad de nuestros servicios turísticos y la protección de los derechos de los consumidores, se impone una acción estricta y puntual ante el gran número de plazas actualmente existentes al margen de la legalidad turística. En ellas se da una total falta de control de los servicios ofertados. Su irrupción en el mercado distorsiona los mecanismos del mismo, provocando un intolerable intrusismo que no sólo afecta a los alojamientos extrahoteleros legalizados, sino también a los hoteleros.

En la etapa preautonómica se llevaron ya a cabo una serie de acciones tendentes a la legalización de apartamentos, villas, bungalows, chalets y similares, que se enmarcaban en un generoso plazo de amnistía, para que todos los alojamientos que reunieran las características precisas para ello pudieran acceder a la calificación legal de alojamiento turístico y así salir de la clandestinidad turística en que algunos habían operado.

Dicha acción, que abría el registro de «alojamientos en trámite de legalización» para aquellos que la deseaban, no fue culminada por una gran parte de los que en principio la iniciaron, dejando de cumplir la tramitación necesaria.

Poco más podía hacerse ya en la línea de facilitar al máximo una calificación jurídico-administrativa indispensable para acceder a la comercialización turística.

Otros promotores de alojamientos siguieron construyendo durante este período lo que titulaban «viviendas de segunda residencia», eludiendo los trámites mínimos que impone una adecuada ordenación de la oferta turística y el cumplimiento de los requisitos infraestructurales para dedicarlas al tráfico turístico por la vía del hecho consumado. Las situaciones fácticas antes comentadas no pueden ser por más tiempo toleradas. La competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de ordenar nuestra oferta turística, según lo dispuesto en el artículo 10, párrafo 9, del Estatuto de Autonomía para las Islas

Baleares, otorga a su Parlamento potestad legislativa, conforme al artículo 45, hoy viciada por este sector sumergido, sin cuyo control cuantitativo y cualitativo se perjudican gravemente intereses legítimos privados y el interés turístico general.

Artículo 1.

La presente Ley tiene como objetivo que únicamente los establecimientos extrahoteleros que hayan obtenido previo cumplimiento de los requisitos legales, la calificación de alojamiento turístico puedan acceder a conformar la oferta turística en Baleares.

Son establecimientos extrahoteleros los albergues, campamentos, bungalows, villas, chalets, apartamentos o establecimientos similares destinados a proporcionar habitación o residencia a las personas en épocas, zonas o situaciones turísticas.

Artículo 2. Plazo extraordinario de legalización.

Al efecto de legalizar como alojamiento turístico todas aquellas construcciones, bloques conjuntos o unidades aisladas de apartamentos, villas, chalets, bungalows y similares que lo pretendan, se abre un plazo extraordinario e improrrogable de cuatro meses desde la entrada en vigor de la presente Ley. Todos los alojamientos antes mencionados deberán cumplir, para obtener la calificación legal de alojamientos turísticos, los requisitos siguientes:

a) Deberán estar dotados de agua potable.

1. Cuando el abastecimiento de agua proceda de una red general en la que existan indicios de contaminación, será preceptivo disponer de una instalación automática de depuración, con el fin de que el agua tratada posea las condiciones previstas en la legislación vigente para el abastecimiento de poblaciones.

2. En el caso de conexión a una red general de agua potable con suministro de alta garantía, el servicio quedará asegurado con depósitos o aljibes con una capacidad de almacenamiento comprendida entre uno y tres días de máximo consumo.

En cualquier caso esos volúmenes no podrán ser inferiores al que corresponde a una dotación de 200 litros por persona/día.

3. Cuando el suministro de agua potable no proceda de una red general, los depósitos o aljibes a que se refiere el número anterior deberán tener la capacidad precisa para atender las necesidades del consumo durante cinco días como mínimo.

b) Tratamiento y evacuación de aguas residuales.

1. La evacuación de aguas residuales deberá realizarse, en las debidas condiciones técnicas, a través de la red de alcantarillado.

2. De no existir dicho alcantarillado o resultar insuficiente para absorber las aguas residuales procedentes de nuevas construcciones, el tratamiento y evacuación de dichas aguas se efectuará mediante estación depuradora -particular o colectiva- con una capacidad de depuración proporcionada al número de plazas del establecimiento o alojamiento de donde aquéllas procedan.

3. No eximirá del tratamiento depurador a que se refiere el número anterior el que se empleen emisarios submarinos para la evacuación de las aguas residuales.

4. En cualquier supuesto el vertido de aguas residuales tanto al mar como a aguas continentales en parajes, áreas o zonas de utilización turística no podrá efectuarse sin su previa depuración.

c) Electricidad.

1. La acometida eléctrica de baja tensión se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrónico para Baja Tensión o derivación de alta tensión con estación transformadora de capacidad mínima de un kilowatio/plaza.

2. En todo caso estará previsto el *alumbrado de emergencia* cuyas características se adaptarán a las normas vigentes sobre la materia.

3. Los accesos, viales, jardines, aparcamientos y zonas exteriores de uso común dispondrán de iluminación suficiente con red de distribución del tendido subterráneo.

d) Accesos.

1. De no estar situado el establecimiento dentro del casco urbano de una población, con calle de acceso pavimentada, será preceptivo disponer de vía de acceso con un ancho mínimo de cinco metros de calzada, dotada de pavimento asfáltico o de cualquier otro tipo que reúna las adecuadas condiciones de resistencia y seguridad, según el volumen de tráfico y velocidad de circulación del mismo y de acuerdo con la normalización vigente sobre carreteras, y con aceras o arcenes de un metro de ancho.

2. Esta vía de acceso enlazará directamente con la vía principal o a través de red arterial, también con pavimento asfáltico en la forma que determinan los vigentes reglamentos sobre la materia.

3. Las vías de acceso deberán estar debidamente señalizadas para garantizar en todo momento la seguridad en el tráfico.

e) Aparcamiento.

1. Cada establecimiento o conjunto de alojamientos dispondrá de facilidades de aparcamiento, debidamente protegido contra las inclemencias del tiempo, según las características meteorológicas de cada zona, a razón de un turismo por cada cinco plazas, como mínimo, de las que oficialmente disponga según su capacidad autorizada.

2. Los aparcamientos podrán ser comunes para varios establecimientos, siempre que se respete la capacidad establecida en el número anterior.

3. Los aparcamientos estarán situados en todo caso a una distancia no superior a 200 metros de la entrada principal.

4. Podrá dispensarse de la exigencia establecida en el presente apartado e) cuando el edificio o conjunto de alojamientos situados en casco urbano disponga de garaje, siempre que éste tenga la capacidad determinada en el apartado 1.

5. Con independencia de la exigencia recogida en el núm. 1 de este apartado, podrán establecerse zonas de aparcamiento reservadas para visitantes.

f) Tratamiento y eliminación de basuras.

1. La recogida y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público se realizará de forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

2. Cuando no se realice este servicio con carácter público habrá de contarse con medios adecuados de recogida transporte y eliminación mediante procedimiento eficaz, garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos e inorgánicos.

3. En ningún caso podrá realizarse la eliminación final de basuras haciendo el vertido al mar o a masas de agua continentales en parajes, áreas o zonas de utilización turística.

g) Certificado de fin de obra expedido por el Ayuntamiento.

h) Plano de uno de los alojamientos de cada tipo a escala 1:500 de las dependencias, instalaciones o servicios generales, cuando se trate de bloques o conjuntos de estos alojamientos.

j) (sic) Enumeración de los alojamientos existentes con indicación de su capacidad y de la categoría pretendida, individualizando cada uno mediante números o letras y relacionándolos con los planos a que se refiere el apartado h).

k) Autorización del propietario del inmueble cuando no sea éste quien ejerza la actividad.

l) Cédula de habitabilidad.

ll) Certificado de la Consejería de Industria sobre cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas en la instalación de máquinas útiles.

Artículo 3.

Cualquier edificación o construcción que se realice con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley y que se quiera destinar a alojamiento turístico, deberá obtener previamente a su construcción el permiso y la calificación de alojamiento turístico, que concederá la Consejería de Turismo del Gobierno de la Comunidad Autónoma. **1.** Serán requisitos mínimos para la concesión de la calificación de alojamiento turístico:

a) Los reseñados en el artículo 2º de esta Ley.

b) Los demás exigidos por la legislación vigente.

2.

Número 2º del artículo 3 derogado por Ley [ISLAS BALEARES] 6/1989, 3 mayo («B.O.C.A.I.B.» 10 junio), por la que se regula la Función Inspector, así como las Infracciones y Sanciones en materia de Turismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Se reitera la derogación por Ley [ISLAS BALEARES] 2/1999, 24 mar. («B.O.C.A.I.B.» 1 abril), general turística de las Illes Balears.

Artículo 4.

Para la concesión de cambio de uso y calificación como alojamiento turístico será necesario acreditar a partir de la finalización del periodo de legalización previsto en el artículo 2º de esta Ley:

1. El cumplimiento de los requisitos mínimos previstos en el citado artículo, y

2. Los demás previstos en la legislación vigente.

No podrá ser concedido el cambio de uso a las construcciones o edificaciones que se hallen en zonas declaradas, a efectos turísticos, como «Zonas de Infraestructura Insuficiente».

Artículo 5. Agencias de Viajes y Operadores Turísticos.

Las Agencias de Viajes u Operadores Turísticos no podrán utilizar ni comercializar en ningún caso los alojamientos extrahoteleros que no tengan o no estén tramitando, en el plazo fijado, la calificación de alojamientos turísticos.

A tal efecto la Consejería de Turismo dispondrá de una relación de alojamientos turísticos legales y en trámite de legalización.

Artículo 6.

El Organo administrativo sancionador será la Consejería de Turismo, previa aprobación del Gobierno de la Comunidad Autónoma. 1. Una vez transcurrido el plazo de cuatro meses, fijado en el artículo 2º, a efectos de legalización extraordinaria de alojamientos extrahoteleros, los que no la hubieren solicitado tendrán carácter de clandestino, decretándose su cierre automático y definitivo.

2.

Número 2º del artículo 6 derogado por Ley [ISLAS BALEARES] 6/1989, 3 mayo («B.O.C.A.I.B.» 10 junio), por la que se regula la Función Inspector, así como las Infracciones y Sanciones en materia de Turismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Se reitera la derogación por Ley [ISLAS BALEARES] 2/1999, 24 mar. («B.O.C.A.I.B.» 1 abril), general turística de las Illes Balears.

3. Las Agencias de Viajes y Operadores Turísticos que contratasen, utilizasen o comercializasen alojamientos turísticos ilegales serán sancionados de acuerdo con la legislación vigente.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Queda fuera de la presente norma las viviendas turísticas vacacionales, que se registrarán, para su legislación y funcionamiento, por lo que se establece en el capítulo II del Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre.

Segunda. Tramitación del expediente. Las Oficinas Insulares que efectúen el registro de entrada de la documentación antes citada, comprobarán que esté completa y remitirán el expediente a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Turismo de la Comunidad Autónoma. Esta elaborará un expediente único y actuará según lo que establece el artículo 39 de la Ley de Procedimiento Administrativo, remitiendo la documentación a la Consejería de Industria y a la de Sanidad para que emitan informe dentro del plazo que establece el citado artículo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Se autoriza al Gobierno de la Comunidad Autónoma para dictar las normas reglamentarias oportunas en el desarrollo de la presente Ley.

Segunda. Esta Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma».

ANEXO 4

Decreto 55/2005, de 20 de mayo, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears

(BOIB 28 de mayo)

La figura de la vivienda de vacaciones se recoge por primera vez en la normativa autonómica en la Ley 2/1984, de 12 de abril, sobre alojamientos extrahoteleros, donde se dispone que se tienen que regir por el capítulo 2 del Real decreto 2877/82, de 15 de octubre, sobre ordenación de apartamentos y viviendas turísticas de vacaciones. El artículo 17 definía la figura como: las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas, chalés y similares y en general cualquier vivienda que, con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos. Así mismo, el artículo 18 exigía que: las viviendas turísticas vacacionales, para su apertura y funcionamiento, sólo estarán obligadas a notificar su dedicación al tráfico turístico. Y, por tanto, el artículo 20 concluía que el cumplimiento de la exigencia de la notificación: no garantiza el tipo y calidad de los servicios ofrecidos al usuario. Posteriormente, el 13 de abril de 1991, con la finalidad de exigir el cumplimiento de un mínimo de requisitos a estos alojamientos, se publica el Decreto 29/1991, de 4 de abril, sobre medidas de ordenación de las viviendas turísticas de vacaciones. Este Decreto estuvo vigente hasta el 8 de noviembre de 1991, dado que el 7 de noviembre de 1991 se publica el Decreto 87/1991, de 17 de octubre, por el que se deroga el anterior Decreto. No se publica ninguna normativa con relación a esta figura de alojamiento hasta el 23 de enero de 1998, cuando se publica el Decreto 8/1998, de 23 de enero, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears. Este Decreto limita la figura de viviendas turísticas de vacaciones a las unidades unifamiliares

aisladas. Así mismo, las considera alojamientos turísticos y, por tanto, obligadas a obtener autorización previa y de apertura de la administración competente en materia de ordenación del turismo.

Posteriormente, con fecha 1 de abril de 1999, se publica la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears. Esta Ley incluye las viviendas turísticas de vacaciones dentro de la clasificación que de las empresas turísticas hace en el artículo 15 y, en consecuencia, le son de aplicación todas las exigencias de las empresas turísticas de alojamiento. El 22 de junio de 1999, se publica la Orden del consejero de Turismo de día 11 de junio por la que se regula el procedimiento para la expedición de autorizaciones previa y de apertura de las viviendas turísticas de vacaciones previstas en el Decreto 8/1998. La práctica desarrollada durante todo el plazo de vigencia de las comentadas normas ha permitido constatar que los requisitos que exigía el Decreto 8/1998, de 23 de enero, derivados del concepto tradicional de alojamiento turístico, son de muy difícil cumplimiento. *Debe tenerse en cuenta que se trata de viviendas que se comercializan directamente o mediante operadores turísticos por períodos de corta duración, no de establecimientos proyectados para un uso turístico único y continuado, dado que no hay que olvidar que en estas viviendas se alternan el uso turístico y el uso residencial durante gran parte del año. De hecho, principalmente se comercializan durante la temporada turística y el resto del año están a disposición de sus propietarios. Así mismo del estudio de la demanda y con el espíritu de garantizar los derechos de consumidores y usuarios, dadas las últimas aprobaciones legislativas en materia de urbanismo (planos territoriales insulares) y la diferente tipología de las viviendas de las islas que conforman esta comunidad autónoma, se considera conveniente que las administraciones competentes en materia de ordenación del turismo, dentro del marco constitucional de la libertad de empresa y la economía de mercado, puedan establecer una clasificación por categorías que estandarice los requisitos mínimos de estos alojamientos.* Esta norma consta de doce artículos, una disposición adicional, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final. Oídos los sectores interesados y los consejos insulares competentes en materia de turismo y efectuados los tramites reglamentarios de acuerdo con el Consejo Consultivo, a propuesta del Consejero de Turismo y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión de día 20 de mayo de 2005.

Artículo 1. Objeto

Este Decreto tiene por objeto la regulación administrativa de las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Artículo 2. Definiciones

Son viviendas turísticas de vacaciones las unidades unifamiliares aisladas con un máximo de 6 dormitorios y 12 plazas, que ofrezcan servicio de alojamiento, mediante precio o contraprestación económica por motivos turísticos o de vacaciones, contratadas por las líneas habituales de comercialización, a través de los empresarios de viviendas turísticas de vacaciones, que tengan los requisitos exigidos en este Decreto y que incluyan la prestación, como mínimo, de los servicios de limpieza, mantenimiento de piscina, y en su caso, de jardín y de instalaciones. Es empresario de viviendas turísticas de vacaciones cualquier persona física o jurídica que ofrezca al mercado, sea como propietario sea como intermediario o gestor, una o más viviendas turísticas de vacaciones.

Artículo 3. Comercialización

La comercialización turística de las viviendas turísticas de vacaciones se efectuará mediante la cesión del uso y disfrute de la vivienda, considerada como una unidad indivisible; por tanto, no se permite la formalización de contratos por habitaciones o la coincidencia de usuarios que hayan formalizado contratos diferentes dentro de una vivienda. Así mismo, en este tipo de alojamiento, no se pueden simultanear el uso turístico y el residencial, pero estos usos pueden alternarse.

Artículo 4. De la Sección Especial de Viviendas Turísticas de Vacaciones y sus subsecciones

Se crea en la Consejería de Turismo la Sección Especial de Viviendas Turística de Vacaciones del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos. Esta Sección Especial consta de dos subsecciones: una para la inscripción de los empresarios definidos en el artículo 2 y la otra para la inscripción de las viviendas turísticas de vacaciones. En esta subsección para la inscripción de los empresarios, se deben hacer constar los datos que los empresarios han de comunicar en virtud de lo que dispone el artículo 11 de esta norma, como también las sanciones que se puedan imponer al empresario. Los consejos insulares competentes en materia de ordenación del turismo deben crear, en su ámbito territorial, las secciones especiales y sus subsecciones en los propios registros y, de acuerdo con lo que dispone en el artículo 11.2 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, tienen que comunicar todos los datos de sus registros para la formación, la gestión y la continuidad del Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, en la forma prevista en la Ley. Toda vivienda turística de vacaciones, con carácter previo a la comercialización, se tiene que inscribir en el registro correspondiente; por tanto, una vez otorgada la autorización de

apertura, la administración competente la debe inscribir con las siglas HT y tiene que hacer constar la descripción, las características, la ubicación, una relación detallada de los servicios, incluidos o opcionales, de los que pueda disfrutar el usuario y los datos del propietario. El empresario tiene que actualizar permanentemente la información facilitada a los registros.

Artículo 5. Condiciones de las viviendas turísticas de vacaciones. Clasificación

Las viviendas turísticas de vacaciones tienen que tener, con carácter general, los *requisitos mínimos* siguientes:

- La vivienda tiene que disponer de *un máximo de seis dormitorios y doce plazas*.
- Se tiene que justificar: *la calidad en la construcción, las instalaciones, los acabados y el mobiliario*.
- un sistema efectivo de *suministro de agua potable y de energía eléctrica, y de tratamiento y evacuación de aguas residuales*, los cuales se tienen que ajustar a la reglamentación existente en la materia.
- La vivienda tiene que *estar completamente equipada*, con el mobiliario y las instalaciones en buen estado de uso.
- La vivienda debe estar *equipada de utensilios de cocina, vajilla, cristalería, cubertería y lencería, de calidad y en cantidad suficiente para el número de plazas*.

Además de la exigencia de los mínimos comentados, las administraciones competentes en materia de ordenación del turismo pueden establecer en los ámbitos insulares respectivos el procedimiento y los requisitos específicos que tienen que tener las viviendas turísticas de vacaciones para ser *clasificadas en diferentes categorías, teniendo en cuenta la ubicación, la tipología, las características y las calidades que ofrecen*.

Artículo 6. Procedimiento y requisitos para la autorización previa de las viviendas turísticas de vacaciones

Las viviendas turísticas de vacaciones se consideran alojamientos turísticos y, por tanto, tienen que obtener las autorizaciones previa y de apertura de la administración competente en materia de ordenación del turismo. Para la obtención de la autorización previa se debe presentar solicitud donde se indique el nombre y la dirección de la vivienda turística de vacaciones y se tiene que adjuntar la documentación siguiente:

1. NIF, NIE, tarjeta de residente o CIF del propietario. En el caso de que se trate de entidad mercantil, escritura de constitución y acreditación del representante.
2. Documento acreditativo de la propiedad y, en su caso, documento que acredite facultades de uso y disfrute de la vivienda turística de vacaciones.

3. Proyecto básico de la edificación, en tres ejemplares, y, de manera opcional, mediante soporte informático, con visado reglamentario e informe urbanístico del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, en el que deben constar la memoria, el emplazamiento, los planos, el presupuesto y el número de plazas turísticas. Este proyecto tiene que indicar calidades de los materiales y las instalaciones, provisión de agua potable, tratamiento y evacuación de aguas residuales, electricidad y, en su caso, de conformidad con lo que dispone en el artículo 11, el cumplimiento de la Ley 3/1993, de 4 de mayo, de mejora de la accesibilidad y la *supresión de barreras arquitectónicas* y disposiciones derivadas, *para acreditar que la vivienda dispone, como mínimo, de un acceso, un dormitorio y una sala de baño adaptados*. Así mismo, tiene que incluir la justificación del cumplimiento de lo que establece el artículo 5. Dado el caso que la vivienda ya esté construida, este proyecto se puede substituir por memoria y levantamiento de planos, en tres ejemplares, redactado por el técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, el cual tiene que incluir justificación de lo que establece el artículo 5 y fotografías de la edificación.

4. Proyecto de *medidas de seguridad y protección contra incendios*, redactado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, en el que se indique el cumplimiento de la normativa de aplicación.

5. *Certificado expedido por el ayuntamiento en el que conste que la vivienda se encuentra ubicada en suelo apto para ser instalada*, según la normativa urbanística vigente.

Completada correctamente la documentación exigida por el otorgamiento de la autorización previa, la administración turística competente debe resolver en el plazo de dos meses.

La autorización previa tiene una validez de tres años contados desde el día en que se haya notificado. La administración turística competente, a instancia de la parte interesada, puede prorrogar la vigencia, sólo una vez y por causa justificada, durante una año más.

Artículo 7. Autorización de apertura

La autorización de apertura ha de obtenerse de la administración turística competente, por lo que hay que presentar solicitud y se ha de adjuntar la documentación siguiente:

1. Certificado municipal que acredite la inexistencia de expediente urbanístico incoado contra la vivienda que se tenga que destinar a vivienda turística de vacaciones.

2. Cédula de habitabilidad en vigor.

3. Certificado final de obras, expedido por el facultativo director de estas y visado por el colegio oficial correspondiente, en el que explícitamente se acredite la adecuación de la

obra realizada al proyecto aprobado por la administración turística competente. En el caso en que para la obtención de la autorización previa se haya presentado un levantamiento de planos, este certificado se puede sustituir por un certificado de solidez, seguridad y habitabilidad para el uso de vivienda turística de vacaciones.

4. Certificado de final de instalaciones de medidas de seguridad y protección contra incendios, expedido por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente.

5. Fotografías de la edificación, en el caso que no se hayan presentado en el procedimiento de autorización previa.

6. Póliza de responsabilidad civil. Completada correctamente la documentación exigida por el otorgamiento de la autorización de apertura, la administración turística competente tiene que resolver en el plazo de dos meses.

El proyecto autorizado se ha de notificar al ayuntamiento en el que se ubique la vivienda.

Artículo 8. Silencio administrativo

La falta de resolución expresa en el plazo de dos meses, tanto de la solicitud de autorización previa como de la apertura, implica la denegación de estas autorizaciones, de acuerdo con lo que dispone en el artículo 48.2 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears.

Artículo 9. Bajas temporales

El propietario de la vivienda turística de vacaciones o el explotador de esta, con el consentimiento expreso del propietario, pueden solicitar la baja temporal en el registro correspondiente, por un período máximo de dos años, prorrogable un año más, si lo han solicitado previamente por causa justificada. En cualquier momento y siempre antes de la finalización del plazo establecido, se tiene que solicitar el alta en el registro y se ha de adjuntar a la solicitud la documentación siguiente:

- Certificado de cumplimiento de la normativa vigente en materia contra incendios, visado.

Si agotado el plazo otorgado no se solicita la reapertura de la vivienda turística de vacaciones, esta pasa automáticamente a la situación de baja definitiva.

Artículo 10. Procedimiento y requisitos para la inscripción de los empresarios de viviendas turísticas de vacaciones

Los empresarios de viviendas turísticas de vacaciones tienen que solicitar la inscripción en la subsección para la inscripción de los empresarios de la Sección Especial

de Viviendas Turísticas de Vacaciones y han de acreditar el cumplimiento de los requisitos siguientes:

1. Tener un domicilio en la comunidad autónoma de las Illes Balears, que será válido a los efectos de notificaciones, de reclamaciones y de todos los actos de comunicación que se produzcan, en cuanto a la Administración, usuarios y terceros, dirección del local o centro de relación donde se desarrolla la actividad, teléfono, fax, dirección electrónica, página web, etc., horario de apertura y cierre y teléfono de asistencia 24h.

2. Aportar NIF, NIE, tarjeta de residente o CIF, según corresponda, y, en el caso que se trate de entidad mercantil, escritura de constitución de la entidad inscrita en el registro, acreditación del representante y domicilio a efectos de notificación.

3. Relación de las viviendas turísticas de vacaciones que pretende explotar y documentación acreditativa de disponibilidad de cada una de estas.

Artículo 11. De las obligaciones del empresario

Sin perjuicio de lo que dispone el artículo 8 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, *el empresario de viviendas turísticas de vacaciones, en el ejercicio de su actividad, esta obligado a:*

- Presentar al usuario final una información veraz, completa y conforme a lo que se establece en la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios.

- Mantener permanentemente actualizada la relación de viviendas turísticas de vacaciones de las cuales es explotador.

- Tener a disposición de la administración competente los contratos firmados durante los últimos cuatro años.

- Mantener permanentemente actualizada la información facilitada a los registros.

- Disponer de un inmueble ubicado en cada ámbito insular donde desarrolle sus actividades, a los efectos administrativos de asistencia e información al usuario.

- Disponer, por cada quince viviendas turísticas de vacaciones que explote, de una vivienda que cumpla con lo que establece la Ley 3/1993, de 4 de mayo, de mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y disposiciones derivadas, y acreditar que la vivienda dispone, como mínimo, de un acceso, un dormitorio y un baño adaptados.

Artículo 12. Responsabilidad del empresario

El empresario de viviendas turísticas de vacaciones será directamente responsable del incumplimiento de lo que establece en esta norma ante la Administración, los usuarios y/o terceros.

Disposición adicional primera

Se faculta al consejero de Turismo del Gobierno de las Illes Balears para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y el desarrollo de este Decreto.

Disposición transitoria primera

Las viviendas turísticas de vacaciones autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma se tienen que inscribir de oficio en la subsección para la inscripción de viviendas turísticas de vacaciones de la Sección Especial de Viviendas Turísticas de Vacaciones que se crea en este Decreto y, aquellas que se encuentren en trámite de autorización quedan sujetas a lo que se dispone en este Decreto.

Disposición transitoria segunda

Los empresarios de viviendas turísticas de vacaciones autorizadas según lo que dispone el Decreto 8/1998, de 23 de enero, se tienen que inscribir de oficio en la subsección para la inscripción de los empresarios de la Sección Especial de Viviendas Turísticas de Vacaciones se encuentren en trámite de inscripción quedan sujetas a lo que se dispone en este Decreto.

Disposición derogatoria

Se derogan todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo que se establece en este Decreto y expresamente el Decreto 8/1998, de 23 de enero, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears y la Orden del consejero de Turismo, de día 11 de junio de 1999, por la que se regula el procedimiento para la expedición de autorizaciones previa y de apertura de las viviendas turísticas de vacaciones.

Disposición final

Este Decreto entrara en vigor el día siguiente de su publicación el Boletín Oficial de las Illes Balears.

ANEXO 5

Puerto Madryn, 30 de Noviembre 2006.

ORDENANZA N° 5918.-

TEXTO ORDENADO POR ORDENANZA N° 6295.

VISTO:

La Ordenanza N° 4980 que reglamenta la explotación de Alquiler Temporario, contemplado en el inciso B, Artículo 2º, Capítulo 1 de la ley Nacional N° 23091, y;

CONSIDERANDO:

Que las características de las relaciones entre propietarios y administradores, requiere de una permanente actualización y mejoras de los servicios.

Que es necesario establecer un control de los servicios que se les brindan a los turistas.

Que es responsabilidad de la Municipalidad promocionar los servicios turísticos con que cuenta la ciudad.

Que dado el crecimiento de la oferta de Alquiler Temporario, es necesario actualizar normativa vigente.

Que la Municipalidad de Puerto Madryn promueve políticas tendientes a potenciar la calidad de los Servicios Turísticos de la Ciudad.

POR ELLO:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA

CIUDAD DE PUERTO MADRYN

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Artículo 1º: Derógase la Ordenanza N° 4980.-

Artículo 2º: Serán regidas por la presente Ordenanza las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para este destino conforme a lo establecido por el artículo 2º inciso B) de la ley Nacional 23091.

Artículo 3º: Créase el Registro Único de Unidades Habitacionales de Alquiler Temporario con fines turísticos, que dependerá de la Secretaria de Turismo de la Municipalidad de Puerto Madryn.

Artículo 4º: Serán habilitados inscriptos en el Registro todas las unidades habitacionales destinadas al alquiler temporario, sean estos: viviendas individuales, casas, departamentos cabañas, duplex y conjuntos habitacionales de hasta tres (3) unidades habitacionales, cuyos titulares cumplan con los requisitos según el Artículo 2º de la presente Ordenanza y lo establecido en el Reglamento de Unidades Habitacionales de Alquiler temporario que forma parte del presente como Anexo I y II.

Artículo 5º: Los inmuebles comprendidos en la presente Ordenanza deberán contar con la habilitación Municipal correspondiente, conforme lo establecido por la ordenanza 2011/97.

Artículo 5º bis: El incumplimiento de lo estipulado en el Artículo 5º de la presente Ordenanza será pasible de las siguientes sanciones

1 infracción1700 módulos B

2 infracción.....3400 y clausura por el término de 7 días

Artículo 6º: Determinase la obligatoriedad de la Secretaria de Turismo Municipal, desde la aprobación de la Reglamentación de la presente, de publicar y difundir el Registro Único de Unidades Habitacionales de Alquiler Temporario, por los medios que disponga, a efecto de asegurar a los inscriptos que su oferta y la calidad de la misma lleguen a los visitantes de la ciudad.

Artículo 7º: Los inmuebles destinados a prestar servicios de Alquiler Temporario que se publiciten y/o comercialicen, por cualquier medio como: ALQUILER POR DIA, ALQUILER TEMPORARIO, deberán estar habilitados y registrados en la Municipalidad de Puerto Madryn.

Artículo 7º bis: El incumplimiento de lo estipulado en el Artículo 7º de la presente Ordenanza será pasible de las siguientes sanciones:

1 infracción.....340 módulos B

2 infracción.....680 módulos B y clausura por el término de 7 días.

Artículo 8º: Los inmuebles inscriptos en el registro de alquileres temporarios deberán estar identificados con un cartel oficial de categorización. Cada unidad funcional

habilitada deberá poseer en una de sus aberturas exteriores el adhesivo que la identifique como tal, el que será colocado por autoridad competente.

Artículo 9º: Deberán exhibir el cartel y el autoadhesivo otorgado por la Secretaria de Turismo municipal desde el momento del alta y reintegrarlo a dicha Secretaria al solicitar la baja.

Artículo 10º: Los inmuebles destinados al servicio de Alquiler Temporario deberán contar con:

un libro de registro de pasajeros rubricado por la Policía de la Provincia, el que estará a disposición de la autoridad municipal cuando se requiera.

un libro de Quejas rubricado por la Secretaría de Turismo que estará a disposición del turista y de la autoridad Municipal cuando éste lo requiera.-

DE LOS OFRECIMIENTOS

Artículo 11º: Las Inmobiliarias y los administradores de alquileres temporarios sólo podrán ofrecer viviendas de Alquiler Temporario que se encuentren debidamente registradas y habilitadas.

Artículo 12º: El ofrecimiento y/o comercialización en la vía pública de cualquier servicio de alojamiento se registrará por lo establecido en la Ordenanza 3520/00.

DE LAS SANCIONES:

Artículo 13º: Derogado por Ordenanza N° 6295.

Artículo 14º: El incumplimiento de lo estipulado en el Artículo 8º, hará pasible al infractor de las siguientes sanciones:

1 infracción800 módulos B

2 infracción.....1500 módulos B

3 infracción.....2500 módulos B y clausura 15 días.

Artículo 15º: El incumplimiento de lo estipulado en el Artículo 9º hará pasible al infractor de las siguientes multas:

1 infracción 600 a 800 módulos B

2 infracción 800 a 2000 módulos B

3 infracción 2000 a 3000 módulos B y clausura del establecimiento para operar como prestador de alquiler temporario con fines turísticos.

Artículo 16º: La falta de higiene debidamente constatada por personal municipal, hará pasible al infractor de las siguientes infracciones:

- 1 infracción multa que oscilará entre 80 a 150 módulos B
- 2 infracción multa que oscilará entre 150 a 300 módulos B
- 3 infracción multa que oscilará entre 300 a 600 módulos B
- 4 infracción y clausura definitiva para operar como prestador de alquiler temporario con fines turísticos.

Artículo 17º: El incumplimiento de lo estipulado en el Artículo 10º hará pasible al infractor de una multa que oscilara ente 200 y 500 Módulos B.

Artículo 18º: El incumplimiento de lo estipulado en el Artículo 11º, hará pasible al infractor de las siguientes sanciones:

- 1º infracción 300 a 500 módulos B
- 2º infracción 1000 a 2000 módulos B
- 3º infracción 2000 a 3000 módulos B y clausura del comercio por 15 (quince) días.

Artículo 19º: Se adjunta el Anexo I y II.

Artículo 20º: REGÍSTRESE. COMUNÍQUESE. DESE AL BOLETIN OFICIAL. CUMPLIDO. ARCHÍVESE.

ANEXO I

Reglamento de Unidades Habitacionales de Alquiler Temporario

Artículo 1º: Podrán solicitar la habilitación los propietarios y/o titulares que acrediten su derecho de viviendas, departamento y/o complejos hasta 3 unidades funcionales, deberán solicitar la Habilitación Municipal respectiva en la Dirección de Comercio de la Secretaría de Hacienda.

Artículo 2º: Presentada la solicitud de habilitación, se deberá dar intervención a los Departamentos técnicos involucrados, quienes analizarán la documentación respectiva y

efectuarán las inspecciones que correspondan según el caso de acuerdo a las normativas vigentes.

Artículo 3º: Son requisitos mínimos y permanentes para la habilitación de las Unidades Habitacionales de Alquiler Temporario los siguientes ítems:

Cada inmueble se encontrará en todo momento en perfecto estado de uso, mantenimiento y prestación de todos y cada uno de sus sectores exteriores e interiores, en lo que se refiere a pintura, revestimiento, revoque, pisos y/o cubiertas respectivas, como así también carpintería, artefactos de baños, equipamiento fijo, cortinas, cristales de ventanas y puertas o instalaciones de todo tipo.

Contar con botiquín de primeros auxilios.

Contar con material contra incendios aprobado por la autoridad competente.

Deberá asegurarse la obtención de agua caliente en el transcurso de tres minutos a partir de la apertura de la canilla.

La ropa de cama y baño deberá estar en perfecto estado de uso y conservación.

Deberá contar con cubiertos, vajilla y cristalerías, en cantidad de las plazas disponibles, como así también con una batería de cocina adecuada, contándose como mínimo con una cacerola mediana, una chica; una sartén grande, una chica; una pava; un hervidor; un colador de pastas, uno de café y un jarrón de mano, todos en perfectas condiciones de uso.

La superficie total de la Unidad Habitacional de Alquiler Temporario no podrá ser inferior a los (8) ocho metros cuadrados por persona a alojar.

Deberá cumplimentar lo estipulado por la Ordenanza N° 343/93, artículos 3º, 15º y 19º y la Resolución N° 3/01 SEyMA; referente a la disposición de residuos domiciliarios.

Deberán llevar un libro de Registro de pasajeros y otro de Quejas rubricado por la Secretaría de Turismo Municipal.

Deberá exhibir el cartel (cuya característica y modelo se adjunta al presente como Anexo I-a), que lo habilita como Unidad de Alquiler Temporario.

Artículo 4º: La Secretaría de Turismo efectuará una inspección de Categorización al inmueble inscripto. En la misma se confeccionará la planilla de puntaje donde se dejará constancia de la categoría(A,B o C) que le correspondiere según los siguientes criterios:

Categoría A: Aquellas unidades funcionales que hayan sido construidas para uso específico de turistas y cuenten con equipamiento completo y elementos complementarios de confort como por ejemplo, microondas, frezzer, lavarropas, bañera, pileta, etc.

Categoría B: Aquellas unidades funcionales que hayan sido construidas para uso específico de turistas y cuenten con el equipamiento básico detallado en el Anexo I, Artículo 3º, ítem f.

Categoría C: Aquellas unidades funcionales que hayan sido modificadas para ser utilizadas por turistas y que cuenten con el equipamiento básico detallado en el Anexo I, Artículo 3º, ítem f.

Entregándose una copia de la misma al propietario (Anexo I-b).

Artículo 5º: Una vez cumplimentado en los artículos precedentes, la Secretaría de Turismo procederá a registrar y otorgar un número correspondiente de la Unidad y/o Complejo Habitacional de Alquiler Temporario.

Artículo 6º: La planilla de tarifas deberá ser ubicada en el interior del inmueble en un lugar visible, debiéndose colocar copia de las mismas en todas las Unidades Habitacionales iguales que formen parte de una misma propiedad.

Artículo 7º: Toda modificación de tarifas será comunicada a la Secretaría de Turismo con una antelación de cinco (5) días de efectuada la misma.

Artículo 8º: Los propietarios deberán informar la suspensión de la actividad con una antelación de quince (15) días a la fecha prevista. La Secretaría de Turismo dará de baja provisoriamente la Unidad Habitacional del Registro sin perder su número de inscripción, dándose de alta automáticamente si no se dio de baja en el Departamento de Comercio, caso contrario deberá informar el reinicio de la actividad en la Dirección de comercio e ingresos brutos y Secretaria de Turismo para habilitar nuevamente.

Artículo 9º: Ninguna Unidad Habitacional de Alquiler Temporario podrá usar denominación o indicativo distintos de los que le corresponden por su clase y categoría, ni ostentar otros que los que le fueran autorizados.

Artículo 10º: La Secretaría de Turismo tendrá la facultad de realizar inspecciones diarias o periódicas ante denuncias efectuadas, a fin de hacer cumplir la presente reglamentación.

Anexo Nº II

Criterio y metodología utilizada para definir las tres categorías para las Unidades Habitacionales de Alquiler Temporario.

Artículo 1º: CATEGORIA:

Items 1

Funcionalidad

Variables: Construidas para uso específico de turistas

Modificadas para ser utilizadas por turistas.

Ubicación

Variables:

Zona I: Unidades Funcionales ubicadas en un radio de 7 cuabras desde la costa entre las calles Av. H. Yrigoyen y Aaron Jenkins.

Zona II: Unidades Funcionales ubicadas en un radio de 8 A 14 cuabras desde la costa, a partir del límite último de la categoría A; y desde la calle H. Yrigoyen hasta el final del conglomerado urbano en un radio de 14 cuabras desde la costa.

Zona III: Unidades Funcionales ubicadas en un radio de 15 a 20 cuabras, desde la costa en toda su extensión, dentro del conglomerado urbano.

La delimitación del espacio se realizo basándose en el concepto de Áreas Gravitacionales, utilizando el criterio de Atractivo Turístico urbano, desprendiéndose las siguientes premisas

La Playa es el principal atractivo turístico natural en la ciudad, convirtiéndose en el principal punto de referencia para los turistas.

Todo inmueble ubicado cerca de ella adquiere un valor agregado.

Claramente el desarrollo y puesta en valor del recurso turístico ha sido muy distinto a lo largo de toda la costa. Ofreciendo, la zona ubicada entre el Muelle Luis Piedrabuena y la calle Aaron Jenkins, el equipamiento, infraestructura y servicios para facilitar el disfrute del turista.

Estado exterior de la Unidad Habitacional

Este Item tiene un total máximo asignado de 50 puntos.

Items 2

Aquí se definen la mayor cantidad de categorías donde se muestra y traduce en mediciones la premisa definida en un principio.

CATEGORIA:

General de las Habitaciones

Sub-Categoría: Estado de los pisos

Estado de las paredes.

Estado del equipamiento.

Esta categoría posee un total máximo asignado de 96 puntos.

CATEGORIA:

Confort

Sub-Categoría: Espacios libres internos

Iluminación natural

Funcionalidad

Calefacción

Ventilación

Estado de conservación de cerramientos

Esta categoría posee un total máximo asignado de 100 puntos.

CATEGORIA:

Decoración, Equipamiento y Servicios

Sub-Categoría -Decoración:

Uniformidad entre sus elementos. (hace referencia principalmente a que los diferentes muebles de cada habitación pertenezcan a una misma línea de juego, y a su vez que halla una armonía en los muebles de toda la Unidad Funcional.

Ambientación acorde al espacio y forma: Que todos los elementos decorativos guarden una misma línea y estén acordes a las dimensiones de la Unidad Funcional.

Esta categoría posee un total máximo asignado de 96 puntos.

En total el Ítem 2 posee un total máximo de 292 puntos.

Ítems 3

Hace referencia al patio de la Unidad (en caso de que lo posea)

CATEGORIAS:

Dimensiones

Parrilla

Estacionamiento

Esta categoría posee un total máximo asignado de 45 puntos.

Luego al tener los totales de cada uno de los Ítem, SE LOS SUMA y se realiza un promedio (se utiliza para promediar el numero 3 que se desprende del análisis realizado, de la cantidad de Ítems utilizado).

El resultado será el numero que defina a que categoría pertenece el Inmueble.

A	B	C
(125 – 105)	(104 – 67)	(66 – 37)

En caso de que el puntaje del inmueble dé un valor igual a las máximas o mínimas quedará al criterio del inspector o persona encargada de categorizar, otorgarle la categoría correspondiente o la inmediatamente posterior.

La Secretaría de Turismo se abstiene de realizar o modificar las categorizaciones a través de sus inspectores y/o personal idóneo, en caso de que no se sostenga los parámetros definidos en la Unidad Habitacional, o bien estos sean modificados.

ANEXO 6

Producción y gestión de Recursos Arqueológicos en el Valle de Tafí. Articulación ciencia y sociedad.
Código 26/G 428

GUÍA DE PROCEDIMIENTOS – ÁREAS CON EVIDENCIAS ARQUEOLÓGICAS - **MUNICIPALIDAD DE TAFÍ DEL VALLE**

La riqueza arqueológica del Valle de Tafí constituye un valor cultural especialmente atendido desde el Municipio. Por tal razón se aplica toda serie de medidas que colaboren en su correcta y provechosa gestión.

Si Usted ha comprado un terreno en el Ejido Municipal debe cumplir con los requerimientos que aquí se estipulan y que atienden a la Legislación provincial y nacional vigentes.

1.- Usted se debe informar en la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad (Edificio Municipal) sobre las características arqueológicas del área en el cual está comprendido su terreno.

Se pueden dar dos situaciones:

- a.- el área ya fue evaluada en su relevancia arqueológica;
- b.- el área aún no fue evaluada.

2.- De acuerdo a las condiciones que le hagan conocer en la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad, Ud. deberá contratar los servicios profesionales de un/a arqueólogo/a autorizados por la Dirección de Patrimonio del Ente de Cultura de Tucumán*, para que lleve a cabo las tareas vinculadas a minimizar el Impacto que producirá la obra que Usted realizará.

Para ello, la Dirección de Patrimonio le proveerá una lista de profesionales que pueden llevar a cabo estos trabajos, para que usted pueda contactarse y convenir las estrategias de trabajo.

Tan solo los profesionales avalados por escrito por la Dirección de Patrimonio están autorizados para efectuar estas tareas.

3.- Una vez realizado el contrato de servicios del profesional, Ud. debe dirigir una nota a la Dirección de Patrimonio y otra al Municipio en la que conste su nombre, los términos del Contrato al profesional como así también los parámetros de la obra** que va a iniciar.

4.- Los estudios vinculados a la Evaluación del Impacto Arqueológico y su Mitigación deben llevarse a cabo con antelación a cualquier movimiento de suelos y / o piedras.

Pueden implicar realización de planos específicos, relevamientos fotográficos, excavaciones de diversa envergadura y necesariamente comprometen un tiempo que será explícitamente expuesto y convenido entre las partes.

Para un correcto diseño del Estudio de Impacto y de Mitigación, los profesionales deben contar con los parámetros de la obra; particularmente todo aquello que implique remoción y/o extracción de tierra y/o piedras.

Los profesionales deberán informar en tiempo y forma sobre las estrategias de su estudio y los tiempos que ellas involucrarán.

Los propietarios y/o encargados de obra deberán informar también en tiempo y forma cualquier modificación sobre los parámetros de obra inicialmente convenidos.

5.- De acuerdo a las condiciones que determinen los profesionales, se deberá o no contemplar una segunda etapa de trabajo que, de ser así, también es obligatoria: el Seguimiento Arqueológico.

Con tal fin ambas partes deberán convenir, con antelación no menor de 10 días hábiles, el tipo de tareas que se van a llevar a cabo y su modalidad en cuanto a tiempo implicado, cantidad de personal y toda otra información requerida por los profesionales a cargo del Seguimiento.

Para poder iniciar esta etapa de obra, los arqueólogos deberán entregar al propietario una nota a ser entregada a la Municipalidad (Dirección de Obras Públicas) a los fines de notificar que ya se ha cumplido con la primer etapa de Evaluación y que se procederá, de acuerdo a la legislación vigente a realizar el trabajo de Seguimiento de obra.

Si esta nueva etapa no la realiza el mismo profesional que cumplió con la primera, se deberá presentar un nuevo aval por parte de la Dirección de Patrimonio del Ente Cultural de Tucumán.

6.- Un Informe Preliminar, que ya tenga los resultados de ambas etapas (Evaluación / Mitigación de Impacto y Seguimiento Arqueológico) deberá ser presentado por el / los

profesional/es a la Dirección de Patrimonio para una evaluación preliminar, de verificación de contenidos mínimos.

Con esta primera evaluación aprobada, el profesional entregará un original del Informe y una copia de dicha evaluación preliminar a la empresa/particular quien lo contrató.

De esta forma la empresa/particular se notifica de los aspectos técnicos y de protección del patrimonio a los cuales esta sujeto en virtud de su responsabilidad como tenedor de un bien patrimonial del estado.

6.- Un informe original deberá ser entregado a la Dirección de Obras Públicas del Municipio, para que se pueda proceder a la aprobación del plano de obra.

* Dirección de Patrimonio: calle San Martín 251, 1º piso, Tel 4307678 int 238

** Establecer los Parámetros de Obra significa definir:

- Áreas que se van a ver de uno u otro modo alteradas por la obra (ello implica no solo la superficie precisa de donde se va a levantar la vivienda y sus dependencias y cercado del perímetro, sino también aquéllas en donde se van a realizar todas las actividades complementarias a la obra (obrador, área de ingreso vehículos pesados, área de depósito de material de construcción, etc.)
- Localización y volumen del movimiento de suelo (tierra y/o piedras) a realizarse tanto en lo que respecta a la vivienda en sí, como a todo lo que corresponde a cañerías (agua, cloacas, tendido eléctrico), pozos, etc.

Nombre de archivo: FINAL TESIS.doc
Directorio: C:\UKY\TESIS\FIN
Plantilla: C:\Documents and Settings\Uky\Datos de programa\Microsoft\Templates\Normal.dot
Título: En el marco del Turismo Sustentable, se requiere de diferentes instrumentos para medir y monitorear las condiciones de los de
Asunto:
Autor: .
Palabras clave:
Comentarios:
Fecha de creación: 28/12/2010 21:25:00
Cambio número: 10
Guardado el: 30/12/2010 10:40:00
Guardado por: LiliCo
Tiempo de edición: 107 minutos
Impreso el: 10/01/2011 17:43:00
Última impresión completa
Número de páginas: 149
Número de palabras: 43.646 (aprox.)
Número de caracteres: 240.053 (aprox.)