

REGLAMENTO DE AUTORIZACIÓN DE USO DE UNIDADES FUNCIONALES POR TERCEROS (INQUILINOS / OCUPANTES)

CAPÍTULO I – OBJETO

Artículo 1º:

El presente reglamento tiene por objeto establecer las condiciones, requisitos y alcances para la autorización de uso de unidades funcionales por parte de terceros dentro del establecimiento, así como regular el ingreso, permanencia y comportamiento de los mismos.

Artículo 2º:

Las disposiciones del presente reglamento serán de aplicación obligatoria para todos los propietarios de unidades funcionales, sus ocupantes, inquilinos, visitantes y cualquier tercero que acceda al establecimiento.

CAPÍTULO II – PRINCIPIO GENERAL

Artículo 3º:

Ningún tercero podrá ingresar, hacer uso o permanecer en el establecimiento en carácter de ocupante de una unidad funcional sin contar con autorización previa, expresa y formal de la Administración.

Artículo 4º:

La autorización tendrá carácter personal, precario, intransferible y limitado al plazo informado en la solicitud correspondiente.

CAPÍTULO III – SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN

Artículo 5º:

Las autorizaciones sólo podrán otorgarse a solicitud expresa del propietario titular de la unidad funcional, quien deberá encontrarse al día con sus obligaciones económicas y reglamentarias.

Artículo 6º:

La solicitud deberá ser presentada mediante formulario específico provisto por la Administración, con indicación completa de los datos del ocupante principal y su grupo conviviente.

CAPÍTULO IV – FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 7º:

La Administración se reserva el derecho de otorgar o denegar la autorización solicitada, en función de criterios de seguridad, convivencia, antecedentes y adecuado funcionamiento del establecimiento, sin necesidad de expresar causa.

Artículo 8º:

La concesión de la autorización no implicará en ningún caso modificación alguna en la titularidad de las obligaciones del propietario.

CAPÍTULO V – DURACIÓN Y REVOCACIÓN

Artículo 9º:

La autorización tendrá una duración equivalente al período informado, no admitiéndose prórrogas automáticas.

Artículo 10º:

La Administración podrá revocar la autorización en cualquier momento, sin derecho a reclamo, en caso de incumplimiento de normas, conductas inadecuadas o circunstancias que afecten la seguridad o el funcionamiento del establecimiento.

CAPÍTULO VI – OCUPANTES

Artículo 11º:

La autorización se extenderá exclusivamente a las personas declaradas en la solicitud, no pudiendo incorporarse terceros sin autorización previa.

Artículo 12º:

Queda prohibido al ocupante permitir el ingreso de terceros no autorizados.

CAPÍTULO VII – DOCUMENTACIÓN Y EVALUACIÓN

Artículo 13º:

A los fines de otorgar la autorización, la Administración podrá requerir toda la información y documentación que estime pertinente, incluyendo:

- documentación identificatoria
- datos personales completos
- información laboral y referencias
- informes comerciales
- y cualquier otro elemento que resulte necesario

La falta de presentación de la documentación requerida será motivo suficiente para denegar la autorización.

CAPÍTULO VIII – DEPÓSITO Y GARANTÍAS

Artículo 14º:

El ocupante deberá constituir un depósito de garantía, cuyo monto será determinado por la Administración.

Artículo 15º:

La Administración podrá compensar deudas, daños o incumplimientos con dicho depósito.

CAPÍTULO IX – RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO

Artículo 16º:

El propietario será solidariamente responsable por todos los actos, obligaciones, daños y perjuicios ocasionados por el ocupante y su grupo.

Artículo 17º:

Toda deuda generada por el ocupante será imputada al propietario.

CAPÍTULO X – RÉGIMEN DISCIPLINARIO

Artículo 18º:

Los ocupantes deberán respetar las normas internas del establecimiento.

Artículo 19º:

El incumplimiento podrá dar lugar a apercibimientos, multas, suspensión o revocación de la autorización.

CAPÍTULO XI – DERECHO DE ADMISIÓN

Artículo 20º:

El establecimiento se reserva el derecho de admisión y permanencia, en función de criterios de seguridad, convivencia y funcionamiento, sin que ello genere derecho a reclamo alguno.

CAPÍTULO XII – ACEPTACIÓN

Artículo 21º:

El ingreso al establecimiento implicará la aceptación plena del presente reglamento, aun sin firma expresa.

CAPÍTULO XIII – CARGOS Y GASTOS

Artículo 22º:

La autorización podrá implicar el pago de cargos administrativos, los cuales deberán abonarse previamente.

CAPÍTULO XIV – ALCANCE Y NATURALEZA DEL REGLAMENTO

Artículo 23º:

El presente reglamento tiene carácter exclusivamente operativo y de organización interna, y en ningún caso implica limitación, restricción ni alteración alguna del derecho de dominio, posesión o tenencia que los propietarios ejercen sobre sus respectivas unidades funcionales.

Su finalidad se circunscribe a regular las condiciones de ingreso, permanencia y convivencia de terceros dentro del establecimiento, en función de su modalidad de funcionamiento y en ausencia de un régimen consorcial específico que contemple adecuadamente dicha operatoria.

En consecuencia, las disposiciones aquí establecidas deberán interpretarse como normas de orden interno destinadas a garantizar la seguridad, la convivencia y el

adecuado funcionamiento del conjunto, sin afectar los derechos reales de los titulares.

CAPÍTULO XV – VIGENCIA

Artículo 24º:

El presente reglamento entrará en vigencia a partir de su aprobación por la Administración y será obligatorio para todos los casos de ocupación por terceros.

CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN Y USO

I. IDENTIFICACIÓN Y ALCANCE

Las presentes Condiciones Generales regulan la contratación de servicios de alojamiento, el ingreso, permanencia y uso de las instalaciones del establecimiento operado bajo la marca Howard Johnson – Undici, cuya explotación se encuentra a cargo de INVERSORA LA BOCA S.R.L. (en adelante, indistintamente, el “Establecimiento”).

La contratación de cualquier servicio, ya sea en forma directa, a través de terceros o por medios digitales, así como el ingreso y permanencia en el Establecimiento, implican la aceptación plena y sin reservas de las presentes condiciones.

II. RESERVAS Y CONTRATACIÓN

Las reservas podrán efectuarse por medios electrónicos, telefónicos o presenciales, quedando sujetas a confirmación por parte del Establecimiento.

El Establecimiento podrá requerir, como condición de confirmación:

- pago anticipado total o parcial
- garantía mediante tarjeta de crédito
- o cualquier otro medio válido

La reserva tendrá carácter personal e intransferible, salvo autorización expresa.

III. TARIFAS Y SERVICIOS

Las tarifas comprenden exclusivamente los servicios expresamente indicados al momento de la contratación.

Todo servicio adicional será facturado en forma independiente.

El Establecimiento se reserva el derecho de modificar tarifas sin previo aviso para nuevas contrataciones, no afectando reservas ya confirmadas.

IV. INGRESO Y PERMANENCIA

El ingreso al Establecimiento se encuentra sujeto a:

- acreditación de identidad
- registro de huéspedes
- aceptación de las presentes condiciones
- cumplimiento de los procedimientos internos de identificación y control

En aquellos casos en que el alojamiento o uso de unidades funcionales derive de contratos celebrados por propietarios con terceros (inquilinos u ocupantes), el ingreso se encontrará además, condicionado a:

- la presentación del ocupante por parte del titular de la unidad o su representante
- la suscripción del formulario de registro correspondiente
- la aceptación expresa del reglamento de uso y convivencia aplicable a ocupantes
- el cumplimiento de los requisitos operativos establecidos por la Administración

Dichos procedimientos no implican restricción al derecho de uso de las unidades, sino condiciones necesarias para su adecuada materialización dentro de un establecimiento con funcionamiento hotelero y circulación controlada.

El Establecimiento podrá requerir documentación adicional en función de criterios de seguridad, organización y control operativo.

V. USO DE LAS INSTALACIONES

El uso de las instalaciones deberá ajustarse a las normas internas, a las buenas costumbres y a la finalidad propia del servicio hotelero.

Queda prohibido:

- destinar las unidades a fines distintos del alojamiento
- realizar actividades comerciales no autorizadas
- alterar la tranquilidad o seguridad del establecimiento

VI. INGRESO DE TERCEROS

El ingreso de visitantes o terceros a las unidades funcionales deberá ser previamente informado y autorizado, conforme los procedimientos vigentes.

El Establecimiento podrá limitar o denegar ingresos en función de:

- capacidad operativa
- seguridad
- convivencia

VII. EVENTOS Y USOS ESPECIALES

Toda utilización de espacios para eventos, reuniones o actividades grupales deberá contar con autorización previa y expresa.

El Establecimiento podrá establecer condiciones particulares, incluyendo:

- límites de capacidad
- horarios
- depósito de garantía
- contratación de servicios adicionales

VIII. RESPONSABILIDAD

El huésped será responsable por:

- daños ocasionados a las instalaciones
- conducta de las personas que ingresen bajo su autorización
- incumplimiento de normas internas

El Establecimiento no será responsable por:

- pérdida o sustracción de bienes no depositados en cajas de seguridad
- hechos atribuibles a terceros
- circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor

IX. DERECHO DE ADMISIÓN Y PERMANENCIA

El Establecimiento se reserva el derecho de admisión y permanencia, pudiendo denegar o cesar el alojamiento en caso de incumplimiento de las presentes condiciones o de conductas que afecten la seguridad, tranquilidad o funcionamiento del mismo.

X. CANCELACIONES Y MODIFICACIONES

Las condiciones de cancelación se regirán por lo informado al momento de la reserva.

El Establecimiento podrá aplicar cargos en función de:

- cancelaciones fuera de término
- no presentación
- modificaciones

XI. PROTECCIÓN OPERATIVA, SEGURIDAD Y REGISTROS

El Establecimiento funciona bajo un sistema de control operativo que incluye procedimientos de identificación, registro, monitoreo y coordinación de ingresos, con la finalidad de garantizar la seguridad, el normal funcionamiento y la adecuada convivencia dentro de sus instalaciones.

En tal sentido, el huésped y/o ocupante acepta expresamente que:

- las áreas comunes del establecimiento podrán encontrarse sujetas a sistemas de videovigilancia, quedando excluidos los espacios de uso estrictamente privado, tales como habitaciones, baños u otros ámbitos que impliquen reserva de intimidad
- su imagen podrá ser captada en dichos espacios comunes y utilizada por el Establecimiento con fines de seguridad, control interno y eventualmente institucionales o comerciales, salvo manifestación expresa en contrario por parte del huésped
- las comunicaciones mantenidas con el Establecimiento, ya sea por medios telefónicos o digitales, podrán ser registradas y/o grabadas a efectos de control de calidad, seguridad y respaldo operativo

Asimismo, en relación con el acceso a las unidades y uso de instalaciones, el huésped y/o ocupante asume las siguientes obligaciones:

- custodiar diligentemente las llaves, tarjetas o dispositivos de acceso que le fueran entregados
- no cederlos a terceros sin autorización
- denunciar de manera inmediata su pérdida, extravío o sustracción

En caso de incumplimiento de dichas obligaciones, el huésped será responsable por los daños y perjuicios que pudieran derivarse, así como por los costos de reposición, recambio de cerraduras, dispositivos o sistemas de seguridad que resulten necesarios en función de las características del establecimiento.

El incumplimiento de las presentes disposiciones podrá dar lugar a la adopción de medidas operativas por parte del Establecimiento, incluyendo la limitación de accesos o la finalización de la estadía, sin derecho a reclamo.

XII. LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN

Las presentes condiciones se rigen por las leyes de la República Argentina.

Toda controversia será sometida a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.