



# ORDENANZA Nº 12731

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE LA  
VERA CRUZ, SANCIONA LA SIGUIENTE

## ORDENANZA

### CAPÍTULO I

#### **Objeto. Definición. Sujetos. Principios. Obligaciones**

**Art. 1.º:** Objeto. La presente Ordenanza tiene por objeto regular la actividad de los alquileres turísticos temporarios.

**Art. 2.º:** Definición. Se entiende por alquiler turístico temporario al servicio de alojamiento en inmuebles con destino turístico en forma temporaria, ya sea en su totalidad o una parte de éstas, por un período mínimo de una (1) pernoctación y de hasta tres (3) meses.

**Art. 3.º:** Sujetos. Quedan comprendidos en los alcances de la presente Ordenanza, todos los propietarios, usufructuarios, apoderados, administradores, locadores, corredores, martilleros, intermediarios, mandatarios, simples tenedores y/o cesionarios - o quien cualquiera de los anteriores designe a tal efecto y cuente con poder suficiente - que intervengan en alguna forma en la comercialización, promoción, contratación, administración, explotación, gestión o intermediación de la oferta de inmuebles en la modalidad locativa definida en el artículo 2º de la presente Ordenanza.

La actividad de intermediación en la oferta de alquiler turístico temporario por cualquier medio no podrá llevarse a cabo en relación a inmuebles que no hayan cumplimentado con la obligación de registro prevista en la presente.

Se denomina Anfitrión, a los sujetos mencionados en el párrafo inicial del presente artículo que intervengan en la comercialización, contratación y/o

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)



# ORDENANZA N° 12731

explotación de la oferta de inmuebles en la modalidad locativa definida en el artículo 2° de la presente.

Se denomina Huésped, a la persona que efectúa la contratación y hace uso del servicio de alojamiento en inmuebles o unidades con destino turístico ya sea en su totalidad o una parte de éstas, por un período mínimo de una (1) pernoctación y de hasta tres (3) meses.

**Art. 4.º:** Principios Rectores. Son principios rectores de la presente Ordenanza:

- a) El reconocimiento de la diversidad en las formas de comercialización y de alojamientos turísticos existentes;
- b) La defensa y el fortalecimiento de la sana y leal competencia frente a otras modalidades de alojamiento turístico;
- c) La promoción de la seguridad concebida de modo integral respecto de todos los actores involucrados en las operaciones objeto de la presente, velando por la seguridad jurídica, psicofísica, el respeto al derecho de los consumidores, el respeto a la comunidad de los vecinos y trabajadores, a las reglas de la justa competencia como así también, el respeto a la igualdad y no discriminación;
- d) Promover en la Ciudad y zonas de influencia una actividad turística en franca adhesión a las normas internacionales sobre trabajo decente del sector, como así también a las pautas sobre turismo socialmente responsable y que todas las formas de alojamiento sean tratadas en forma equitativa en lo que se refiere al cumplimiento de la reglamentación y la legislación aplicables relativas al trabajo, a la seguridad, al comercio y a la fiscalidad.

**Art. 5.º:** Obligaciones del Huésped. A los efectos de la presente ordenanza, y sin perjuicio de lo establecido en otra legislación que resulte aplicable, los huéspedes de alquileres temporarios turísticos tienen la obligación de:

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)



# ORDENANZA N° 12731

- a) Observar los usos y costumbres en materia de higiene, educación, convivencia social, y de respeto a las personas, instituciones y costumbres para la utilización adecuada de los diferentes servicios turísticos;
- b) Velar por el cuidado de las instalaciones y los equipamientos del inmueble sujeto al alquiler turístico temporario;
- c) Denunciar ante un eventual incumplimiento de la exhibición del número de registro por parte del anfitrión, utilizando los canales creados a tales efectos por la autoridad de aplicación;

**Art. 6.º:** Obligaciones del Anfitrión. Son obligaciones del anfitrión:

- a) Estar debidamente inscripto en el Registro de Alquileres Turísticos Temporarios, demostrando la titularidad del inmueble o en su defecto, el título del que surja el derecho que permita la autorización a los efectos de su explotación;
- b) Acreditar Constancia de Inscripción frente a la A.FI.P., así como las obligaciones establecidas por Resolución General N° 3.687 de dicho organismo o las que en el futuro dicte sobre la materia;
- c) Constatar la identidad y registrar información de cada huésped alojado, así como el periodo efectivo de alojamiento. La información debe ser conservada por el plazo que la Autoridad de Aplicación determine;
- d) Notificar a la Dirección Municipal de Turismo el cese de su ofrecimiento como propiedad de alquiler turístico temporario en los plazos y términos que establezca la reglamentación, ya sea por transferencia por venta o cesión del inmueble, variación del destino o cualquier causa de desafectación del inmueble o unidad afectada al presente régimen;
- e) Constatar mediante certificación expedida por profesional matriculado que respalde el correcto estado y funcionamiento de las instalaciones de electricidad, agua y gas;

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)



## ORDENANZA Nº **12731**

- f) Presentar una declaración jurada en la que conste el cumplimiento de las disposiciones sobre Seguridad e Higiene vigentes en la Ciudad;
- g) Exhibir en lugar visible de la entrada o de la recepción de la unidad una copia del Certificado de inscripción al Registro de Alquileres Turísticos Temporarios, asignada por la Autoridad de Aplicación, cuyas características serán determinadas por la normativa reglamentaria;
- h) Contratar un seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros;
- i) Incluir el número de inscripción en el Registro de Alquileres Turísticos Temporarios en toda reserva, publicidad, comunicación y/o promoción de oferta en la que se ofreciere la unidad destinada a alquiler temporario turístico, cualquiera fuere el medio o soporte en el que se realice;
- j) Informar al huésped, al momento de efectuarse la reserva de los servicios ofrecidos, las condiciones de los mismos y las políticas de reserva y cancelación;
- k) Entregar al huésped un inventario del equipamiento y mobiliario, a los fines de constatar las condiciones de la unidad al momento del ingreso. En tal sentido el anfitrión podrá exigir al huésped el pago de una suma determinada en concepto de depósito en garantía, el cual será reembolsado al huésped al finalizar el alquiler en el caso de finalizarlo de manera correcta;
- l) Informar al huésped de la existencia del reglamento de copropiedad y poner una copia a su disposición;
- m) Informar fehacientemente y de manera actualizada al consorcio de copropietarios, la existencia de una unidad que sea dada en alquiler temporario con fines turísticos. La actividad no debe estar expresamente prohibida por reglamento de copropiedad;

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)



# ORDENANZA Nº 12731

- n) Informar al Huésped acerca de la vigencia del Código de Conducta Nacional para la protección de los derechos de niñas, niños y adolescentes en viajes y turismo;
- ñ) Abonar los tributos que en virtud de la presente Ordenanza se establezcan.

## CAPÍTULO II

### Del Registro de Alquileres Turísticos Temporarios.

**Art. 7.º:** Creación. Créase en el ámbito del Departamento Ejecutivo Municipal, el Registro de Alquileres Turísticos Temporarios, en el que se registrarán todos los inmuebles que se oferten al público con destino turístico en forma temporaria ya sea en su totalidad o una parte de éstas, por un período mínimo de una (1) pernoctación y de hasta tres (3) meses.

**Art. 8.º:** Objeto. Los anfitriones deberán inscribir el/los inmuebles o unidades con destino turístico afectados a la actividad de alquiler turístico temporario.

**Art. 9.º:** Obligatoriedad. El deber de inscribirse en el Registro es obligatorio para todo anfitrión que oferte un inmueble en su totalidad o en una parte de éste con destino al alquiler turístico temporario y que sea alquilado por un periodo mínimo de una pernoctación y de hasta tres (3) meses.

**Art. 10.º:** Requisitos. El Departamento Ejecutivo Municipal, por vía de la pertinente reglamentación, establecerá los requisitos necesarios para poder inscribirse en el Registro de Alquileres Turísticos Temporarios, teniendo en cuenta los principios rectores de la presente. Cada unidad de alojamiento deberá estar previamente habilitada por autoridad competente.

**Art. 11.º:** Beneficios. Todo inmueble debidamente inscripto en el Registro de Alquileres Turísticos Temporarios podrá ser favorecido con la inclusión en la publicidad oficial y/o en programas de difusión, promoción u oferta impulsados por el Departamento Ejecutivo Municipal, como así también

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)



# ORDENANZA Nº 12731

recibir asistencia, capacitación, información y asesoramiento para el desarrollo de la actividad turística. No podrá gozar de dichos beneficios la oferta de alojamientos turísticos temporarios no registrada. Se deberá consignar con claridad la denominación de Alquiler Turístico Temporario, quedando prohibida la utilización de denominaciones como “Hotel”, “Hostel”, “Apart Hotel” o similares que presten a confusión o engaño. Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, la autoridad de aplicación podrá, modificar los beneficios establecidos en la presente o incorporar nuevos.

## CAPÍTULO III

### Prohibiciones. Protección. Enfoque de Género

**Art. 12.º:** Minoridad. Queda prohibido el alojamiento de niñas, niños o adolescentes menores de edad que no estén acompañados por sus padres, tutores o responsables legales, o que no cuenten con la debida autorización de los mismos a tales efectos.

**Art. 13.º:** Protección de niñas, niños y adolescentes en viajes y turismo. La Autoridad de Aplicación deberá informar a los propietarios y/o anfitriones, sobre la vigencia y operatividad de las normas atinentes al Código de Conducta Nacional para la protección de los derechos de niñas, niños y adolescentes en viajes y turismo” conforme lo previsto en el Art. 18º inc. g) de la presente Ordenanza.

**Art. 14.º:** Género. Al momento de la comercialización, promoción, contratación, administración, explotación, gestión o intermediación de la oferta de inmuebles sujetos a la modalidad locativa de la presente ordenanza, se promoverá la no discriminación en razón del género, y se evitará la publicidad de avisos discriminatorios que impliquen una barrera u obstáculo a las mujeres y disidencias en el acceso al alquiler turístico temporario.

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)



# ORDENANZA Nº 12731

## Capítulo IV

### Plataformas Digitales de Intermediación de Alquiler Turístico Temporario.

**Art. 15.º:** Definición. A los fines de la presente Ordenanza, entiéndase por Plataforma Digital de intermediación de Alquiler Turístico Temporario aquella mediante la cual se lleve a cabo la comercialización, promoción, oferta y/o publicidad de alquileres turísticos temporarios quedando incluidas en la presente definición conceptual las denominadas OTAS (“on-line travelagency” o “agencias de turismo on-line”).

**Art. 16.º:** Obligatoriedad. Las plataformas digitales de Intermediación de alquileres Turísticos temporarios deberán:

- a) Habilitar un campo en la plataforma digital para que el anfitrión informe el número de inscripción ante el Registro de Alquileres Turísticos Temporarios, por cada unidad ofertada y en toda publicación, comercialización o publicidad que se dé al mismo;
- b) Abstenerse de efectuar publicación, promoción y/o comercialización de oferta de inmuebles o unidades afectadas a alquiler turístico temporario en la Ciudad o zona de influencia cuyo titular no haya cumplimentado con la obligación de registro establecida en el Capítulo II de la presente Ordenanza;
- c) Proceder, previa notificación fehaciente al anfitrión y mediante resolución fundada de la autoridad de aplicación, a la baja, retiro o suspensión - según corresponda, de toda publicación que no posea el número de inscripción ante el Registro de Alquileres Turísticos Temporarios;
- d) Exhibir en forma accesible en todo medio de publicación la información que la Autoridad de Aplicación determine;

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)



# ORDENANZA Nº 12731

## CAPÍTULO V

### De la Autoridad de Aplicación. Funciones. Fiscalización. Tributo

**Art. 17.º:** Autoridad de aplicación. La autoridad de aplicación de la presente será la Dirección Municipal de Turismo de la Ciudad de Santa Fe o el organismo que en el futuro la reemplace.

**Art. 18.º:** Son funciones y facultades de la Autoridad de Aplicación:

- a) Determinar los requisitos generales y específicos que se deben cumplir a efectos de obtener la debida inscripción en el Registro de Alquileres Turísticos Temporarios, conforme lo establecido por la presente Ordenanza, su reglamentación y las normas que en su consecuencia se dicten;
- b) Recibir la documentación requerida conforme la reglamentación de la presente y realizar las inscripciones ante el Registro de Alquileres Turísticos Temporarios;
- c) Actuar de oficio, o a petición de parte que demuestre interés legítimo, en el caso de denuncias que se originen por incumplimiento de la registración, o ante la falta de exhibición del número de registro en la promoción y/o comercialización del inmueble sujeto a alquiler turístico temporario, o por contener la documentación aportada omisiones o datos inexactos;
- d) Controlar el efectivo cumplimiento de la presente Ordenanza;
- e) Solicitar a la plataforma de intermediación digital, previa notificación fehaciente al anfitrión, la baja, retiro o suspensión de toda publicación que no posea el correspondiente número de inscripción en el Registro de Alquileres Turísticos Temporarios. A tal fin, la autoridad de aplicación deberá individualizar adecuadamente la unidad habitacional de que se tratare;

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)



# ORDENANZA Nº 12731

- f) Revocar los beneficios otorgados de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza;
- g) Informar a los propietarios sobre el Código de Conducta Nacional para la protección de los derechos de niñas, niños y adolescentes en viajes y turismo;
- h) Aplicar las sanciones de apercibimiento, suspensión o baja del Registro de Alquileres Temporarios Turísticos en los casos y formas previstas en la presente Ordenanza;
- i) Disponer el uso de la línea gratuita municipal 0800-777-5000 - Atención Ciudadana, a los efectos de poder recepcionar allí las denuncias de usuarios, huéspedes, anfitriones, vecinos, etc., en relación a los incumplimientos de la presente Ordenanza;
- j) La Autoridad de Aplicación tiene la atribución de practicar inspecciones por sí o por quien ella designe en los inmuebles y/o unidades comprendidas en las previsiones de la presente Ordenanza a los efectos de velar por el adecuado cumplimiento de la misma y de las previsiones de seguridad para las personas y los bienes. Asimismo, ejercerá el control respecto a la promoción por cualquier medio de oferta de alojamiento turístico temporario de los inmuebles y/o unidades objeto de la presente.
- k) La denuncia por incumplimiento de la presente Ordenanza podrá ser promovida de oficio por la autoridad de aplicación o a pedido de particulares, o de las entidades legalmente constituidas ya sean empresariales, gremiales, de derechos intelectuales o que representen a cualquiera de las actividades vinculadas al turismo en el ámbito de la Ciudad y acrediten interés legítimo en la cuestión, mediante formal denuncia ante la Autoridad de Aplicación, la que podrá requerir la pertinente ratificación. Los denunciantes tendrán legitimación activa para

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)



# ORDENANZA N° 12731

efectuar peticiones, ofrecer pruebas, participar en los sumarios e interponer todo tipo de Recursos Administrativos y Judiciales.

**Art. 19.º:** Infracciones. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza hará pasibles a los infractores de las siguientes sanciones:

- a) Apercibimiento;
- b) Multa de acuerdo a lo establecido en el artículo 40º de la Ordenanza N° 7.882 con un mínimo de sesenta y cinco (65) UF y un máximo de ciento veinte (120) UF;
- c) Suspensión por hasta seis (6) meses en el Registro de Alquileres Turísticos Temporarios;
- d) Baja del Registro de Alquileres Temporarios Turísticos.

**Art. 20.º:** Baja y Suspensión. La baja del Registro de Alquileres Turísticos Temporarios procederá en caso de acumularse tres (3) apercibimientos o dos (2) suspensiones fehacientemente comunicadas.

La suspensión y/o la baja del Registro de Alquileres Turísticos Temporarios deberá ser fehacientemente comunicada por la Autoridad de Aplicación a las Plataformas Digitales de Intermediación de Alquileres Turísticos Temporarios, una vez sustanciado un procedimiento sumarísimo en donde se garantice el derecho de defensa de las partes y la Autoridad de Aplicación se expida con acto administrativo fundado. Tal comunicación será a fin de retirar de manera inmediata toda oferta, promoción, publicidad y/o comercialización del alquiler turístico temporario en relación a la unidad afectada por la sanción.

**Art. 21.º:** Fiscalización. El Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Autoridad de Aplicación o quien ella designe, será la encargada de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones emergentes de la presente Ordenanza.

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)



# ORDENANZA N° 12731

**Art. 22.º:** Derecho de Registro de Inspección. Incorpórase el apartado d) al inciso 9 del artículo 11, Título II, Capítulo II denominado: Derecho de Registro de Inspección, de la Ordenanza N° 12.226 - Ordenanza Tributaria Municipal y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“d) Alquileres Turísticos Temporarios.”

**Art. 23.º:** Incorpórase el inciso 8 al artículo 13, Título II, Capítulo II denominado: Derecho de Registro de Inspección, de la Ordenanza N° 12.226 - Ordenanza Tributaria Municipal y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“8) Alquileres Turísticos Temporarios:

- Unidad de Alojamiento de hasta  
40 m2..... \$ 950,00;
- Unidad de Alojamiento de hasta  
80 m2..... \$ 1500,00;
- Unidad de Alojamiento de más de  
80 m2..... \$ 2.000,00.”

**Art. 24.º:** Incorporarse al artículo 46º de la Ordenanza N° 12.226 - Ordenanza Tributaria Municipal, el siguiente inciso:

“m) Por cada contribuyente que se inscriba como anfitrión en el Registro de Alquiler Turístico Temporal abonará anualmente, por inmueble ..... \$ 450,00.”

**Art. 25.º:** Afectación específica de los fondos. La tercera parte de lo recaudado en virtud de la presente Ordenanza, se destinará al Ente Municipal de Turismo – SAFETUR, para su afectación específica con fines de promoción turística en el ámbito de la Ciudad.

## CAPÍTULO VI Disposiciones Comunes.

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)



# ORDENANZA N° 12731

**Art. 26.º:** Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a la firma de Convenios con entidades Públicas o Privadas a los fines de lograr una adecuada Reglamentación y aplicación de la presente.

**Art. 27.º:** Presupuesto. Las erogaciones que demande el cumplimiento de la presente Ordenanza serán imputadas en la partida presupuestaria del ejercicio fiscal vigente.

**Art. 28.º:** Plazo de adecuación. Los sujetos comprendidos en la presente Ordenanza deberán adecuarse a las prescripciones de la misma en un plazo de noventa (90) días para los anfitriones y sesenta (60) para la plataforma digital a partir de su entrada en vigencia.

**Art. 29.º:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

**SALA DE SESIONES, 14 de octubre de 2020.-**

**Presidente: Lic. Leandro Carlos González**  
**Secretario Legislativo: Abog. Matías Mûller**

Exptes. CO-0062-01661235-0 (PC)

2020 - Año del General Manuel Belgrano

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz