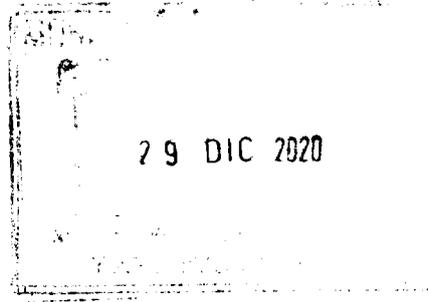




Concejo Municipal  
de Rosario



Palacio Vasallo  
PUESTA EN VALOR 2016

## LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 10.138)

#### Concejo Municipal

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, de Gobierno y de Producción y Promoción del Empleo, han tomado en consideración los proyectos de Ordenanza presentados por las/os Concejales/es Magnani, Gómez Sáenz, López y Toniolli, y el Mensaje de Intendente N° 37/20 D.E.E. - I.G., todos referidos a Alquiler Turístico Temporario, los cuales expresan:

"Visto: La necesidad de avanzar en la regulación y reglamentación del denominado "Alquiler Turístico Temporario" en la ciudad de Rosario.

Los proyectos de Ordenanza presentados por la Concejala Marina Magnani (exp. N° 253.819), y el de los Concejales María Alejandra Gómez Sáenz, Norma López y Eduardo Toniolli (exp. N° 254.663) y el Mensaje de Intendente N° 37/20 (exp. 257.704) presentado por el Departamento Ejecutivo Municipal, relativos a alojamientos turísticos temporarios, y

Considerando: Que por conducto de la Ordenanza N° 8.543 se ha regulado la habilitación, uso y control de los inmuebles destinados a alquiler turístico temporario.

Que en los últimos años ha crecido de manera exponencial un nuevo modelo de negocios en el sector de los alojamientos turísticos, ligado a la irrupción en el mercado de las plataformas digitales que gestionan el ofrecimiento de servicios turísticos intermediando entre la oferta y demanda de unidades residenciales.

Que dichas plataformas facilitan al usuario la búsqueda de alojamientos temporarios en cualquier parte del mundo, permitiendo a su vez a quien tenga un inmueble para ofrecer en alquiler percibir una renta de manera rápida y sencilla.

Que esté proyecto de Ordenanza busca regularizar la actividad vinculada a los alquileres temporarios a turistas brindando un marco normativo que permita además efectuar los controles correspondientes, ayudando así a fortalecer la seguridad e imagen del destino turístico, como también proteger al consumidor ante cualquier insatisfacción o no cumplimiento de un servicio contratado.

Que para tal fin resulta necesario implementar un sistema que permita la registración formal de las personas y de los inmuebles afectados a dicha actividad comercial, que favorezca el desarrollo de este sector en un marco de legalidad, contemplando el crecimiento de esta modalidad de contratación.

Que, por ello, resulta imprescindible dar una respuesta integral, coherente y coordinada a nivel municipal, para poder lograr una reglamentación acorde a la realidad, que contemple la preservación del empleo turístico, pero también su expansión, al permitir una ordenada convivencia entre los distintos actores.

Que toda la oferta de alojamiento en la ciudad debe enmarcarse en la Ley de Defensa al Consumidor, debiendo los titulares y/o responsables de los inmuebles ofrecidos en alquiler, desarrollar su actividad económica sin poner en riesgo las condiciones de seguridad física y jurídica de las personas que se hospedan en los alojamientos. Así, a través de los distintos artículos del presente proyecto de Ordenanza se contempla que los Alojamientos Turísticos Temporarios deben contar con los elementos de prevención contra incendios, seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros, estar debidamente habilitados por la autoridad competente, tener un registro de pasajeros, cumplir con las cargas tributarias entre otros puntos.

Que si bien la Ordenanza N° 8.543 implicó un importante avance en la regulación de la locación de inmuebles con fines turísticos, nunca fue reglamentada, tornando imposible su aplicación efectiva al no poder controlar su cumplimiento ni sancionar a quienes la infringen.

Que este nuevo modelo de alojamientos turísticos temporarios ya cuenta con antecedentes regulatorios de la actividad en diversas partes del mundo, como Madrid, París, Barcelona, Berlín, Amsterdam y Londres; y en nuestro país en Buenos Aires, Mendoza, Villa Carlos Paz, entre otras.

Que por otra parte la economía vinculada a plataformas digitales está alcanzando un crecimiento exponencial en la actualidad. La innovación disruptiva de estas empresas de base tecnológica, gracias a los avances en la conectividad, expansión en el uso de internet y mayor acceso a dispositivos móviles inteligentes han posibilitado que los ciudadanos de todo el mundo puedan conectarse entre sí para compartir, prestar, alquilar e intercambiar bienes y servicios directamente, sin depender de los circuitos tradicionales.

Que, por ello, si bien en nuestro país existen distintas regulaciones en la materia, y en nuestra ciudad se avanzó con la regulación normativa de la actividad mediante la Ordenanza N° 8.543, resulta imperioso actualizar y adaptar la regulación normativa al contexto actual, contemplando los distintos actores intervinientes y estableciendo condiciones que permitan volver operativa la norma.

Que este abordaje integral del fenómeno nos permitirá establecer posibles soluciones en la materia, buscando un consenso entre los diferentes actores que forman parte de la industria de la hospitalidad. En este sentido, se ha prestado especial consideración a la iniciativa elaborada por el sector hotelero de la ciudad representado por la Asociación Empresaria Hotelera y Gastronómica y Afines Rosario (AEHGAR) quienes bregan por la regulación de la oferta turística informal, acrecentada en los últimos años por la irrupción en el mercado de oferta de unidades de vivienda mediante plataformas de internet y aplicaciones electrónicas turísticas.

Que al mismo tiempo se han tenido especialmente en consideración valiosas iniciativas legislativas, como el proyecto presentado por la

Concejala Marina Magnani, y el proyecto elaborado por los Concejales María Alejandra Gómez Sáenz, Norma López y Eduardo Toniolli".

Por todo lo expuesto, estas Comisiones proponen para su tratamiento y aprobación, el siguiente proyecto de:

## **O R D E N A N Z A**

### **RÉGIMEN APLICABLE AL ALQUILER TURÍSTICO TEMPORARIO**

**Artículo 1°.- OBJETO:** La presente Ordenanza tiene por finalidad regular la actividad de alquiler turístico temporario de alojamientos en la ciudad de Rosario.

**Art. 2°.- ALCANCE:** Comprende a todas las unidades de vivienda independientes que sean ofrecidas para locación temporaria en un período no inferior a una (1) noche ni superior a ciento ochenta (180) días.

**Art. 3°.- SUJETOS:** Se encuentran comprendidos en estas disposiciones:

**a)** Los propietarios, usufructuarios, cesionarios, apoderados, gestores, administradores y/o quienes exploten y/o comercialicen, con legitimidad y/o poder suficiente a tal fin, los inmuebles definidos en el art. 2° de la presente, localizados en la ciudad de Rosario, independientemente del lugar de contratación, a quienes se denominará "anfitriones".

**b)** Los que oferten, promocionen, publiciten, o intermedien en la oferta de alquiler turístico temporario actuando en forma directa o indirecta y/o ya sea a título oneroso o gratuito a quienes se llamará "intermediarios".

**c)** Los inquilinos, a quienes se llamará "huéspedes".

**d)** Las plataformas mediante las cuales se comercialicen, promocionen, oferten, reserven, y/o publiciten por medios informáticos, inmuebles situados en la ciudad de Rosario que se encuentren sujetos a régimen de alquiler turístico temporario, a las que se denominará "plataformas digitales".

**Art. 4°.- ALOJAMIENTOS EXCLUIDOS.** Se encuentran excluidos del presente régimen los inmuebles sometidos a propiedad horizontal que destinen más de un 75% de sus unidades funcionales con destino habitacional a las actividades comprendidas en el objeto de la presente Ordenanza, y que además se encuadren en alguna de las siguientes situaciones:

**a)** Que pertenezcan a un mismo propietario,

**b)** se encuentren bajo la misma administración o

**c)** sean ofrecidos bajo la misma marca comercial; quienes deberán regirse por las normas relativas al alojamiento turístico.

**Art. 5°.- REGISTRO.** Créase el "Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario", que será implementado y gestionado por la Secretaría de Deporte y Turismo de Rosario" o la autoridad de aplicación que en el futuro la reemplace.

**Art. 6°.- OBLIGATORIEDAD:** Deberán ser registradas todas las unidades con destino habitacional afectadas a la actividad de alquiler turístico temporario de la ciudad de Rosario, en los términos del artículo 2° de la presente Ordenanza.

**Art. 7°.- DE LA REGISTRACIÓN:** Se encuentran facultados para inscribir un inmueble ante el Registro únicamente "los anfitriones", quienes deberán efectuar la registración mediante un trámite gratuito y digital en línea. Su incorporación será automática desde su alta en sistema.

4

**Art. 8°.- AUTORIDAD DE APLICACIÓN:** La Secretaría de Deporte y Turismo de la ciudad de Rosario será la autoridad de aplicación de la presente Ordenanza.

**Art. 9°.- FACULTADES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN:** Son facultades de la autoridad de aplicación las siguientes:

1. Determinar los requisitos exigibles a los sujetos comprendidos en la presente Ordenanza, a efectos de obtener la inscripción en el Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario conforme lo estipulado por la presente, sus reglamentaciones y/o las normas que en su consecuencia se dicten.

2. Recibir la documentación requerida para realizar las Inscripciones ante el mencionado registro.

3. Verificar que se encuentren satisfechos todos los requisitos requeridos para la registración de una unidad habitacional ante el Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario.

4. Aplicar sanciones de apercibimiento, suspensión o baja del Registro.

5. Fiscalizar el cumplimiento de la presente Ordenanza y de las que la reglamenten.

6. Actuar de oficio o a petición de parte en el caso de las denuncias que se originen por incumplimiento de registración o por contener la documentación aportada, omisiones o datos inexactos.

7. Revocar los beneficios otorgados de acuerdo a la presente Ordenanza, sus reglamentaciones y las que en el futuro se dicten.

8. Remitir a otros organismos o reparticiones públicas las denuncias que sean de otra competencia administrativa y que deban ser resueltas por ellas.

**Art. 10°.- MENORES:** Queda prohibido el alojamiento de niñas, niños y adolescentes que no estén acompañadas/os por sus padres, tutores o responsables legales, o que no cuenten con autorización expresa de los mismos para tal fin.

**Art. 11°.- PUBLICIDAD:** Toda publicidad de inmuebles comprendidos en esta modalidad, en formato digital, gráfico o audiovisual, incluidas las que se realicen a través de plataformas digitales, deberá consignar con claridad el número de inscripción al "Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario" y las condiciones y características específicas de este régimen de alquiler; sin inducir a engaños sobre la categoría de alojamiento, absteniéndose de utilizar denominaciones como "Hotel", "Apart Hotel" o las letras "H o A", solo podrán utilizar la denominación "Alquiler Turístico Temporario" o las siglas "ATT".

**Art. 12°.- DE LOS HUÉSPEDES:** A los efectos de la presente y sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente, los huéspedes de propiedades sometidas al régimen de alquiler turístico temporario deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Observar las reglas de higiene, educación, convivencia y respeto.

2. Respetar las instalaciones y los equipamientos del inmueble locado.

3. Cumplir con las normas establecidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

**Art. 13°.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ANFITRIONES:**

1. Contar con la debida registración ante el "Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario" y con el certificado de habilitación vigente.

2. Exhibir en lugar visible de ingreso a la unidad de vivienda una copia del Certificado de Inscripción al Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario y Certificado de Habilitación vigente.

3. Incluir los números de Inscripción ante el Registro de Alquiler Turístico Temporario asignados al momento de la registración de las unidades en toda oferta, reserva, contrato, publicación y/o toda documentación suscripta al efecto sobre el inmueble en locación.

4. Constituir domicilio electrónico a los efectos de toda notificación derivada de su inscripción en el Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario.

5. En caso de tratarse de unidades habitacionales que formen parte de un edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán acreditar a los efectos de la habilitación municipal correspondiente, que la actividad no se encuentra prohibida por el Reglamento de Copropiedad y Administración.

6. Registrar la información referente a cada huésped y el plazo de permanencia en dicha unidad habitacional, que deberá ser puesta a disposición de la autoridad de aplicación en caso de ser requerida. Se entiende por información del huésped a los datos: Nombre, Apellido y Documento de Identidad. Dichos datos junto con el período de alojamiento podrán ser registrados en soporte digital.

7. Brindar información clara y precisa al huésped sobre las condiciones de contratación y/o políticas de reserva y cancelación de dicho servicio.

8. Exhibir en caso de ser requerida, copia del reglamento de copropiedad y de los documentos que acrediten los seguros vigentes.

9. Contratar seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros.

10. Contar con certificado expedido por profesional matriculado que acredite el correcto estado de las instalaciones eléctricas y de gas, el cual podrá ser presentado de manera online.

11. Contar con los elementos de prevención contra incendios, como mínimo con un extintor polivalente de tipo PQS para fuegos ABC en áreas de uso común, en unidades habitacionales que formen parte de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal; por cada 100 m2 de superficie en viviendas individuales no sometida a régimen de propiedad horizontal.

12. Colocar en lugar visible de cada unidad un cartel con teléfonos de emergencias (Bomberos, Policía, Atención a Víctimas de Género, Propietario, etc.).

13. Los anfitriones deberán incorporar expresamente en las publicaciones y/o avisos que realicen, el número de inscripción ante el Registro de cada unidad afectada al régimen de Alquiler Turístico Temporario que comercialicen y/u ofrezcan debiendo mantener actualizados esos datos de forma permanente.

14. Informar a la Secretaría de Deportes y Turismo el cese de su ofrecimiento como propiedad de Alquiler Temporario Turístico en los plazos y términos que establezca la reglamentación.

**Art. 14°.-** Todo nuevo proyecto edilicio destinado a unidades de Alquiler Turístico Temporario, sea ese uso exclusivo o mixto, deberá cumplir en materia de Circulaciones y Medios de Escape con lo establecido mediante Ordenanza N° 8.336/08 y sus modificatorias encuadrando dentro del Prototipo 03. Las capacidades se calcularán según el Punto V-b.1 de la Ordenanza N° 8.336/08.

**Art. 15°.-** Toda unidad inscripta en el Registro podrá ser beneficiada con la inclusión en programas de difusión, promoción y oferta promovidos por la Municipalidad de Rosario.

**Art. 16°.-** Cuando una unidad de alquiler turístico temporario exceda las 50 plazas, deberá disponer de habitaciones polivalentes adaptables para personas con

discapacidad, conforme las proporciones establecidas en la Ordenanza N° 6.745, calculando a tal fin 1 plaza cada 4.5 m2 de espacio de dormitorio.

**Art. 17°.- INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza, las que en su consecuencia se dicten y sus respectivas reglamentaciones será pasible, previa notificación fehaciente y mediante resolución fundada de las siguientes sanciones:

1. Apercibimiento.
2. Suspensión en el Registro.
3. Baja del Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario.

**Art. 18°.-** Incorpórase el art. 603.25 bis de la Ordenanza N° 2.783/81 Código Municipal de Faltas, el que quedará redactado de la siguiente manera: *"El titular o responsable de inmueble sujeto a alquiler turístico temporario que ejerza la actividad sin haber iniciado el trámite de inscripción ante el Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de la ciudad de Rosario será sancionado con una multa de 70 UF a 300 UF"*.

**Art. 19°.-** Incorpórase el Art. 603.25 ter del Código Municipal de Faltas, el que quedará redactado de la siguiente manera: *"El titular o responsable de inmueble sujeto a alquiler turístico temporario que ejerza la actividad durante la vigencia de la suspensión o baja en el Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de la ciudad de Rosario será sancionado con una multa de 120 UF a 390 UF"*.

**Art. 20°.-** Incorpórase el art. 603.25 quater de la Ordenanza N° 2.783/81 Código Municipal de Faltas, el que quedará redactado de la siguiente manera: *"El titular o responsable de las plataformas digitales de alquiler turístico temporario que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza y/o sus reglamentaciones, será sancionado con una multa de 120 UF a 390 UF"*.

**Art. 21°.-** Incorpórase como inciso j) al art. 11° de la Ordenanza General Impositiva: el que quedará redactado de la siguiente manera: *"j) Alquiler turístico temporario: por cada m2 de cada unidad funcional tributará 1 MT"*.

**Art. 22°.-** Incorpórase el apartado 9) al artículo 8° de la Ordenanza N° 6.200/96, el que quedará redactado de la siguiente manera: *"Alquiler turístico temporario"; por cada unidad funcional deberá tributar 27 MT"*.

**Art. 23°.-** Las unidades que sean inscriptas en el Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario durante los primeros seis meses desde la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, serán beneficiadas con la reducción del cincuenta por ciento (50%) de DRei y de contribución ETUR por el plazo que el Departamento Ejecutivo determine por vía reglamentaria a partir de la sanción de la presente Ordenanza.

**Art. 24°.- TRANSITORIEDAD:** Los Inmuebles alcanzados por esta norma deberán adecuarse a las prescripciones aquí establecidas dentro del plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la entrada en vigencia y funcionamiento en línea del "Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario".

**Art. 25°.-** El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará la presente Ordenanza en un plazo de ciento veinte (120) días a partir de su promulgación.

**Art. 26°.- VIGENCIA:** La presente Ordenanza entra en vigencia a los treinta (30) días a partir de su reglamentación.

**Art. 27°.-** Sustitúyase el apartado 6.2.7 y sub apartados de la Ordenanza N° 4.975/90 (Reglamento de Edificación de la ciudad de Rosario) por las disposiciones

contenidas en la presente Ordenanza, las que deberán ser incorporadas en forma ordenada.

**Art. 28°.-** Deróguese la Ordenanza Municipal N° 8.543/2010.

**Art. 29°.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y ag. ^ guese al D.M..

**Sala de Sesiones, 17 de Diciembre de 2020.-**

  
Lic. AGUSTINA BOUZA  
Secretaria General Parlamentaria  
Concejo Municipal de Rosario



  
Dr. RODRIGO LOPEZ MOLINA  
Vicepresidente 1°  
Concejo Municipal de Rosario

**Exptes. Nros. 253.819-P-2019 C.M., 254.660-P-2020 C.M. y 257.704-I-2020 C.M.-**

FS. 8.-

Expte. 28586-C-20

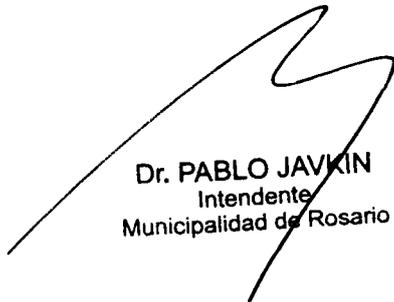
**ORDENANZA Nº 10.138**

ROSARIO, 07 de enero de 2021.-

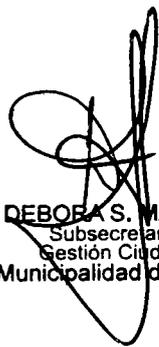
CUMPLASE, comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial Municipal Electrónico y dese a la Dirección General de Gobierno.



Dra. **MARÍA EUGENIA GIOVANNONI**  
SUBSECRETARIA DE PRODUCCION  
MUNICIPALIDAD DE ROSARIO



Dr. **PABLO JAVKIN**  
Intendente  
Municipalidad de Rosario



**DEBORA S. MARZIONI**  
Subsecretaria de  
Gestión Ciudadana  
Municipalidad de Rosario