

## **ORDENANZA Nº 2883/18**

### **EL CONCEJO DELIBERANTE DE CAPILLA DEL MONTE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

**Artículo 1º.- CREASE** el Registro de Casas de Alquiler Turístico (C.A.T).-

**Artículo 2º.- ESTABLECESE** por la presente el reglamento de Casas de Alquiler Turístico (C.A.T).-

**Artículo 3º.-** Los establecimientos que no se encuentren comprendidos en el Artículo 1 de la Ordenanza 1887/05 que cuenten con más de una unidad de alojamiento y cumplan con los requisitos que establece la presente Ordenanza deberán inscribirse en el registro de Casas de Alquiler Turístico.-

Para dicha inscripción contarán con un plazo de 60 (sesenta) días a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza. Se establece que a partir de la fecha de aprobación de dicha Ordenanza, los establecimientos con ésta modalidad tendrán un límite de hasta 85 (ochenta y cinco) días para ser habilitados y poder funcionar comercialmente.-

**Artículo 4º.- DEFINICION:** Serán consideradas Casas de Alquiler Turístico (C.A.T), aquéllas unidades de alojamiento (independientes o grupos de hasta 2 (dos) casas que brinden servicio de alojamiento turístico contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño y cocina-comedor debidamente equipados conforme a lo establecido en la presente reglamentación.-

- a) La unidades de 1 (una) o dos (dos) casas deberán encontrarse en cercanías del titular, (ubicadas en el predio de la vivienda del titular o cercano a 50 metros), facilitando la recepción, atención y cuidado al turista, ya sea diurno o nocturno.-
- b) Categorizar las C.A.T. acorde a los servicios que ofrece el establecimiento.-

#### **Artículo 5º.- CASAS DE ALQUILER TURISTICO - DE LA INSCRIPCION.-**

A los fines de la inscripción en el Registro de Casa de Alquiler Turístico, queda establecido que los propietarios o titulares deberán solicitar por escrito la inscripción ante Inspectoría Turística o quien designe el D.E.M. como autoridad de aplicación de la presente Ordenanza, acompañando la siguiente documentación:

- a) Nombre y apellido del propietario y/o nombre y apellido del titular a suscribirse (Fotocopia del documento)
- b) Fotocopia del título de propiedad y/o instrumento que acredite poder tener derecho, que lo autorice a inscribirse. (Ej. Contrato de alquiler)
- c) Certificado de domicilio.
- d) Certificado de libre deuda de contribución municipal del inmueble a incorporar al régimen de la presente ordenanza, o plan que regularice sus tasas.
- e) Declaración jurada donde conste las comodidades y servicios que se prestarán.
- f) Tarifas diarias por alojamiento y otros servicios que se prestarán.
- g) Libro de registro de pasajeros.
- h) Libro de actas o reclamos para quejas y sugerencias.
- i) Plano del inmueble aprobado por la Municipalidad.
- j) Período del año durante el cual funcionará el negocio.

- k) Prueba de fuego realizado por autoridad competente.
- l) Certificado de electricista matriculado constatando que las instalaciones responden con las medidas de seguridad establecidas en la presente ordenanza.
- m) Inscripciones de AFIP/RENTAS.

**Artículo 6º.-** El **D.E.M.** por intermedio de las áreas pertinentes efectuará un primer relevamiento, luego de la solicitud de inscripción. En el mismo se confeccionará una planilla dejándose constancia de los servicios correspondientes, entregándose copia del mismo al propietario.-

**Artículo 7º.- DE LA COMERCIALIZACIÓN y PUBLICIDAD.-**

Posterior a su habilitación, **TODOS** los establecimientos denominados Casas de Alquiler Turístico (C.A.T.) serán incorporados y difundidos en las oficinas de informes de la Secretaría de Turismo.-

Los carteles publicitarios estarán permitidos, respetando las condiciones establecidas en la Ordenanza vigente que regula la cartelería dentro del ejido de Capilla del Monte.-

Los datos mínimos que deberán figurar son: Denominación Casa de Alquiler Turístico (C.A.T.), nombre comercial (de fantasía), número de habilitación municipal.-

Los comercios e inmobiliarias que ofrezcan el servicio de alquiler temporario (hasta seis meses) sólo podrán incluir a aquéllos establecimientos habilitados conforme la presente Ordenanza.-

**Artículo 8º.- DEL SERVICIO.-** El servicio de alojamiento supone el derecho al uso de las dependencias de cada unidad de alojamiento, con todos los muebles e instalaciones, utensilios, etc. Si se hubiere usado los servicios por menos de doce horas, la tarifa mínima es la de un día completo.-

**Artículo 9º.- EXHIBICIONES.-** Las personas físicas y/o jurídicas propietarias de las Casas de Alquiler Turístico (C.A.T.), deberán exhibir en lugar visible para todo usuario del servicio, la siguiente documentación:

- a) Certificado de habilitación Municipal.
- b) Cartilla con las tarifas vigentes.
- c) Características del alojamiento.
- d) Un cartel anunciando al usuario que está a su disposición un libro de quejas y sugerencias.
- e) Cartilla con disposiciones y/o reglamentos internos, que rige el titular del establecimiento; para mantener el orden, buen funcionamiento, mantenimiento y servicios del lugar.-
- f) Inscripciones en AFIP.-

**Art. 10º.- REQUISITOS GENERALES.-** Son requisitos mínimos generales y por ambiente para que una unidad de alojamiento sea inscrita en el Registro de Casas de Alquiler Turístico (C.A.T.), los siguientes:

- a) La casa y/o departamento estará compuesta como mínimo de un dormitorio con capacidad y comodidades para dos personas, baño, cocina-comedor debidamente amoblado y equipado.
- b) Contar con iluminación interior y exterior artificial en todo el predio.
- c) Deberá contar con los servicios de agua potable, luz eléctrica y gas natural o envasado, cumplimentando las normativas de los organismos competentes referido en lo que hace a la provisión e instalación de agua fría y caliente, energía eléctrica y gas.
- d) Contar con botiquín de primeros auxilios.
- e) En caso de no contar con el servicio municipal de recolección de residuos el propietario deberá darle el tratamiento adecuado a los mismos.
- f) Extintor ABC, polvo, luz de emergencia y todo lo solicitado en la prueba de fuego.

- g) Instalación eléctrica con cable a tierra, tablero con disyuntor y térmica, cable canal y certificación por electricista matriculado.
- h) Las unidades deberán tener calefacción, por sistemas centrales o descentralizados, de manejo individual, los cuales deberán tener la ventilación necesaria y cumplir con las normativas referidas a seguridad.
- i) La unidad de alojamiento se encontrará en todo momento en perfecto estado de uso, mantenimiento y prestación en todos y cada uno de los sectores exteriores e interiores, en lo que se refiere a pintura, revestimiento, revoques, pisos y/o cubiertas respectivas, como así también carpintería, artefactos de baños, equipamiento fijo, cortinados, mosquiteros de aberturas, cristales de ventanas y puertas, y todo otro elemento que se requiera oportunamente.
- j) La unidad de alojamiento estará amoblada de forma tal que pueda cumplir con la finalidad de su utilización y contará con una dotación de utensilios (vasos, platos, ollas, cubiertos, tazas, etc.) aptos para el uso de los turistas.-

**Art. 11º.- REQUISITOS PARTICULARES.-** Son requisitos particulares mínimos y por ambiente para que una unidad de alojamiento sea inscripta en el Registro de Casas de Alquiler Turístico (C.A.T.) los siguientes:

**1. HABITACIONES.-**

Las superficies mínimas libre de placard y armarios de las habitaciones serán:

-SIMPLES: 7,00 m<sup>2</sup>.

-DOBLES: 9,50 m<sup>2</sup>.

-TRIPLES: 12 m<sup>2</sup>.

-CUÁDRUPLES. 16,50 m<sup>2</sup>

Cada habitación deberá contar con ventilación e iluminación directa al exterior de acuerdo a lo normado en el Código de Edificación Municipal.

**2. CAMAS.-**

Las camas individuales cuyas dimensiones mínimas serán de 0,80 mts. x 1,95 mts. o dobles cuyas dimensiones mínimas serán de 1,40 mts x 1,95 mts. Con colchones de un espesor mínimo de 0,25 mts.

3. Un **sillón** y/o silla por habitación o dormitorio.

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

**5. BAÑOS.-** Deberá contar con un baño cada seis plazas.

El local destinado a sanitario podrá ventilar directamente al exterior o a través de un conducto de ventilación; o sistema adecuado correctamente a dicho ambiente.-

Las paredes de los baños deberán estar revestidas con material impermeable hasta una altura mínima de 1,75 mts.

Deberán contar con el siguiente equipo:

a) Lavabo 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 mezclables.

c) Inodoro.

d) Bidet independientemente de otro artefacto con agua caliente y fría mezclable.

- e) Espejo sobre lavabo con iluminación adecuada.
- f) Accesorios sanitarios: repisa, jaboneras, para lavabo, ducha y bidet, percheros, portarrollos, toallero de mano y de baño con un número mínimo a la capacidad de plazas.
- g) Tomacorrientes combinados.
- h) Elementos de limpieza y cesto de basura.

#### **6. BLANCOS.-**

Se deberá proveer de un juego completo de toalla y toallón por persona y por cada cama:

- a) Un juego de cama completo
- b) Una frazada como mínimo

#### **7. COMEDOR.-**

Contará con mesa y sillas de acuerdo a la cantidad de plazas.

#### **8. COCINA.-**

Deberá contar como mínimo con cocina-horno, una heladera, una pileta con agua caliente y fría mezclable, mesada, armario o alacena con capacidad para utensilios y víveres.

#### **9. UTENSILIOS.-**

Cada unidad estará equipada, como mínimo con vajilla, cubiertos, cristalería y batería de cocina adecuada a la cantidad de plazas, contando como mínimo con una cacerola chica y mediana, y una sartén grande, una pava, un hervidor, un colador de pastas y uno de té, un jarro de mano, todo en perfectas condiciones de uso.

#### **10. DEL USO.-**

El servicio de alojamiento da derecho al uso del equipamiento mínimo requerido más todo aquello que sea ofrecido.

#### **11. DE LAS CATEGORÍAS.-**

Las unidades habitacionales de alquiler turístico además de cumplir con los requisitos mínimos de habilitación serán exigibles los siguientes ítems para su categorización:

##### ➤ CLASE "A":

##### Dimensiones:

- a) El establecimiento deberá contar con un máximo de dos (2) unidades.
- b) Cada unidad podrá tener una capacidad de seis (6/8) plazas.
- c) La superficie mínima de los baños será de tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros cuadrados (1,50 m<sup>2</sup>).
- d) La superficie mínima del ambiente destinado a dormitorio será de nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>).
- e) La superficie mínima del ambiente destinado a cocina-comedor será de doce metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>)
- f) Definir al menos en una unidad como mínimo, el equipo acondicionado en sus diferentes habitaciones adecuadas para uso de personas con capacidades diferentes o problemas de movilidad; como rampa de acceso donde hubiere o hubiese desniveles.-
- g) Cada unidad deberá tener un espacio para estacionamiento vehicular.

 **Baños:**

- a) Cada unidad deberá tener baño privado equipado con ducha, lavabo, bidet, inodoro, botiquín iluminado, toallero y tomacorriente. "Funcionando en perfecta condiciones"

 **Servicios:**

- a) La frecuencia de cambio de ropa blanca debe ser: sábanas un mínimo de dos (2) veces a la semana, a lo sumo que surgiese algún inconveniente y tuviese que adelantarse, como así también con cada retiro de pasajeros; toallas una (1) vez por día. (En caso de problemas de agua, día de por medio).
- b) Todas las unidades deberán tener TV, con servicio de televisión por cable o satelital.
- c) Tener en todas las unidades servicio telefónico interno que permita la comunicación directa con el administrador o la recepción.
- d) Todas las unidades deberán estar provistas con shampoo y jabón individual en cantidad acorde a las plazas.
- e) Contar con servicio de lavandería.
- f) Servicio de vigilancia las veinticuatro (24) horas del día o servicio de alarma ( ej: ADT) para cada unidad.
- g) Deberán tener un espacio del parque destinado a área de juegos infantiles y equipados para tal fin.
- h) Todas las unidades deberán tener sistema de refrigeración centralizado o descentralizado de aire acondicionado y/o ventilador.
- i) En todas las unidades deberán ser de tipo somier.
- j) Contar con caja de seguridad al menos en la administración a disposición de los huéspedes.
- k) Todas las unidades deberán tener espejo.
- l) Ofrecer servicio de Wi-Fi.
- m) Tener obligatoriamente "Desayuno húmedo" ,con opciones de horarios y entrega por el titular del alojamiento.-
- n) Contar con parrillero.-

➤ **CLASE "B":**

 **Dimensiones:**

- a) El establecimiento deberá contar como mínimo con dos (2) unidades.
- b) Cada unidad podrá tener como máximo una capacidad para seis (4) plazas.
- c) La superficie mínima de los baños será de tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m<sup>2</sup>).
- d) La superficie mínima del ambiente destinado a dormitorio será de nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>).
- e) La superficie mínima del ambiente destinado a estar-comedor será de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>).
- f) Cada unidad deberá tener un espacio para estacionamiento vehicular.

 **Baños:**

Cada unidad deberá tener baño privado equipado con ducha, lavabo, bidet, inodoro, toallero, botiquín, y tomacorriente.

 **Servicios:**

- a) La frecuencia de cambio de ropa blanca debe ser: sábanas mínimo dos (2) veces a la semana, o si la situación la requiere si fuese necesario antes, como también con cada retiro de pasajeros; y toallas una (1) vez por día.
- b) Todas las unidades deberán tener TV con servicio de televisión por cable o satelital.
- c) Ofrecer servicio de Wi-Fi.
- d) Ofrecer “Desayuno seco”, como opción por el titular del alojamiento “Desayuno Húmedo” opcional por el titular del alojamiento.

➤ **CLASE “C”:**

✚ **Dimensiones:**

- a) El establecimiento deberá contar con una (1) sola unidad.
- b) Deberá tener como máximo una capacidad para seis (6) plazas.
- c) La superficie mínima del baño será de tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>), con un lado mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m<sup>2</sup>)
- d) La superficie mínima del ambiente destinado a dormitorio será de nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>).

**Artículo 12.-** Implementar bolsa reutilizable en calidad de préstamo y/o regalo al turista (una por unidad de alojamiento) con cartel indicando el número de ordenanza N° 2314/10.

✚ **Baños:**

La unidad deberá tener baño equipado con ducha, lavabo, bidet, inodoro, botiquín, toallero y tomacorriente.

✚ **Servicios:**

- a) La frecuencia de cambio de ropa blanca debe ser: sábanas dos (2) vez por semana como mínimo, a lo sumo que surgiese algún inconveniente y tuviese que adelantarse, como así también con cada retiro de pasajeros; y toallas dos (2) veces por semana.
- b) Todas las unidades deberán tener TV con servicio de televisión por cable o satelital.
- c) Ofrecer servicio de Wi-Fi.
- d) Ofrecer “Desayuno Seco”.-

**Artículo 13.- DEL PAGO DE TASAS.-** El propietario de la Casa de Alquiler Turístico, abonará una tasa anual que se establecerá mediante Ordenanza General tarifaria anual.-

**Artículo 14º.-** Toda modificación que se introduzca en la estructura edilicia deberá seguir el procedimiento normado en las Ordenanzas municipales vigentes.-

**Artículo 15º.-** El titular de la habilitación de la casa de alojamiento turístico deberá comunicar al Departamento Ejecutivo, la tarifa que pretende cobrar a los usuarios del servicio, como así también, toda modificación que se efectúe a la misma, comunicación que deberá realizarse por escrito al Área de Inspectoría Turística o a quien el D.E.M. designe, con una antelación de 5 (cinco) días de efectuarse la misma.-

**Artículo 16º.-** Toda modificación de la prestación de los servicios, como así también cualquier cambio de: teléfono, correo, etc. deberá ser comunicada por escrito al Área de Inspectoría Turística o a quien el D.E.M. designe, con una antelación de 5 (cinco) días de efectuarse la misma.-

**Artículo 17º.-** Los propietarios o titulares inscriptos, deberán comunicar al Área de Inspectoría Turística o a quien el D.E.M. designe, la suspensión de la actividad con una antelación de 10 (diez) días a la fecha prevista.-

**Artículo 18º.-** Los propietarios o titulares inscriptos, deberán comunicar al Área de Inspectoría Turística o a quien el D.E.M. designe, cualquier transferencia, venta o cesión de los inmuebles registrados dentro de los 5 (cinco) días hábiles de realizada dicha operación.-

**Artículo 19º.- DE LA INSPECCIÓN.-** El D.E.M. por intermedio del Área de Inspectoría Turística ejecutará un primer relevamiento de inspección luego de la promulgación de la presente Ordenanza, efectuando una descripción del estado actual de la unidad de alojamiento turístico detallando las modificaciones que deban realizarse en caso de ser necesario, entregándose copia del mismo al propietario y fijando un plazo para su cumplimiento.-

El Área de Inspectoría Turística, conjuntamente con la o las áreas que el D.E.M. determine, ejercerá las funciones de inspección y contralor de las Casas de Alquiler Turístico, inscriptas en el registro, en forma periódica (relevamiento) o ante denuncias efectuadas, a fin de hacer cumplir la presente reglamentación. Cumplida la inspección se procederá a labrar el acta respectiva con la firma del agente o inspector actuante y el propietario o persona a cargo de dicho establecimiento. En caso de constatare deficiencias o infracciones se procederá en el mismo acto de inspección, a citar al titular o encargado del establecimiento para que dentro del término de 48 (cuarenta y ocho) horas, formule descargo, ofrezca pruebas y/o regularice su situación, dejándose constancia de ellos en el acta labrada.-

**Artículo 20º.- DE LAS SANCIONES.-** El incumplimiento a las prescripciones de la presente ordenanza será sancionado en los siguientes casos:

- 1- Cuando el titular de la casa de alojamiento turístico realice la promoción y/o publicidad bajo otra denominación que no sea la autorizada, siendo aplicable la suspensión o caducidad.
- 2- Cuando las inmobiliarias ofrezcan establecimientos que no se encuentren habilitados, según las normas de la presente ordenanza, se aplicará la sanción correspondiente.-

**Artículo 21º.- DE LOS BENEFICIOS.-** Todo establecimiento que se encuadre y habilite cumplimentando las disposiciones de la presente ordenanza, contará con el beneficio de difusión e información general en las oficinas de informes de la Secretaría de Turismo sin cargo, lo que será incluido previa evaluación del área sobre las formas de aplicación.-

**Artículo 22º.- DEROGASE** la Ordenanza Nº 2000/07, de fecha 27 de junio de 2007, y toda otra norma legal complementaria, modificatoria o ampliatoria de la misma.-

**Artículo 23º.- COMUNÍQUESE,** córrase vista al Tribunal de Cuentas, publíquese, dese al Registro Municipal y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de Capilla del Monte a los 14 días de Junio de 2018.-

**FIRMADO:** JULIO E. CARBALLO  
Sec. H.C. Deliberante

HERNAN JUAREZ  
Pte. H.C. Deliberante

**DECRETO Nº 174/18.-:** PROMULGASE la Ordenanza Nº 2883/18, sancionada por el Concejo Deliberante con fecha 14 de junio de 2018.-

Capilla del Monte, 18 de junio de 2018.-

**FIRMADO:** CLAUDIO J. M. MAZA  
SEC. DE GOBIERNO

GABRIEL BUFFONI  
INTENDENTE MUNICIPAL

