



PRESIDENCIA

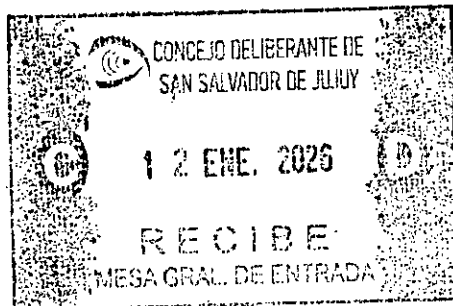
San Salvador de Jujuy, enero 2026.-

Al Sr Presidente del Concejo Deliberante
De la ciudad de San Salvador de Jujuy
S / D

Tengo el agrado de dirigirme a usted a efectos de remitirle el siguiente
Proyecto de Ordenanza destinado a **“REGULAR EL ALQUILER TEMPORARIO CON FINES
TURISTICOS EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR DE JUJUY”**, para ser tratado en el presente
periodo legislativo.

Sin otro particular, saludo a usted muy atentamente.


Dr. GASTÓN MILLON
CONCEJAL
Bloque U.C.A.
Concejo Deliberante S. S. de Jujuy



6.7
Hs: 10:00

INICIO DE EXPTE N: 0010-X-2026.

PRESIDENCIA

Proyecto de Ordenanza destinado a "REGULAR EL ALQUILER TEMPORARIO CON FINES TURISTICOS EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR DE JUJUY"

Visto:

El incremento de alquileres temporarios con fines turísticos en la ciudad de San Salvador de Jujuy, a través de plataformas digitales, agentes inmobiliarios o particulares; actividad que a la fecha carece de reglamentación por parte del municipio.

La necesidad de regular la actividad en la ciudad de San Salvador de Jujuy y generar un ámbito legal claro para protección de quienes emprenden la actividad y los potenciales clientes

CONSIDERANDO

Que la modalidad de alquiler temporario turístico constituye una actividad económica con impacto directo en el ordenamiento urbano, la convivencia vecinal, la seguridad, la salubridad y el desarrollo turístico local.

Que resulta competencia del Municipio regular, en ejercicio de su poder de policía, las actividades comerciales que se desarrollan dentro de su territorio, especialmente aquellas vinculadas al uso habitacional de inmuebles con fines lucrativos.

Que la falta de regulación genera asimetrías respecto de otras modalidades de alojamiento turístico debidamente habilitadas, afectando la competencia leal y la equidad tributaria.

Que resulta necesario establecer un régimen de registración, control y fiscalización que brinde seguridad jurídica tanto a los anfitriones como a los huéspedes, garantizando condiciones mínimas de seguridad, higiene y habitabilidad.

Que la regulación de los alquileres temporarios no persigue desalentar la actividad, sino ordenarla, transparentarla y compatibilizarla con el interés público local y el desarrollo turístico sustentable de la ciudad.

PRESIDENCIA

POR ELLO:

El Concejo Deliberante sanciona la siguiente ordenanza

TÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°: Objeto:

La presente ordenanza tiene por finalidad regular la actividad de **Alquiler Temporario Turístico** o de corto plazo, en el territorio de la Municipalidad de San Salvador de Jujuy. Las disposiciones de esta ordenanza son aplicables a toda persona humana o jurídica, esté o no domiciliada en la ciudad de San Salvador de Jujuy que ejerza la actividad comercial citada en el párrafo anterior.

Artículo 2°: Definiciones:

Se define como propiedad de alquiler temporario, a los fines de la presente, a aquellas unidades de viviendas independientes que se ofrecen para alquiler turístico o de corto plazo, por períodos con un mínimo de un pernocte y un máximo de a sesenta (60) días, aunque no hayan sido denunciadas como tal ante la Secretaría de Cultura y Turismo de la Municipalidad de San Salvador de Jujuy.

Entiéndase por alojamiento turístico o de corto plazo a todas aquellas actividades con fines de ocio, negocios y otros; y comprende todas las actividades económicas que van asociadas a éstas. Las unidades de vivienda podrán ser individuales o agrupadas y estar alcanzadas o no por el régimen de viviendas de propiedad horizontal y las que se alquilen en forma total o parte de ellas.

Entiéndase por plataformas digitales de alquiler temporario aquellas a través de las cuales se comercialice, promocióne, publicite, oferte o intermedie, por medios informáticos, ya sea a título gratuito y/u oneroso, alquileres temporarios respecto de las unidades habilitaciones situadas en todo el territorio de la Municipalidad de San Salvador de Jujuy,

Artículo 3°: Sujetos:

Se encuentran alcanzados en estas disposiciones los propietarios o quienes cuenten con poder suficiente a tal fin, que exploten y/o comercialicen inmuebles de manera habitual en la modalidad locativa definida en el artículo 2° de la presente ordenanza, a quienes se denominarán como "anfitriones".

Se encuentran comprendidos, asimismo, los inquilinos a quienes se aplicará la denominación de "huésped". Entiéndase por huésped a las personas que requieran y contraten los servicios de alquileres temporarios o de corto plazo.

Queda comprendido todo sujeto y/o plataforma digital que comercialice, publicite o intermedie en la oferta de alquiler temporario turístico, actuando en forma directa o indirecta, ya sea a título gratuito y/u oneroso.

PRESIDENCIA

Artículo 4°: Identificación:

En el caso de unidades de alojamiento en edificios de propiedad horizontal, deberá identificarse en forma general en el exterior y en particular en el hall de entrada la existencia de propiedades de alojamiento temporario

Artículo 5°: Actividad excluida:

En el caso en que en un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal se destinen más de un 75% de las unidades funcionales con destino habitacional a la actividad objeto de la presente ordenanza y pertenezcan a un mismo propietario, se encuentren bajo la misma administración o se ofrezcan bajo una misma marca, no será de aplicación la presente ley y deberán contar con la habilitación, registro y categorización que corresponda según la Ley 5737/2012 de regulación de alojamientos turísticos para la provincia de Jujuy o la que en el futuro la reemplace. Y la habilitación comercial expedida por la Dirección de Habilitaciones y Premisos de la Municipalidad de San Salvador de Jujuy, bajo las modalidades dispuestas en la ordenanza 6983/2016 o la que en el futuro la reemplace.

Artículo 6°: Principios rectores:

Son principios rectores de la presente ordenanza:

- 1 - El reconocimiento de la diversidad en las formas de comercialización y de alojamientos turísticos o de corto plazo, existentes en el territorio de la Municipalidad de San Salvador de Jujuy.
- 2 - La defensa y el fortalecimiento de la competencia leal frente a otras modalidades de alojamiento turístico.
- 3 - La promoción de la seguridad jurídica de los actores involucrados en las operaciones objeto de la presente.
- 4 - Instar a la transparencia y lealtad comercial en la comercialización de alojamientos turístico.
- 5 - Contar con estándares dinámicos y acordes a la realidad del mercado que favorezcan la competitividad.
- 6 - La promoción de la calidad turística y la diversidad de la oferta; asimismo, la de los servicios e instalaciones.
- 7 - La protección de los turistas a través de normativas eficaces de las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad de los productos turísticos ofrecidos.
- 8 - La transparencia y la lealtad comercial en la comercialización del alojamiento.

Artículo 7°: Autoridad de aplicación:

Será la autoridad de aplicación de la presente ordenanza el Departamento Ejecutivo, a través de las áreas que determine por vía reglamentaria quien tendrá a su cargo la implementación,

PRESIDENCIA

administración y actualización del Registro creado en el artículo 8°, como así también las funciones de control, fiscalización y promoción previstas en la presente norma.

TÍTULO II – REGISTRO – DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 8°: Registro:

Créase el “**Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos**” de la ciudad de San Salvador de Jujuy en adelante “el Registro”. En el que deben registrarse todas las unidades habitacionales ofrecidas según los criterios establecidos en el artículo 2° de la presente ordenanza. El trámite ante el Registro será de carácter gratuito y en forma digital e implementado y actualizado mensualmente por la autoridad de aplicación de la presente ordenanza. La autoridad de aplicación garantizará la publicidad de dicho registro.

Los anfitriones, son los únicos sujetos facultados para inscribir una unidad ante el Registro.

Artículo 9°: Requisitos para la inscripción en el registro:

- **Habilitación comercial vigente expedida por la Dirección de Habilitaciones y Permisos de la Municipalidad de San Salvador de Jujuy o la que en el futuro la reemplace y se hará a través de un formulario en línea el cual tendrá carácter de declaración jurada.**

Una vez registrado, el solicitante recibirá una constancia de inscripción, la que debe ser puesta a disposición de los huéspedes.

Al momento del registro, los solicitantes deben confirmar, con carácter de declaración jurada, en el formulario de inscripción el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que cuentan con las atribuciones legales necesarias para realizar el registro de los inmuebles.
- b) Que el inmueble posee instalaciones y artefactos de gas y electricidad en buen estado de funcionamiento.
- c) Que el inmueble cuenta con los elementos de seguridad e higiene esenciales.
- d) Para aquellos inmuebles alcanzados por el régimen de propiedad horizontal, que la actividad no se encuentra expresamente prohibida en el Reglamento de Copropiedad.

En esta declaración jurada se debe dejar constancia del cumplimiento de las disposiciones de seguridad de los inmuebles objeto de la presente ordenanza de acuerdo a la normativa vigente en la ciudad de San Salvador de Jujuy.

Sin perjuicio de la inscripción en el registro de alquileres temporarios, también se deberá tramitar la habilitación comercial expedida por la Dirección de Habilitaciones y Permisos de la Municipalidad de San Salvador de Jujuy o la que en el futuro la reemplace.

PRESIDENCIA

El formulario de inscripción contendrá:

a) Datos del solicitante

- Nombre o razón social
- Nombre de fantasía propuesto
- Domicilio real y legal
- Datos de el/los propietarios/s, socios y/o accionistas o equivalente.
- Datos de los directores o directivos de la organización. (si corresponde)
- Datos de los apoderados y/o representantes legales.
- Copia del contrato social (si corresponde)
- Copia de las actas de Directorio, Asamblea y Balance (si corresponde)
- C.U.I.T. e inscripción en Ingresos Brutos y AFIP de la actividad correspondiente.
- DNI del titular o representante legal con la debida acreditación de personería.

b) Datos del inmueble

- Domicilio
- Título de propiedad, contrato de arrendamiento o explotación que contenga expresa autorización para el uso del mismo como Alquiler Temporario Turístico, según correspondiere.
- Aprobación expresa del consorcio otorgada en reunión extraordinaria citada al efecto en el caso de estar sujeta al régimen de propiedad horizontal.
- Fotografías del inmueble: fachadas, sala de estar, habitaciones y demás dependencia

c) Otros Datos

- Seguro de responsabilidad civil
- Detector de monóxido de carbono.
- Matafuego
- Luz de emergencia y señalización de salida
- Instalaciones eléctricas aprobadas
- Instalaciones de gas aprobadas
- Detalle del mobiliario y elementos de confort y servicios.
- Sistema de registro y confirmación de reservas.
- Número de teléfono en el que se prestará atención telefónica durante las veinticuatro (24) horas.

La autoridad de aplicación podrá requerir documentación aclaratoria en casos que así lo amerite.

Artículo 10°: Obligatoriedad:

Todo inmueble con destino habitacional que se oferte en su totalidad o una parte de éste como alquiler temporario turístico, deberá encontrarse inscripto en el Registro. El incumplimiento de

PRESIDENCIA

dicha inscripción hará pasible al anfitrión de las sanciones correspondientes (asociar a alguna sanción establecida en el código de faltas o establecer sanciones nuevas)

Artículo 11°: Menores:

Queda prohibido el alojamiento de niñas, niños o adolescentes menores de edad que no estén acompañados por sus padres, tutores o responsables legales o no cuenten con autorización de los mismos a tal fin.

Artículo 12°: Promoción:

Toda unidad inscripta en el Registro podrá ser beneficiada con la inclusión en programas de difusión, promoción y oferta promovidos por el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de San Salvador de Jujuy.

Artículo 13°: De los derechos de los huéspedes:

El huésped de alquiler temporario, en su calidad de consumidor y usuario de un servicio surgido en una relación de consumo, tiene todos los derechos que surgen de la Ley Nacional de Defensa del Consumidor (Ley N° 24.240), o la que en el futuro la reemplace.

Se habilitará Teléfono de contacto y sitio web para denuncias por incumplimiento

Artículo 14°: De las obligaciones de los huéspedes:

Sin perjuicio de lo establecido en otras regulaciones que resulten aplicables, los huéspedes de alquileres temporarios tienen la obligación de:

- a - Observar las reglas de higiene, educación, convivencia social, y de respeto a las personas, instituciones y costumbres para la utilización adecuada de los diferentes servicios provistos, junto a la observancia y cumplimiento de reglamentos de copropiedad en caso que hubiere.
- b - Respetar las instalaciones y los equipamientos del inmueble dado en alquiler temporario, debiendo devolver el mismo en igual estado de preservación y condiciones en que se recibió, incluyendo la totalidad del equipamiento y mobiliario.

Artículo 15°: De los derechos del anfitrión:

- a – Obtener el número de registro (puede ser un código QR), una vez cumplidos la totalidad de los requisitos exigidos por la normativa vigente y aplicable, sin perjuicio de estar supeditado a la limitación de la cantidad de licencias o habilitaciones que pudiera implementar la jurisdicción provincial o local;
- b - Los que se desprenden de las normas aplicables vigentes para la actividad hotelera en la provincia de Jujuy.

PRESIDENCIA

Artículo 16°: De las obligaciones del anfitrión:

Son obligaciones del anfitrión:

- 1 - Notificar por los canales habituales de comunicación al consorcio de copropietarios de la existencia de una unidad que sea dada en alquiler temporario con fines turísticos o de corto plazo. La actividad no debe estar prohibida por reglamento de copropiedad.
- 2 - Registrar información de cada huésped alojado, así como el período de alojamiento. La información debe ser conservada por el plazo que la autoridad de aplicación determine.
- 3 - Informar a la autoridad de aplicación el cese total o parcial de su ofrecimiento como propiedad de alquiler temporario turístico en los plazos y términos que establezca la reglamentación.
- 4 - Exhibir en lugar visible de la entrada o de la recepción de la unidad una copia del certificado de habilitación comercial y el certificado de inscripción en el Registro, asignada por la autoridad de aplicación cuyas características serán determinadas por la normativa reglamentaria.
- 5 - Contratar seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros con cláusula de no repetición a favor de la Municipalidad de San Salvador de Jujuy.
- 6 - Informar al huésped, al momento de efectuarse la reserva, los servicios ofrecidos, las condiciones de los mismos y las políticas de reserva y cancelación.
7. Informar al huésped de la existencia del reglamento de copropiedad, poner una copia a su disposición e informar las condiciones de uso, convivencia y seguridad del edificio o emplazamiento de la unidad.
- 8 - Entregar al huésped un inventario del equipamiento y mobiliario, a los fines de constatar las condiciones de la unidad al momento del ingreso, en el caso en que reciba un depósito en carácter de garantía.
- 9 – Independientemente de las medidas de seguridad adoptadas por el edificio, cada unidad deberá contar con los siguientes elementos de seguridad: 1 matafuegos ABC de 5 kg; una luz de emergencia autónoma y señalización de salida.
- 10- Exhibir en un lugar visible la habilitación comercial de la unidad.
- 11- Habilitar un libro de quejas y sugerencias que esté a disposición del pasajero de manera física o digital en el sitio donde estuviera registrada la propiedad.

Artículo 17°: Ausencia de trámite ante el Registro:

El/la titular o responsable del inmueble sujeto a alquiler temporario turístico que ejerza la actividad sin haber iniciado el trámite de inscripción ante el Registro de Propiedades de Alquileres

PRESIDENCIA

Temporarios Turísticos de la ciudad de San Salvador de Jujuy, será sancionado con las multas establecidas en el código de faltas vigente.

Artículo 18°: Vigencia:

La presente norma entrará en vigencia a partir de la promulgación por parte del Departamento Ejecutivo y su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 19°: Plazo de adecuación:

Los sujetos comprendidos en la presente ordenanza deberán adecuarse a las prescripciones de la misma en un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de su entrada en vigencia. Cumplido el plazo serán pasibles a las sanciones indicadas en el artículo 17°

TÍTULO III – PLATAFORMAS DIGITALES DE ALQUILER TEMPORARIO TURÍSTICO

Artículo 20°: Definición:

A los fines de la presente ordenanza, entiéndase como Plataforma Digital aquella que lleve a cabo la comercialización, promoción, oferta y/o publicidad del Alquiler Temporario Turístico de las unidades situadas en el territorio de la ciudad de San Salvador de Jujuy por medios informáticos.

Artículo 21°: Obligaciones:

Sin perjuicio de las obligaciones que resultan de la aplicación de otra normativa vigente, las plataformas de alquiler temporario turístico deberán:

1. Habilitar un campo en la plataforma digital para que el anfitrión informe el número de inscripción ante el Registro, de cada unidad y en toda publicación o publicidad que se dé al mismo.
2. Proceder a la baja, retiro o suspensión de toda publicación que no posea el número de inscripción en el Registro, siempre que la autoridad de aplicación hubiera notificado previamente al anfitrión y éste no lo hubiera realizado.
3. Exhibir en forma accesible en todo medio de publicación la información que la autoridad de aplicación determine.

TÍTULO IV – FUNCIONES Y FACULTADES

Artículo 22°: Funciones y facultades de la autoridad de aplicación:

1. Determinar los requisitos generales y específicos que se deben cumplir a efectos de obtener la inscripción, conforme lo establecido por esta ordenanza, su reglamentación y las normas que en su consecuencia se dicten.

PRESIDENCIA

2. Recibir la documentación requerida (on-line o física) conforme la reglamentación de la presente y realizar las inscripciones en el Registro.
3. Actuar 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.
4. Controlar el cumplimiento de la presente Ordenanza.
5. Solicitar, previa notificación fehaciente y mediante resolución fundada, a la baja, retiro o suspensión de toda publicación que no posea el número de inscripción en el Registro. A tal fin, la autoridad de aplicación deberá individualizar la unidad habitacional de que se tratare.
6. Revocar los beneficios otorgados de acuerdo a lo establecido en la presente ley.
7. 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.
8. Aplicar las sanciones de apercibimiento, suspensión o baja del Registro.

Artículo 23°: Sanciones:

El incumplimiento a las obligaciones establecidas en esta ley será sancionado por la Autoridad de aplicación con:

- a) Apercibimiento
- b) Suspensión en el Registro, que no podrá exceder de treinta (30) días corridos.
- c) Baja del Registro de propiedades de alquileres temporarios turísticos de la ciudad de San Salvador de Jujuy. La baja del Registro procederá en caso de acumularse cinco (5) apercibimientos o dos (2) suspensiones.

La suspensión o baja del registro de propiedades de alquileres temporarios turísticos de la ciudad de San Salvador de Jujuy deberá ser comunicada por la autoridad de aplicación a las plataformas digitales de alquiler temporario turístico a fin de que procedan a retirar de la comercialización, promoción, oferta y/o publicidad del alquiler temporario turístico la unidad afectada por la sanción.

Artículo 24°: Partida presupuestaria:

El Departamento Ejecutivo dispondrá de la correspondiente partida presupuestaria para la ejecución y concreción de lo dispuesto en la presente ordenanza

Artículo 25°: COMUNÍQUESE.

Comuníquese al Departamento Ejecutivo. Cumplido, archívese.-.



Dr. GASTON MILLON
CONCEJAL
Bloque U.C.R.
Concejo Deliberante S. S. de Jujuy