



*Prohibido Olvidar"*

*"A 40 años de la Guerra de Malvinas,*

*1.982-2.022*



---

## **ORDENANZA N° 65/2022 – C.D.T.**

(Ref. Reglamentación de Establecimientos Construidos o a Construir como ALOJAMIENTOS TURISTICOS TEMPORARIOS).

### **VISTO:**

La Constitución Nacional, Constitución Provincial; La ley Orgánica de los Municipios y Reglamento Interno.

La necesidad de contar con una reglamentación de las distintas casas de alojamientos turísticos. Y;

### **CONSIDERANDO:**

Que, atento la necesidad de contar con un control adecuado por parte del Departamento Ejecutivo de los lugares de alojamiento Turístico.

Que, es facultad del Concejo Deliberante el regular e implementar normas que hacen a la correcta gestión municipal.

Que, es necesario que se cuente con una reglamentación en cuanto a los alojamientos turísticos.

Que, en función del poder de policía, facultad conferida por la Constitución Nacional a los municipios, se deben de regular y controlar las actividades que se realizan dentro del ejido municipal.

Por todo ello:

**El Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Tilcara, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica Municipal N° 4466/89, sanciona la presente ORDENANZA N° 65/2022:**

**Artículo 1°:** La presente Ordenanza crea y establece la regulación para los establecimientos - Construidos o a Construir - que ofrezcan la prestación del servicio de ALOJAMIENTO TURÍSTICO TEMPORARIO (ATT), en sus diferentes categorías en el Municipio de la Ciudad de San Francisco de Tilcara.

**Artículo 2°:** Créase un Registro de Habilitaciones de Alojamientos Turísticos Temporarios (RHATT) dependiente de la Secretaría de Gobierno de Municipio de la Ciudad de San Francisco de Tilcara.

**Artículo 3°:** Todos los establecimientos destinados al alquiler temporario turístico deberán cumplimentar con los requisitos mínimos establecidos en la presente Ordenanza para la Habilitación Turística Municipal.



*Prohibido Olvidar"*

*"A 40 años de la Guerra de Malvinas,*

*1.982-2.022*



---

**Artículo 4º:** Todos los prestadores de servicios turísticos deberán inscribirse en el Registro de Prestadores Turísticos de la Secretaría de Turismo del Municipio de la Ciudad de San Francisco de Tilcara.

**Artículo 5º:** Los establecimientos ubicados en el Municipio de la Ciudad de San Francisco de Tilcara que desarrollen o pretendan desarrollar la actividad turística se categorizan de la siguiente manera:

Categoría A:

- Modalidad Hotel
- Modalidad Hostería
- Modalidad Motel

Establecimiento que brinda servicios de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, en el cual se presta el servicio básico de alojamiento con servicios complementarios, conforme a los requisitos que indique cada categoría.

Categoría B:

- Modalidad Apart Hotel
- Modalidad Bungalow
- Modalidad Cabaña
- Modalidad Container

Establecimiento que agrupa unidades en un solo predio o predios linderos contiguos, que brindan alojamiento con servicios complementarios, que cuentan con baño privado, dormitorio, estar-comedor y cocina, todos debidamente equipados, ofreciendo el servicio de mucama y los demás servicios propios de un hotel.

Complejo de cabañas, containers modificados o módulos habitacionales de similares características: unidad de alojamiento independiente que forman un conjunto y brindan alojamiento con servicios complementarios, contando con dormitorio, baño, cocina y estar comedor, debidamente equipados, con o sin servicio de mucama.

Categoría C:

- Bed & Breakfast
- Residencial u Hospedaje
- Albergue



*Prohibido Olvidar"*

*"A 40 años de la Guerra de Malvinas,*

*1.982-2.022*



Establecimientos que ofrecen una habitación con baño privado o compartido con o sin desayuno.

Pueden contar con espacios comunes y cocinas disponibles para los pasajeros.

La unidad básica de alquiler será una cama que podrá estar en habitación privada o en una habitación compartida con otros pasajeros que podrán ser del mismo grupo o no.

Categoría D:

- Departamento de Alquiler Turístico Temporario (DAT)
- Casas y Casas Quintas de Alquiler Turístico Temporario (CQAT)

Se consideran casas o departamentos de alquiler turístico aquellos inmuebles que cumplen las normativas de viviendas particulares establecidas por la Secretaria de Obras Publicas Municipal; y cuyo uso se ceda mediante precio, para la habitación ocasional de personas no residentes en la localidad POR UN PERIODO DE ENTRE 01 A 90 DÍAS. La unidad de alojamiento mínima es una casa o un departamento.

Casas Quintas de Alquiler Turístico Temporario: todas aquellas instalaciones suburbanas que reúnan las características mencionadas anteriormente y se ceda por un precio para la habitación o día de descanso con o sin pernocte, a personas residentes y no residentes de la localidad, POR UN PERIODO DE ENTRE 01 A 90 DÍAS. La unidad de alojamiento mínima es una casa Quinta la que deberá cumplir indefectiblemente con la Zonificación y Permiso de Uso del Suelo correspondiente a su actividad.

Categoría E:

- Casas y Clubes de Campo
- Establecimientos Rurales
- Camping o Campamento Turístico
- Complejo Especializado
- Casas y Clubes de Campo y Establecimientos Rurales: ofrecen servicios de alojamiento turístico con o sin pernocte, ofreciendo además diferentes actividades deportivas, educativas o culturales propias del lugar.
- Camping o campamento turístico es aquel terreno delimitado y acondicionado destinado a facilitar la vida al aire libre, donde se pernocta en carpa, remolque y/o casa rodante.



*Prohibido Olvidar"*

*"A 40 años de la Guerra de Malvinas,*

*1.982-2.022*



- Complejos Especializados: Establecimientos que prestan servicio de alojamiento, que por su localización y oferta de servicios se encuadran en Turismo Rural, Turismo de salud, Turismo Deportivo, Etc.

**Artículo 6º:** Para obtener la habilitación como Alojamiento Turístico Temporario, deberán solicitar el Certificado de Uso del Suelo en la Secretaría de Obras Públicas, presentando:

- Acreditación de titularidad del terreno o inmueble.
- Contrato de locación en caso de ser inquilino.
- DNI del titular (propietario o Inquilino).
- Libre deuda de Tasa Municipales.

En caso de ser obra nueva, obtenido el certificado, se procederá a la presentación de los planos de obra en la Secretaría de Obras Públicas. Los mismos deberán estar presentados por un profesional (Arquitecto, Maestro Mayor de Obras, Ingeniero o Técnico habilitado) y cumplimentar el trámite municipal para la aprobación de planos de obra, finalizado esta primera etapa, se podrá continuar con la Habilitación Turística.

En caso de que los Alojamientos ya estuvieran contruidos y funcionando, para obtener el Certificado de uso del suelo se deberán presentar los mismos requisitos junto al plano de obra ya aprobado, de no contar con el mismo se deberá presentar un plano de obra en la modalidad incorporación y pagará la multa correspondiente según lo indique la Ordenanza Fiscal en vigencia.

Finalizados los trámites de habilitación, incluida la inspección se procederá a incluirlo en el registro y se le entregará la oblea correspondiente.

**Artículo 7º:** Los alojamientos deberán contar con los planos de obra aprobados, libre deuda de tasas municipales y la correspondiente Habilitación Municipal. La misma tendrá carácter obligatorio y deberá cumplir con las pautas fijadas para su habilitación.

Deberá contar con la Libreta de Habilitaciones otorgada por la Secretaría de Gobierno para funcionar como Alojamiento Turístico Temporario (ATT) y deberá estar inscripta en el Registro creado a tal fin (Artículo N° 2).

Quienes quedan comprendidos en el presente régimen, quedan exceptuados del pago de la Tasa de Tasa de Habilitación Turística Municipal, teniendo que abonar la Inspección de Seguridad e Higiene la Anual, además de los importes correspondientes por Inspecciones periódicas que será abonada por unidad de inmueble o plazas de capacidad según conste en la Ordenanza Fiscal e Impositivas vigentes.



*Prohibido Olvidar*

*"A 40 años de la Guerra de Malvinas,*

*1.982-2.022*



Los inmuebles serán identificados con una oblea de Habilitación y Categorización que deberá estar exhibida en un lugar visible y será un elemento de control para las autoridades de inspección y para los turistas.

**Artículo 8º:** El Departamento Ejecutivo Municipal instrumentará por intermedio de la Oficina de Turismo la difusión de la normativa y la concientización de propietarios y/o explotadores de los emprendimientos o inmuebles de alquiler turístico.

**Artículo 9º:** La habilitación e inspección Turística de todos los inmuebles destinados al alquiler turístico se realizará del 1º de Octubre al 30 de noviembre de cada año.

La certificación de habilitación turística tendrá validez anual, vencido el plazo se deberá realizar el re empadronamiento, en caso de no realizarse se dará de baja en el registro municipal.

Aquellos inmuebles que se registren fuera del período fijado, serán habilitados e inspeccionados debiendo tener que abonar igualmente el monto anual por la habilitación.

Los emprendimientos turísticos ya construidos deberán adecuar las instalaciones a los requerimientos de la presente Ordenanza. En el caso que los mismos no cumplimenten los requisitos mínimos establecidos, contarán con un plazo máximo de 1 año para adecuarse.

**Artículo 10º:** Se otorgará un plazo de 60 (sesenta) días corridos a contar de la promulgación de la presente Ordenanza para la presentación espontánea de los propietarios de los Alojamientos Turísticos Temporarios existentes o en construcción, a fin de registrar su actividad.

**Artículo 11º:** El cambio del uso de vivienda de "LOCACIÓN DE INMUEBLE PERMANENTE" a "ALQUILER TURÍSTICO TEMPORARIO", implicará la adecuación de las condiciones para cumplir con las habilitaciones correspondientes y el pago de las tasas correspondientes a la actividad según la Ordenanza en vigencia.

**Artículo 12º:** Publicidad. Se podrá realizar la publicidad del inmueble colocando cartelería, utilizando páginas web y redes sociales, publicaciones gráficas, radiales, televisivas etc. solamente una vez obtenida la oblea de habilitación correspondiente.

A los efectos de favorecer la correcta identificación de la oferta por parte de los consumidores, todas las acciones de promoción y difusión y las publicaciones oficiales de los listados de oferta de alojamiento se realizarán con una clara diferenciación de los establecimientos en cuanto a especialidad, modalidad, categoría y tipo.



*Prohibido Olvidar"*

*"A 40 años de la Guerra de Malvinas,*

*1.982-2.022*



Todos los establecimientos comprendidos en esta norma, exhibirán en el exterior una placa proporcionada por la Dirección de Turismo de la Municipalidad, donde constarán el tipo y la categoría del establecimiento.

**Artículo 13°:** Requisitos generales para todas las categorías.

1. Todos los establecimientos turísticos deberán llevar un libro de ENTRADA y SALIDA de huéspedes con sus datos personales completos, indicando el número de habitaciones ocupadas. Los alojamientos turísticos deberán obligatoriamente comprobar y registrar la identidad de los pasajeros.
2. Todos los alojamientos turísticos contarán con un libro de reclamos, foliado y rubricado por la Dirección de Turismo, a disposición de los pasajeros. El establecimiento deberá colocar en lugar visible el cartel que se le entregará, y anuncia la existencia de dicho libro.
3. Los responsables de los establecimientos deberán comunicar cualquier transferencia, venta o cesión de los mismos a la autoridad de aplicación dentro de los 5 días de producida. Si se tratare de cierre definitivo, la comunicación deberá ser efectuada con 15 días de antelación al mismo.
4. En las facturas, sobre y papelería en general del establecimiento como así también en toda la publicidad o propaganda de los alojamientos turísticos, en el lugar y en todos los puntos de promoción deberá indicarse en forma clara la clase y categoría a la que pertenece, como así también el número de habilitación que se le hubiese asignado.
5. La totalidad del equipamiento y mobiliario de todo establecimiento deberá encontrarse permanentemente en perfecto estado de uso y conservación, al igual que los artefactos, grifería y accesorios de baños privados, comunes y públicos.
6. Los establecimientos de alojamiento turístico deberán:
  - a. Estar bien mantenidos en su aspecto exterior, brindando una agradable apariencia y un buen estado de conservación.
  - b. Prestar especial atención a todas aquellas cuestiones vinculadas a las condiciones de higiene y seguridad del servicio.
7. Las superficies de terrenos libres de edificación deberán estar bien mantenidos y libres de residuos.
8. En la entrada principal y como complemento del nombre del establecimiento, deberá exhibirse la clase y categoría que le fuera asignada.

**Artículo 14°:** Requisitos de servicios.



*Prohibido Olvidar"*

*"A 40 años de la Guerra de Malvinas,*

*1.982-2.022*



Los establecimientos mencionados *Ut supra* deberán contar con los siguientes servicios básicos

A) Electricidad durante las 24 hs.

B) Agua Fría y Caliente durante las 24 hs.

C) Calefacción (Exceptuando la modalidad Camping) El suministro de calefacción deberá ser garantizado en las habitaciones y espacios comunes, asegurando una distribución uniforme y estable de temperatura durante las 24 hs. en época invernal. Las instalaciones que funcionen a gas deberán estar aprobadas por la autoridad competente. No se aceptarán estufas hogar a leña como única fuente de calor. No se admitirán sistemas de calefacción sin una salida de gases al exterior.

D) Estacionamiento:

Categoría a: deberán contar con una cantidad de cocheras que cubra del 30 % al 60 % de las habitaciones.

Categoría b y e: deberán contar con estacionamiento para cada una de las unidades y deberá estar contemplada dentro del predio.

Categoría c y d: se contemplará el estacionamiento en cada uno de los casos.

E) En caso de contar con baños públicos y comunes dispondrán de papel higiénico, jabón de tocador, toallas descartables o secador de manos por aire caliente, recipientes para depósito de residuos, sanitizantes y alcohol para desinfección de manos.

F) Se deberá mantener servicio de limpieza y recolección diaria de residuos de unidades y evacuación de los mismos.

#### **Artículo 15º: Requisitos de Seguridad.**

1. Todos los alojamientos turísticos deberán contar con un botiquín de primeros auxilios aprobado por autoridad competente. Su contenido deberá estar adecuado a la capacidad de turistas que pueda albergar el establecimiento y a la distancia que se encuentre éste del centro asistencial más próximo.

2. Todo establecimiento que disponga de pileta de natación deberá implementar todas las medidas y normas necesarias para garantizar su seguridad y el cumplimiento de las normas provinciales vigentes en materia de natatorios.

3. Cada puerta de las unidades de alojamiento debe estar equipada con un sistema primario de cerradura.





*Prohibido Olvidar"*

*"A 40 años de la Guerra de Malvinas,*

*1.982-2.022*



4. Todos los alojamientos turísticos deberán contar con instalaciones contra incendios adecuadas a su estructura y capacidad, conforme a lo exigido por el organismo competente.

5. Todos los alojamientos turísticos deberán contar con un servicio de Emergencias Médicas contratado y Seguro de Responsabilidad Civil o similar que contemple a las personas alojadas y que esté en relación y de acuerdo a la capacidad del establecimiento.

**Artículo 16°:** Requisitos de Accesibilidad.

Los establecimientos que se proyecten a partir de la vigencia de la presente deberán contar con las siguientes pautas de accesibilidad.

- a) Disponer de al menos una habitación/unidad polivalente adaptada a personas con discapacidad motriz y sensorial.
- b) Disponer de las ayudas técnicas necesarias para que las personas con discapacidad puedan ocupar la correspondiente unidad de alojamiento sin necesidad de ayuda externa.

**Artículo 17°:** Requisitos de habilitación por categoría.

Además de los servicios básicos que se enumeran en el Artículo N° 14, se deberán cumplimentar los siguientes requisitos por categoría:

**Categoría A:**

Las habitaciones tendrán un lado mínimo de 3,50 metros. Baño privado completo con inodoro, bidet, lavatorio y ducha con los accesorios de baño correspondientes y espejo, con revestimiento con una altura mínima de 1,50 metros y deberán cumplir con todas las normativas del Código de Edificación vigente.

Deberán contar con disyuntor de electricidad adecuado a la capacidad y que estará aprobado por la prestataria del servicio.

En circulaciones comunes y lugares comunes deberán contar con luz de emergencia y extinguidores que deberán encontrarse en perfectas condiciones de uso y con las inspecciones al día.

Botiquín de primeros auxilios.

**Categoría B:**

Deberán contar con:

Entrada independiente.

Las habitaciones deberán contar con una cama doble o simple con mesa de luz y guardarropa.





*Prohibido Olvidar"*

*"A 40 años de la Guerra de Malvinas,*

*1.982-2.022*



---

Los baños deberán ser completos con inodoro, bidet, lavatorio y ducha con los accesorios de baño correspondientes y espejo.

Deberán cumplir con todas las normativas del Código de Edificación vigente.

Deberán contar con disyuntor de electricidad adecuado a la capacidad y que estará aprobado por la prestataria del servicio.

Deberán contar con luz de emergencia y extinguidores que deberán encontrarse en perfectas condiciones de uso.

Botiquín de primeros auxilios.

Electrodomésticos básicos: cocina, heladera, ventiladores de techos en todos los ambientes, vajilla completa adecuada a la cantidad de huéspedes.

Esta categoría agrupa diferentes modalidades de establecimientos, la superficie mínima del terreno será de 800 m<sup>2</sup> y como máximo se podrán construir 4 unidades que no superen un total de 240 m<sup>2</sup>.

Deberán poseer contenedores de recolección de residuos separados.

En caso de no contar con agua de red, deberán realizar la perforación correspondiente y presentar cada 6 meses los análisis bacteriológicos y fisicoquímicos, en todos los casos contarán con tanque de reserva para cada unidad con una capacidad mínima de 500 litros.

Categoría C:

Deberán contar con:

Dormitorio: con una capacidad máxima para 4 personas, con las camas correspondientes simples o dobles, mesas de luz y guardarropa.

Baño completo: inodoro, bidet, lavatorio y ducha, con los accesorios correspondientes, en el caso de que no cuente con baño privado, el mismo deberá permitir el uso a tres (3) personas en forma simultánea.

En caso de ofrecer el servicio de desayuno incluido, se deberá contar con un lugar de estar para el servicio del mismo, con vajilla correspondiente a la cantidad de pasajeros permitidos.

En el caso de no ofrecer el servicio de desayuno, y en el caso de que se tenga disponible una cocina para poder realizarlo, la misma deberá contar con cocina, heladera y los electrodomésticos y vajilla necesaria para su realización.

Categoría D:



*Prohibido Olvidar"*

*"A 40 años de la Guerra de Malvinas,*

*1.982-2.022*



Deberán contar con:

CAT o DAT (Casas y Departamentos de Alquiler Turístico Temporario). Serán requisitos mínimos a cumplimentar por parte de los Departamentos y Casas de alquiler turístico los siguientes:

- a) Cumplir las normativas de construcción de viviendas particulares establecidas por los Códigos de Edificación correspondientes.
- b) Cumplir las normativas de seguridad de viviendas particulares establecidas por las normas de Edificación y/ o por otra autoridad competente de la jurisdicción que corresponda.
- c) Los locales que se utilicen como dormitorio no podrán tener una cantidad superior a cuatro (4) plazas.
- d) Los baños completos podrán servir hasta las seis (6) plazas.
- e) Por la adición de una toilette al baño principal o la existencia de un baño compartimentado en tres (3) sectores independientes (ante baño, inodoro con bidet, ducha), se podrá servir a una cantidad de hasta ocho (8) plazas.
- f) Contar con el siguiente equipamiento mínimo: (i) baño completo; (ii) cocina (heladera y horno); y (iii) equipamiento de acuerdo a la cantidad de plazas.

Categoría E:

Deberán contar con:

Batería de sanitarios, con capacidad que será determinada según las plazas.

En caso de que el camping sea un sistema mixto, carpas y/o casilla rodante y también cuentan con cabañas, estas últimas se deberán ajustar a los requisitos con referencia a cabañas en general.

**Artículo 18º:** Reglas de Convivencia y Respeto.

En todas las categorías, los complejos o camping que cuentan con salón destinado a SUM (Salón de Usos Múltiples), el mismo tendrá un uso exclusivamente recreativo-familiar de los huéspedes que allí se alojen y no podrá ser utilizado por los huéspedes ni alquilado a personas ajenas al complejo para fiestas o eventos, exceptuándose aquellos salones de fiestas que integren un complejo turístico y que se encuentren habilitados como tal.

En todas las categorías con zonas de parrillas, esparcimiento, juegos y piscinas o quinchos, en ningún caso podrán llevarse adelante reuniones sociales, festejos o celebraciones diurnas o



*Prohibido Olvidar"*

*"A 40 años de la Guerra de Malvinas,*

*1.982-2.022*



---

nocturnas que hagan presumir una actividad no contemplada por la habilitación de hospedaje y rompa con el obligatorio respeto y buena convivencia respecto a vecinos y linderos.

En todas las categorías el titular de la habilitación será el responsable ante la autoridad de aplicación para guardar el buen comportamiento, decoro y exigir respeto al cumplimiento de las Ordenanzas y Leyes vigentes a sus huéspedes ante el llamado de atención de los Inspectores Municipales o Funcionarios Provinciales.

**Artículo 19°:** Uso del Suelo y Zonificación.

Las Zonas Aptas para la ubicación de cualquiera de las modalidades de los alojamientos turísticos serán determinadas según resolución de la Secretaria de Obras Publicas Municipal.

A: Zona Urbana: según indicadores vigentes.

B: Zona Complementaria y Rural: según indicadores vigentes. En un terreno con una superficie de 800 m2 se podrán construir como máximo cuatro unidades.

**Artículo 20°:** Capacidad

Los alojamientos estarán habilitados para uso exclusivamente turístico recreativo y para una determinada cantidad de plazas, la cual formará parte ineludible de la habilitación y debidamente informada, no pudiendo en ningún caso exceder la mencionada capacidad ni cambiarse el destino antes mencionado.

**Artículo 21°:** Autoridad de aplicación.

Corresponde a la Secretaría de Gobierno, a la Secretaría de Obras Públicas, a la Secretaria de Turismo y a la Dirección de Comercio Municipal, la aplicación de la presente y las cuestiones relacionadas con las habilitaciones turísticas del Municipio de la Ciudad de Tilcara.

**Artículo 22°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo

Concejo Deliberante de Tilcara, a los 23 días del mes de noviembre del año 2022.-