

**DECRETO Nº 227/014**  
BOCBA Nº 4420 del 18/06/2014

Buenos Aires, 10 de junio de 2014

**VISTO:**

Las Leyes Nº 1.217, 4.631 y 4.632, el Código de Habilitaciones y Verificaciones, el Decreto Nº 93/06, el Expediente Nº 1714343-MGEYA-ENTUR-2014, y

**CONSIDERANDO:**

Que a través de la ley 4.632 se establece un sistema de Registración de las propiedades que sean dadas en locación temporaria con fines turísticos de manera habitual en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

Que el Artículo 4º de la mencionada ley excluye de los términos de la misma a los edificios que destinen todas las unidades a alquiler temporario con fines turísticos y las mismas pertenezcan a un mismo titular, o se encuentren bajo una misma unidad de explotación comercial, debiendo contar con la habilitación que corresponda a la clase de servicio que fije la ley de alojamiento turístico;

Que el mismo artículo indica que la Agencia Gubernamental de Control, o el organismo que en el futuro la reemplace, registrará a los edificios completos mencionados y reglamentará la habilitación, fiscalización y recepción de las denuncias correspondientes;

Que el artículo 6º de la ley bajo análisis crea el Registro de Propiedades de Alquiler Turístico Temporario, el que será implementado y gestionado por la Autoridad de Aplicación y/o el Organismo que en el futuro la reemplace;

Que el artículo 9º establece que el Ente de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o el organismo que en el futuro lo reemplace, es la Autoridad de Aplicación de la Ley Nº 4.632;

Que el artículo 10 establece, entre las funciones y atribuciones de la Autoridad de Aplicación, la de determinar los requisitos generales y específicos que se deben cumplir a efectos de obtener la inscripción en el Registro de Propiedades de Alquiler Turístico creado en el artículo 6º arriba mencionado;

Que el artículo 11 de la Ley Nº 4.632 establece, entre otras obligaciones que deben ser cumplidas por el locador, la de exhibir en lugar visible de la entrada de la unidad o de la recepción del inmueble, una copia del Certificado de inscripción en el ya referido Registro, correspondiendo determinar sus características mediante la normativa reglamentaria;

Que el inciso 7 del mismo artículo 11 dispone que es obligación del locador notificar la transferencia, venta o cesión del inmueble, el cambio de destino o el

cese de su ofrecimiento como propiedad de alquiler turístico temporario en los plazos y términos que establezca la reglamentación;

Que los principios rectores de la Ley N° 4.632, establecidos en su artículo 5°, son el reconocimiento de una creciente oferta de alojamiento no tradicional que utiliza la modalidad contractual de locación con fines turísticos; la inclusión en un registro de los inmuebles locados con fines turísticos y sus titulares en el ámbito de la autoridad de aplicación, favoreciendo el desarrollo de la actividad en un marco de legalidad; y la defensa y fortalecimiento de la sana competencia registrando esta creciente modalidad de contratación;

Que ello responde al objetivo de permitir la fácil incorporación y formal registro de las personas e inmuebles a la actividad vinculada a los alquileres temporarios turísticos que existen en el ámbito de la Ciudad;

Que en ese sentido, se deben establecer normas que sustenten la generación de ofertas de productos y servicios de calidad regulados y que permitan a los turistas cubrir sus deseos y necesidades, dando previsión y debida seguridad jurídica a todos los involucrados en el sector;

Que la regulación de los alquileres temporarios con fines turísticos contribuye a la seguridad de los turistas y a la calidad del servicio contratado.

Por ello, y en uso de las facultades conferidas por los artículos 102 y 104 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**EL JEFE DE GOBIERNO  
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES  
DECRETA**

**Artículo 1°.-** Apruébase la reglamentación de la Ley N° 4.632, que como Anexo I (IF- 2014-06747255- MCGC) forma parte integrante del presente.

**Artículo 2°.-** El Ente de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la autoridad de aplicación de la Ley N° 4.632.

**Artículo 3°.-** El Ente de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Agencia Gubernamental de Control, dentro del ámbito de sus competencias específicas, dictan las normas complementarias, operativas y aclaratorias que fueran necesarias para el mejor cumplimiento de la Ley y la reglamentación que por este Decreto se aprueba.

**Artículo 4°.-** El presente Decreto es refrendado por los señores Ministros de Cultura y de Justicia y Seguridad, y por el señor Jefe de Gabinete de Ministros.

**Artículo 5°.-** Publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, comuníquese a los Ministerios de Cultura y de Justicia y Seguridad y para su conocimiento y demás efectos gírese al Ente de Turismo y a la Agencia Gubernamental de Control. Cumplido, archívese. **MACRI - Lombardi - Cenzón - Rodríguez Larreta**

## ANEXO DEL BOLETÍN OFICIAL N° 4420

ANEXO - DECRETO N° 227/14

ANEXO I

REGLAMENTACIÓN DE LA LEY N° 4.632

Artículo 1°.- Sin reglamentar.

Artículo 2°.- Sin reglamentar.

Artículo 3°.- Se entiende que la locación temporaria con fines turísticos tendrá carácter habitual cuando se cumplan, en forma conjunta o indistinta, alguna de las siguientes condiciones:

1. Que la misma se efectúe con una periodicidad mayor a dos (2) veces en el año calendario;
2. Que el inmueble sea ofertado u ofrecido en este tipo de locación por canales de comercialización destinados a captar turistas bajo cualquier soporte o plataforma de contacto, e independientemente de su periodicidad y de la duración de la locación. Asimismo, se entiende por turista a la persona que se desplace de manera temporal y voluntaria fuera de su lugar de residencia habitual, sin incorporarse al mercado de trabajo de los lugares visitados, invirtiendo en sus gastos recursos no provenientes del centro receptor y pernoctando en ellos.

Artículo 4°.- Se entiende por unidad de explotación comercial o unidad de comercialización, aquellas cuya titularidad o gestión esté en cabeza de una única persona física o jurídica, incluyendo los casos en que, si bien sea llevada a cabo por distintas empresas o personas físicas y/o jurídicas, las mismas estén vinculadas jurídica y/o económicamente para la explotación de inmuebles de alquiler temporario de forma tal que constituyan un único grupo económico.

Los edificios excluidos de la aplicación de la Ley N° 4.632 deben registrarse, clasificarse y categorizarse en los términos de los Capítulos 6.1 y 6.2 del Código de Habilitaciones y Verificaciones - Ordenanza N° 33.266, la Ley N° 4.631, sus normas complementarias y modificatorias.

La exclusión comprende a los edificios en los que todas las unidades comercializables sean dadas en locación temporaria con fines turísticos. No se considerará uso o destino distinto aquel que se le dé a unidades complementarias que se destinen a actividades de gestión, usos conexos a la actividad, administración y dirección comercial, propias de la prestación del servicio de alojamiento turístico.

Los locales comerciales de acceso público y salida independiente a la vía pública del edificio deben contar con la habilitación correspondiente. La Agencia N° 4420 - 18/6/2014 Separata del Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 1ANEXO - DECRETO N° 227/14 (continuación)

Gubernamental de Control establece la forma en que recibirá las denuncias que correspondieren.

Los establecimientos comprendidos en la aplicación de la Ley N° 4.632 deben habilitarse conforme los procedimientos establecidos en los Capítulos 1 y 2 del Código de Habilitaciones y Verificaciones, su Decreto Reglamentario N° 93/06 y demás normas modificatorias y/o complementarias vigentes, bajo los rubros "Apart Hotel" 1, 2 o 3 Estrellas, definido en el art. 6.1.4. del Capítulo 6.1 Definiciones, de la Sección 6 del Código de Habilitaciones y Verificaciones.

Para el cumplimiento de las referencias de estacionamiento 28c y 28d, debe entenderse "habitaciones" como "unidades de vivienda".

Artículo 5°.- Sin reglamentar.

Artículo 6°.- Sin reglamentar

Artículo 7°.-

I - A los efectos de la inscripción en el Registro de Alquiler Turístico Temporario los solicitantes deberán acreditar, en la forma que establezca la Autoridad de Aplicación, el cumplimiento de los siguientes requisitos, según corresponda:

1. Acreditar identidad de la persona física o legitimación de la persona jurídica que requiere la inscripción.
2. Acreditar inscripción como contribuyente ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), y como contribuyente del Impuesto sobre los Ingresos Brutos en la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP).
3. Acompañar copia autenticada del instrumento que acredite la titularidad del derecho real o personal respecto del inmueble utilizado para locaciones temporarias con fines turísticos y, en caso de no ser el titular quien solicita la registración, presentar la autorización expresa del titular del inmueble a tales fines;
4. Constituir domicilio en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, correo electrónico y teléfono de contacto.
5. Acreditar el pago de la tasa que corresponda por el servicio de registración.
6. Presentar certificado de libre deuda del Impuesto Inmobiliario, Alumbrado, Barrido, Limpieza, Mantenimiento y Conservación de Sumideros, Ley 23.514 correspondiente al inmueble.
7. En el caso de inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal, acompañar:

N° 4420 - 18/6/2014 Separata del Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 2ANEXO - DECRETO N° 227/14 (continuación)

- a. Declaración jurada del titular del inmueble que dé cuenta que el Consorcio de Propietarios autoriza el alquiler temporario turístico del inmueble, y que el mismo no posee impedimento alguno para ser comercializado bajo esa modalidad.
- b. Copia autenticada del Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio que corresponda al inmueble.

II – Comprobados los requisitos establecidos para la inscripción en el Registro, la autoridad de aplicación emite un Certificado de Inscripción que tendrá una vigencia de dos (2) años y contendrá los siguientes datos:

1. Ubicación y datos catastrales del inmueble y titularidad;
2. Número de inscripción en el Registro;
3. Datos personales y fiscales del sujeto registrado de acuerdo a lo establecido en los incisos 1 y 2 de la primera parte del presente artículo 7°;
4. Firma de autoridad competente;
5. Fecha de vencimiento de la registración;

En cada renovación se otorgará un nuevo Certificado de Inscripción.

Frente a terceros, el Certificado de Inscripción acreditará exclusivamente el cumplimiento de los requisitos formales establecidos por la Ley N° 4.632 y su reglamentación.

Todo sujeto que encontrándose registrado proceda a desafectar unidades y/o inmuebles de modo que quedare por debajo de la cantidad mínima obligatoria, deberá notificar dicha circunstancia a la autoridad de aplicación, a partir de lo cual estará exento del pago del arancel que se establezca.

Toda transferencia, venta o cesión del inmueble, cambio de destino o cese de su ofrecimiento como propiedad de alquiler turístico temporario deberá ser notificada fehacientemente a la autoridad de aplicación dentro de los treinta (30) días de efectuada.

Artículo 8°.- El formulario pre-numerado que establece el artículo 8° de la Ley será provisto por la autoridad de aplicación, y deberá contener al menos los siguientes datos:

1. Partes contratantes;
  2. Plazo de duración del contrato;
  3. Monto del contrato;
  4. Firma de las partes contratantes;
  5. Número de certificado de inscripción del inmueble vigente;
- N° 4420 - 18/6/2014 Separata del Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N°  
3FIN DEL ANEXO

ANEXO - DECRETO N° 227/14 (continuación)

6. Constitución de domicilio especial en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme lo requerido por el inciso 5 del artículo 11 de la Ley. Se otorgará en dos ejemplares, uno para cada una de las partes. La autoridad de aplicación podrá generar sistemas de implementación electrónica.

Artículo 9°.- Sin reglamentar.

Artículo 10.-

Inciso 1. La autoridad de aplicación podrá exigir se le notifiquen los cánones locativos fijados para los inmuebles registrados. Estos montos serán tomados a modo indicativo a los efectos de brindar información promocional y/o a terceros, y de ser incluidos en la base de datos que disponga la autoridad de aplicación, para la realización de estadísticas y estudios de mercado.

Inciso 2. Sin reglamentar.

Inciso 3. La autoridad de aplicación da intervención cuando corresponda a la autoridad competente, en los términos de la Ley de Procedimiento de Faltas (Ley N° 1.217).

Inciso 4. La autoridad de aplicación establece el procedimiento que se llevará a cabo para disponer la revocación de los beneficios otorgados y la baja de la registración.

Inciso 5: Sin reglamentar.

Inciso 6: Sin reglamentar.

Artículo 11: Sin reglamentar.-

Artículo 12: Sin reglamentar.-

Artículo 13: Sin reglamentar.-

Artículo 14: Sin reglamentar.-

Artículo 15: Sin reglamentar.-

Artículo 16: Sin reglamentar.-

Artículo 17: Sin reglamentar.-

Artículo 18: Sin reglamentar.-