



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 190 2023-2024

PROYECTO DE LEY

**El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires
sancionan con fuerza de**

LEY

ARTÍCULO 1º: Objeto. El objeto de la presente Ley es la regulación del alojamiento en propiedades en alquiler turístico temporario, así como la administración o explotación de las mismas por sus propietarios o terceros administradores.

ARTÍCULO 2º: Definición. A tales efectos se denominará:

- a) Propiedades en Alquiler Turístico Temporario: las viviendas cuyos titulares o quienes las exploten o administren ofrezcan en ellas servicios similares a los alojamientos hoteleros.
- b) Alquiler de Propiedades con Fines Turísticos: contrato celebrado entre partes cuando se ofrezca una vivienda para el uso temporal de la misma y el servicio sea prestado en más de 5 (cinco) ocasiones al año por un tiempo que sumado exceda los 90 (noventa) días.

ARTÍCULO 3º. Obligatoriedad. Será obligatoria la inscripción de los prestadores en las modalidades que determine la Autoridad de Aplicación, y sólo podrán prestar servicios turísticos en la Provincia los que se hayan inscripto. Por ello, todo propietario o administrador de una propiedad en alquiler turístico temporario, en forma habitual, permanente, eventual o transitoria proporcionen, intermedien o comercialicen con fines turísticos, tiene la obligación de inscribir el inmueble en el Registro de Prestadores Turísticos, previsto en el artículo 13 de la Ley N° 14.209, en la categoría de Propiedades en alquiler turístico temporario.

ARTÍCULO 4º: Inscripciones. Deberá inscribirse en el Registro de Prestadores Turísticos toda vivienda que cumpla con los siguientes requisitos:

1. Se ofrezca la vivienda a través de cualquier canal de oferta turística,



entendiéndose por éstos las empresas que medien, intermedien u organicen servicios turísticos incluido internet u otros sistemas tecnológicos, así como plataformas informáticas de comercialización digital de alojamientos temporarios, y tengan por objeto el alojamiento de turistas bajo las modalidades que describe la presente Ley.

2. Cuando se ofrezca el servicio en más de 5 (cinco) ocasiones al año por un tiempo que sumado exceda los 90 (noventa) días.

ARTÍCULO 5°: Exclusión. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente norma:

1. Las viviendas que presten servicios por un período superior a 90 (noventa) días a un mismo usuario.
2. Toda vivienda de intercambio estudiantil por motivos educativos o con fines culturales y en la que se ceda su uso a título gratuito.
3. Las viviendas que no estando registradas sean autorizadas a prestar servicios turísticos en forma ocasional y excepcional por la autoridad competente cuando por motivos de un acontecimiento o un evento la capacidad locativa del lugar exceda las plazas hoteleras disponibles en la zona.

ARTÍCULO 6°. Facultades. La Autoridad de Aplicación Provincial y los Municipios tendrán las siguientes facultades :

1. El inicio de las acciones de inscripción.
2. La verificación de los requisitos de inscripción.
3. La realización de inspecciones.
4. La fiscalización de los servicios turísticos.
5. El juzgamiento de las infracciones
6. Toda otra tarea para el mejor logro de los fines de la presente Ley; no así la categorización de Prestadores que es competencia exclusiva de la Autoridad de Aplicación Provincial.

ARTÍCULO 7°. Tipos de Propiedades de uso turístico. Las propiedades turísticas se clasifican en:

- a) Propiedades de uso turístico. Cuando el inmueble es cedido en su totalidad con objeto de la prestación de servicios turísticos y sea administrado por su propietario o terceros.



- b) Habitación turística. Cuando la vivienda es cedida por habitaciones para su uso turístico, pudiendo o no el titular de la misma residir dentro de ella.
- c) Condominios turísticos. Cuando una persona física o jurídica es titular, administre, explote las unidades con destino habitacional en un mismo complejo o edificio, sujetas al régimen de propiedad horizontal con destino a turistas.

El Poder Ejecutivo reglamentará los tipos de vivienda de uso turístico.

ARTÍCULO 8°: Beneficios. Los prestadores debidamente inscriptos en el Registro correspondiente, tendrán los siguientes beneficios:

- 1) Obtener asesoramiento específico por parte de la Autoridad de Aplicación y de los Municipios en lo atinente al Turismo.
- 2) Obtener reconocimiento de la categoría que corresponda a la clase de los servicios que prestan, para lo cual la Autoridad de Aplicación proveerá un símbolo identificador y número de inscripción registral.
- 3) Participar de la promoción turística provincial según sea el perfil de la demanda a captar.
- 4) Recibir ayuda por parte del Organismo de Aplicación para la obtención de créditos, estímulos y facilidades de diversa índole, destinados a la instalación, ampliación y mejora de los servicios a prestar.
- 5) Participar en los programas de capacitación turística que promueva o realice el Organismo de Aplicación.
- 6) Participar de la Guía Anual de Servicios Turísticos Bonaerenses, que editará el Organismo de Aplicación.

ARTÍCULO 9°: Publicidad. A los efectos de dar publicidad al cumplimiento de la inscripción en el Registro de Prestadores Turísticos, el número de inscripción otorgado por el Registro, deberá incluirse en toda publicación u oferta que se realice a través de cualquier canal de oferta turística tanto física como electrónica.

ARTÍCULO 10°: Obligaciones de Plataformas de Alquiler Temporario Turístico. Sin perjuicio de las obligaciones que resultan de la aplicación de otra normativa vigente, las plataformas digitales de comercialización hotelera y plataformas de comercialización de alquileres temporarios deberán:

1. Habilitar un campo en la plataforma digital para que el anfitrión informe el



- número de inscripción ante el Registro de Prestadores Turísticos, 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.

ARTÍCULO 11°: Obligaciones del Titular de la Propiedad en Alquiler Turístico Temporario. El titular propietario o el administrador de la vivienda de uso turístico, tendrá entre otras obligaciones las siguientes:

- a) Entregar la vivienda en los términos pactados.
- b) Proporcionar los bienes y servicios ofertados en los términos convenidos y de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, sus reglamentos y normas afines y complementarias.
- c) Garantizar las condiciones de operatividad y seguridad de los elementos y servicios que sean provistos a los turistas.
- d) Informar debidamente y en forma previa a los usuarios de la vivienda, las condiciones de contratación y características.
- e) Someterse a los contralores e inspecciones de la Autoridad de Aplicación.
- f) Suministrar a la Autoridad de Aplicación y a los Municipios la información que le sea solicitada relativa a su actividad.
- g) Asumir las responsabilidades frente al huésped que marcan las normas generales relativas a la actividad hotelera.
- h) Hacer constar en toda su documentación comercial y administrativa y en sus comunicaciones de promoción y/o publicidad, su número de matrícula registral.

ARTÍCULO 12°: Son 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 Ley, su reglamentación y las normas que en su consecuencia se dicten.
- 2) Recibir la documentación requerida 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,



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 190 2023-2024

omisiones o datos inexactos.

- 4) Controlar el cumplimiento de la presente ley.
- 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 13°: 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. 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 deberá ser comunicada por la Autoridad de Aplicación a las Plataformas Digitales de Alquiler Temporal Turístico a fin de que procedan a retirar de la comercialización, promoción, oferta y/o publicidad del alquiler temporal turístico la unidad afectada por la sanción.

ARTÍCULO 14°: Procedimiento. A los efectos del procedimiento de sanción de la presente ley será aplicable el Código de Faltas Provincial Decreto Ley 8031/73.

ARTÍCULO 15°: Invítese a los Municipios a adherir a la presente Ley.

ARTÍCULO 16°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FUNDAMENTOS



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 190 2023-2024

El presente proyecto tiene como objetivo crear un registro dentro de un mercado que se encuentra en constante crecimiento, especialmente en las localidades turísticas, y que actualmente no cuenta con legislación que lo regule. La informalidad de los servicios de alquiler temporario pueden generar que los propietarios o administradores retiren sus viviendas para las familias locales y se vuelquen al turismo por contar con menos regulación y más beneficios económicos.

La falta de datos, tanto de viviendas en alquiler como de alquileres temporarios demuestran la poca regulación y conocimiento que hay sobre la materia. Es por ello que resulta necesario que el Estado se interiorice en ésta realidad creando un registro de propiedades para fines turísticos que permita a los gobiernos locales y provinciales saber cuántas y qué tipo de viviendas están destinadas a éste mercado, teniendo en cuenta los criterios expuestos en el articulado del proyecto actual.

Éste tipo de operaciones desfavorece a las/los bonaerenses ya que se ven obligados/as a pagar una vivienda a precios elevados o con la imposibilidad de alquilar por la falta de oferta. De esta manera se produce un proceso de gentrificación que desplaza a las y los habitantes de su propia comunidad para afianzar y/o darle paso a la conversión hacia una ciudad y centros turísticos ya comprobado en el mundo. Según estudios internacionales, en la ciudad de Dublín, Irlanda, la oferta de alquileres temporarios pasó de 1.700 en 2006 a 7.064 en 2022, momento en que los alquileres aumentaron 12,6% respecto al año anterior resultando una caída del 97% del alquiler permanente respecto a 2009. Esto también se replicó en Lisboa, Portugal, donde el precio de las viviendas aumentaron un 30% en menos de dos años entre 2016 y 2017. La inquilinización y el crecimiento de la oferta de alquileres temporarios son tendencias globales; en Londres, Inglaterra un joven debería ahorrar 13 ingresos totales anuales para poder adquirir su primera vivienda.

El estudio "Alquileres temporarios en Argentina", del Centro de Estudios Metropolitanos relevó este mercado inmobiliario en 22 ciudades argentinas. En el informe compararon la base de datos del AirDNA y los datos de cantidad de viviendas del Censo 2022 del INDEC. De las ciudades bonaerenses analizadas, arrojaron que en Pinamar, los alquileres temporarios representaban, en ese momento, el 2,73% del total de viviendas; en Mar del Plata, el 0,68%, Tandil, 0,41%; Necochea, 0,23% Villa Gesell, el 0,9% y La Plata el 0,7%.

A abril de 2023, hay en el país 29.656 ofertas en la plataforma Airbnb, de las cuales 26.649 corresponden a propiedades completas. En ciudades como Pinamar, este número alcanza el 97% sobre un total de 875 viviendas inscritas dentro de esa



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 190 2023-2024

aplicación a abril del 2023; dos meses antes habían registradas 800. En tanto, en noviembre del 2022 Mar del Plata contaba con un aproximado de 1.800 viviendas destinadas al alquiler, en abril del año siguiente subió a 2.352 habiéndose alquilado en enero 1.635. Sin embargo, este número se modifica cuando analizan la cantidad de reservas de una noche, subiendo la cantidad a 17.834.

Ante este imperioso avance, es objeto del proyecto regular, también, las condiciones en las que se ponen en alquiler los hospedajes turísticos, estableciendo criterios unificados que equilibren la calidad de los servicios con el precio. Asimismo se pretende tener un registro con el cual los gobiernos locales puedan ofrecer asesoramiento, capacitaciones, crear promociones, facilitar la adhesión a programas provinciales y nacionales y verificar que los establecimientos cumplan con los requisitos del registro.

El derecho a una vivienda digna es un derecho humano fundamental y está contemplado por la Constitución Nacional, es necesario garantizar el acceso al hábitat en condiciones de seguridad y con la legislación apropiada para que todas/os puedan tener oportunidades de desarrollo y bienestar en donde decidan vivir, priorizando a los/as más desprotegidos/as por la Ley.

El turismo es parte fundamental del desarrollo de la comunidad pero debe estar organizado y regulado para que sea beneficioso para el municipio, la región y principalmente para sus habitantes. Es potestad y obligación de los gobiernos locales garantizar el acceso al hábitat y el arraigo de su comunidad, así como fomentar el desarrollo turístico en condiciones de equidad y equilibrio. Con éste proyecto se pretende potenciar el desarrollo local, respetando la cultura e identidad de cada región.

Por todo lo antes expuesto, es que solicito a las y los senadores que acompañen con su voto esta propuesta.