

**Expediente N° 036/HCDCH/2025**

Sancionada XIV Sesión Ordinaria 23/10/2025

Ordenanza N° 276/HCDCH/2025

---

**VISTO:**

La Constitución Nacional, Art. 14 bis;

Ley Provincial N°3880, que declara la Emergencia Habitacional en la localidad de El Chaltén;

La Ordenanza N° 206/HCDCh/2022 se declaró la Crisis habitacional en El Chaltén;

La Ordenanza N° 267/2025 que prorroga la Crisis Habitacional en El Chaltén por el término de un (1) año;

La Ordenanza N° Ordenanza N° 262/HCDCH/2025 respecto a la suspensión de habilitaciones comerciales;

La necesidad de avanzar en la regulación y reglamentación de los Alquileres Temporarios con Fines de ocio, negocios, turismo y afines, y;

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la Ordenanza N° 206/HCDCH/2022 se declaró la crisis habitacional en El Chaltén, debido entre otras cuestiones, a la escasez de tierra y viviendas accesibles para los vecinos y vecinas permanentes, situación que se ha ido agravando con el tiempo debido al crecimiento de la oferta de alquileres temporarios, reduciendo la oferta anual y distorsionando los precios del mercado local;

Que la Ordenanza N° 206/HCDCH/2022 ha sido prorrogada por el término de un (1) año a través de la Ordenanza N° 267/HCDCH/2025;

Que en los últimos años ha crecido de manera exponencial la posibilidad de ofrecer viviendas de uso temporal, fundamentalmente a través de las plataformas digitales que gestionan el ofrecimiento de servicios turísticos de unidades residenciales;

Que dichas plataformas facilitan al visitante la búsqueda de alojamientos temporarios, permitiendo a su vez a quienes tienen un inmueble poder ofrecer servicios de alojamiento y de esta manera percibir una renta;

Que este fenómeno ha generado una importante transformación en la dinámica del mercado habitacional e inmobiliario local, impactando no solo en la oferta de alojamiento para visitantes, sino también en la disponibilidad y accesibilidad de vivienda para los residentes permanentes;

Que el turismo constituye la principal actividad económica de nuestra localidad, por lo que es fundamental promover un desarrollo sostenible, que sea compatible con el bienestar de su población y el derecho de acceso a una vivienda digna;

Que este proyecto de Ordenanza busca establecer un marco normativo que regule la actividad vinculada a los alquileres temporarios, permitiendo su desarrollo en condiciones de legalidad, seguridad e igualdad, tanto para los prestadores de servicios como para los visitantes;

Que la creación de un registro formal de los inmuebles afectados a esta actividad permitirá ordenar la oferta, fortalecer los controles municipales y proteger a los consumidores ante posibles incumplimientos;

Que existen antecedentes regulatorios de este modelo de alojamiento en diversas ciudades del mundo, como ser Madrid, París, Barcelona, Berlín, Ámsterdam, Londres, y en nuestro país en Buenos Aires, Rosario, El Calafate, entre otras;

Que el crecimiento de la economía vinculada a plataformas digitales necesita de normas municipales que acompañen y regulen esta evolución, para evitar situaciones de competencia desleal e impactos negativos sobre el entramado habitacional de la comunidad;

Que un abordaje integral de este fenómeno permitirá establecer reglas claras y consensuadas que favorezcan una convivencia equilibrada entre los distintos actores, el sector hotelero formal, los propietarios de inmuebles, los inquilinos, las plataformas digitales y los visitantes, promoviendo así un desarrollo turístico ordenado y sostenible;

**POR ELLO,**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:  
ORDENANZA**

**ARTICULO 1°: LA PRESENTE** Ordenanza tiene por objeto regular la actividad de los alquileres temporarios con fines de ocio, negocios, turismo y afines en la localidad de El Chaltén y sus áreas de influencia.

**ARTICULO 2°: DEFÍNASE** al Alquiler Temporario con fines de ocio, negocios, turismo y afines a aquellas unidades de viviendas que sean ofrecidas para locación temporal, con un mínimo de un (1) día y un máximo de noventa (90) días. Entiéndase unidad de vivienda a aquellas que se ofrezcan en su totalidad y/o a las que ofrezcan habitaciones de la misma, debiendo, en este caso, el propietario residir en el mismo inmueble.

**ARTICULO 3°: SE ENCUENTRAN** alcanzados al cumplimiento de la presente Ordenanza:

- a) Los propietarios, usufructuarios, cesionarios, apoderados, gestores, administradores y/o quienes exploten y/o comercialicen, con legitimidad y/o poder suficiente a tal fin, los inmuebles definidos en el Art. 2° de la presente, localizados en el ejido urbano de El Chaltén y sus áreas de influencia, independientemente del lugar de contratación, denominado de aquí en adelante como "anfitrión".
- b) Los que oferten, promocionen, publiciten, o intermedien en la oferta de alquiler turístico temporario actuando en forma directa o indirecta y/o ya sea a título oneroso o gratuito, denominados de aquí en adelante como "intermediarios".
- c) Los inquilinos, denominados de aquí en adelante como "huéspedes".
- d) Las plataformas digitales mediante las cuales se comercialicen, promocionen, oferten, reserven, y/o publiciten por medios digitales, inmuebles situados en la ciudad de El Chaltén que se encuentren sujetos al régimen de alquileres temporarios con fines de ocio, negocios, turismo y afines, denominados de aquí en adelante como "plataformas digitales".

**ARTICULO 4°: A LOS EFECTOS** de la presente Ordenanza, se entenderá por plataformas digitales a todos aquellos sitios web, aplicaciones móviles, softwares, redes sociales u otros medios electrónicos o informáticos de intermediación que permitan, faciliten o promuevan la oferta, difusión, reserva y/o contratación de inmuebles destinados a alojamiento temporario con fines de ocio, negocios, turismo y afines, cualquiera sea el dispositivo tecnológico utilizado para su acceso. La presente definición incluye tanto a las plataformas de alcance internacional como a las de carácter nacional, regional o local, sin importar el lugar donde se encuentren radicadas ni el régimen jurídico bajo el cual operen.

**ARTICULO 5°: SIN PERJUICIO** de los requisitos que en forma particular establezca la autoridad de aplicación en cada caso, los “anfitriones” de los inmuebles destinados a brindar Alquiler Temporario con fines de ocio, negocios, turismo y afines, deberán obligatoriamente obtener la correspondiente habilitación comercial.

**ARTICULO 6°: LOS ANFITRIONES** además deberán:

- a) Exhibir en lugar visible de ingreso a la unidad de vivienda de alquiler temporario, una copia de la Habilitación Comercial emitida por la Municipalidad de El Chaltén.
- b) Incluir el número de Inscripción asignado en la Habilitación Comercial, en toda oferta, reserva, contrato, publicación y/o toda documentación suscripta al efecto sobre el inmueble en locación.
- c) Constituir domicilio electrónico a los efectos de toda notificación derivada de su Habilitación Comercial.
- d) Registrar la información referente a cada huésped y el plazo de permanencia en dicha unidad habitacional, que deberá ser puesta a disposición de la Autoridad de Aplicación en caso de ser requerida. Se entiende por información del huésped los siguientes datos: Nombre, Apellido, Documento de Identidad y/o N° de Pasaporte y Nacionalidad. Dichos datos, junto con el período de alojamiento podrán, ser registrados en soporte digital.
- e) Brindar información clara y precisa al huésped sobre las condiciones de contratación y/o políticas de reserva y cancelación del servicio.
- f) Colocar en lugar visible de cada unidad funcional, un cartel con teléfonos de emergencias: Bomberos, Policía, Centros de salud, atención a víctimas de Género, del anfitrión y todo otro dato útil que resulte de importancia para la estadía de los huéspedes.
- g) Informar a la Secretaría de Turismo de la Municipalidad de El Chaltén, el cese de su ofrecimiento como propiedad de Alquiler Temporario con Fines de ocio, negocios, turismo y afines en los plazos y términos que establezca la reglamentación.

**ARTICULO 7°: LOS “INTERMEDIARIOS” Y “PLATAFORMAS DIGITALES”**, respecto de los inmuebles comprendidos en esta modalidad, deberán incluir en todas sus publicaciones (en formato digital, gráfico o audiovisual), el número de Inscripción asignado en la Habilitación Comercial y la foto digital de la misma. Asimismo, deberán consignar las condiciones y características específicas de este régimen de alquiler.

**ARTICULO 8°: DESÍGNESE** a la Secretaría de Comercio, Industria y Sanidad de la Municipalidad de El Chaltén como la Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 9°: TODA** unidad habilitada como Inmueble de Alquiler Temporario con fines de ocio, negocios, turismo y afines, podrá ser beneficiada con su inclusión en programas de difusión, promoción y oferta promovidos por la Municipalidad de El Chaltén.

**ARTICULO 10°: MODIFIQUESE** el Artículo 23° del Código Procesal de Faltas y Contravenciones Municipales de El Chaltén, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 23 - NOTIFICACIONES. Todas las notificaciones se harán personalmente, por cédula o por carta documento; pudiendo implementarse sistema de notificación electrónica para aquellos particulares intervinientes en el procedimiento que habiendo comparecido constituyan domicilio electrónico. Asimismo, serán válidas las notificaciones que se realicen vía correo electrónico a las personas jurídicas que no tengan domicilio constituido en la localidad de El Chaltén. A los efectos del diligenciamiento de las cédulas, podrá designarse un notificador o encomendarse tal tarea a la Policía de la Provincia de Santa Cruz.”*

**ARTICULO 11°: INCORPÓRESE** el Artículo 131 bis a la Ordenanza N° 082/HCDCH/2018, Código Procesal de Faltas y Contravenciones Municipales de El Chaltén, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*“Artículo 131° bis: Cada incumplimiento a lo dispuesto en la presente Ordenanza, por parte de aquellas plataformas digitales mediante las cuales se comercialicen, promocionen, oferten, reserven, y/o publiciten por medios informáticos y/o digitales, inmuebles situados en la ciudad de El Chaltén que se encuentren sujetos al régimen de alquileres temporarios con fines turísticos, será considerado como falta muy grave conforme a lo establecido en el artículo 4° del presente Anexo I.”*

**ARTICULO 12°: LAS SANCIONES** a la presente Ordenanza, están comprendidas en el Capítulo IX, Artículos 129°, 130°, 131° y 131° bis de la Ordenanza N° 082/HCDCh/2018, Código Procesal de Faltas y Contravenciones Municipales de El Chaltén.

**ARTICULO 13°: LOS “ANFITRIONES” Y LAS “PLATAFORMAS DIGITALES”** alcanzados por esta norma deberán adecuarse a las prescripciones aquí establecidas dentro del plazo de treinta (30) días, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

**ARTICULO 14°: EL DEPARTAMENTO** Ejecutivo Municipal reglamentará la presente Ordenanza en un plazo de diez (10) días a partir de su promulgación.

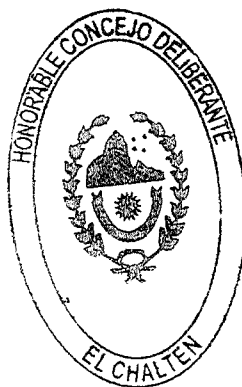
**ARTICULO 15°: REFRENDARA** la presente Ordenanza la Secretaria Legislativa del Honorable Concejo Deliberante.

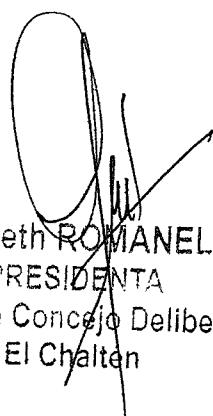
**ARTICULO 16°: COMUNIQUESE**, al Departamento Ejecutivo Municipal, a las plataformas digitales, dese amplia difusión, **PUBLÍQUESE** en el Boletín Oficial Municipal y cumplido, **ARCHIVESE**.

Dada en sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante en la XIV Sesión Ordinaria del día 23 de Octubre de 2025 con el siguiente voto de los Concejales:

Romanelli, María Elizabeth - Bloque UP: Afirmativo  
Zella Schulz, Heber Exequiel - Bloque UP: Afirmativo  
Ticó, Carlos Alberto - Bloque UP: Abstención  
Leyes, Estefanía Elizabeth - Bloque EV: Afirmativo  
Moreno Hueyo, Ignacio Miguel - Bloque C.CH: Afirmativo

  
Constanza FANTIN  
Secretaria Legislativa  
HCD-El Chaltén



  
Elizabeth ROMANELLI  
PRESIDENTA  
Honorable Concejo Deliberante  
El Chaltén

**ORDENANZA N° 276/HCDCH/2025.**