



LEY QUE REGULA EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO TURÍSTICO

El congresista que suscribe, **Idelso Manuel García Correa**, integrante del **Grupo Parlamentario Alianza para el Progreso**, en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, y según lo estipulado en los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta a consideración del Congreso de la República el siguiente proyecto de Ley:

El Congreso de la Republica;

Ha dado la Ley siguiente:

FÓRMULA LEGAL

LEY QUE REGULA EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO TURÍSTICO

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto regular el Servicio de Arrendamiento Turístico a nivel nacional.

Artículo 2. Finalidad de la Ley

La finalidad de la presente ley es garantizar los derechos de los usuarios del Servicio de Arrendamiento Turístico.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

Se encuentran comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la presente ley los arrendadores y arrendatarios de inmuebles que forman parte del Servicio de Arrendamiento Turístico, el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (MINCETUR), los gobiernos regionales y los gobiernos locales.

Artículo 4. Definiciones

Para efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entenderá por:



- a) Arrendador: Persona natural o jurídica propietaria de uno o varios bienes inmuebles que, a través de un contrato, promete dar el derecho a uso de la totalidad o una porción del bien o bienes inmuebles a otra persona llamada arrendatario.
- b) Arrendatario: Persona que, por medio de un contrato, adquiere el derecho a usar y ocupar temporalmente con fines turísticos un bien inmueble, propiedad del arrendador.
- c) Autoridad Nacional: Ente rector del Servicio de Arrendamiento Turístico, el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (MINCETUR).
- d) Bien Inmueble: Edificio adherido al suelo que no puede ser transportado, constituye patrimonio del arrendador y es destinado al Servicio de Arrendamiento Turístico en los términos de la presente ley. Los bienes inmuebles pueden ser una casa, un departamento, una habitación u otra unidad inmobiliaria que sirva para brindar el hospedaje temporal con fines turísticos.
- e) Constancia de Inscripción: Documento oficial emitido digitalmente que acredita que una persona en su condición de arrendador se encuentra inscrito en el REDSAT.
- f) Contrato: Acuerdo entre el arrendador y arrendatario por medio del cual se otorga al arrendatario el derecho a usar y ocupar de manera exclusiva, temporal y con fines turísticos el bien inmueble propiedad del arrendador. Este contrato no se regula por aquellas disposiciones que regulan a los servicios de hospedaje tradicional regulado en el artículo 1714 del Código Civil.
- g) Declaración Jurada: Documento escrito, suscrito por el arrendador, donde se declara voluntariamente, la información requerida por la presente ley y la autoridad nacional con la finalidad de obtener la constancia de inscripción y, en última instancia, su inclusión en el REDSAT.
- h) Número de Registro: Número natural asignado a un arrendador que ha sido inscrito en el REDSAT. Tiene como función identificar a los arrendadores facultados a ofertar el Servicio de Arrendamiento Turístico y es obligatorio que el arrendatario tenga conocimiento del número del arrendador con el que contrata.
- i) Registro Digital del Servicio de Arrendamiento Turístico (REDSAT): Sistema informático que crea, archiva, modifica y publica datos e información del arrendador que brinda el Servicio de Arrendamiento Turístico en el marco de la presente ley. Es requisito para brindar el Servicio de Arrendamiento Turístico estar inscrito en el REDSAT.
- j) Representante: Persona natural o jurídica facultada para realizar trámites y gestiones a nombre del arrendador.



- k) Servicio de Arrendamiento Turístico: Prestación que consiste en el uso temporal y con fines turísticos de un bien inmueble, independientemente de la zonificación en la que se encuentre, distinta al hospedaje, de duración menor a los 90 días naturales, para fines turísticos.

Artículo 5. Derechos del arrendatario

Todo arrendatario, además de los derechos que establece la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor; tiene derecho a:

- a) Recibir para para usar con fines turísticos el bien inmueble según las características ofrecidas por el arrendador.
- b) Contar con un canal de comunicación con el arrendador o su representante.
- c) Usar el bien inmueble por el período y de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato.
- d) No ser discriminado por ningún motivo prohibido por la Ley.
- e) Conocer el número de inscripción en el REDSAT del arrendador con el que contrata.

Artículo 6. Registro Digital del Servicio de Arrendamiento Turístico

Se crea e implementa el Registro Digital del Servicio de Arrendamiento Turístico (REDSAT), a cargo del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo. El REDSAT se soportará en sistemas informáticos, permitiendo inscripciones en línea.

Los gobiernos regionales y locales a contribuyen con el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo en la facilitación para las inscripciones en el REDSAT, sin que puedan exigir requisitos adicionales que no estén comprendidos en la presente ley.

Artículo 7. Contenido mínimo del REDSAT

El arrendador o su representante legal presentan, mediante una declaración jurada, la siguiente información mínima:

- a) Nombre o razón social del arrendador, según corresponda.
- b) Documento de identidad o carnet de extranjería del arrendador y, de ser el caso, de su representante.
- c) Dirección del bien inmueble.
- d) Descripción de las características de los bienes inmuebles destinados al Servicio de Arrendamiento Turístico.
- e) Panel de fotos de los bienes inmuebles destinados al Servicio de Arrendamiento Turístico.



- f) Condiciones y características del Servicio de Arrendamiento Turístico ofrecido y que serán parte del contrato
- g) Número de teléfono, dirección electrónica y física del arrendador y su representante de corresponder.

Artículo 9. Confidencialidad

La información registrada en la declaración jurada es de carácter confidencial y de uso exclusivo para los fines previstos en la presente ley. Esta obligación subsiste aún después de finalizada toda relación con la autoridad nacional, bajo responsabilidad.

Artículo 10. Procedimiento de inscripción

La inscripción en el REDSAT iniciará con la presentación por medios digitales, por parte del arrendador o su representante, de una solicitud simple acompañada por la declaración jurada.

Artículo 11. Constancia de inscripción

Una vez presentadas la solicitud simple y la declaración jurada, el arrendador obtendrá digitalmente la constancia de inscripción, donde conste la admisión de su inscripción en el REDSAT y un número de registro, el mismo que será de público conocimiento para acreditar su condición de arrendador en el marco de la presente ley.

Artículo 12. Sanciones

La aplicación de las sanciones se rige a lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 006-2017-JUS o normativa vigente.

Las infracciones a las obligaciones que establece la presente ley, serán sancionadas con las siguientes medidas:

1. Para infracciones leves: sanción de amonestación;
2. Para infracciones graves: sanción de multa no mayor de 5 UIT
3. Para infracciones muy graves: sanción de multa no menor de 5 y no mayor de 7 UIT.



GARCÍA CORREA IDELSO MANUEL

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

DISPOSICION COMPLEMENTARIA

Única.- Reglamentación

El Poder Ejecutivo elabora el reglamento de la presente ley en el plazo de noventa (90) días calendarios posteriores a su publicación.



Firmado digitalmente por:
KAMICHE MORANTE Luis
Roberto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/10/2024 14:50:31-0500



Firmado digitalmente por:
SALHUANA CAVIDES Eduardo
FAU 20161749126 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/10/2024 14:00:10-0500



Firmado digitalmente por:
RUIZ RODRIGUEZ Magaly
Rosmary FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/10/2024 15:08:44-0500



Firmado digitalmente por:
MARTICORENA MENDOZA Jorge
Alfonso FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/10/2024 15:29:11-0500



Firmado digitalmente por:
SOTO REYES Alejandro FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/10/2024 12:02:54-0500



Firmado digitalmente por:
GARCIA CORREA Idelso
Ivanuel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/10/2024 12:50:31-0500



Firmado digitalmente por:
CHIABRA LEON Roberto
Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/10/2024 13:36:26-0500



Firmado digitalmente por:
SOTO REYES Alejandro FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/10/2024 12:02:32-0500



Firmado digitalmente por:
ACUÑA PERALTA Maria
Grimaneza FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 30/10/2024 15:20:03-0500

Plaza Bolívar, Av. Abancay s/n - Lima, Perú
Central Telefónica: 311-7777



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

a) Antecedentes:

De la revisión de la web del Congreso de la República a la fecha de elaboración del presente Proyecto de Ley, se han presentado las siguientes iniciativas:

Proyecto de Ley N° 5467 - LEY QUE REGULA LAS EMPRESAS ADMINISTRADORAS DE PLATAFORMA TECNOLÓGICA DE INTERMEDIACIÓN DEL SERVICIO DE HOSPEDAJE Y CREACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL, tiene como objetivo regular a las empresas administradoras de plataforma tecnológica de intermediación del servicio de hospedaje y creación del registro nacional de los anfitriones, con el propósito de salvaguardar los derechos de los consumidores, así como fomentar la mejora y calidad del servicio.

Proyecto de Ley N°9084 - LEY DE ALQUILER TURÍSTICO TEMPORARIO, con el propósito de establecer un marco normativo para el alquiler turístico temporal, que permita promover esta actividad en beneficio del turismo en el país, así como establecer un sistema de registro de los inmuebles que sean empleados para el alquiler turístico temporal a nivel nacional.

b) Fundamentos de la propuesta:

Existen países que frente a esta problemática han optado por una mirada restrictiva de esta actividad, otros no tienen un marco normativo específico y otros por emitir normas con el objetivo de registrar a quienes se dedican a la actividad. En el primer grupo se encuentran países que cuentan con un sobre turismo o exceso de turismo, como es el caso de algunos países europeos siendo este el principal destino turístico o la ciudad de Manhattan. Estos también regulan los alquileres de larga estancia con montos máximos a pagar, situación que traería efectos perjudiciales para muchos destinos y el deterioro de muchos ecosistemas de nuestro país.

En ese mismo sentido, se ha advertido que aquellos países con un contexto turístico similar al de nuestro país optaron por una legislación que busca precisar a la actividad y exigir un registro de quienes prestan el servicio. El impacto que tuvo la pandemia COVID – 19 en las condiciones de vida de las personas, tanto a nivel de la salud, social y económico, siendo en este último



uno de los países más afectados. Aún el Perú no recupera las cifras de turismo del año 2019, es decir aún no se recupera de la crisis del COVID en el sector turismo, consideramos que las mejores experiencias comparadas deben ser aquellas que buscan fomentar la actividad del arrendamiento temporal y crear un registro para que el Ministerio pueda conocer dónde se presta y por quién. Esto también permitirá que el consumidor tenga seguridad al poder saber que la persona que le brinda el servicio se encuentra registrado ante el Ministerio.

A continuación se detalla la legislación comparada de países que han sido analizados:

- En Colombia, está regulado este servicio mediante la Ley 2068 de 2020, Ley General de Turismo, que regula la vivienda turística, entendida como la actividad *"de arrendar o subarrendar por periodos inferiores a 30 días, con o sin servicios complementarios, bienes raíces de su propiedad o de terceros, o la de realizar labores de Intermediación entre arrendadores y arrendatarios para arrendar Inmuebles en las condiciones antes señaladas"*.

Posteriormente, mediante el Decreto 1836 de 2021 se creó el Registro Nacional de Turismo y los requisitos que deben presentar las viviendas turísticas, definidas como las *"Unidades privadas, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente destinada total o parcialmente a brindar el servicio de alojamiento turístico según su capacidad, a una o más personas"*.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de Colombia al tener información actualizada sobre este tipo de actividad y por consiguiente tomar las mejores decisiones de política pública, a fin de fomentar el turismo en todo el territorio nacional. Esto ha permitido que el país cuente con un Registro Nacional de los prestadores y que dicho país tenga el mayor aumento en el flujo de turistas después de la pandemia.

El reporte señalado por Procolombia menciona que, los ingresos provenientes del sector turismo tienen impacto positivo en su economía nacional, y esto se debe a las estrategias de promoción internacional, oferta turística, sumado a ello la capacidad de adaptación para ofrecer productos con seguridad para mejorar la experiencia del turista.

- En Argentina, debido al modelo de Estado federal, la legislación se ha desarrollado por ciudades. En el año 2019, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires publicó la Ley 6255 que establece en el artículo 2 que *"Se entiende por Alquiler Temporario Turístico al servicio de alojamiento en unidades con destino habitacional, en su totalidad o en una parte de éstas, por un período mínimo de 1 (una) pernoctación"*



y de hasta 3 (tres) meses". Asimismo, creó un registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Del mismo modo, el Municipio de Zárate en dicho país emitió la Ordenanza 4768 dirigida a regular el servicio de alojamiento temporario. Esta Ordenanza señala que *"Se entiende por alquiler turístico temporario a aquella modalidad de alojamiento diferente a la hotelera, a través de inmuebles en los cuales se ofrece alojamiento transitorio, temporario, o por día"*. Asimismo, creó un Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario.

La estructura federal de dicho Estado difiere de la figura del Estado peruano, que es unitario. En ese sentido, se está proponiendo un registro nacional, a fin de que el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo pueda tener la información nacional unificada en un solo sistema.

En lo que va este año se registraron 4,99 millones de viajes de turistas no residentes en el país lo que representa un -6,1% en relación al 2023 y 6,3 millones de viajes de turistas residentes al exterior representado 5,2% en relación al año 2023. Cabe señalar que, que el sector turismo y viajes contribuirá a su PBI, por lo tanto contribuye en el crecimiento económico y el desarrollo social del país.

c) Marco Normativo:

La presente propuesta legislativa se sustenta en la normativa siguiente:

- La Constitución Política del Perú en su Artículo 65° de protección al consumidor, señala textualmente que *"El estado defiende el interés de los consumidores y usuarios. Para tal efecto garantiza el derecho a la información sobre los bienes y servicios que se encuentran a su disposición en el mercado. Asimismo, vela, en particular, por la salud y la seguridad de la población"*
- Ley N° 29571, El Código de Protección y Defensa del Consumidor.
- Ley N° 27790, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.
- Decreto Legislativo N° 1412, Decreto Legislativo Que Aprueba La Ley De Gobierno Digital.



d) Decisión política:

En la actualidad se ha incrementado la oferta de arrendamiento turístico temporal, la cual no tiene un marco normativo que garantice los derechos de los consumidores, esto hace imperativo y necesario la intervención del Congreso de la República en la aprobación de una norma que establecer un marco normativo del servicio de arrendamiento turístico temporal garantizando los derechos de los consumidores, con la finalidad de garantizar los derechos de los consumidores en el servicio de arrendamiento turístico temporal

I. IMPACTO DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente iniciativa legislativa no vulnera la Constitución Política del Perú o cualquier otra norma. Esta propuesta normativa aspira a establecer un marco normativo en favor de los consumidores del arrendamiento turístico temporal en todo el territorio nacional.

II. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

- **Costos de la norma**

Sectores afectados. La norma no genera impacto negativo en sector económico alguno del país.

Efectos monetarios. La presente medida no tiene efectos monetarios puesto que no es una ley que incida en las decisiones política monetaria ni mucho menos genera efectos adversos sobre las expectativas acerca del desempeño futuro de la economía nacional.

Impacto económico. La norma no genera un impacto negativo en el desenvolvimiento del Producto Bruto Interno del país.

Impacto presupuestal. La presente norma no representa una irrogación del erario público.

- **Beneficios de la norma**



Sectores afectados. La presente iniciativa al permitir la seguridad y calidad del servicio de arrendamiento turístico y salvaguardará los derechos de los usuarios.

Efectos monetarios. La norma al no ser una ley que incida en las decisiones de política monetaria, no genera efectos monetarios adversos ni beneficiosos para el país.

Impacto económico. El permitir el servicio de arrendamiento turístico temporal permitirá que la producción en sector económico se eleve, lo cual apalancará finalmente el crecimiento de PBI nacional.

Impacto presupuestal. La norma generará un impacto positivo a nivel presupuestal,

III. RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO EXPRESADO EN EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa se enmarca en la misma dirección que la política de Estado del Acuerdo Nacional:

Política N° 17: "Afirmación de la economía social de mercado", tiene por objetivo evitar el abuso de posiciones dominantes y prácticas restrictivas de la libre competencia y propiciará la participación de organizaciones de consumidores en todo el territorio.

Política N° 18: "Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica" tiene como objeto garantizar un marco legal que promueva la formalización y la competitividad de la actividad económica. Asimismo, promover una mayor competencia en los mercados de bienes y servicios, financieros y de capitales.