

Despacho del Congresista
ERNESTO BUSTAMANTE DONAYRE

"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"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"



Proyecto de Ley N°

LEY DE ALQUILER TURÍSTICO TEMPORARIO

El congresista de la República **CARLOS ERNESTO BUSTAMANTE DONAYRE**, integrante del Grupo Parlamentario Fuerza Popular que suscribe, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y los artículos 22 literal c), 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente Proyecto de Ley:

I. FORMULA LEGAL**LEY DE ALQUILER TURÍSTICO TEMPORARIO****CAPÍTULO I****Objeto, Sujetos, Definición****Artículo 1.- Objeto**

La presente Ley tiene por objeto establecer un marco normativo para el alquiler turístico temporario, 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 temporario a nivel nacional.

Artículo 2.- Sujetos

Se encuentran comprendidos dentro del ámbito de aplicación de la presente ley los propietarios, y aquellos terceros que se encuentren debidamente facultados por el propietario para realizar la actividad de alquiler turístico temporario definido en el artículo 3 de la presente Ley de manera habitual.

Artículo 3.- Definición

Se entiende por alquiler turístico temporario a aquella modalidad de alquiler diferente al hospedaje, realizada en inmuebles en los cuales se ofrece alojamiento transitorio o temporario. Puede abarcar el alquiler de habitaciones, departamentos o viviendas en general. El alquiler turístico temporario es una modalidad independiente del contrato de alquiler regulado en el Código Civil y se caracteriza por tener una duración de treinta (30) días calendario o menor, por cada contrato celebrado.

Cada contrato con las mismas partes puede ser renovado, bajo la modalidad de alquiler turístico temporario hasta por un periodo máximo de treinta (30) días adicionales. Superado dicho plazo, se aplicarán las disposiciones establecidas en el Código Civil sobre el contrato de arrendamiento.

Las viviendas primarias, referidas a la residencia principal donde habitualmente viven las personas que otorgan en alquiler el inmueble, quedan excluidas de la obligatoriedad

"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"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

de inscribirse en el Registro Nacional de Alquiler Turístico Temporario establecido en el capítulo II.

Artículo 4.- Alquiler temporario de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal

El alquiler turístico temporario de inmuebles en propiedad horizontal es libre y por tanto se encuentra permitido. La Junta de Propietarios o figura similar no podrá establecer restricciones a esta actividad.

CAPÍTULO II

Registro Nacional de Alquiler Turístico Temporario

Artículo 5.- Creación del Registro

Se crea el Registro Nacional de Alquiler Turístico Temporario el cual está bajo la administración del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, de conformidad con la Ley 27790, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo. En el marco de sus competencias, como rector de los servicios ofrecidos en el entorno digital, la Secretaría de Gobierno y Transformación Digital, coadyuva en el diseño y ejecución del Registro.

Artículo 6.- Obligatoriedad

La inscripción en el Registro de Alquiler Turístico Temporario es obligatoria para aquellos inmuebles destinados de manera exclusiva y habitual al alquiler temporario con fines turísticos. La inscripción la realiza cualquiera de los Sujetos mencionados en el artículo 2, cumpliendo los requisitos y obligaciones que para ello establece la presente Ley.

La inscripción en el Registro no configura un requisito previo para el ejercicio de la actividad.

Artículo 7.- Viviendas Primarias

Las viviendas primarias pueden, voluntariamente, solicitar su inscripción al Registro a fin de acogerse a los beneficios que el Registro otorgue.

CAPÍTULO III

Procedimiento de Registro

Artículo 8.- Modalidad

Para la inscripción de inmuebles destinados al alquiler temporario con fines turísticos, conforme lo descrito en el artículo 3 de la presente Ley, debe solicitarse la inscripción del inmueble a través de un formulario en línea conforme modelo que se adjunta como Anexo a la presente y tiene carácter de declaración jurada.

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

En caso de no ser cierta la información proporcionada y de comprobarse su falsedad o adulteración, el administrado se encuentra sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles y/o penales conforme a las disposiciones legales vigentes.

El Ministerio de Comercio Exterior y Turismo en coordinación con la Secretaría de Gobierno y Transformación Digital de la Presidencia del Consejo de Ministros proporciona el canal en línea de acceso al formulario de inscripción al Registro como requisito indispensable para el inicio de los plazos previstos en el artículo 19 de la presente Ley.

Artículo 9.- Datos requeridos para la inscripción al Registro

En el caso de tratarse del registro realizado por personas naturales, el formulario únicamente requiere al solicitante su nombre completo, número de documento nacional de identidad o pasaporte o carnet de extranjería, correo electrónico para notificaciones, domicilio físico, precisar si es propietario o tercero legitimado para realizar el registro y los datos del (los) inmueble(s) a registrar (dirección del inmueble e identificación de él o los propietarios).

En el caso de tratarse del registro realizado por personas jurídicas, se requiere adicionalmente la razón social de la persona jurídica, número de partida registral inscrita ante Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la persona jurídica, el número de Registro Único de Contribuyente y nombre del representante legal.

Artículo 10.- Confidencialidad

La información vertida por los solicitantes en los formularios al momento de aplicar al Registro es confidencial y de uso exclusivo de la autoridad competente para los fines previstos en la presente Ley.

Artículo 11.- Declaración Jurada

Al momento del registro, los solicitantes confirman con carácter de declaración jurada en el formulario de inscripción únicamente el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Que cuentan con las atribuciones legales necesarias para realizar el registro de él o los inmuebles.
2. Que el inmueble posee instalaciones y artefactos de gas y electricidad en buen estado de funcionamiento.
3. Que el inmueble cuenta con extintores y que los mismos son revisados anualmente;
4. Que se encuentra a disposición de los huéspedes en lugar visible, una cartilla con plano de evacuación, de corresponder, y teléfonos en caso de emergencia. La Autoridad competente puede emitir modelos de cartilla a disposición de los solicitantes.

Artículo 12.- Constancia de Registro

Una vez efectuado el registro, el solicitante recibe automáticamente una constancia de inscripción ante el Registro, la que debe ser puesta a disposición de los huéspedes.

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

En caso de transferencia, venta, cesión o cambio de destino del inmueble registrado, el registrante notifica oportunamente a la Autoridad competente, dentro de los 30 días de ocurrido el evento a notificar. Dicha notificación se realiza por los mismos canales y con los mismos requisitos previstos para el registro, de conformidad con las previsiones de los artículos 8 y 9 de la presente Ley.

Artículo 13.- Fiscalización posterior

La Autoridad competente es responsable de fiscalizar, posteriormente al Registro, la veracidad de la información registrada en el Anexo I.

Artículo 14.- Libre prestación del alquiler temporal

Para ofrecer un inmueble en alquiler temporal no es exigible la obtención de una licencia de funcionamiento, permiso u otro título habilitante.

CAPÍTULO IV

Autoridad Competente

Artículo 15.- Autoridad competente

El Ministerio de Comercio Exterior y Turismo es la autoridad encargada de la aplicación y cumplimiento de la presente Ley y tiene a su cargo el Registro referido en el artículo 5.

Artículo 16- Funciones y Atribuciones

Son funciones y atribuciones de la autoridad competente:

1. Desarrollar, poner a disposición, y asegurar el buen funcionamiento de los canales electrónicos y remotos para la inscripción en el Registro que dispone el artículo 8 de la presente Ley. En coordinación con la Secretaria de Gobierno y Transformación Digital de la Presidencia de Consejo de Ministros.
2. Recabar la información requerida en la presente Ley e inscribir en el registro pertinente a los Sujetos regulados, entregando la constancia de dicho registro.
3. Supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad señaladas en la declaración jurada a través de visitas a las propiedades, acordadas de manera previa con el registrante.
4. Actuar a petición de parte en el caso de las denuncias que se originen por incumplimiento de registro o por contener la información aportada graves omisiones o datos inexactos.
5. Proceder a imponer las sanciones correspondientes por el incumplimiento de la presente ley en virtud de lo establecido en el artículo 20.
6. De ser el caso, remitir a las Autoridades competentes las denuncias, reclamos o posibles hechos ilícitos que se lleguen a conocer durante el ejercicio de sus competencias, para su análisis por las entidades pertinentes, según corresponda.

Artículo 17.- Incentivos

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

Todo inmueble inscrito en el Registro que por medio de la presente se crea, puede ser incluido en programas de difusión, promoción y oferta promovidos por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo. Asimismo, puede recibir asistencia, información y asesoramiento brindado por el Ministerio para el desarrollo de la actividad.

Artículo 18.- Denominación – Prohibición

Queda expresamente prohibido denominar a los inmuebles de alquiler temporario turístico de manera análoga a cualquier establecimiento de alojamiento turístico habilitado conforme la legislación vigente en la materia.

Artículo 19.- Plazo de Adecuación

Los Sujetos mencionados en el artículo 2 de la presente Ley deben adecuarse a la misma en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario contados a partir de la implementación del formulario de inscripción en línea previsto en el artículo 8.

Artículo 20.- Sanciones

El Reglamento de la presente ley establece las infracciones en las que pueden incurrir los sujetos comprendidos en el artículo 2 de la presente ley. Las sanciones aplicables son las siguientes:

1. Amonestación
2. Multa no mayor a 5 UIT

En el caso de personas naturales y de micro y pequeñas empresas, definidas conforme a lo establecido en la Ley que Modifica Diversas Leyes para Facilitar la Inversión, Impulsar el Desarrollo Productivo y el Crecimiento Empresarial, Ley 30056, o la norma que la modifique o reemplace, la multa impuesta no debe exceder el 30% de los ingresos obtenidos por la actividad económica realizada en la reserva respectiva que haya dado lugar a la infracción.

El procedimiento administrativo sancionador destinado a la aplicación de las sanciones a las que se refiere la presente Ley, se rige por lo dispuesto en el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley 27444. Sin perjuicio de ello, para la imposición de la sanción se toma en cuenta los siguientes elementos:

1. Si se trata de una persona natural o micro y pequeña empresa
2. La probabilidad de detección de la infracción.
3. El beneficio ilícito esperado u obtenido por la realización de la infracción.

Cuando el prestador de servicios turísticos presente el allanamiento o reconocimiento, dentro del plazo para realizar sus descargos en el procedimiento sancionador, se impondrá una amonestación.

Se pone fin al procedimiento mediante la resolución que declara el archivo del procedimiento administrativo sancionador si el administrado subsane o corrige la conducta constitutiva de infracción administrativa con anterioridad a la notificación de la resolución final.

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Aplicación supletoria y alcance

En todo lo no previsto por la presente ley se aplica supletoriamente lo establecido por el Código Civil.

Se deja sin efecto cualquier otra normativa vigente a la fecha que verse sobre los supuestos y/o Sujetos regulados en la presente ley.

SEGUNDA. Reglamentación

El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario a partir de su promulgación.

La reglamentación de la presente ley y las normas posteriores que emita el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo tomarán en cuenta la naturaleza y características del alquiler temporal, así como el objetivo promotor de la presente ley.

TERCERA. Vigencia

La presente norma entrará en vigencia a los sesenta (60) días calendario luego de publicado el Reglamento.

Lima, 23 de septiembre de 2024

CARLOS ERNESTO BUSTAMANTE DONAYRE
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA



Firmado digitalmente por:
ROSPIGLIOSI CAPURRO
Fernando Miguel FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/10/2024 09:41:33-0500



Firmado digitalmente por:
BUSTAMANTE DONAYRE Carlos
Ernesto FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23/09/2024 14:48:21-0500



Firmado digitalmente por:
OBANDO MORGAN Auristela
Ana FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/10/2024 16:18:02-0500



Firmado digitalmente por:
LOPEZ MORALES Jeny Luz
FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/10/2024 15:25:16-0500



Firmado digitalmente por:
FLORES RUIZ Victor
Seferino FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/10/2024 14:46:31-0500



Firmado digitalmente por:
JIMENEZ HEREDIA David
Julio FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/10/2024 13:12:57-0500

www.congreso.gob.pe

ebustamante@congreso.gob.pe

Teléfono 311 7777



Firmado digitalmente por:
ALEGRIA GARCIA Luis
Arturo FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/10/2024 12:36:15-0500

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

ANEXO I

DECLARACIÓN JURADA VIRTUAL. Solicitud de inscripción al Registro

Solicito por medio del presente la inscripción al Registro. A tales fines, declaro lo siguiente:

INFORMACIÓN PERSONAL

I. PERSONA NATURALES

Nombre completo:

b. Acreditación de Identidad (DNI/Pasaporte/ carnet de extranjería / otros):

c. Correo electrónico para notificaciones:

d. Domicilio físico:

e. Título bajo el cual realiza el registro (administrador, sub arrendatario, cesionarios, otros):

II. PERSONA JURÍDICA

a. Razón social y número de partida registral inscrita ante Superintendencia Nacional de los Registros Públicos:

b. Registro Único de Contribuyentes:

"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"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

c. Correo electrónico para notificaciones:

d. Domicilio físico:

e. Nombre de representante.:

f. Título bajo el cual realiza el registro (administrador, sub arrendatario, contrato de arrendamiento/ cesionarios, otros):

III. INFORMACIÓN REQUERIDA DE EL/LOS INMUEBLE/S

a. Dirección del inmueble

b. Número de la partida registral del inmueble

c. Propietario del inmueble.

VI. CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES

Manifiesto cumplir con las siguientes condiciones:

i.	Poseo las facultades legales necesarias para realizar el registro de él o los inmuebles y ejercer la actividad.	
ii.	Poseo instalaciones y artefactos de gas y electricidad en buen estado de funcionamiento en el/los Inmueble/s.	
iii.	Cuento con extintores, detector de humo y monóxido de carbono (si aplica), los que deberán ser revisados anualmente.	
iv.	Pongo a disposición de los huéspedes en lugar visible, una cartilla con plano de evacuación (si aplica) y teléfonos de emergencia.	



Despacho del Congresista
ERNESTO BUSTAMANTE DONAYRE

"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"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

Manifiesto que la presente solicitud reviste el carácter de **declaración jurada**.

Una vez enviada la presente, recibirá como confirmación en su casilla de correo electrónico informada, la constancia de inscripción solicitada.

En _____, a los _____ del mes de _____ de _____

Firma:

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

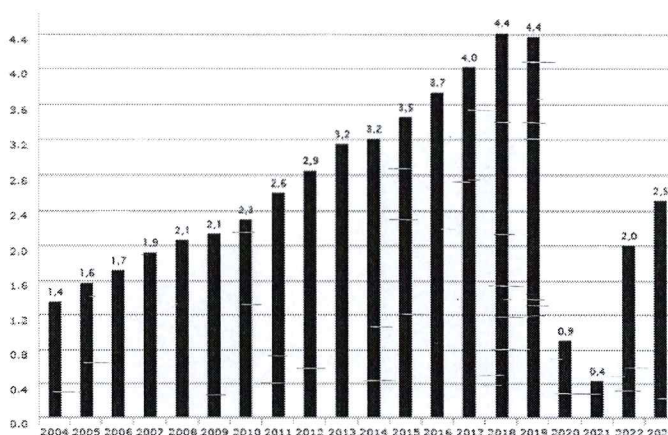
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA PÚBLICO

La actividad turística ha sido y es una de las principales actividades económicas del Perú, representando el 3.9% del PBI total para el 2019¹. Sin embargo, desde dicha fecha a la actualidad **se ha reducido la llegada de turistas internacionales** (ver gráfico N° 01), el ingreso de divisas, así como el porcentaje del Producto Bruto Interno (PBI) generado por el turismo, el cual para el 2024 no sobrepasa el 2.9% del PBI total².

Gráfico N° 01. Llegada de turistas internacionales



Fuente: Superintendencia Nacional de Migraciones³

Aunque la caída abrupta del número de turistas internacionales puede explicarse en parte por factores exógenos como la pandemia de COVID-19, esto no justifica completamente que “(...) Perú es el país de la región al que más se le ha costado reactivar la llegada de turistas internacionales. Entre enero y mayo del 2023, se recibieron menos de la mitad de los visitantes extranjeros que en el 2019 (...)”⁴. Asimismo, el estallido de los conflictos sociales en la zona sur del Perú—región que en 2019 recibió cerca del 76% de los turistas extranjeros que arribaron al país— lo cual ha debilitado aún más las expectativas de recuperación del sector⁵.

¹ Ministerio de Comercio Exterior y Turismo. *Perú: Principales Cifras de Turismo*. Revisado el 18 de septiembre, en: https://www.mincetur.gob.pe/centro_de_informacion/mapa_interactivo/cifrasTurismo.html

² *Idem*

³ Datos procesados tomados de la página: <https://datosTurismo.mincetur.gob.pe/appdatosTurismo/Content1.html>

⁴ Instituto Peruano de Economía (2023). Recuperar niveles de turismo receptivo permitiría crecer hasta 3% en 2024. <https://www.ipe.org.pe/portal/recuperar-niveles-de-turismo-receptivo-permitiria-crecer-hasta-3-en-2024/>

⁵ Sociedad de Comercio Exterior del Perú. TURISMO: ¿QUIÉNES PIERDEN?. Revisado el 20 de septiembre, en: <https://www.comexperu.org.pe/articulo/turismo-quienes-pierden>

"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"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

En consecuencia, **la reducción de la actividad turística causada por la disminución en la llegada de turistas internacionales, se ha identificado como una problemática económica y social que requiere una adecuada atención.** Esto es especialmente crítico dado que el turismo "(...) *juega un rol importante como generador de empleo y dinamizador de la economía peruana*"⁶. La crisis actual ha profundizado el impacto negativo sobre este sector clave, complicando seriamente las perspectivas de reactivación económica en el país.

Frente a este escenario, es fundamental abordar esta problemática para impulsar el crecimiento económico del país y mejorar la calidad de vida de las comunidades que se benefician directa e indirectamente de la actividad turística. En este sentido, un factor que puede estar relacionado con la disminución del número de turistas internacionales **es la falta de una regulación adecuada y clara sobre el alquiler temporal**, un medio que se ha vuelto cada vez más popular entre los turistas para visitar ciudades en todo el mundo⁷.

En los últimos años, el mercado de alquileres turísticos de corta duración ha crecido de forma acelerada, impulsado por plataformas digitales como Airbnb, Booking, Flipkey, Vrbo, Homestay, entre otras. Estas plataformas permiten a los propietarios ofrecer sus inmuebles de manera rápida y sencilla, generando un auge en el sector turístico y creando nuevas oportunidades tanto para los turistas como para los anfitriones, quienes encuentran en esta modalidad una forma atractiva de generar ingresos adicionales.

Sin embargo, este crecimiento exponencial también ha generado una serie de desafíos y problemas públicos que requieren atención regulatoria adecuada. Entre estos destacan la informalidad en la prestación del servicio, la evasión fiscal, la competencia desleal frente a otros actores del sector turismo formal como hoteles y hostales, así como la falta de control sobre la seguridad y el uso adecuado del suelo.

Por otro lado, una regulación inadecuada puede elevar los costos del servicio del alquiler temporal y reducir la oferta existente y potencial para los turistas nacionales y extranjeros. Por ejemplo, equiparar el alquiler temporal con las obligaciones y regulaciones del hospedaje convencional, sin tener en cuenta las particularidades de cada modalidad, podría imponer cargas excesivas a las personas naturales que ofrecen sus inmuebles, afectando negativamente el flujo de turistas al país. Por ello, es fundamental promover una regulación de calidad que comprenda la naturaleza específica de la actividad económica y se base en evidencia.

Esto cobra mayor importancia considerando los beneficios⁸ y el impacto económico que el alquiler temporal tiene en la economía y en la atracción de turistas internacionales. Según Jimenez et al. (2021), existe una relación positiva entre la oferta de alquileres

⁶ *Idem.*

⁷ Elliott, C. (2024). *Short-Term Rentals Are Getting Popular Again. Here's Why* Forbes. <https://www.forbes.com/sites/christopherelliott/2024/03/02/short-term-rentals-are-getting-popular-again-heres-why/>

⁸ Algunos de sus beneficios son: Ayudar a atraer nuevos mercados y demografías a nuevos destinos, influenciar el tipo y naturaleza de las compras y servicios, generar confianza para visitar un destino, reducir las barreras de entrada para el emprendimiento, proveer un inventario flexible para atender el alza y caída de la demanda, entre otros. Ver: World Bank. (2018). *Tourism and the Sharing Economy: Policy & Potential of Sustainable Peer-to-Peer Accommodation*

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

temporales a través plataformas de intermediación y el volumen de turistas en determinadas ciudades⁹.

Además, se ha encontrado que el alquiler temporal contribuye positivamente a la economía local. Por ejemplo, en el caso de Airbnb, un estudio de Oxford Economics¹⁰, reveló que en el 2021:

- Los servicios relacionados con el alquiler temporal prestados por esta compañía aportaron el 5% del PBI turístico.
- Se generaron US\$67 millones en sueldos, salarios y otros ingresos laborales en diversos sectores.
- Airbnb contribuyó con cerca del 20% de los turistas internacionales que ingresaron al Perú.

Para fomentar la llegada de turistas internacionales mediante una regulación adecuada, es útil examinar experiencias internacionales, como el caso de Colombia. En 2020, Colombia implementó una regulación que diferenciaba el alquiler temporal para fines turísticos del hospedaje tradicional¹¹, lo cual tuvo un impacto positivo en su sector turístico. Según Oxford Economics¹², en 2021 Airbnb en Colombia:

- Generó US\$554 millones en gastos directos de los huéspedes en sus reservas en Colombia.
- Aportó el 14.7% del PBI del turismo, con un total de US\$899 millones.
- Respaldó 64,000 puestos de trabajo y generó US\$274M en ingresos por sueldos y salarios.
- Colombia superó en 2023 el número de turistas internacionales previos a la pandemia, con un aumento del 34%¹³.

Dado este panorama, resulta imprescindible una intervención normativa que establezca un marco regulador que permita la coexistencia armoniosa entre los alquileres turísticos de corta duración y otros sectores del turismo, así como las comunidades locales. Sin embargo, esta regulación debe diseñarse de manera cuidadosa para evitar que su impacto desincentive la innovación y el emprendimiento de las plataformas digitales que operan en el país. Es necesario adoptar un enfoque que promueva la formalización de

⁹ Jiménez, J., Ortuño, A., y Pérez-Rodríguez, J.V. (2021). How does AirBnb affect local Spanish tourism markets? *Empirical Economics* Volume 62, pages 2515–2545 <https://link.springer.com/article/10.1007/s00181-021-02107-2>

¹⁰ Oxford Economics. (2021). *Hallazgos clave Perú*.

¹¹ Ley 2068. Por el cual se modifica la Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones. “(...) PARÁGRAFO 1. Para los efectos de la presente ley, se considera que prestan los servicios de vivienda turística las personas naturales o jurídicas cuya actividad sea la 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. Se presume de hecho que quien aparezca arrendando más de un Inmueble de su propiedad o de terceros por periodos inferiores a 30 días es prestador de servicios turísticos.”

¹² Oxford Economics (2022). *Impacto Económico de Airbnb en Colombia*. <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2022/09/Airbnb-LATAM-Indesign-COLOMBIA.pdf>

¹³ Pinto, K. (2024). Colombia ostenta el mayor aumento en el flujo de turistas después de la pandemia. <https://www.larepublica.co/globoeconomia/colombia-ostenta-el-mayor-aumento-en-el-flujo-de-turistas-despues-de-la-pandemia-3903598>

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

estos servicios a través de incentivos adecuados y un marco de cumplimiento claro, lo que no solo incrementará la recaudación tributaria, sino que también ofrecerá seguridad jurídica tanto a anfitriones como a usuarios.

Por ello, el presente proyecto busca equilibrar la necesidad de regulación con el objetivo de seguir incentivando la participación de empresas tecnológicas en el país, asegurando una competencia justa y transparente. A la vez, se promueve la formalización del sector y se protege a las comunidades locales afectadas por este fenómeno.

1.2. JUSTIFICACIÓN

El alquiler de corta duración se ha consolidado como un elemento clave para el crecimiento del turismo y el fortalecimiento de la economía local en el Perú. Aunque esta modalidad de alojamiento no es nueva, su reciente auge está vinculado principalmente a la irrupción de plataformas digitales, que han ampliado significativamente la accesibilidad y visibilidad de los alquileres temporarios. Esta expansión ha tenido un impacto directo en el incremento del flujo turístico y en la generación de ingresos para muchas familias peruanas, quienes ahora encuentran en este modelo una fuente adicional de sustento.

Asimismo, esta modalidad de hospedaje no solo diversifica las opciones disponibles para los turistas, sino que también juega un rol importante en la descentralización del turismo. Al fomentar el alquiler en zonas menos exploradas y fuera del circuito turístico tradicional, contribuye a la promoción de localidades más alejadas o menos conocidas. Este dinamismo es esencial, ya que permite una distribución más equitativa de los beneficios económicos del turismo, facilitando que las economías locales menos desarrolladas también se vean favorecidas por la actividad turística.

En este contexto, resulta fundamental que el Estado peruano avance en la creación de un marco regulatorio adecuado, que contemple la implementación de un registro nacional de anfitriones y operadores de alquiler temporal. Este registro oficial, acompañado de normativas claras y transparentes, promoverá la formalización de la actividad, garantizando la seguridad jurídica tanto para los anfitriones como para los turistas. A su vez, un marco regulador permitirá una fiscalización más eficiente y contribuirá a la recaudación tributaria, asegurando que los alquileres temporarios cumplan con estándares mínimos de calidad y seguridad, protegiendo así a todas las partes involucradas.

No obstante, cualquier regulación debe enfocarse en generar un equilibrio que, sin desincentivar el crecimiento del sector, promueva la formalización y el cumplimiento de las obligaciones legales. Es esencial que las normativas faciliten la participación en el mercado a través de incentivos que fomenten la formalización y la simplificación de trámites administrativos. De esta manera, se garantizará un entorno justo y competitivo, que proteja los derechos de los propietarios, los turistas y las comunidades locales, sin afectar negativamente la innovación tecnológica y el crecimiento de las plataformas digitales que operan en el país.

Finalmente, un marco regulatorio coherente permitirá la sostenibilidad del sector turístico y el fortalecimiento de las economías locales, asegurando un desarrollo ordenado y justo del mercado de alquiler temporal. Al regular de manera equilibrada y efectiva, se beneficiará a todos los actores involucrados, desde las plataformas

"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"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

tecnológicas y los anfitriones, hasta los turistas y las comunidades receptoras, contribuyendo al crecimiento económico y a la promoción de un turismo más inclusivo y equitativo.

1.3. LA PROPUESTA

Para comenzar, es fundamental **establecer con claridad** quiénes son los **sujetos** que participan en la actividad de alquiler turístico de corta duración. Estos actores serán responsables de su inscripción en el registro correspondiente, lo que permitirá su adecuada identificación y regulación. Establecer con precisión quiénes participan en esta actividad facilita la implementación efectiva de la normativa y mejora la supervisión de las prácticas de alquiler. **La identificación clara de los actores involucrados** es esencial para asegurar un control eficiente de la actividad y promover la transparencia en el sector.

Respecto a la **definición de "alquiler turístico temporal"**, es imprescindible precisar las características de esta modalidad que la diferencian del hospedaje tradicional. El alquiler turístico temporal se caracteriza por tener una duración máxima de 30 días calendario por contrato, e incluye el arrendamiento de habitaciones, departamentos o viviendas en su totalidad. La definición precisa de esta modalidad es clave para evitar ambigüedades y confusiones legales, asegurando que todos los contratos de alquiler temporal se ajusten a los parámetros establecidos, lo que proporciona un marco jurídico claro y específico que regula esta actividad de forma coherente.

Por otro lado, en cuanto a las **viviendas primarias**, aquellas que constituyen la residencia habitual de las personas que alquilan temporalmente el inmueble, estarán excluidas de la obligación de inscripción en el registro. Esta excepción busca evitar cargas administrativas innecesarias para quienes alquilan su vivienda de manera ocasional. Al enfocar la regulación en inmuebles destinados regularmente al alquiler turístico, se garantiza un **enfoque justo y proporcional**, sin afectar a los propietarios que alquilan su residencia principal de forma esporádica.

Por último, para los inmuebles bajo régimen de **propiedad horizontal**, es fundamental destacar que los reglamentos internos solo pueden establecer límites para el uso de las áreas comunes. En lo que respecta a la propiedad privada, esta está protegida como un derecho fundamental, lo que otorga a los propietarios la libertad de decidir el uso de sus inmuebles, incluyendo la posibilidad de alquilarlos temporalmente. Cualquier disposición en los reglamentos internos que restrinja este derecho sería nula, ya que contraviene derechos fundamentales amparados por la Constitución.

La **creación de un Registro Nacional**, administrado por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo con el respaldo de la Secretaría de Gobierno y Transformación Digital, facilitará una coordinación eficiente y una gestión integral de la regulación del alquiler turístico. Este enfoque colaborativo optimiza la supervisión y la implementación de políticas en el entorno digital, simplificando la implementación de la normativa y el seguimiento de las actividades de alquiler temporal. La integración de ambas entidades garantiza un **marco regulador adecuado y adaptado a las realidades del entorno digital** en el que operan las plataformas de alquiler.

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

En este sentido, la inscripción en este registro será obligatoria solo para los inmuebles destinados exclusivamente al alquiler temporario con fines turísticos. Esta distinción permite un cumplimiento normativo más eficiente por parte de los arrendadores, garantizando que únicamente los inmuebles pertinentes sean registrados, sin imponer requisitos innecesarios a aquellos que no participan en esta actividad. Esto asegura una regulación focalizada y eficiente.

Es importante destacar que la inscripción en el registro **no debe ser un requisito previo** para el ejercicio de la actividad económica, dado que su objetivo principal es garantizar la transparencia ante la autoridad competente. Este trámite no está diseñado para evaluar el riesgo ni para otorgar una aprobación previa que condicione el inicio de la actividad. De hecho, establecerlo como un requisito previo, podría generar barreras administrativas, dificultando el acceso a esta actividad y limitaría la adopción de nuevas iniciativas económicas en el sector turístico. Por lo tanto, es esencial que el proceso de inscripción sea un paso complementario que promueva la formalización sin restringir el emprendimiento, permitiendo que el sector turístico crezca sin obstáculos innecesarios.

El **mecanismo de registro** ha sido diseñado con requisitos básicos y sencillos, orientados a identificar tanto al solicitante como al inmueble, lo que garantiza que la inscripción sea accesible y no se convierta en una barrera para el inicio de la actividad. Para facilitar aún más el proceso, se ha establecido que el registro se realice de manera virtual, proporcionando un método rápido, simple y automático que fomente una mayor adhesión al sistema y un cumplimiento efectivo de las obligaciones formales por parte de los arrendadores.

La **confidencialidad** de los datos proporcionados es una prioridad, garantizando que la información personal será manejada de forma segura y solo con los fines previstos por la ley. Este enfoque es fundamental para proteger la privacidad de los solicitantes y generar confianza en el sistema de registro, promoviendo así una mayor participación en el sistema.

Asimismo, el uso de una **declaración jurada** permite que los solicitantes certifiquen el cumplimiento de ciertos requisitos de seguridad y legales sin la necesidad de someterse a revisiones previas exhaustivas. Este mecanismo simplifica el proceso y permite que la actividad económica comience de manera ágil, mientras los arrendadores garantizan el cumplimiento de los estándares establecidos.

En lo que respecta a los **requisitos de seguridad**, como el mantenimiento de instalaciones, la revisión de extintores y la disposición de cartillas de evacuación, estos son esenciales para garantizar la seguridad de los huéspedes y el cumplimiento de las normativas vigentes. La presentación de una declaración jurada por parte de los propietarios, confirmando el cumplimiento de estos estándares, es una medida adecuada para garantizar la seguridad. Además, se prevé la posibilidad de una fiscalización posterior por parte de las autoridades, lo que asegura un control eficiente sin necesidad de imponer barreras previas al inicio de la actividad económica.

La **fiscalización posterior** no solo garantiza que la información proporcionada durante el proceso de registro sea revisada y verificada, sino que también asegura que los

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

inmuebles cumplan con los requisitos de seguridad y legalidad a lo largo del tiempo. Este proceso fomenta un **cumplimiento constante y responsable** de las normativas, manteniendo la calidad del servicio y la protección de los usuarios.

Asimismo, la ausencia de requisitos adicionales, como licencias municipales o permisos específicos para ofrecer alquiler temporal, ayuda a reducir las barreras administrativas para los propietarios, facilitando su participación en el mercado de alquiler temporal. Esto fomenta la oferta de alojamientos que, a su vez, contribuye a incrementar el turismo en el país.

En lo referente al **sistema sancionatorio**, se aplicará el **principio de tipicidad** aplicable a la administración pública, asegurando que las sanciones sean proporcionales a la gravedad de la infracción y al tipo de sujeto involucrado (persona natural, micro o pequeña empresa). Las multas tendrán topes establecidos y se considera la posibilidad de aplicar amonestaciones en lugar de sanciones más severas, asegurando un enfoque equilibrado que no desaliente injustamente la actividad económica en el sector.

El **procedimiento sancionador** seguirá lo dispuesto en la Ley del Procedimiento Administrativo General, lo que garantiza un **proceso justo y transparente**. Este marco considera factores como la probabilidad de detección y el beneficio ilícito, lo que asegura que las sanciones se ajusten a la gravedad de la infracción cometida, manteniendo un **equilibrio entre la corrección de conductas inadecuadas y la promoción de la actividad económica**.

Un aspecto positivo es la posibilidad de archivar el procedimiento sancionador si la infracción es subsanada antes de la resolución final. Esto incentiva a los administrados a corregir sus errores de manera oportuna, promoviendo el **cumplimiento voluntario** de la normativa y evitando sanciones innecesarias. Este enfoque facilita un ambiente de cooperación entre los propietarios y las autoridades reguladoras.

Por otro lado, la **aplicación supletoria del Código Civil** garantiza que, en ausencia de disposiciones específicas dentro de la ley que regula el alquiler turístico temporal, se utilicen normas generales ya establecidas. Esto proporciona un **marco legal coherente** que cubre los aspectos no detallados en la ley específica, garantizando que no existan vacíos normativos y facilitando la interpretación y aplicación de la normativa.

Finalmente, es fundamental que las normas emitidas posteriormente por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo se alineen con el **objetivo promotor** de la ley. Esto garantizará que tanto la implementación como la aplicación de la normativa respalden efectivamente los fines previstos, como el fomento del alquiler temporal y la protección adecuada de los derechos de los usuarios y prestadores de servicios. La coherencia entre las regulaciones emitidas y los objetivos de la ley será clave para lograr un entorno propicio para el crecimiento del sector, al tiempo que se protege la seguridad y la equidad en las relaciones entre arrendadores y turistas, fomentando una competencia justa y transparente.

1.4. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

- Ley N° 27790, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

- Decreto Legislativo N° 1412, Decreto Legislativo que aprueba la ley de Gobierno Digital

II. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El proyecto de ley no transgrede normas constitucionales, ni normas vigentes a la fecha. Por el contrario, su aprobación buscará fortalecer la protección brindada a los usuarios de alquileres temporales, peruano o turistas, promoviendo además el registro y formalización de los inmuebles arrendados.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La propuesta normativa tendrá un impacto positivo en todos los actores involucrados, al equilibrar la necesidad de promover la formalización y el desarrollo económico con la protección de los derechos de los arrendatarios y la seguridad de los consumidores. Los costos asociados a la implementación de la ley son razonables y manejables, mientras que los beneficios, tanto económicos como sociales, serán de largo alcance, favoreciendo un mercado turístico más dinámico, seguro y equitativo. Aprobando esta propuesta, se conseguirá un desarrollo sostenible del alquiler turístico temporal, contribuyendo al crecimiento del turismo y la economía local en el Perú, mientras se fomenta un entorno digital y regulado adecuado para el mercado actual.

Grupo de Interés	Efectos
Propietarios y/o arrendadores	- La obligación de inscribirse en un registro nacional permitirá que los arrendadores formalicen su actividad. Esto les otorgará seguridad jurídica, acceso a beneficios fiscales, y reducirá los riesgos de conflictos legales con los arrendatarios. La formalización también facilitará su acceso a créditos y otros servicios financieros que, de otra manera, estarían fuera de su alcance. - La exigencia de garantizar condiciones de seguridad mínimas, como el buen estado de las instalaciones, la disponibilidad de extintores y la presentación de cartillas de evacuación, aumentará la responsabilidad de los arrendadores, pero también incrementará la confianza de los usuarios en estos inmuebles, lo que a largo plazo podría traducirse en mayor demanda y estabilidad en la actividad. - Al eximir a los propietarios de obtener licencias municipales o permisos adicionales, la ley facilita la participación en el mercado, especialmente para aquellos propietarios que alquilan inmuebles de manera ocasional. Esto permite que nuevos actores, incluyendo pequeños propietarios, se integren fácilmente al sistema sin verse abrumados por requisitos costosos o complejos.
Arrendatarios y/o turistas	Con la aplicación de esta ley, los turistas y arrendatarios tendrán la certeza de que los inmuebles donde se hospedan cumplen

“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”
“Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú”

	con ciertos estándares de seguridad y calidad. Esto fomenta un entorno de confianza, donde los usuarios pueden sentirse más protegidos frente a riesgos imprevistos, mejorando la experiencia del turista y fortaleciendo la reputación del mercado peruano como destino turístico. Al regular y formalizar el alquiler temporal, la oferta de hospedaje será más accesible y amplia, cubriendo regiones menos frecuentadas. Esto permite a los turistas contar con una mayor gama de opciones de alojamiento, impulsando el desarrollo de localidades que tradicionalmente han estado al margen del turismo convencional.
Estado	- La formalización de los alquileres turísticos temporales contribuirá a un aumento en la recaudación tributaria, ya que los arrendadores estarán obligados a tributar en función de los ingresos generados por esta actividad. Esto fortalecerá los ingresos del Estado sin la necesidad de aumentar los impuestos a otros sectores. - El Registro nacional, administrado por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo y respaldado por la Secretaría de Gobierno y Transformación Digital, permitirá un control más eficiente de la actividad económica de alquileres temporales.
Plataformas digitales y el sector tecnológico	- La ley reconoce el papel esencial de las plataformas digitales en la dinamización del alquiler turístico. Al no imponer requisitos prohibitivos, se garantiza que las plataformas continúen operando en el país, fomentando el crecimiento del sector tecnológico y turístico. Además, al formalizar el mercado, estas plataformas podrán ofrecer servicios más seguros y regulados, lo que incrementará su legitimidad y atractivo en el mercado peruano. - La colaboración con la Secretaría de Gobierno y Transformación Digital permitirá que la normativa aproveche las tecnologías disponibles para integrar el registro y los procesos de inscripción en un entorno digital. Esto reduce costos y aumenta la eficiencia tanto para las plataformas como para los arrendadores, promoviendo un crecimiento continuo del mercado digital.
Pequeños empresarios	- Los pequeños emprendedores que deseen dedicarse al alquiler turístico temporal podrán acceder al mercado sin enfrentarse a exigencias regulatorias complejas o costosas. La implementación de un registro simple, accesible y digital fomenta la participación de nuevos actores que, de otro modo, se verían excluidos del sector debido a su informalidad o falta de recursos. - Al estar registrados y formalizados, los pequeños emprendedores podrán acceder a financiamientos, subsidios o promociones del Estado que impulsen su actividad. Esto fortalecerá el sector y permitirá que los pequeños propietarios se profesionalicen y crezcan dentro del mercado.



"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"
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

IV. RELACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL Y AGENDA LEGISLATIVA

La presente propuesta legislativa guarda concordancia con la Política de Estado 18 del Acuerdo Nacional relativa al "La Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica", que dispone lo siguiente:

"18. Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica"

Nos comprometemos a incrementar la competitividad del país con el objeto de alcanzar un crecimiento económico sostenido que genere empleos de calidad e integre exitosamente al Perú en la economía global. La mejora en la competitividad de todas las formas empresariales, incluyendo la de la pequeña y micro empresa, corresponde a un esfuerzo de toda la sociedad y en particular de los empresarios, los trabajadores y el Estado, para promover el acceso a una educación de calidad, un clima político y jurídico favorable y estable para la inversión privada así como para la gestión pública y privada. Asimismo, nos comprometemos a promover y lograr la formalización de las actividades y relaciones económicas en todos los niveles.

Con este objetivo el Estado: (...) (b) garantizará un marco legal que promueva la formalización y la competitividad de la actividad económica; (c) procurará una simplificación administrativa eficaz y continua, y eliminará las barreras de acceso y salida al mercado; (d) proveerá infraestructura adecuada; (e) promoverá una mayor competencia en los mercados de bienes y servicios, financieros y de capitales; (...) y (k) construirá una cultura de competitividad y de compromiso empresarial con los objetivos nacionales."

4.1. Agenda Legislativa 2023-2024

El proyecto de ley propuesto tiene relación con la Agenda Legislativa prevista para la legislatura 2023-2024, aprobada por Resolución Legislativa N° 002-2023-2024-CR del Congreso de la República el 16 de octubre de 2023. En efecto, la modificación normativa concuerda con la Política de Estado de Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica.