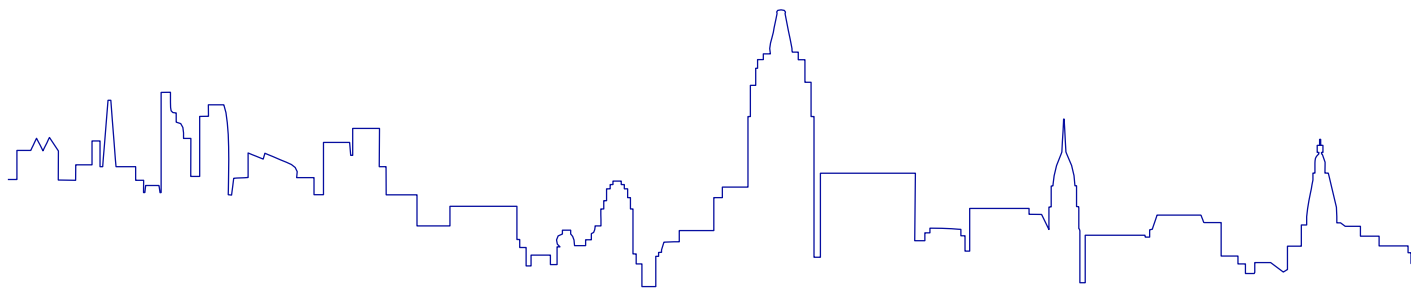


# Guidelines ReformBnB Kyoto, Diciembre 2022



ReformBnB es un encuentro bianual de asociaciones hoteleras y aliados cuidadosamente seleccionados para definir medidas frente a la industria del alquiler turístico. El objetivo es desarrollar proyectos conjuntos e intercambiar ideas estratégicas, todo con la finalidad de promover reglas justas.

En noviembre, se celebró ReformBnB NYC, la primera cumbre internacional de asociaciones hoteleras que se enfrentaba al desafío de la industria del alquiler turístico.

El objetivo principal de la cumbre fue discutir cómo afrontar los daños causados por la industria de los pisos turísticos. Durante esta cumbre, las asociaciones de hoteles firmaron un manifiesto de 8 puntos: con una clara voluntad constructiva, con una propuesta para encajar de manera sostenible en la economía colaborativa “real” y desterrar a los operadores profesionales que ocultan su actividad ilegal. Todas las entidades involucradas reconocieron la importancia de la reunión y la necesidad de continuar trabajando juntos para

erradicar los pisos turísticos ilegales, con la organización de reuniones periódicas en diferentes ciudades del mundo.

En abril celebramos ReformBnB Barcelona, un segundo encuentro en el que participaron más de 30 asociaciones hoteleras de todo el mundo. Dado que nos enfrentamos a un problema global y no un caso de ciudades individuales, fue una prioridad unir esfuerzos para exigir que las autoridades locales establezcan medidas para enfrentar los efectos negativos de los pisos turísticos. Por este motivo, en Barcelona, los diferentes grupos de trabajo realizados durante la cumbre culminaron con la creación de una propuesta de pautas globales para ser asumidas por parte de las diferentes autoridades de todas las ciudades del mundo. Trabajando sobre una base ya establecida por la Hotrec, esas pautas fueron acordadas por el consenso de 32 asociaciones hoteleras internacionales.

**La estructura de este documento se divide en 8 medidas:**

## 1.1 Registro obligatorio

### Medida

**Todos los anfitriones** tienen que registrarse con las autoridades locales, dando certeza a los reguladores para saber qué alojamientos han sido alquilados, por quién y por cuánto tiempo.

### Justificación

Los sistemas de registro permitirían a las autoridades monitorizar y controlar la actividad de los alojamientos turísticos más fácilmente. El número de registro y la capacidad de poder vetar aquellos que no cumplan con los requisitos facilitaría la aplicación de las leyes de impuestos, de consumidores y otras leyes.

### ¿Dónde se aplica?

Buenos Aires, Toronto, Colombia, París, Barcelona, Croacia, Grecia, Suecia y Alemania. Quito, Austria e Italia en los próximos meses.

## 1.2 Las plataformas tienen que publicar el número de registro

### Medida

**Las plataformas deberían estar obligadas a publicar el número de registro.**

### Justificación

Debería ser obligatorio añadir el número de registro en los apartamentos ofrecidos en las plataformas que ofertan alojamientos turísticos

### ¿Dónde se aplica?

San Francisco, París y Japón.

## 2. Fiscalidad similar entre hoteles y alojamientos turísticos

### Medida

**Un número equitativo de tasas** al que ya se aplica en hoteles, debe ser pagado por la industria de los alojamientos turísticos.

Los intermediarios de los alojamientos turísticos deberían apoyar a las autoridades locales en reportar datos para recolectar la cantidad correcta de tasas.

### Justificación

El cumplimiento con la regulación fiscal sería un factor clave para una competencia justa. Los proveedores profesionales de alojamientos turísticos deberían pagar las mismas tasas e impuestos que los hoteles con los que compiten. Dificultaría la evasión de impuestos por parte de los anfitriones. Parte de esas tasas se podrían destinar a incrementar las arcas de dinero público.

### ¿Dónde se aplica?

**Tasa de ocupación turística:** Quito, París, Florencia, Milan, Liechtenstein, Barcelona, Suiza, Croacia y Austria.  
**IVA u otras tasas sobre la facturación:** Perth, Toronto, Santiago de Chile, Colombia, Quito, Florencia, Milan, Argentina, Suiza, Finlandia y Croacia.  
**Seguros sobre la responsabilidad social:** Quito, París, Barcelona, Suiza y Finlandia.  
**Impuestos sobre la renta:** Toronto, Perth, Santiago de Chile, Liechtenstein, Colombia, Quito, París, Florencia, Milan, Barcelona, Nueva York, Suiza, Croacia, Austria, Finlandia, Grecia y Suecia.

### 3. Limitaciones

---

#### Medida

**Las autoridades deberían establecer limitaciones en la actividad de los pisos turísticos** para reducir los posibles impactos sociales negativos (Ej: la conversión de viviendas en hoteles ilegales).

#### Justificación

Permitiría a las autoridades poder diferenciar a quienes comparten su casa, a los que la alquilan de manera irregular, y los operadores profesionales que convierten los pisos en alojamiento turístico ilegal.

#### ¿Dónde se aplica?

Toronto, Ginebra, Liechtenstein y Suecia.  
París y Nueva York en pisos enteros.

### 4. Seguridad y salubridad

---

#### Medida

**Los alojamientos deberán cumplir ciertos mínimos de seguridad, salubridad y accesibilidad.**

#### Justificación

Estándares mínimos protegen a los clientes, al público, y a los anfitriones de los riesgos y problemas asociados con los alojamientos temporales, garantizando a todos un viaje seguro.

#### ¿Dónde se aplica?

Madrid.

### 5. Vecinos y propietarios tienen derecho a decidir

---

#### Medida

**Los vecinos y los propietarios de los edificios/alojamientos deberían poder elegir con quién quieren convivir.** Los apartamentos turísticos no deberían operar en sus edificios sin su consentimiento.

#### Justificación

Dar voz a los vecinos, crearía mejores sinergias con las autoridades locales, así como la seguridad sería mucho más eficiente de esta manera.

#### ¿Dónde se aplica?

Santiago de Chile, Colombia, Suecia, Argentina, Nueva York y Austria.  
Quito durante los próximos meses.

### 6. Responsabilidad

---

#### Medida

**Las responsabilidades legales de las plataformas y anfitriones deben estar claramente definidas.** En este sentido, las plataformas tienen que asumir su rol y sus obligaciones eliminando cualquier tipo de actividad ilegal en su portal y, haciéndose responsable frente al cliente.

#### Justificación

La creación clara de unos derechos y obligaciones de todas las partes, ayudaría a clarificar la situación de confusión a la hora de especificar quién es responsable de qué. Arrendadores, plataformas online y autoridades deben asumir sus responsabilidades frente al consumidor.

#### ¿Dónde se aplica?

París y Barcelona.

### 7.1 Transparencia del dato (Plataformas)

---

#### Medida

**Las plataformas de alquiler de corta duración deben facilitar toda la información de todas los alojamientos registrados en su plataforma.**

#### Justificación

Permitirá a las autoridades controlar y recopilar datos de seguridad y fiscales.

#### ¿Dónde se aplica?

### 7.2 Transparencia del dato (Anfitrión)

---

#### Medida

**Los anfitriones deben proporcionar información sobre ellos mismos, las unidades que ofrecen en alquiler a corto plazo, así como la ubicación, el tipo y las características de la unidad.** El anfitrión también deberá facilitar información sobre el número máximo de huéspedes que la unidad capaz de alojar.

#### Justificación

La falta de información fiable sobre los servicios de alquiler de alojamiento a corto plazo dificulta a las autoridades la evaluación del impacto de los servicios de alquiler y desarrollar y aplicar una política adecuada y proporcionada.

#### ¿Dónde se aplica?

## 8 Aplicación y control

### Medida

**Las autoridades locales deben poder regular activamente las prácticas que ellos consideran ilegales.** Sistemas permanentes de monitorización de la actividad de los alojamientos turísticos deberían ser introducidos. Se deberían definir multas para las plataformas y para anfitriones que no cumplan con las regulaciones.

### Justificación

Se tienen que definir sanciones para aquellas personas que incumplan las normas y para las plataformas que violen las regulaciones establecidas. Disponer de las herramientas pertinentes y necesarias de organización e inspección de la actividad de los STR permite al gobierno local tener un control más eficiente sobre el desarrollo de esta actividad en su área de gestión, evitando así la proliferación descontrolada de esta actividad y las consecuentes afectaciones al entorno y a la propia industria turística.

### ¿Dónde se aplica?

Perth, Toronto, Santiago de Chile, Bogotá, Paris, Milán, Barcelona, Nueva York, Croacia y Grecia.

