

**CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DOCENCIA ECONÓMICAS, A.C.**



**REGULACIÓN DE LA RENTA DE ALOJAMIENTOS ENTRE PARES  
PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO EN MÉXICO**

**TESINA**

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE  
MAESTRO EN GERENCIA PÚBLICA**

**PRESENTA**

**CEDRIAN LÓPEZ BOSCH MARTINEAU**

**DIRECTOR DE LA TESINA:**

**DR. MAURICIO IVAN DUSSAUGE LAGUNA**

**CIUDAD DE MÉXICO**

**AGOSTO, 2017**

## **AGRADECIMIENTOS**

A los Doctores Mauricio Dussauge, Ana Díaz y David Arellano, por sus consejos y la revisión de este trabajo a lo largo de sus distintas etapas.

A Roberto Bowling, Alain Dupeyras, Ariel Juárez, Ángel López, Manuel Ramos y Jane Stacey, por sus insumos, comentarios y orientación.

A Matt Rooney y al Instituto George W. Bush por el apoyo brindado a lo largo de este proceso.

A Jerildy López Bosch, Danielle Martineau, a mis amigos y familia extendida, por apoyarme y soportarme este proceso.

A Alina Hernández, por estar ahí en cada decisión importante.

## **CONTENIDO**

Cuadros y Gráficas .....	iv
<b>Abreviaturas y siglas .....</b>	<b>v</b>
<b>1. LAS PLATAFORMAS ENTRE PARES Y SU OFERTA DE HOSPEDAJE .....</b>	<b>3</b>
1.1. Oferta de alojamientos entre pares.....	6
1.2 Alojamiento entre pares en México .....	7
1.3. Regulación del hospedaje en México .....	9
<b>2. CATÁLOGO DE INSTRUMENTOS REGULATORIOS DE LOS ALOJAMIENTOS ENTRE PARES A PARTIR DE LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL .....</b>	<b>13</b>
2.1. Instrumentos restrictivos.....	14
2.2. Instrumentos de estandarización .....	16
2.3. Instrumentos de fomento .....	18
2.4. Instrumentos fiscales.....	19
<b>3. PROPUESTA DE REGULACIÓN DE LA RENTA DE HOSPEDAJE ENTRE PARES PARA MÉXICO .....</b>	<b>21</b>
<b>FUENTES CONSULTADAS .....</b>	<b>26</b>
<b>APÉNDICE: PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA REGULACIÓN VIGENTE PARA ALOJAMIENTOS ENTRE PARES EN PAÍSES Y CIUDADES SELECCIONADOS .....</b>	<b>32</b>

## **CUADROS Y GRÁFICAS**

Cuadro 1 Recomendaciones de Airbnb para ser un anfitrión responsable .....	5
Gráfica 1 Llegadas acumuladas de Airbnb a nivel mundial .....	6
Gráfica 2 Crecimiento de Airbnb frente a la oferta hotelera en México y destinos seleccionados .....	8
Cuadro 2 Información seleccionada sobre alojamientos de Airbnb en México y la Ciudad de México .....	9
Cuadro 3 Requisitos para la apertura y operación de hoteles .....	11

## ABREVIATURAS Y SIGLAS

BEPS	Erosión de la base tributaria y traslado de beneficios (por su acrónimo en inglés)
B&B	Cama y desayuno (del inglés <i>Bed and Breakfast</i> )
B2B	Negocio a negocio (del inglés <i>business to business</i> )
B2C	Negocio a consumidor (del inglés <i>business to consumer</i> )
CIP	Centros Integralmente Planeados
ENGATURH	Encuesta Nacional de Gasto Turístico de los Hogares
IMSS	Instituto Mexicano de Seguridad Social
ISR	Impuesto sobre la Renta
IVA	Impuesto al Valor Agregado
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos
P2P	Persona a persona (del inglés <i>peer to peer</i> )
RNT	Registro Nacional Turístico
SCH	Sistema de Clasificación Hotelera
SECTUR	Secretaría de Turismo
SEMARNAT	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
STPS	Secretaría del Trabajo y Previsión Social

## **Regulación de la renta de alojamientos entre pares para el desarrollo turístico en México**

*ABSTRACT: La aparición de alojamientos entre pares “tipo Airbnb” es un fenómeno disruptor en el mercado de servicios de hospedaje. Con una oferta estimada superior al 15% del total de habitaciones de hotel en México y un crecimiento considerablemente más rápido, plantea oportunidades y retos para el sector. Por un lado, la mayor cantidad y diversidad de hospedajes incrementa la competitividad de los destinos y promueve la innovación. Por el otro, estos alojamientos operan al margen de la regulación turística vigente y actúan como “free riders” de la promoción turística, incrementando la carga para los prestadores de servicios de hospedaje regulados y la presión sobre las autoridades. A partir de la revisión de instrumentos de política en catorce países, la tesina identifica cuatro enfoques de regulación (restrictivo, de estandarización, de fomento y fiscales) que sirven de referente para México. La Secretaría de Turismo, encargada del desarrollo turístico nacional y de regular la clasificación de establecimientos hoteleros y de hospedaje, debe ser la responsable de crear un marco regulatorio que fomente la competencia, la calidad y la protección de los usuarios de estos servicios. Para ello, la tesina propone que en el corto plazo se estudien las dimensiones e impacto de los alojamientos entre pares, abra un espacio de diálogo público con los actores interesados y sienten las bases para la negociación con las plataformas. En el mediano plazo, se incluyan estos alojamientos en la regulación y revise la pertinencia del registro y clasificación de prestadores de servicios de hospedaje, reduciendo y/o eliminando requisitos, y estableciendo mínimos indispensables para cada tipo de alojamiento. En el largo plazo, que vincule la información de estos alojamientos al programa de ordenamiento y a otros instrumentos de política turística, y diseñe incentivos conforme a las prioridades de desarrollo del sector.*

En los últimos años se han producido cambios en los patrones culturales, económicos y en los factores tecnológicos que generan nuevas relaciones comerciales a nivel global en lo que se denomina *economía colaborativa* (García Orois, 2015). Por un lado, se observan nuevas actitudes hacia la propiedad, un consumo más responsable, el deseo de comunidad y la búsqueda de experiencias únicas. Por el otro, se percibe la monetización de los excedentes, el incremento en la flexibilidad económica y la influencia del capital de riesgo. Estos cambios, impulsados por el uso de Internet, las sociedades en red y los sistemas de pagos electrónicos han permitido el surgimiento y rápido crecimiento de formas de relación directa entre pares, es decir de persona a persona (P2P), y la aparición de nuevos actores que irrumpen en los esquemas tradicionales

que por décadas comercializaron a través de modelos negocio a negocio (B2B) y negocio a cliente (B2C).

A través de plataformas digitales, empresas intermediarias que emparejan a oferentes y demandantes, la economía colaborativa ha permitido el rápido crecimiento de transacciones P2P de arrendamiento de alojamientos privados para cortas temporadas. Al operar al margen de la regulación turística vigente plantean retos tanto para los operadores de servicios regulados (*e.g.* hoteles, moteles, hostales), como para las autoridades, a fin de mantener la calidad en el servicio y garantizar la protección a los usuarios. Sin embargo, paralelamente fomentan la competencia y competitividad del sector turístico, al traer una oferta de servicios más amplia y diversa, e incentivar la innovación de todos los participantes para mantener o incrementar su participación en este mercado. Esto ha dado lugar a un abanico de respuestas en distintas partes del mundo, desde las que lo restringen, erigiendo nuevas barreras de entrada, hasta las que buscan fomentarlo.

Si bien en México los alojamientos P2P representan aproximadamente el 15% de la oferta de hospedaje, su tendencia creciente y la experiencia internacional apuntan a la necesidad de atender el tema pronto. A partir del análisis de regulaciones en otras jurisdicciones y entrevistas con actores de gobierno y la industria turística, esta tesina presenta un conjunto de medidas que podría coordinar la Secretaría de Turismo para garantizar la protección de los derechos de los usuarios y promover una competencia pareja, impulsando el desarrollo y la innovación en el sector.

El primer apartado describe la prestación de servicios de hospedaje a través de plataformas P2P, su crecimiento a nivel global y en México, y la regulación mexicana aplicable en materia de hospedaje. A partir de una revisión de los acercamientos a esta materia en catorce países, el segundo apartado propone un catálogo de instrumentos regulatorios clasificado en cuatro categorías: restrictivos, de estandarización, de fomento y fiscales. Considerando sus ventajas y desventajas, el último apartado propone una combinación de instrumentos de estandarización y fiscales para México en el corto, mediano y largo plazos.

## 1. LAS PLATAFORMAS ENTRE PARES Y SU OFERTA DE HOSPEDAJE

La *economía colaborativa* prioriza el acceso a los bienes sobre la propiedad y monetiza la capacidad subutilizada al poner directamente en contacto a propietarios o prestadores de servicios con personas interesadas en ellos. Esto es posible gracias a plataformas que agrupan y conectan a oferentes y demandantes individuales. Este modelo empezó con la compra/venta de objetos usados y se ha extendido entre otros servicios al transporte y al turismo. En este último, los propietarios registran alojamientos desocupados (*e.g.* habitaciones compartidas o privadas, viviendas enteras) en plataformas para hacerlos más visibles y accesibles a los turistas. Así, estos tienen una oferta más grande y diversa para escoger. Además de intermediar entre oferentes y demandantes, albergar y promover los anuncios, las plataformas verifican a los participantes, administran las reservaciones, reciben pagos, ofrecen un seguro (Pizam, 2014) y solucionan controversias. A medida que ofrecen un mayor número de alojamientos y usuarios potenciales, y simplifican las transacciones, estas plataformas generan mayor valor.

Aunque surgieron como una actividad sin fines de lucro (*e.g.* *Couchsurfing* en sus inicios), los alojamientos P2P rápidamente se volvieron un modelo de negocios lucrativo. Las plataformas cobran al anfitrión un porcentaje de la renta (*e.g.* *Airbnb* y *Wimdu*) o una comisión anual (*e.g.* *Homeaway*), y al huésped un porcentaje dependiendo de la duración de la estadía o monto de la operación (*e.g.* *Airbnb*, *Homeaway*), o un sistema de verificación (*e.g.* *Couchsurfing*). Así, en esta tesina se les define como hospedajes privados para cortas temporadas a través de plataformas digitales que permiten transacciones P2P a cambio de una prestación económica, independientemente de si los anfitriones comparten la vivienda con los huéspedes, la rentan ocasionalmente cuando están ausentes o permanentemente como negocio (Guttentag, 2015).

Este modelo, según las plataformas, ofrece experiencias turísticas únicas, más acordes al gusto de los turistas; permite conocer a otras personas; amplía la oferta fuera de las zonas hoteleras y, gracias a que sus precios son más accesibles, también a nuevos segmentos; extiende la duración de las estadías; genera una mayor derrama económica en las localidades; responde de manera flexible a la demanda; y, complementa el ingreso de los hogares. Guttentag (2015) explica que la oferta es más barata porque los costos fijos están cubiertos, los anfitriones

usualmente no dependen de este ingreso, no tienen costos laborales y generalmente no pagan impuestos.

Frente a ellas, los hoteleros señalan que genera una competencia desleal al evadir el cumplimiento de la estricta regulación aplicable al sector y el pago de impuestos y contribuciones. Ello no sólo pone en riesgo al turista, que carece de garantías de seguridad, higiene y protección, sino que produce una merma en la recaudación. También argumentan que violan la regulación inmobiliaria, reducen la disponibilidad e incrementan el costo de la vivienda de largo plazo, alteran la tranquilidad y vulneran la seguridad vecinal.

Cabe preguntarse si se trata del mismo servicio. En algunos destinos se ha demostrado que parte de la oferta en plataformas P2P, la de departamentos y casas completos, sí constituye competencia directa a los hoteles, particularmente para el segmento de hoteles pequeños e independientes (Zervas, Proserpio, & Byers, 2016). Este argumento se sostiene por su ritmo de crecimiento significativamente mayor al de las habitaciones de hotel y al de turistas, pero la renta de viviendas completas no es el total de la oferta. Ahora bien ¿deben regularse? ¿Tienen cabida en la regulación vigente o requieren una especial? ¿Hay que regular a la plataforma, al oferente o a ambos?

Antes de responder a estas preguntas, las autoridades turísticas deben ponderar las eficiencias de este modelo y el problema público que genera. Las plataformas atienden fallas de mercado al reducir barreras de entrada y costos de transacción, lo cual redundaría en una oferta más amplia y menores precios, aumentando la competitividad de los destinos turísticos. Pero también se aprovechan de los vacíos de la regulación para evadir el cumplimiento de requisitos de seguridad, protección civil y sanidad, y el pago de impuestos. Así, los alojamientos P2P actúan como *free riders* por que se benefician de la infraestructura y promoción turística financiadas con las contribuciones realizadas por los operadores regulados y los desincentivan a seguir invirtiendo, creando empleos y cumpliendo con los estándares de calidad. También existe el riesgo de que a medida que las redes se extiendan, ejerzan dominancia y limiten la competencia.

Esto no se traduce necesariamente en un servicio de inferior calidad. Las plataformas promueven entre sus usuarios una participación responsable y se autorregulan. En 2015 *Airbnb*

emitió unos principios para mejorar su relación con los gobiernos y las comunidades, incluyendo el pago de impuestos al hospedaje, trabajar con las comunidades para apoyar las necesidades locales y compartir información con las jurisdicciones (Airbnb, 2017a). Esta plataforma recomienda a quienes quieren anunciarse en ella cumplir con la normatividad aplicable; crear protocolos de emergencia; minimizar e informar riesgos, y respetar la convivencia vecinal (Cuadro 1). Además, promueve estándares de calidad (*e.g.* disponibilidad, comunicación, compromiso, llegada, veracidad, limpieza y experiencia general) y buenas prácticas (*e.g.* seguridad, inclusión, respeto y no discriminación). Más importante aún, busca superar las asimetrías de información sobre las características del alojamiento a través de la descripción completa y clara, y el comportamiento de los usuarios mediante un sistema reputacional de evaluación entre pares. Las plataformas operan así como un regulador no gubernamental y el sistema de información y evaluación funciona, pero no garantiza la protección a los usuarios.

**Cuadro 1 Recomendaciones de Airbnb para ser un anfitrión responsable**

Protocolos de emergencia	Reducción de riesgos y respeto a la privacidad	Vecinos	Autorizaciones	Normativas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Números de emergencia y contacto</li> <li>• Botiquín</li> <li>• Alarmas de incendios y monóxido de carbono</li> <li>• Extinguidor</li> <li>• Información de salidas de emergencia o zonas seguras</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informar sobre dispositivos de vigilancia y climatización</li> <li>• Límite máximo de huéspedes</li> <li>• Resolver problemas de accesibilidad y/o riesgos para niños</li> <li>• Ventilación adecuada</li> <li>• Póliza de seguro independiente de la garantía de <i>Airbnb</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Explicar detalladamente normas comunitarias y de la casa</li> <li>• Informar a los vecinos</li> <li>• Indicar si está permitido fumar</li> <li>• Aclarar normas de estacionamiento</li> <li>• Pedir no hacer ruido</li> <li>• Informar sobre aceptación de mascotas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar contrato de arrendamiento y normas de condominio</li> <li>• Acordar o pedir autorizaciones a dueño o compañeros de vivienda</li> <li>• Considerar limitaciones para viviendas específicas (<i>e.g.</i> interés social)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Considerar impuestos (hospedaje, ventas o ingreso)</li> <li>• Cumplir con normatividad urbanística, permisos de seguridad y salud aplicables</li> </ul>
Elaboración propia con información de <i>Airbnb</i>				

Aunque los dueños de hoteles y buscadores en línea ven a las plataformas P2P como competencia, también reconocen los cambios en las preferencias de los turistas, empiezan a

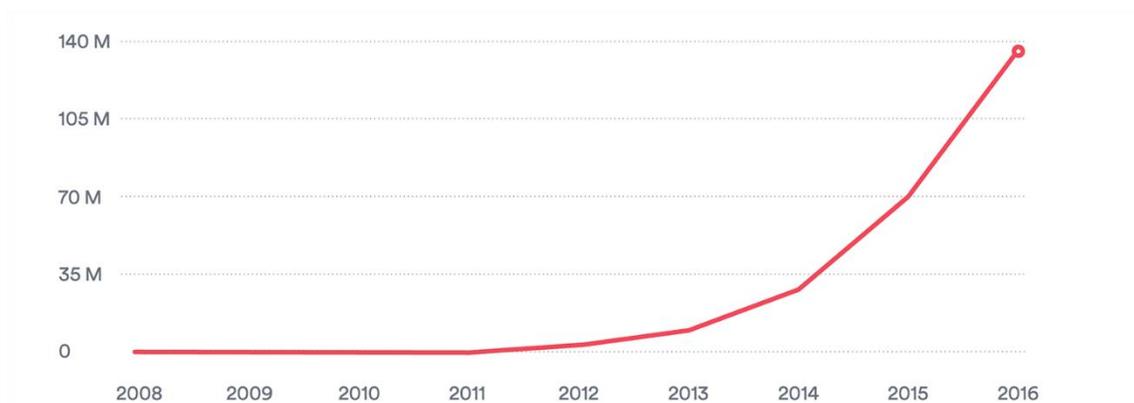
identificar el potencial de la economía colaborativa y a adaptarse, asociándose, adquiriendo o utilizando estas redes.<sup>1</sup>

### 1.1. Oferta de alojamientos entre pares

La renta de alojamientos entre particulares no es nueva, ni tampoco su intermediación a través de empresas (agencias de viajes e inmobiliarias) o medios de comunicación (avisos oportunos) para ofrecer una oferta más amplia, pero sí su escala. Internet ha detonado el potencial de las plataformas al ofrecer la posibilidad de conectar directamente a millones de oferentes y demandantes individuales.

No existe información agregada del volumen de alojamientos P2P. Según sus páginas de internet, *Airbnb*, la plataforma más conocida, anuncia más de 3 millones de alojamientos en más de 65 mil ciudades de 191 países, y su crecimiento se ha vuelto exponencial (Gráfica 1)<sup>2</sup>; *Homeaway*, 1.2 millones de propiedades en 190 países; *Wimdu/9Flats* medio millón en 150 países, y *Flipkey* 300 mil en 179 países. Para ponerlo en perspectiva, la fusión de *Marriott* y *Starwood* suma 1.1 millones de habitaciones en 87 países (Meola, 2016). Igualmente, *Airbnb* está valuada en 31 mil millones de dólares, apenas por debajo de dicha fusión y semejante a las cadenas *Hyatt* y *Hilton* combinadas (BI Intelligence, 2016).

**Gráfica 1 Llegadas acumuladas de Airbnb a nivel mundial**



Fuente: *Airbnb Policy Toolkit*

<sup>1</sup> La cadena *AccorHotels* compró *OneFineStay* y algunos hoteles pequeños y *B&B* gestionan sus reservaciones a través de *Airbnb* para reducir gastos de administración.

<sup>2</sup> Para este estudio se utilizan fundamentalmente datos de y sobre *Airbnb*, por ser la plataforma y con más visibilidad e información disponible.

Si bien los alojamientos P2P amplían la oferta a zonas no turísticas, la oferta sigue a la demanda y se concentra en los principales destinos y zonas turísticas en el mundo y en México.

## 1.2 Alojamientos entre pares en México

México tampoco cuenta con información precisa sobre la oferta y ocupación de alojamientos P2P. A partir de datos de las principales plataformas, se estima la oferta en 112 mil alojamientos<sup>3</sup> esto representa más de 15% de las 736 mil habitaciones de hotel de nuestro país (SECTUR, 2016a). Si bien el número y la proporción son menores a las de países como España, donde un estudio indica que alcanza 50% de la oferta (Exceltur, 2015), su rápido crecimiento frente al de las habitaciones de hotel (Gráfica 2a) apunta a que ocuparán un porcentaje creciente de este mercado y empieza a ser significativa en algunos destinos como Playa del Carmen y Cabo San Lucas (Gráficas 2b-2e).

Tan sólo entre 2015 y 2016 los alojamientos anunciados en *Airbnb* en México y la capital crecieron 440 y 320%, respectivamente, y el número de turistas 187 y 175% (*Airbnb* 2016a, 2017b). Probablemente esto se debió a que en 2016 y 2017 la Ciudad de México aparece como una de las principales a visitar y el país entre los cinco principales destinos emergentes según *Airbnb* (2016c). Aunque esta empresa no hace públicas sus bases de datos los reportes ocasionales permiten conocer el perfil de los usuarios (Cuadro 2).

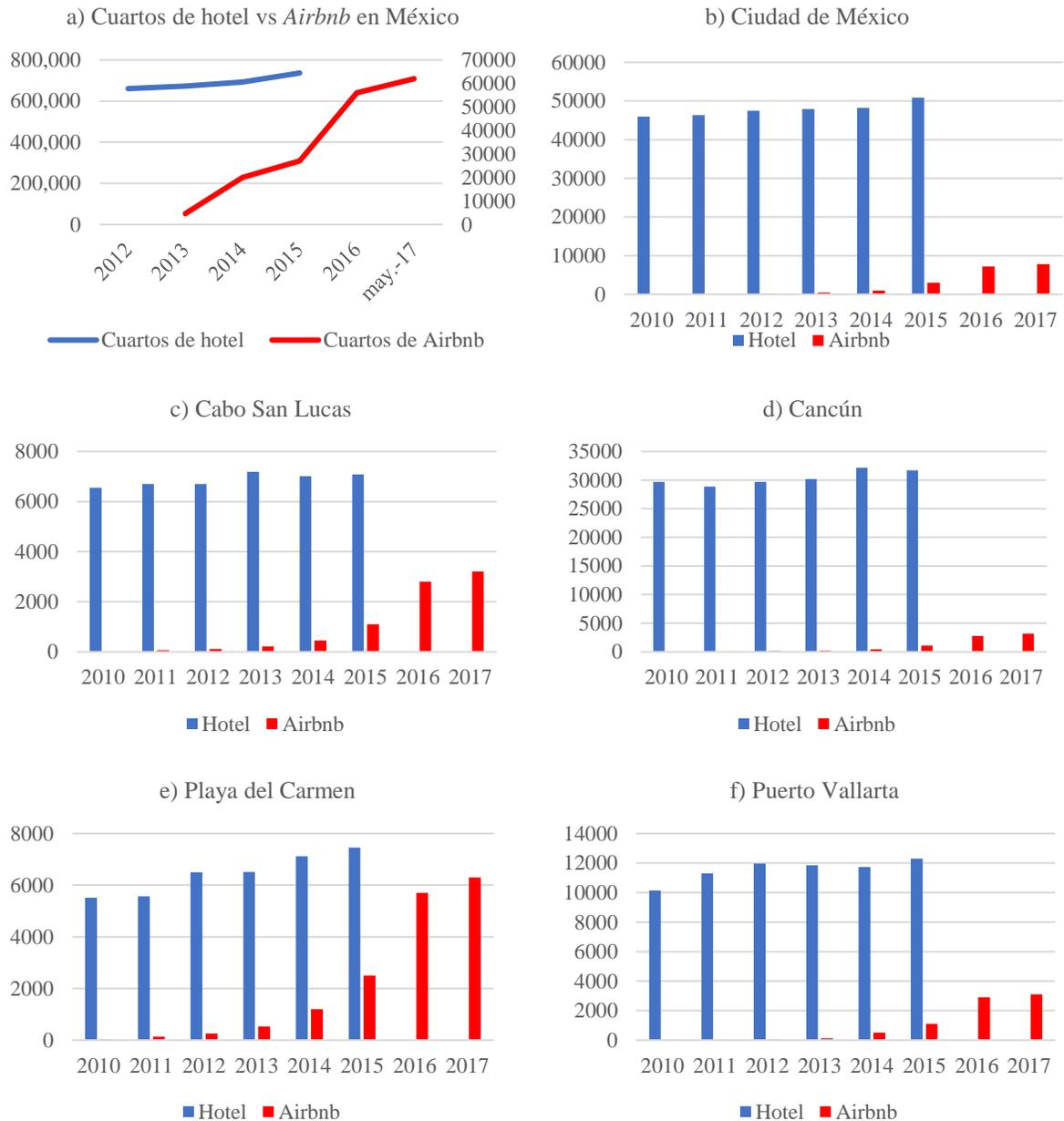
Por otra parte, con datos solicitados periódicamente a los hoteles y de la Encuesta Nacional de Gasto Turístico de los Hogares (ENGATURH), la Secretaría de Turismo estima la ocupación hotelera y extra-hotelera, es decir, el alojamiento en segundas viviendas, tiempos compartidos, casas de familiares o conocidos y/o renta de viviendas. De los 226 millones de turistas nacionales, calcula que 137 millones se hospedaron en alojamientos extra-hoteleros (SECTUR, 2017) y, extrapolando las cifras de 2015, de los 35 millones de turistas internacionales recibidos en 2016, poco más de 12 millones. Aunque no es posible saber exactamente la tasa de ocupación de los alojamientos P2P porque no desglosan los componentes, estas fuentes pueden acercarnos a la demanda potencial. Cabe señalar que desde

---

<sup>3</sup> 62,000 de *Airbnb*; 15,000 de *Homeaway/Vrbo*; 11,600 de *Booking*; 11,300 de *Flipkey*; 10,100 de *Housetrip*; 750 de *Homeexchange*; 500 de *Wimdu*; 350 de *Luxuryretreats*; 210 de *Tripz*; 58 de *Remixto*, aunque algunos podrían estar anunciados en más de una plataforma.

2013, último levantamiento de la ENGATURH, estos alojamientos han crecido significativamente.

**Gráfica 2 Crecimiento de Airbnb frente a la oferta hotelera en México y destinos seleccionados**



Fuente: SECTUR, 2015; Airbnb 2016, 2017; Airdna, 2017

**Cuadro 2 Información seleccionada sobre alojamientos de Airbnb en México y la Ciudad de México**

	2015	2016
<b>México Nacional</b>		
Alojamientos	10,400	56,000
Turistas	339,000	974,000
Edad anfitrión	41	n.d.
Noches promedio	4.5	4
Ingreso anual del anfitrión	42,800	47,000
Ocupación al año	25	25
<b>Ciudad de México</b>		
Alojamientos	1,900	8,000
Turistas	53,000	143,000
Noches promedio	5.7	5.2
Huéspedes por alojamiento	18.6	
Ocupación al año	61	57
Edad anfitrión	37	n.d.
Ingreso anfitrión	41,300	35,000
Derrama económica (mdp)	550	n.d.
Fuente: <i>Airbnb</i> , 2016a, 2017b		

El crecimiento de estos alojamientos es visto por hoteleros como una competencia desleal y reclaman a las autoridades un piso parejo, puesto que no tienen que cumplir con la estricta regulación que les aplica (Exceltur, 2015; Carson 2016). Dicha regulación se desarrolló en un sistema caracterizado por transacciones B2B y B2C y los actores regulados estuvieron interesados en mantenerla porque sirvió para erigir barreras de entrada, por lo que la irrupción de nuevos actores refleja su falta de flexibilidad. Querer sujetarlos a las mismas reglas podría limitar las ventajas que ofrecen.

### **1.3. Regulación del hospedaje en México**

De acuerdo al inventario turístico, al cierre de 2015 (último dato disponible) en México había 20,030 establecimientos hoteleros, clasificados de una a cinco estrellas, y un total de 736,512 habitaciones (SECTUR, s.f.) y la encargada de regularlos es la Secretaría de Turismo. La Ley General (SECTUR, 2015a) señala que ésta coordinará un Registro Nacional de Turismo (RNT), operado por las entidades federativas, al cual deberán registrarse obligatoriamente todos los prestadores de servicios turísticos, quienes deben reunir las características, requisitos y regulación aplicable a su clasificación. La Secretaría también debe “establecer la regulación para la clasificación de establecimientos hoteleros y *de hospedaje*, de cumplimiento obligatorio

en toda la República” (Art. 4), y para ello el Art. 85 del Reglamento de dicha Ley señala que establecerá un Sistema de Clasificación Hotelera (SCH) integrado al RNT para:

- I. Ordenar, estandarizar y homologar, a través de procesos y un instrumento de clasificación, la categoría o categorías de los establecimientos hoteleros del país;
- II. Informar a los Turistas y Prestadores de Servicios Turísticos las vocaciones y la categoría o categorías de los establecimientos hoteleros y de hospedaje registrados en el SCH;
- III. Publicar información generada por el SHC que permita al Turista realizar un consumo responsable e informado sobre la calidad de los servicios hoteleros y de hospedaje;
- IV. Promover la productividad y la transformación, así como incrementar la competitividad de los establecimientos hoteleros y de hospedaje con base en la información generada en el proceso de categorización, y
- V. Mejorar la accesibilidad y la sustentabilidad de los servicios hoteleros y de hospedaje, con apoyo en un instrumento de clasificación que premie la inclusión y la protección del patrimonio natural y del medio ambiente del país. (Art. 86)

Este sistema, cuyos lineamientos se expidieron en 2016, define como *Prestador de Servicios Turísticos de Hospedaje*

Aquel que provee la infraestructura y equipamiento para prestar el servicio de alojamiento con fines turísticos y, en su caso, alimentación y servicios complementarios demandados por el turista; principalmente ubicados en las áreas circundantes o dentro de aeropuertos, terminales de autobuses, estaciones de ferrocarril, museos, zonas arqueológicas, Centros Integralmente Planeados (CIPs), playas, puertos marítimos, centros de ciudad, rutas, circuitos y destinos turísticos, así como en otros espacios con vocación turística. (SECTUR, 2016b).

Todos los prestadores deben realizar una autoevaluación en ocho ejes de desempeño<sup>4</sup> del cual obtienen una categoría (de una a cinco estrellas), salvo que opte por clasificarse "Sin categoría".

---

<sup>4</sup> Acceso, exterior y generales; Comunicación; Habitación y baño; Alimentos y bebidas; Recepción; Control de temperatura; Servicios; y Áreas públicas.

Adicionalmente, los establecimientos regulados deben de cumplir con requisitos y trámites ante autoridades federales, estatales, municipales y otros órganos (Cuadro 3), pagar impuestos (*e.g.* Prestación de Servicios Hoteleros 2 al 3% dependiendo la entidad, ISR, IVA) y cuotas (IMSS).

**Cuadro 3 Requisitos para la apertura y operación de hoteles**

<b>Federales</b>	<b>Estatales</b>	<b>Municipales</b>	<b>Otros</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas Oficiales Mexicanas</li> <li>• Normas Mexicanas</li> <li>• Registro Federal de Contribuyentes</li> <li>• Registro empresarial</li> <li>• Registro de trabajadores ante IMSS</li> <li>• Trámite de apertura ante la Secretaría de Salud</li> <li>• Aprobación de SEMARNAT</li> <li>• Aprobación y registro de tarifas de hotel y área de alimentos</li> <li>• Registro del reglamento;</li> <li>• Firma y registro del Contrato Colectivo ante STPS</li> <li>• Trámites ante el INBA y/o INAH</li> <li>• Distintivos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Licencia de uso mercantil</li> <li>• Registro Estatal de Causantes</li> <li>• Permiso de bomberos o protección civil</li> <li>• Permiso para anuncios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Licencias de uso de suelo, construcción y edificación</li> <li>• Licencia de funcionamiento</li> <li>• Declaración de apertura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solicitudes de instalación eléctrica y de gas</li> <li>• Aprobación de la Junta de Vecinos</li> <li>• Alta ante la Cámara Nacional de Comercio y la Cámara Nacional de la Industria de Restaurantes y Alimentos Condimentados</li> </ul>
Fuente: Logismic			

Los alojamientos P2P operan al margen de estos requisitos y sólo recientemente las autoridades han reconocido la necesidad de atender este problema. La Secretaría de Turismo creó un grupo intersecretarial y ha reconocido la necesidad de un piso parejo (Serrano, 2016), pero los esfuerzos se encuentran en una etapa inicial y no todos los actores relevantes están involucrados. El Servicio de Administración Tributaria también considera poner impuestos a estas plataformas como parte de los esfuerzos de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) para combatir la erosión de la base tributaria y traslado de beneficios (BEPS por sus siglas en inglés) en la economía digital (OCDE, 2015).

A finales de 2016, dos gobiernos locales tomaron las primeras medidas para tratarlo; el Gobierno de Colima firmó un convenio de colaboración con *Airbnb*, y el Legislativo de la Ciudad de México extendió la definición de los servicios de hospedaje en el Código Fiscal para que los alojamientos P2P contribuyan con el impuesto al hospedaje destinado a promoción turística. Consultas con representantes de la autoridad turística capitalina reflejan que no hubo un estudio de impacto y que la propuesta habría venido de la Secretaría de Finanzas. En mayo de 2017 el gobierno capitalino y *Airbnb* acordaron que esta plataforma recaudará y enterará el impuesto a nombre de los anfitriones.

Probablemente estos esfuerzos van en la dirección correcta, pero evidencian la falta de coordinación entre niveles de gobierno y de una política pública desde la perspectiva del sector turístico. Por ello, se plantea la necesidad de que la Secretaría de Turismo, en cumplimiento de su mandato, encabe los esfuerzos para reconocer las nuevas formas de prestación de servicios turísticos y busque formas de regularlos, garantizando la protección de los turistas y promoviendo la calidad, la competencia y el desarrollo del sector. Considerando lo novedoso del tema, se recomienda analizar las respuestas dadas en otros países para tener un marco de referencia para poder definir una política pública robusta.

## **2. CATÁLOGO DE INSTRUMENTOS REGULATORIOS DE LOS ALOJAMIENTOS ENTRE PARES A PARTIR DE LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL**

Por iniciativa propia, o instigadas por algunos grupos de interés, algunas jurisdicciones han empezado formalizar, regular y supervisar los alojamientos P2P que operaban en un vacío legal. Las primeras regulaciones surgieron a partir de 2010 en grandes ciudades, como Nueva York y París, aunque la mayoría esperó a ver la evolución del fenómeno. Ante el rápido incremento de alojamientos, a partir de 2015 múltiples jurisdicciones les siguieron.

Este ha sido un proceso contencioso y dinámico que responde a diversas motivaciones. En algunos casos son los gobiernos locales y vecinos preocupados por el costo y la afectación de la calidad de vida de los ciudadanos. En otros prevalecen los criterios recaudatorios promovidos por ministerios de finanzas o gobiernos locales. En otros más, sobre todo en los destinos con vocación turística, son los ministerios de turismo los que han impulsado su formalización. Finalmente, los ministerios de ciencia, investigación y/o economía buscan la forma de regularizar la economía compartida y/o los alojamientos P2P.

Detrás de estos argumentos pueden estar el cabildeo de asociaciones de hoteles o plataformas. Las primeras se han acercado a gobiernos nacionales y locales para regular estas actividades, enfatizando la merma recaudatoria; que violan regulaciones y distorsionan el mercado inmobiliario, movilizando en ocasiones a asociaciones vecinales. En donde ya hay regulación, buscan hacerla más estricta. Por ejemplo, entre múltiples requerimientos, la Asociación Americana de Hoteles y Alojamiento sugiere cobrar el registro tanto a los anfitriones como a las plataformas y poner una edad mínima para poder rentar (Carson, 2016), y las recomendaciones de Exceltur (2015) en España, incluyen decenas de medidas a nivel Estado, Autonomías y Ayuntamientos como el llenado y envío de la ficha policial, acondicionamiento y equipamiento específico.

Por otra parte, las plataformas primero se beneficiaron de la ausencia de reglas. Enseguida desplegaron campañas para contrarrestar a sus opositores, enfatizando que ofrecen un ingreso extra a los ciudadanos (principalmente de clase media) y los ayuda a pagar el alto costo de sus rentas, además que generan una derrama económica. También han cuestionado la legalidad de las regulaciones y han buscado suspenderlas. Recientemente, han buscado

adelantarse a las autoridades promoviendo el pago de impuestos al hospedaje para evitar otras obligaciones. Como se puede observar, los cambios a la regulación no han sido producto de evaluaciones, sino de la presión de distintos actores.

Estos distintos contextos, actores y motivaciones han dado como resultado un amplio abanico de respuestas. A partir de la revisión de la regulación instrumentada en una veintena de ciudades de catorce países (*vid.* apéndice), se presenta un catálogo de instrumentos regulatorios en cuatro categorías:

1. Restrictivos
2. De estandarización
3. De fomento
4. Fiscales

En su mayoría regulan al anfitrión, pero su cumplimiento recae en una estrecha colaboración de la plataforma. Estos instrumentos pueden usarse de manera separada, pero no son excluyentes entre sí. La mayor parte de los países los combinan acorde a su contexto y capacidad institucional. A continuación, se presenta una descripción de cada uno de ellos seguida de una discusión sobre sus ventajas y desventajas.

## **2.1. Instrumentos restrictivos**

Hay instrumentos que buscan restringir la oferta de alojamientos P2P, imponiendo diversos límites o barreras de entrada sin considerar la distinta naturaleza y proporción de los actores, e incluso prohibirlos.

Algunas jurisdicciones exigen a los anfitriones licencias o permisos expedidos por las autoridades, sujetas a ciertos requisitos. Por ejemplo, Portland requiere un permiso con costo de 180 dólares y aprobar una inspección sanitaria. Berlín solicita cambiar el uso de suelo y una licencia empresarial. En otras jurisdicciones ésta solo es necesaria cuando superan un umbral de ingresos anuales por esta actividad, el equivalente a 20,000 dólares<sup>5</sup> en Islandia y Grecia, que

---

<sup>5</sup> Se utilizan montos en dólares al tipo de cambio del 31 de mayo de 2017. Los montos en divisa local están disponibles en el anexo.

tenía uno de los enfoques más facilitadores (*vid. infra*), vuelve a solicitar licencias empresariales a quienes rebasen 12,400 dólares o tengan múltiples alojamientos anunciados. (Ministry of Industries and Innovation, 2016; OCDE, 2016; Rozou, 2017)

Para desincentivar que la vocación de los apartamentos residenciales se transforme en rentas comerciales se han establecido algunos límites. Ámsterdam permite rentar viviendas principales hasta 60 días al año, igual que San Francisco (que lo redujo de 90 días) y las ciudades menores a 10,000 habitantes en Grecia; hasta 90 días en Londres, Islandia y las ciudades griegas mayores a 10,000 habitantes; hasta 120 días en Francia y 180 días en Japón. Este último país y Madrid establecían un límite mínimo de 6 y 5 días, respectivamente, pero en 2016 el primero se redujo a dos días y el segundo lo revocó. En el mismo sentido, hay limitaciones para rentar sólo una vivienda en Nueva York. (Alpeyev & Taniguchi, 2017; Department for Communities and Local Government, 2015; Ministry of Industries and Innovation, 2016; OCDE, 2016; Rozou, 2017; ServicePublique.fr, s.f.; SF Office of Short Term Rentals, s.f.; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, s.f.; y, Wynkoop, 2016)

Otras jurisdicciones también intervienen en la definición del precio. En Berlín no se puede rentar por encima del precio promedio y en París quienes subarriendan no pueden cobrar más de lo que pagan de renta. Además, en algunas ciudades en Francia por cada metro cuadrado de renta de corto plazo que no se dedica al inmobiliario de largo plazo se paga una compensación o se tiene que rentar una superficie similar de uso comercial y destinarlo al inmobiliario de largo plazo (ServicePublique.fr, s.f.; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, s.f.).

Inclusive, hay ciudades que prohíben la renta de alojamientos P2P, principalmente por las repercusiones en el mercado inmobiliario. Argumentan que la “turistificación” de zonas residenciales reduce la disponibilidad de viviendas e incrementa el costo de las rentas, provocando el desplazamiento de inquilinos. También identifican que violan la regulación inmobiliaria, afectan la convivencia vecinal, los huéspedes generan molestias a los vecinos y ponen en riesgo su seguridad y tranquilidad, además que encubren hoteles ilegales y evaden las estrictas regulaciones de construcción, seguridad, salubridad, protección civil que éstos deberían de cubrir. Así, 2010 Nueva York modificó su regulación prohibiendo la renta temporal (menor a 30 días) en edificios residenciales, y en 2016 declaró ilegal incluso anunciar cualquier departamento completo en edificios de tres o más familias. Igualmente, desde 2016 Berlín

prohíbe la renta de alojamientos completos de corto plazo sin una licencia, aunque en ambos casos es posible rentar con la presencia del anfitrión. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, s.f.; Soloway & Bernstein, 2015)

Consecuentemente, la violación a estas disposiciones penaliza severamente a los anfitriones. Así, en Berlín puede haber multas hasta por el equivalente a 111,500 dólares si se renta sin licencia; en París hasta 28,000 dólares si se rebasa el número de días permitidos; y en Nueva York hasta 7,500 dólares si se anuncian alojamientos prohibidos. A pesar de ello, en pocos casos se ha reducido la oferta. (Benner, 2016; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, s.f.; ServicePublique.fr , s.f.)

Ciudades como Ámsterdam y San Francisco discuten medidas aún más restrictivas como compartir información periódica sobre los ingresos o tener que informar cada vez que se rente el alojamiento completo.

Estos instrumentos levantan barreras de entrada y dan a los gobiernos la facultad de determinar el número y lugar donde podrá haber alojamientos P2P, restringiendo la competencia. Ello puede provocar mercados irregulares. Para evitarlo, requieren la colaboración de las plataformas capacidades de verificación y sanción estrictas, confiables y costosas. Si bien la motivación detrás de ellos normalmente se refiere a temas inmobiliarios, se presta a la presión de grupos de interés y puede ser reflejo de reguladores capturados, sin que ello garantice la calidad o seguridad del servicio. También se anticipa que regulaciones muy estrictas pueden dar lugar a batallas legales y a modificaciones frecuentes de la regulación.

## **2.2. Instrumentos de estandarización**

Otros instrumentos establecen criterios de calidad del servicio y protección a los usuarios, mediante registros y obligaciones específicas. Las jurisdicciones que los utilizan reconocen que proveen un tipo diferente de hospedaje, pero que tienen que salvaguardar el bienestar público.

Algunos han desarrollado categorías específicas en su regulación para los alojamientos P2P. En Francia, los locales de habitación amueblados para cortas estadías, de manera repetida, a una clientela pasajera, por un periodo de más de cuatro meses al año se denominan “inmuebles

amueblados de turismo”, y en Portugal los “alojamientos temporales en unidades residenciales” pueden rentar hasta nueve cuartos o treinta usuarios si se registran y cumplen criterios mínimos de condición, funcionamiento (Ministerio da Economia, 2014; ServicePublique.fr , s.f.).

Otras jurisdicciones requieren a los anfitriones registrar sus alojamientos, ya sea de manera presencial o en línea, e incluir el número de registro en todos los anuncios. La intención es identificar los inmuebles, permitir que las autoridades puedan verificar el cumplimiento de la normatividad y dar una garantía a los usuarios de ello. Portland requiere aprobar inspecciones sanitarias y solicitar la anuencia de los vecinos; San Francisco, contar con un seguro; Ámsterdam cumplir con medidas anti-incendios y para mitigar molestias; Seúl cumplir con medidas de seguridad e higiene; y, Madrid tener números de emergencia, entre otros. (OCDE, 2016; SF Office of Short Term Rentals, s.f.; Ramirez, 2017)

Estas medidas se imponen con carácter obligatorio, pero también hay algunas que estimulan un comportamiento voluntario. La autoridad turística irlandesa creó un Código de Ética y promueve el cumplimiento de estándares mínimos (calidad, profesionalismo, amabilidad y confort), parecido a la autorregulación de las plataformas, y ofrece la posibilidad de obtener un distintivo al que se puede aplicar en línea, para certificar que se cumple con limpieza, atención al cliente, manejo de quejas. (Failte Ireland, s.f.)

Respecto a la protección de los usuarios, independientemente de sus mecanismos de resolución de controversias, Berlín exige a las plataformas el establecimiento de mecanismos anónimos para reportar el uso inadecuado de las viviendas y Ámsterdam, Madrid e Irlanda para presentar quejas, en línea o telefónicos. Hasta el momento no se han definido regulaciones específicas sobre protección de estos derechos (Failte Ireland, s.f.; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, s.f.;).

Ante la fuerza que cobró la oposición en Nueva York, *Airbnb* propuso una regulación alternativa con prácticas aceptadas en otras ciudades como el límite a un alojamiento por anfitrión, registro de usuarios, reglas para que parte del ingreso se destine a mantenimiento, canales de quejas para vecinos, sancionar a quien reiteradamente rompa las reglas y que la plataforma recabe y pague impuestos para vivienda accesible (Lehane, 2016).

Sin dejar de reconocer que se trata de un servicio diferente, estos instrumentos parecen poner énfasis en la calidad del servicio y seguridad de los usuarios, y tienden a emparejar los estándares con los proveedores regulados. No obstante, también generan costos de cumplimiento y siguen requiriendo de la capacidad de supervisión y sanción de las autoridades, a menos que se haga de cumplimiento voluntario y se den incentivos a los anfitriones. Si bien para unos no es suficiente y para otros demasiado estricto, estos mecanismos tienen mayor posibilidad de ser aceptados por plataformas y hoteles, pero requieren de un equilibrio cuidadoso para mantener la proporcionalidad en función de las características de cada alojamiento.

### **2.3. Instrumentos de fomento**

Algunos países han optado por no por imponer nuevas regulaciones, sino por facilitar la provisión de estos servicios, reduciendo o eliminando los requisitos aplicables, permitiendo a los anfitriones obtener un ingreso derivado de la economía colaborativa y/o facilitándoles retribuir al fisco el porcentaje correspondiente. Estas ideas coinciden que los mercados internalizarán este elemento disruptor porque genera de valor (Kennedy, 2015).

En un esfuerzo de desregulación, en 2015 Londres eliminó los permisos para rentar casas o departamentos por un periodo máximo de 90 días, siempre y cuando paguen los impuestos correspondientes. (Department for Communities and Local Government, 2015)

Otras jurisdicciones, afectadas por la reciente crisis financiera internacional y aprovechando su vocación turística, han buscado generar un entorno más favorable a los alojamientos P2P para detonar la actividad económica y la recaudación. Portugal aprobó una ley que permite la renta de unidades residenciales con un máximo de nueve cuartos, y hasta 30 usuarios, sin necesidad de licencia, sujeto a las condiciones antes mencionadas y al pago de impuestos al hospedaje y al valor agregado. En Grecia, después de tener un sistema restrictivo en el que exigía licencias de empresa para rentar casas de vacaciones, en 2015 el Ministerio de Economía, Desarrollo y Turismo eliminó registros y licencias comerciales para permitir las rentas particulares de viviendas de corto plazo, a cambio de un registro ante la autoridad fiscal y el pago de impuestos. No obstante, los cambios políticos llevaron al Parlamento a aprobar a

finales de 2016 una Ley que reintroduce algunas restricciones (Ministerio da Economía, 2014; Rozou, 2017).

Seúl se denomina a sí misma *ciudad colaborativa*, en alusión a la *economía colaborativa*. Ha emprendido diversas acciones para dinamizar la economía a través de plataformas, incluso financiandamiento a la plataforma local de hospedaje *BnBhero* (Ramirez, 2017).

Estos instrumentos parecen ir contracorriente, pero generan incentivos para desarrollar la actividad económica, particularmente en momentos de crisis económica y alto desempleo. Sin embargo, pueden despertar reacciones contrarias del sector regulado, dar paso a rentas comerciales que evadan otras obligaciones y, si se les cobran impuestos sin un registro cuidadoso o la autoridad fiscal no es disuasoria, hay una alta probabilidad que los evadan.

#### **2.4. Instrumentos fiscales**

La cuarta categoría son los impuestos. La mayor parte de las jurisdicciones que han regulado los alojamientos P2P han establecido algún tipo de impuesto (*i.e.* locales, estatales y/o federales) a los anfitriones, normalmente combinado con otros instrumentos.

El impuesto al hospedaje, llámese hotelero, ocupación temporal, por cuarto, por pernocta, turístico, etc., es el más generalizado y su cobro varía dependiendo las jurisdicciones, ya sea montos fijos por persona, o tasas que van de 1 al 15%. Normalmente se cobra a estadías menores a 30 días. En algunos países, dependiendo de los ingresos anuales, es posible que requieran al anfitrión registrarse como empresa y pagar una tasa impositiva diferente.

Algunos países también cobran otros impuestos como al valor agregado (*e.g.* Albania, China, Islandia, Noruega, Sudáfrica, Suiza y países de la Unión Europea). El pago de los impuestos no exime a los anfitriones del cumplimiento de otras obligaciones fiscales, como el impuesto sobre la renta, pero esto no se ha comunicado de manera puntual a los usuarios.

Es responsabilidad del anfitrión recaudar y pagar directamente los impuestos a la autoridad fiscal. Sin embargo, después de mostrarse renuentes al pago de impuestos, plataformas como *Airbnb* han optado por suscribir acuerdos con autoridades para hacerlo a nombre de los anfitriones, lo cual aumenta el cumplimiento y facilita el proceso. Para mayo de 2017, *Airbnb*

había enterado más de 240 millones de dólares en más de 275 jurisdicciones con las que ha suscrito convenios (Airbnb, 2017c). Uno de los más recientes fue con la Ciudad de México. A partir del 1 de junio esta empresa empezó a cobrar el 3% de Impuesto a la Prestación de Servicios de Hospedaje y enterarlo a la Tesorería, conforme a lo definido en el Código Fiscal 2017 por la Asamblea local. Ello permitió al gobierno de la Ciudad decir que fue el primero en América Latina en regular esta actividad (CDMX, 2017). Sin embargo, cobrar un impuesto no regula *per se* esta actividad, tiene implicaciones más amplias (*vid infra*).

Los impuestos reconocen la existencia de un beneficio económico y pueden contribuir a nivelar el piso entre hoteles y los nuevos actores, pero no necesariamente se traducen en mejores servicios a los turistas y/o en el destino, ni en la protección a los usuarios. Además, requieren de contribuyentes responsables, una autoridad disuasoria y/o de la estrecha colaboración con las plataformas. El hecho que los pagos se realicen de manera electrónica facilita su identificación, pero ante la multiplicidad de los anfitriones, lo más sencillo y eficaz es que sean las plataformas las que los colecten y enteren a nombre de aquellos. Idealmente los impuestos deben ir a la promoción del turismo y/o construcción de infraestructura turística y las plataformas deben reportar todas las transacciones, aunque mientras los anfitriones pagan ya impuestos en algunas jurisdicciones, las ganancias de las plataformas han quedado al margen de la imposición.

Los alojamientos entre pares son una realidad que ha llegado para quedarse y están adquiriendo mayor relevancia en la agenda pública también en México. Múltiples asociaciones hoteleras reclaman un piso parejo y las plataformas se están acercando a gobiernos locales para buscar su formalización. Además, dependencias como la Secretaría de Economía y el Servicio de Administración Tributaria, estudian la manera de regular el comercio electrónico y la evasión fiscal, y ambas tendrán un impacto en las plataformas de hospedaje. Considerando que el hospedaje es por definición una actividad turística y que el desarrollo de este sector es responsabilidad de la Secretaría de Turismo “articulando las acciones de diferentes instancias y niveles de gobierno” (SECTUR, s.f.), debería ser ésta la que encabece los esfuerzos por generar un común denominador para el tratamiento de los alojamientos P2P y emparejar el piso entre los prestadores de servicios de hospedaje. Este catálogo permite considerar algunas propuestas que podrían instrumentarse en México.

### 3. PROPUESTA DE REGULACIÓN DE LA RENTA DE HOSPEDAJE ENTRE PARES PARA MÉXICO

A fin de incorporar a los alojamientos P2P al desarrollo turístico, se sugiere la implementación de una serie de instrumentos no solo fiscales, como el aprobado en la capital, sino de estandarización e incluso fomento. Éstos deben ser promovidos de manera secuencial desde la Secretaría de Turismo como responsable de la política turística y regulación del hospedaje.

- |               |   |
|---------------|---|
| Corto plazo   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Estudio del funcionamiento, dimensión e impacto de los alojamientos P2P</li><li>• Diálogo público</li><li>• Definir los parámetros de negociación con las plataformas (<i>i.e.</i> impuestos, autorregulación, información)</li></ul> |
| Mediano plazo | <ul style="list-style-type: none"><li>• Revisión de la regulación aplicable (<i>i.e.</i> inclusión de los alojamientos P2P; revisión de los requisitos de registro y clasificación; establecimiento de requisitos mínimos por hospedaje)</li></ul>                            |
| Largo plazo   | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vinculación con otros programas (<i>e.g.</i> incentivos)</li></ul>  |

Se descartan los instrumentos restrictivos que no garantizan la prestación de servicios en condiciones de calidad ni la protección a los usuarios, sino que levantan nuevas barreras a la entrada. La labor de la Secretaría es promover el desarrollo, la competencia y la innovación del sector, no limitar la oferta, además de que no cuenta con las capacidades de supervisión y en estas circunstancias podría generar efectos no deseados.

En el corto plazo se sugieren tres medidas. Primera, a fin de tener decisiones informadas, realizar un estudio detallado del problema, su dimensión e impacto. Sería aconsejable retomar los levantamientos periódicos de la ENGATURH para estimar y comparar la evolución de la ocupación extra-hotelera.

Segunda, convocar a los actores interesados a un diálogo público, como sucedió con las plataformas de transporte en la Ciudad de México, para conocer sus preocupaciones y presentar sugerencias que atiendan las fallas de mercado y promuevan la competencia y competitividad

del sector. Este diálogo debe incluir a prestadores de hospedaje regulados y plataformas, anfitriones, usuarios y vecinos, autoridades de competencia, mejora regulatoria, protección al consumidor y organismos internacionales o reguladores extranjeros que compartan la experiencia de los retos de regular esta materia.

Tercera, la Secretaría debe establecer los parámetros fiscales, de estandarización y de información que deben de cumplir las plataformas P2P e incluso celebrar directamente convenios con ellas para uniformar los requisitos. Éstos podrían ser complementados por convenios con autoridades locales. El acuerdo entre la Ciudad de México y *Airbnb* solo toca una de las aristas y si efectivamente se lleva a la Conferencia Nacional de Gobernadores puede mermar la capacidad de emparejar el piso y garantizar la calidad y la protección a los usuarios. Aunque algunas asociaciones han dicho que es un paso adelante (Atayde, 2017), otras señalan que “estas medidas no son equitativas, pues [...] los hoteles son sujetos de verificaciones y visitas con al menos 10 organizaciones e instituciones y se deben cumplir más de 160 trámites diferentes de la organización” (Juárez, 2017), lo que anticipa futuras tensiones.

Ciertamente el pago del impuesto al hospedaje es una medida inevitable para emparejar el piso, y debe estar incluido en dichos parámetros. Se recomienda implementarla en todo el país con el apoyo de las plataformas, con la intención de fortalecer las actividades de promoción y desarrollo de la infraestructura turística, pero la recaudatoria no deben ser la única motivación.

Esos parámetros también deberían incluir la estandarización de requisitos de protección y responsabilidad civil para asegurar el bienestar de los usuarios. Considerando que las prácticas de autorregulación han funcionado bien, se debe requerir a los anfitriones, a través de las plataformas, que cuenten con procedimientos en casos de urgencia, incluyendo números de policía, bomberos y hospitales cercanos, información de qué hacer en caso de siniestro, identificar si hay salidas de emergencia, rutas de evacuación y/o zonas seguras, contar con un extinguidor y detectores de humo, y asumir la responsabilidad civil (directamente o mediante la contratación de un seguro). Si bien los anfitriones deben de seguir las políticas de no discriminación, no están obligados a contar con accesibilidad para personas con discapacidad, pero todas estas características deben de ser informadas a los turistas en los anuncios. Además, deberán procurar el respeto de las normas de convivencia del inmueble y/o vecindario, informar a los huéspedes sobre limitaciones de ruido, prohibiciones de fumar, tener animales, entre otras.

Las plataformas deberán poner a disposición mecanismos de comunicación para presentar quejas y si sus esquemas de resolución de controversias no funcionan, contemplar la intervención de la autoridad de protección al consumidor.

El último elemento que deben contener estos parámetros es información estadística (*e.g.* número de alojamientos, capacidad, tipología, geolocalización, tasa de ocupación, número de turistas y desglose por sexo, edad, nacionalidad o procedencia, estadía promedio, índice de repetición desagregada por destino), de la misma manera que la Secretaría lo solicita periódicamente a los hoteles. Es inviable pedirlo a los anfitriones, pero las plataformas ya proporcionan esa información *ad hoc*, y podría hacerse periódica y automáticamente sin impacto económico significativo. Esto cumpliría con las leyes vigentes en materia de protección de datos, en tanto no implica la revelación de información personal ni el desglose de su actividad comerciales, aunque también se les debería pedir que cumplan con las medidas de protección de datos personales.

Partiendo de un mayor conocimiento del fenómeno y de las recomendaciones del diálogo público, en el mediano plazo se pueden tomar dos medidas de estandarización para emparejar el piso revisando la regulación aplicable a todos los sistemas de hospedaje:

Primero, la definición de *Prestador de Servicios Turísticos de Hospedaje* en los lineamientos del SCH es amplia, pero los alojamientos P2P no tienen que someterse a esta regulación. No se pretende que cumplan los mismos requisitos que los demás establecimientos, se tiene que hacer que éstos sean claros, simples y proporcionales considerando su naturaleza y vocación residencial, pero para ello tienen que reconocerse explícitamente.

Segundo, el uso de tecnologías, los sistemas de evaluación de usuarios y la autorregulación eliminan parte de las asimetrías de información que buscaba resolver la regulación vigente. En ese sentido, debería revisarse la pertinencia de mantener o modificar el RNT, que no está cumpliendo todos sus objetivos, pues los turistas no lo conocen ni acceden a él. Los países que han establecido un registro para los alojamientos P2P es para vigilar el cumplimiento de la regulación. Eventualmente puede ser útil, pero únicamente una vez que éste se haya reformado.

De la misma manera se debe considerar si se mantiene o abandona la regulación de la clasificación hotelera, y se sustituye un por un sistema de requerimientos mínimos por tipo de hospedaje. En 2016 se publicaron los lineamientos del nuevo SCH que a pesar de ser obligatorio ha generado múltiples inconformidades de parte de los hoteleros y su implementación no ha sido efectiva. Aunque el interés es ofrecer información de los servicios y calidad a los turistas, este mercado tiene otros mecanismos como clasificaciones internacionales y sistemas de evaluación que resultan más eficaces. Hay que reconocer que en ocasiones las innovaciones hacen obsoletas las leyes y las regulaciones y provocan una desregulación espontánea (Edelman & Geradin, 2016). Esta es una oportunidad para modernizar la regulación aplicable y emparejar el piso entre los prestadores regulados y los nuevos actores, reduciendo los trámites y costos de cumplimiento de la regulación, al tiempo que cada actor desarrolla sus ventajas competitivas.

La Secretaría de Turismo debe tener en cuenta que simultáneamente se discuten en México y en organismos internacionales propuestas de regulación e impuestos al comercio electrónico y de evasión fiscal y participe que impactarán en el sector turístico.

Finalmente, en el largo plazo, cuando se tenga el Plan de Ordenamiento Turístico del Territorio, la información proporcionada por la industria hotelera y por las plataformas podrá dar lugar a incentivos fiscales para inducir una actividad turística responsable y sustentable en algunas regiones y aprovechar la flexibilidad de la oferta de alojamientos P2P en el caso de demandas extraordinarias (como eventos masivos o conferencias internacionales) fomentando la competitividad sin que necesariamente implique la construcción de más inmuebles.

La instrumentación de estas medidas no está exenta de inconvenientes. Si se retrasa la decisión es altamente probable que las plataformas continúen suscribiendo acuerdos con los gobiernos locales y serán ellas las que definan la agenda. Esto no solo mantendría la disparidad del piso regulatorio, sino que incrementaría la presión sobre las autoridades y dificultaría su instrumentación posterior. De igual manera, si se opta por regular sin dimensionar el problema o abrir un espacio para presentar todas las posiciones relevantes, o no se consideran sus recomendaciones, es posible que rápidamente surjan críticas y nuevas presiones. No quiere decir que el esquema propuesto las elimine por completo, pero mostraría el compromiso de la autoridad por atender el tema de manera consistente, robusta y objetiva lo que incluye nivelar el piso *para arriba y para abajo*.

Su efectividad dependerá de su divulgación, de individuos que sean responsables del cumplimiento voluntario, de plataformas que cooperen y/o de mecanismos de supervisión, verificación y sanción eficaces. Considerando la dispersión de estos alojamientos y reconociendo la limitada capacidad de supervisión de las autoridades se recomienda involucrar a las plataformas, lo que reduciría los costos y mantendría las ventajas de esta forma de hospedaje. Así, pueden realizar acciones en nombre de los anfitriones como cumplir con las obligaciones fiscales, enviar información estadística y darles *nudges* (empujones) como recordatorios personalizados sobre sus obligaciones y responsabilidades cada vez que se acepte una reserva. No obstante, las autoridades turísticas (federal y/o estatales) deberán trabajar en el fortalecimiento de sus capacidades de supervisión y, cuando se modifique la regulación, mantener la potestad de verificar el cumplimiento de manera aleatoria, sancionando de manera creíble tanto a la plataforma como al anfitrión en casos de incumplimiento.

La Secretaría de Turismo debe reconocer los cambios en el mercado de hospedaje y promover la actualización del marco regulatorio para contribuir a la competitividad del sector. Para ello, requiere dimensionar el fenómeno e involucrar a los interesados para definir el problema público. Así, se podrá identificar con mayor precisión en dónde los alojamientos P2P contribuyen al bienestar de los usuarios (y de las comunidades de los destinos turísticos) y en dónde es necesario incorporar instrumentos de fiscalización y estandarización para garantizarlo, elevando el nivel de cumplimiento y seguridad de esos alojamientos y reduciendo los requisitos a otros actores regulados incompatibles las nuevas realidades del sector.

## FUENTES CONSULTADAS

- Airbnb. (2016a). Overview of the Airbnb Community in Mexico City. Retrieved from <https://www.airnbcitizen.com/data/>
- Airbnb. (2016b, Junio 15). *Airbnb Simplifies Tourist Tax Collection in 19 Cities Across France*. Retrieved from Airnbcitizen: <https://paris.airnbcitizen.com/airbnb-simplifies-tourist-tax-collection-in-19-cities-across-france/>
- Airbnb. (2016c, Diciembre 22). *Twitter*. Retrieved from Emerging destinations: <https://twitter.com/Airbnb/status/811995722296033280>
- Airbnb. (2017a). *Airbnb policy tool chest*. Retrieved from <https://www.airnbcitizen.com/airbnb-policy-tool-chest/>
- Airbnb. (2017b). *Airbnb Economic Activity and Community Overview in Mexico*.
- Airbnb. (2017c, Abril 12). *Tax agreements with 275 governments*. Retrieved from airnbcitizen: <https://www.airnbcitizen.com/airbnb-tax-facts/>
- Alpeyev, P., & Taniguchi, T. (2017, Marzo 10). Airbnb gets Cabinet OK as Japan sets rules on home-sharing businesses. *The Japan Times*. Retrieved from <http://www.japantimes.co.jp/news/2017/03/10/business/corporate-business/airbnb-gets-cabinet-ok-japan-sets-rules-home-sharing-businesses/#.WSiFA2jyvIV>
- Atayde, M. (2017, Mayo 18). Impuesto a Airbnb, con impacto positivo en la CDMX. *El Economista*.
- Benner, K. (2016, Octubre 21). Airbnb Sues Over New Law Regulating New York Rentals. *The New York Times*.
- Bernstein, M. (2017, Marzo 20). Judge temporarily bars Portland from enforcing parts of lodging tax code against HomeAway. *The Oregonian*. Retrieved from [http://www.oregonlive.com/portland/index.ssf/2017/03/post\\_588.html](http://www.oregonlive.com/portland/index.ssf/2017/03/post_588.html)
- BI Intelligence. (2016, Septiembre 26). *Business Insider*. Retrieved from Marriott-Starwood merger sets stage for intense competition with Airbnb:

<http://www.businessinsider.com/marriott-starwood-merger-sets-stage-for-intense-competition-with-airbnb-2016-9>

Canadian-Press. (2016, Septiembre 28). *Vancouver's Airbnb Crackdown Could Make It Illegal To Rent Secondary Homes Weekly*. Retrieved from Huffington Post:  
[http://www.huffingtonpost.ca/2016/09/28/vancouver-airbnb\\_n\\_12234272.html](http://www.huffingtonpost.ca/2016/09/28/vancouver-airbnb_n_12234272.html)

Carson, B. (2016, Noviembre 2). If the hotel industry has its way, here's how hard it would be to rent out your house. *Business Insider*. Retrieved from If the hotel industry has its way, here's how hard it would be to rent out your house:  
<http://www.businessinsider.com/ahla-proposes-model-legislation-on-short-term-rentals-like-airbnb-2016-11>

CDMX. (2017, Mayo 11). *Regula Gobierno de la Ciudad de México operacion de Airbnb*. Retrieved from Finanzas CDMX:  
<http://www.finanzas.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/regula-gobierno-de-la-ciudad-de-mexico-operacion-de-airbnb>

Department for Communities and Local Government. (2015, Febrero 9). *Measures to boost sharing economy in London*. Retrieved from  
<https://www.gov.uk/government/news/measures-to-boost-sharing-economy-in-london>

Edelman, B., & Geradin, D. (2016, Abril). Spontaneous Deregulation: How to compete with platforms that ignore the rules. *Harvard Business Review*, 80-87.

Exceltur. (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados*. Madrid, España: Exceltur.

Failte Ireland. (n.d.). *Welcome Standard for Accomodation*. Retrieved from  
<http://www.failteireland.ie/welcomestandard.aspx>

García Orois, J. M. (2015). *Informe sobre economía colaborativa*. Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación / Grupo de Políticas Públicas y Telecomunicación.

- Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accomodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217.  
doi:10.1080/13683500.2013.827159
- INEGI. (2016). Sistemas de Cuentas Nacionales de México. Cuenta Satélite del Turismo de México 2015. México, México.
- Juárez, V. (2017, Mayo 17). Ven hoteleros bajo impuesto a Airbnb. *Reforma*, p. 4.
- Kennedy, J. (2015). *Why Internet Platforms Don't Need Special Regulation*. The Information Technology & Innovation Foundation. Retrieved from The Information Technology & Innovation Foundation.
- Koopman, C., Mitchell, M., & Thierer, A. (2015, Mayo 15). The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change. *The Journal of Business, Entrepreneurship & the Law*, 8(2). Retrieved from <http://digitalcommons.pepperdine.edu/jbel/vol8/iss2/4>
- Lehane, C. (2016, Octubre 19). Overhaul the laws for home-sharing: Airbnb proposes new rules for New York. *NY Daily News*. Retrieved from <http://www.nydailynews.com/opinion/chris-lehane-overhaul-laws-home-sharing-article-1.2835635>
- Logismic. (n.d.). Retrieved from 8 requisitos indispensables para abrir un hotel: <http://www.logismic.mx/8-requisitos-para-abrir-un-hotel/>
- Meola, A. (2016, Marzo 23). Marriott and Starwood officially create world's largest hotel chain - but Airbnb remains a factor. *Business Insider*. Retrieved from <http://www.businessinsider.com/marriott-and-starwood-merger-complete-but-airbnb-still-competition-2016-3>
- Ministerio da Economia. (2014, Agosto 29). Decreto-Lei n.º 128/2014. *Diário da Republica*, pp. 4570-4577.
- Ministry of Industries and Innovation. (2016, Junio 22). *New legislation on home sharing to take effect in Iceland*. Retrieved from

<https://eng.atvinnuvegaraduneyti.is/publications/news/new-legislation-on-home-sharing-to-take-effect-in-iceland>

OCDE . (2016). Policies for the tourism sharing economy. In *Tourism Trends and Policies 2016*. Paris: OECD Publishing.

OCDE. (2015). *Addressing the Tax Challenges of the Digital Economy, Action 1 - Final Report*. Paris: OECD Publishing. Retrieved from <http://www.oecd.org/tax/addressing-the-tax-challenges-of-the-digital-economy-action-1-2015-final-report-9789264241046-en.htm>

O'Sullivan, F. (2016, Abril 28). *City Lab*. Retrieved from Berlin Bans Most Airbnb-Style Rentals: <http://www.citylab.com/housing/2016/04/airbnb-rentals-berlin-vacation-apartment-law/480381/>

Otchere, S. (2017, Marzo 29). *Should Airbnb be regulated in Toronto?* Retrieved from Now Toronto: <https://nowtoronto.com/lifestyle/real-estate/airbnb-regulations-in-the-pipeline/>

Pesonen, I. P. (2016). Impacts of Peer-to-Peer Accommodation: Use on Travel Patterns. *Journal of Travel Research*, 55(8), 1022-1040. doi:10.1177/0047287515608505

Pizam, A. (2014). Peer-to-peer travel: Blessing or blight? *International Journal of Hospitality Management*(38), 188-119. doi:<http://dx.doi.org/10.1016/j.ijhm.2014.02.013>

Ramirez, E. (2017, Febrero 13). In Seoul, a new sharing economy takes hold—one that leaves Uber and Airbnb in the cold. *Quartz*. Retrieved from <https://qz.com/906280/in-seoul-a-new-sharing-economy-takes-hold-one-that-leaves-uber-and-airbnb-in-the-cold/>

Rozou, A. (2017, Enero 19). *Greek 'sharing economy' accommodates tourists*. Retrieved from <http://www.nomikosodigos.info/en/articles/871-greek-sharing-economy-accommodates-tourists>

Schafford, S. (n.d.). *Airdna*. Retrieved from <https://www.airdna.co/>

SECTUR. (2011). *Encuesta Nacional de Gasto Turístico de los Hogares*. México.

- SECTUR. (2013). *Encuesta Nacional de Gasto Turístico de los Hogares*. México.
- SECTUR. (2015a, Febrero 17). Ley General de Turismo. *Diario Oficial de la Federación*.
- SECTUR. (2015b, Julio 6). Reglamento de la Ley General de Turismo. *Diario Oficial de la Federación*.
- SECTUR. (2016a). *Compendio de Estadísticas Turísticas de México 2015*.
- SECTUR. (2016b, Septiembre 13). *Acuerdo por el que se emiten Lineamientos del Sistema Nacional de Clasificación Hotelera*. México.
- SECTUR. (2017). *Informe de Logros 2016 de la Secretaría de Turismo*. México. Retrieved from <https://www.diariodequeretaro.com.mx/mexico/mexico-registra-record-historico-en-turismo-internacional/>
- SECTUR. (s.f.). *Datatur. Oferta de Servicios Turísticos*. Retrieved from <http://www.datatur.sectur.gob.mx/SitePages/InventarioTuristico.aspx>
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. (n.d.). *Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum Rechtsvorschriften und Vordrucke*. Retrieved from [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung\\_wohnraum/de/vorschriften\\_vordrucke.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/de/vorschriften_vordrucke.shtml)
- Serrano, I. (2016, Octubre 19). Exigen piso parejo en opciones de hospedaje. *Luces del Siglo*. Retrieved from <http://www.lucesdelsiglo.com/index.php/noticias/exigen-piso-parejo-en-opciones-de-hospedaje/26264>
- ServicePublicque.fr . (n.d.). *Hébergement touristique*. Retrieved from <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19104>
- SF Office of Short Term Rentals. (n.d.). *About Short-Term Rentals*. Retrieved from <https://shorttermrentals.sfgov.org/about>
- Soloway, T., & Bernstein, J. (2015, Abril 29). Is Airbnb Workable in NYC. *NY Law Journal*, 253(81).

Stotthard, M. (2016, Diciembre 14). Airbnb faces tighter controls in France from hotel lobby.

*Financial Times*. Retrieved from <https://www.ft.com/content/6f774046-bbb2-11e6-8b45-b8b81dd5d080>

UNWTO. (2016). Private tourism services through digital platforms (Discussion Paper). Madrid.

Ville de Montréal. (2016, Noviembre 10). *Short Term Rentals of Tourism Accomodation*.

Retrieved from Ville de Montréal:

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=44,142590130&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=44,142590130&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Wynkoop, J. (2016, Agosto 08). Govt to lower restrictions on Airbnb-style rentals in Japan.

Retrieved from <https://resources.realestate.co.jp/news/govt-to-lower-restrictions-on-airbnb-style-rentals-in-japan/>

Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. (2016). *The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry*. Boston: Boston University School of Management (Research Paper).

**APÉNDICE: PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA REGULACIÓN VIGENTE PARA ALOJAMIENTOS ENTRE PARES EN PAÍSES Y CIUDADES SELECCIONADOS**

Diversos países han puesto en vigor instrumentos para regular y fiscalizar los alojamientos entre pares. A continuación, se presenta una breve síntesis de los esfuerzos más representativos a partir de la revisión de las leyes, reglamentos y páginas de internet de autoridades locales y federales, así como notas de prensa sobre la materia.

<p><b>Alemania</b></p>	<p>La regulación aplicable en las distintas ciudades en Alemania difiere, pero en general es de las más estrictas. A mediados de 2016 entró en vigor una regulación sobre uso inadecuado de la vivienda, que prohíbe la renta de alojamientos completos de corto plazo en Berlín sin una licencia otorgada por las autoridades locales. De obtener la licencia, el anfitrión no puede cobrar más allá del precio promedio de la renta. Si está presente, puede rentar parte del alojamiento, siempre y cuando no supere el 50% de la propiedad. Se ha creado un mecanismo anónimo en línea para reportar el uso inadecuado de las viviendas. Ya se han hecho varios juicios contra anfitriones de estas plataformas y las multas pueden llegar a 100 mil euros (2,065,000 pesos) (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, s.f., O’Sullivan 2016). Otras ciudades sí permiten la renta pero con restricciones.</p>
<p><b>Canadá</b></p>	<p>Aunque algunas provincias consideraban prohibiciones para rentas de corto plazo sin una licencia de hotel o B&amp;B, en 2016 empezaron a estudiar y poner regulaciones específicas.</p> <p>Quebec se pide a los anfitriones que obtengan un certificado de la Oficina de Turismo, con un costo de 250 dólares canadienses (3,500 pesos) que cambia el carácter del inmueble a no-residencial y lo sujeta a condiciones fiscales diferentes, y una póliza de seguro con cobertura de 2 millones de dólares canadienses (27.8 millones de pesos). También pagan impuesto de hospedaje (Ville de Montréal, 2016).</p> <p>Vancouver, CB y Toronto, ON empezaron a explorar la posibilidad de regular estos alojamientos. La primera elaboró un estudio sobre su impacto y se concluyó que podría permitirse la renta de residencias principales. La segunda ha realizado consultas abiertas para recabar información (Canadian-Press, 2016; Otchere, 2017).</p>

<b>Corea</b>	El alcalde de Seúl ha promovido la economía colaborativa en su ciudad, aunque pareciera que mientras se favorece a las empresas locales, incluso a través de financiamientos, se aplican medidas más severas para las extranjeras. Los alojamientos P2P están permitidos siempre y cuando se registren ante las autoridades, paguen impuestos y cumplan con medidas de higiene y seguridad. Esto ha obligado a <i>Airbnb</i> a dar de baja algunos anuncios (Ramirez, 2017).
<b>España</b>	España tiene una clara vocación turística y aunque en los destinos de playa y en las Baleares tenía una larga experiencia de rentas de casas de vacaciones, con la reciente crisis mecanismos alternativos de ingreso como la economía colaborativa detonaron, alarmando a los hoteleros formales. Exceltur (2015) decía que más de la mitad de la oferta era a través de estas plataformas. La regulación corre a cargo de las comunidades autónomas y, por ejemplo, la autoridad turística de Cataluña ha sido la que ha buscado frenar y regularizar a los alojamientos no autorizados que crecieron exponencialmente y elevaron el costo de la vivienda en el centro de Barcelona. Desde 2012 obliga a los anfitriones a registrarse y obtener una licencia, y ha empezado a poner multas tanto a las plataformas como a los anfitriones. Madrid en 2014 también implementó un sistema de licencias sujeto a un límite mínimo de cinco noches (eliminado en 2016); requiere a los anfitriones registrar sus alojamientos; ofrecer un número de emergencia; transparentar sus precios.
<b>Estados Unidos</b>	El esquema regulatorio es complejo, por la amplia autonomía que tienen los gobiernos locales para regular y fiscalizar esta actividad.  Nueva York es la ciudad con más alojamientos de <i>Airbnb</i> registrados en EEUU (tercera en el mundo detrás de París y Londres). Actualmente tiene alrededor de 40 mil unidades, la mitad de las cuales son casas o departamentos enteros (Schafford, s.f.). La normatividad inmobiliaria tiene 100 años y divide los edificios en los residenciales y los temporales, estos últimos sujetos a normas de construcción y seguridad más estrictas. En 2010, se revisó la regulación a fin de evitar la operación de hoteles ilegales prohibiendo la renta temporal (menor a 30 días) en edificios residenciales sin la presencia del propietario (Soloway & Bernstein, 2015). Pero ni se ejecutó ni las plataformas promovieron su cumplimiento. En 2014, <i>Airbnb</i> accedió a recaudar impuestos hoteleros en nombre de los anfitriones, y en 2015 a limitar la opción de que los propietarios anuncien varios departamentos en una sola dirección. Una nueva regulación, mucho más estricta, fue aprobada en 2016 que declara ilegal desde el anuncio de la renta de cualquier departamento completo en edificios en donde vivan tres o más familias (aunque es posible anunciar habitaciones de viviendas habitadas) y pone multas de 1,000 a 7,500 dólares (18,500 a 139,000 pesos) (Benner, 2016). <i>Airbnb</i> demandó a la ciudad, pero llegó a un arreglo

	<p>con ésta cuando se estableció que las multas aplicarían a los anfitriones y no a la plataforma. <i>Airbnb</i> propuso una regulación alternativa que incluye algunas prácticas que han sido aceptadas en otras ciudades como el límite a un alojamiento por anfitrión, se cree un registro de usuarios, se fomenten reglas para que parte del ingreso se destine a mantenimiento, se abran canales de quejas para vecinos y se sancione a quien reiteradamente rompa las reglas y la plataforma recabe y entere impuestos que puedan dedicarse a vivienda accesible (Lehane, 2016). La misma sede <i>Airbnb</i>, San Francisco, también ha sido complicada en materia de regulación de alojamientos menores a 30 días. En 2014 definió que sólo puede rentarse la residencia primaria en plataformas P2P de un residente permanente en la ciudad y estableció un límite máximo de 90 días cuando el anfitrión no estuviera presente (aunque sin límite si lo estaba), además de la necesidad de registrarse personalmente ante las autoridades, obtener una licencia bianual de anfitrión certificado con un costo de 250 dólares (4,620 pesos) y poner el número de licencia en cualquier anuncio, contar con cobertura de seguro y pagar los impuestos al hospedaje (SF Office of Short Term Rentals, s.f.). A mediados de 2016 el límite se redujo a 60 días y se introdujo la obligación de presentar reportes trimestrales sobre los huéspedes y los ingresos.</p> <p>Además de la recaudación de impuestos enfocada a apoyar a la vivienda accesible, en 2014 Portland, introdujo una serie de requisitos como la obtención de un permiso con un costo de 180 dólares (3,320 pesos), aprobar una inspección sanitaria y notificar a los vecinos. De lo contrario se impondrían penas tanto a la plataforma como al anfitrión. Las autoridades locales y <i>Homeaway</i> han tenido diversos enfrentamientos porque ésta se ha rehusado a pagar impuestos y a proporcionar información de sus usuarios que pueda ayudar a ubicarlos y cobrarles. Aunque las demandas de la ciudad y multas se han suspendido, el gobierno local también modificó la normatividad fiscal para ampliar el impuesto al hospedaje a empresas de la economía colaborativa (Bernstein, 2017).</p> <p>De acuerdo con la página de <i>Airbnb</i>, esta plataforma ha suscrito acuerdos, recauda y entera impuestos para más de 250 jurisdicciones en Estados Unidos en 30 estados (<i>Airbnb</i>, 2017c), aunque en algunos casos los anfitriones tienen que declarar y enterar otros impuestos.</p>
--	--

<p><b>Francia</b></p>	<p>Francia es el país que recibe más turistas en todo el mundo, y segundo mercado para <i>Airbnb</i>, aunque París es la ciudad con mayor número de hospedajes en esta plataforma 55,700 (Schafford, s.f.). En 2012 se aprobó una ley que obligaba a obtener una licencia a las viviendas principales que se renten por más de 120 días al año en ciudades con una población superior a 200 mil personas, y prácticamente a todas las viviendas secundarias. Ésta es fácil de obtener si no está en una de las 200 municipalidades con problemas inmobiliarios. Cada ciudad tiene sus propias reglas; en algunos casos se paga una compensación por cada metro cuadrado de renta de corto plazo que no se está dedicando al inmobiliario de largo plazo; en otros, para poder rentar alojamientos de corto plazo, se tiene que rentar una superficie similar de largo plazo. Si no se es propietario, se requiere del permiso escrito de éste y no se puede cobrar más del monto que se paga de renta.</p> <p>La supervisión se está haciendo muy estricta y las multas pueden llegar a 25,000 euros (516,000 pesos) y la expulsión de los arrendatarios. Además, hay que pagar impuestos al hospedaje para inmuebles turísticos no clasificados, que varía en cantidad y forma por ciudad (ServicePublique.fr , s.f.).</p> <p>Aunque originalmente el anfitrión debía enterar directamente los impuestos a la autoridad fiscal, <i>Airbnb</i> suscribió un acuerdo con París que en sus primeros tres meses recaudó 1.2 millones de Euros (24.7 millones de pesos) (Airbnb, 2016b), que se ha reproducido y en 2017 aplicará en cerca de 50 ciudades (Airbnb, 2017c). Los esfuerzos del lobby hotelero ahora se encaminan a que paguen un impuesto al valor agregado, un mayor impuesto al hospedaje y que contribuyan a la seguridad social (Stotthard, 2016).</p>
<p><b>Grecia</b></p>	<p>A raíz de la crisis económica, el Ministerio de Economía, Desarrollo y Turismo de Grecia modificó su legislación en 2013 para permitir las rentas de viviendas de corto plazo y simplificar sus requisitos, eliminando a nivel nacional registros y licencias comerciales, con lo que únicamente aquellas que califiquen como viviendas de lujo, siguen sujetas a condiciones estructurales, antiincendios e inspecciones de seguridad. El impuesto se cobra dependiendo del ingreso generado. (OCDE , 2016)</p>
<p><b>Inglaterra</b></p>	<p>Londres es la segunda ciudad en el mundo con mayor número de alojamientos registrados en <i>Airbnb</i>, 44,000 según <i>Airdna</i> (Schafford, s.f.). Desde 1973 existía una ley que obligaba a los londinenses a pedir un permiso para poder rentar su casa por un corto periodo hasta de 90 días al año, y cumplir otros requisitos. En 2015 se revisó esa legislación para reducir los trámites, pero mantiene el límite de días para evitar que las viviendas se dediquen totalmente a esta actividad (Department for Communities and Local Government, 2015).</p>

<b>Irlanda</b>	La autoridad turística en Irlanda, acostumbrada a la existencia de otros tipos de hospedaje ha creado un código de ética y una serie de estándares mínimos para todo tipo alojamiento que quede fuera de la categoría de hoteles y otros establecimientos de hospedaje, por lo que no estén requeridos de la aprobación de garantía de calidad y registrarse en un listado de proveedores. Este estándar busca ofrecer a los turistas un símbolo que “garantice la calidad, profesionalismo, amabilidad y confort” y certificar que se cumple con limpieza, atención al cliente, manejo de quejas y se puede aplicar a él en línea (OCDE, 2016 y Fáilte Ireland, s.f.).
<b>Islandia</b>	En enero de 2017 entró en vigor una modificación a la Ley sobre licencias de hospedaje en Islandia, promovida por el Ministerio de Industrias (incluida Turismo) e Innovación, que busca integrar los alojamientos P2P en un esquema mejor regulado y supervisado. Esta Ley limita a un máximo de 90 días al año y/o a un ingreso bruto anual de 2 millones de coronas (368,000 pesos), la renta de la residencia de un individuo y/u otra propiedad de uso residencial de su propiedad (combinados). Los propietarios deben registrar su(s) vivienda(s), demostrar que cumplen requisitos de salubridad y seguridad, y pagar una cuota anual de 8 mil coronas (1,350 pesos aproximadamente). Se les otorgará un número de registro que deben de poner en cualquier anuncio de su propiedad. De superar dichos montos requieren de una licencia comercial y de no hacerlo serán multados de 10 mil a un millón de coronas (1,700 a 170 mil pesos). Paralelamente se simplifica el proceso de obtener licencias para otros hospedajes (Ministry of Industries and Innovation, 2016).
<b>Japón</b>	La ley en Japón prohibía a los particulares rentar sus alojamientos y para hacerlo requería de una licencia y condiciones muy rígidas. Pero el crecimiento del número de turistas y de plataformas P2P ha llevado a alguna flexibilización. En 2014 se permitió a estas plataformas a ofrecer el servicio en ciertas zonas del país (sujeto a la existencia de una regulación local) que exigía una estadía mínima de 6 noches, aunque las regulaciones inmobiliarias impedían el servicio a menos que sea en zonas comerciales. En agosto de 2016 la estadía mínima se redujo a dos noches y el legislativo japonés tiene en sus manos una nueva propuesta de regulación que permitirá extender a todo el país este sistema y limitará a 180 el número de días que puede arrendar los departamentos compartidos, distingue a los que están compartidos de los que están en ausencia del dueño. Las autoridades locales pueden poner regulaciones adicionales si así lo desean. También esperan flexibilizar la regulación para los hoteles, aunque la operación sin cubrir los requisitos se castigará severamente (Wynkoop, 2016 y Alpeyev & Taniguchi, 2017).

<b>México</b>	En diciembre de 2016 la Legislatura local amplió el objeto del Impuesto por la Prestación de Servicios de Hospedaje en el Código Fiscal 2017 para incluir a las casas o departamentos, y definió que el intermediario de la operación es quien debe de enterar el impuesto. El 11 de mayo de 2017 el Gobierno de la Ciudad y <i>Airbnb</i> suscribieron un acuerdo por el que a partir del 1 de junio esta empresa empezará a cobrar dicho impuesto, en la misma tasa que pagan los hoteles (3%) y lo enterará a la Tesorería. Con ello, la Ciudad se convirtió en el primer gobierno en América Latina en regular esta actividad (CDMX, 2017).
<b>Países Bajos</b>	En los Países Bajos el Ministerio de Economía creó en 2014 una categoría específica en su regulación para las rentas privadas que permite rentar hasta por 60 días al año la residencia principal en Ámsterdam para un máximo de cuatro huéspedes, sujeto al cumplimiento de regulación de protección civil antiincendios, a que se tomen medidas para mitigar el ruido y/o atender las quejas de los vecinos y al permiso del propietario (OCDE , 2016). Originalmente los anfitriones tenían que pagar directamente los impuestos, pero ahora <i>Airbnb</i> los recauda y entera, aunque aquellos deben presentar sus declaraciones anuales, y la plataforma les envía dos recordatorios al año recordándoles de los requerimientos legales. Otras ciudades han expresado ya su intención de seguir los pasos de la capital.
<b>Portugal</b>	Portugal ha emprendido un esfuerzo para atraer el turismo y formalizar la renta de alojamientos compartidos para cortas temporadas. En 2014 aprobó la Ley de Alojamiento Local promovida por el Ministerio de Economía que reconoce una figura específica para los alojamientos temporales en unidades residenciales (ya sean casas, departamentos o habitaciones) con un máximo de nueve cuartos o 30 usuarios al mismo nombre o sin límite de noches por año. Los alojamientos se deben de dar alta de manera electrónica ante las autoridades municipales, cumplir con requisitos mínimos de condición, funcionamiento y servicios, así como seguro contra incendios (no aplica para unidades de menos de 10 usuarios, pero éstas deben tener extinguidor, equipo de primeros auxilios e identificado el número de emergencias), pero de no hacerlo los pueden multar con 35,000 euros (697,000 pesos) y una prohibición de dos años de rentar por dos años. La autoridad turística es responsable de hacer visitas de verificación (Ministerio da Economia, 2014). Los anfitriones deben recaudar el impuesto al hospedaje de 1 euro por persona por noche hasta 7 euros (21 a 145 pesos) por persona y pagar un impuesto al valor agregado de 15% por cada reserva (OCDE , 2016).