



Carta N° 295-2024/DE/COMEXPERU

Lima, 21 de octubre de 2024

Congresista  
**NOELIA HERRERA MEDINA**  
Presidenta de la Comisión de Comercio Exterior y Turismo  
Congreso de la República  
Presente. –

Ref.: Proyecto de Ley N° 9084/2024-CR

De nuestra consideración:

Es grato saludarla y dirigirnos a usted a nombre de la Sociedad de Comercio Exterior del Perú – ComexPerú, una organización privada que busca contribuir en la implementación de políticas públicas, con una visión de defensa de principios por sobre intereses particulares, teniendo como objetivo mejorar la calidad de vida del ciudadano. Nuestro trabajo se basa en análisis objetivos, rigurosos y sólida evidencia técnica. Desde ComexPerú nos ponemos a disposición para aportar en los temas y proyectos que se vean en su Comisión.

En esta oportunidad, hacemos de su conocimiento la posición de ComexPerú sobre el Proyecto de Ley 9084/2024-CR (en adelante, “el Proyecto”), que propone regular el servicio denominado “alquiler turístico temporal”.

Al respecto, saludamos la iniciativa legislativa, pues propone una regulación que promueve el turismo y regula la actividad de alquiler temporal sin restringir o limitar las opciones de los consumidores. En esa línea, destacamos los siguientes puntos:

- El Proyecto define correctamente a la actividad del alquiler temporal e incorpora un registro de fácil uso lo que impulsa la formalización de pequeños emprendedores.
- La regulación propuesta permite el crecimiento del alquiler temporal que es de utilidad para decenas de miles de viajeros nacionales y extranjeros, promoviendo la inversión económica en este rubro.

Sin otro particular, nos valemos de la ocasión para reiterarle nuestra especial consideración y estima personal.

Atentamente,

**Jaime Dupuy Ortiz de Zevallos**  
Director Ejecutivo



## **OPINIÓN LEGAL**

### **PROYECTO DE LEY N° 9084/2024-CR**

#### **PROYECTO DE LEY PARA ESTABLECER UN MARCO NORMATIVO PARA EL ALQUILER TURÍSTICO TEMPORARIO, QUE PERMITA PROMOVER ESTA ACTIVIDAD EN BENEFICIO DEL TURISMO EN EL PAÍS, ASÍ COMO ESTABLECER UN SISTEMA DE REGISTRO DE LOS INMUEBLES QUE SEAN EMPLEADOS PARA EL ALQUILER TURÍSTICO TEMPORARIO A NIVEL NACIONAL**

1. La Exposición de Motivos del Proyecto detalla la problemática concreta a solucionar y considera elementos de calidad legislativa

El Proyecto identificó como problemática pública la lenta recuperación del turismo en el país que tiene un vínculo con la falta de una regulación adecuada sobre el alquiler temporal. Al respecto, es importante tomar en cuenta que para emitir una adecuada regulación debe identificarse, en primer lugar, el problema público que se pretende resolver y por qué el marco legal actual resultaría insuficiente para atenderlo. En ese sentido, el Proyecto ha desarrollado en su exposición de motivos las carencias del marco normativo actual que generan desafíos como la informalidad del servicio, la falta de control sobre la seguridad, entre otros.

Además, la Exposición de Motivos ha detallado cuáles son los cambios propuestos que son objeto del Proyecto que buscan establecer un marco normativo para el alquiler turístico temporal que permita promover esta actividad en beneficio del turismo y un registro de los inmuebles que sean empleados a nivel nacional para esta actividad, señalando las razones por las cuales estos cambios son relevantes para ayudar a resolver el problema público identificado. Estos criterios legislativos se encuentran en línea con lo dispuesto en el artículo 75 del Reglamento del Congreso de la República, aprobado por Resolución Legislativa del Congreso N° 023-2020-2021-CR.

2. El Proyecto contiene una definición de la actividad que busca regular que permite distinguirla de otras figuras de distintas características

Uno de los principales desafíos de establecer un nuevo marco regulatorio es poder dar mayor certeza y seguridad sobre los derechos y obligaciones de los actores del mercado. Saludamos que el artículo 3 del Proyecto contenga una definición sobre el alquiler turístico temporal señalando sus particularidades, diferenciándose así de la actividad de hospedaje (regulado por el Decreto Supremo N° 001-2015-MINCETUR), que cuenta con características distintas, como las son la existencia de personal que atiende al huésped (lo que no se da en el alquiler temporal).

Adicionalmente, destacamos el que se disponga un criterio objetivo para poder indicar cuándo se está ante un servicio de alquiler temporal, como lo es el de días de duración del servicio (de modo que se distingue del servicio de alquiler de larga estancia, regulado por el Código Civil). Tal consideración permitiría que las autoridades locales y los actores del mercado puedan reconocer rápidamente cuál es la regulación aplicable. De esta forma, se genera una mayor certeza jurídica.

3. Sobre la inscripción en el registro nacional y el régimen de sanciones

El artículo 6 del Proyecto dispone como obligación aplicable a “inmuebles destinados de manera exclusiva y habitual al alquiler temporal con fines turísticos” la de inscribirse en el Registro Nacional de Alquiler Turístico Temporal, cuya creación contempla el Proyecto, y se encontrará a cargo del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.



Al respecto, consideramos que dicha obligación resulta adecuada en tanto permita recopilar información sobre el buen estado de las instalaciones, la existencia de planos de evacuación, teléfonos de emergencia y otros datos que fortalezcan la seguridad de las personas que se alojan a través del alquiler temporal. Esta información permitirá que el MINCETUR pueda tener una mayor certeza sobre este rubro y realizar acciones de fiscalización posterior. Ello, frente a iniciativas que constituyen barreras de acceso o permanencia en el mercado, que desincentivan la inversión en este sector y generan un impacto negativo en la recuperación del sector turismo en el país<sup>1</sup>.

Asimismo, el Proyecto toma en cuenta la naturaleza sensible de algunos de los datos que las personas proporcionan sobre sus bienes inmuebles y señala que la misma será confidencial y de uso exclusivo de la autoridad competente. Rescatamos la inclusión de esta disposición en el Proyecto ya que consideramos importante que se resguarde la información a fin de evitar generar situaciones que pongan en riesgo la seguridad física de aquellos que participan en el alquiler temporal.

El carácter nacional del registro propuesto en el Proyecto evita el riesgo de la existencia de dispersión normativa (que se generaría en caso se proponga un registro regional). Además, reconoce que las regiones en el país cuentan con distintas capacidades operativas y técnicas, lo cual puede retrasar la implementación del registro o incluso hasta data disímil que no permita la toma de las mejores decisiones a las autoridades nacionales. En ese sentido, un registro nacional, como el propuesto en el Proyecto, generará más eficiencia en la administración al contar con un solo esfuerzo para la implementación.

Adicionalmente, las características y operatividad propuesta en el Proyecto permiten que los solicitantes presenten una declaración jurada de forma digital, en línea con las buenas prácticas de simplificación administrativa.

Con relación al régimen de sanciones, se aprecia que se han previsto topes máximos objetivos, vinculados con los ingresos obtenidos para las personas naturales y micro y pequeñas empresas. Complementariamente, indicamos que el Proyecto debería contar con una lista de las infracciones que serían objeto de sanción, que puede agregarse como parte del estudio del Proyecto en su Comisión.

#### 4. Conclusiones

Por lo expuesto, saludamos la iniciativa legislativa y, a modo de resumen, planteamos los siguientes comentarios:

- El Proyecto define correctamente a la actividad del alquiler temporal e incorpora un registro de fácil uso lo que impulsa la formalización de pequeños emprendedores.
- La regulación propuesta permite el crecimiento del alquiler temporal que es de utilidad para decenas de miles de viajeros nacionales y extranjeros, promoviendo la inversión económica en este rubro.

---

<sup>1</sup> Por ejemplo, se tiene la exigencia de que arrendadores y arrendatarios contraten un seguro para operar u otras exigencias que infrinjan la normativa de protección de datos personales.