



## ANEXO N° 1

# LA INDUSTRIA HOTELERA Y LA COMPETENCIA DESLEAL DE LOS APARTAMENTOS QUE SE ALQUILAN A TURISTAS

---

### I.- SÍNTESIS PRINCIPALES CONCEPTOS VERTIDOS EN LA REUNIÓN

- La Industria Hotelera está siendo afectada por la competencia desleal de los propietarios de apartamentos de alquiler temporario que ofrecen alojamiento al turista –con o sin servicio de mucama- sin cumplir los requisitos impositivos y regulatorios que se le imponen a los establecimientos hoteleros.
- Esta competencia plantea una disputa por el mismo cliente (*el turista internacional*) y ofrece el mismo género de servicio (*el alojamiento*)
- Esta oferta debe ser caracterizada no sólo como competencia desleal, sino –además- como una actividad ilegal
- No solo perjudica a la Hotelería. Perjudica al Estado por la falta de pago de impuestos y -por encima de todo- al turista extranjero.
- La competencia provoca además un daño social, porque restringe la oferta en el mercado de alquiler para clientes residenciales permanentes.
- **Con la regulación y fiscalización** de esta modalidad de la oferta de alojamiento se devolvería al mercado de la vivienda una significativa cantidad de unidades habitacionales y



permitiría con este aumento de la oferta un alivio en el costo de los alquileres para los residentes que carecen de vivienda

- Developers y empresas de Real State están ingresando en el negocio de la hospitalidad a través de fuertes inversiones en la construcción de este tipo de departamentos. De allí que la oferta de alquileres temporales para turistas está creciendo exponencialmente en la mayoría de los centros de turismo corporativo, de eventos o vacacional.
- Se hace urgente la regulación y fiscalización de los alquileres temporales. Pero no debemos reclamar su prohibición
- En algunos países esta regulación ya existe: es la que se aplica a los condo's, a los tiempos compartidos y a los apart hotel
- No obstante existe un consenso generalizado entre todos los representantes de los Países participantes en promover la promulgación de una norma de carácter nacional en cada país que legisle específicamente la actividad de esta modalidad de hospedaje.
- También se reconoce que el Proyecto que puedan promover los miembros de la FADEHI debe tener características comunes, ya que el problema a resolver es igual en los distintos países
- Además de establecer una reglamentación estricta y rigurosa (como la que regula a los hoteleros) las partes han reconocido que lo fundamental -para resolver el problema- es la fiscalización: ***que las autoridades municipales se hagan cargo de fiscalizar para que todos paguen los impuestos y cumplan con las leyes de alojamientos turísticos***
- Se ha reconocido en el debate que la Industria de la Construcción es muy fuerte y tiene una gran capacidad de lobby. Esto -con matices diferenciales en cada país- marca una batalla muy grande que las Asociaciones de Hoteleros deben plantear para limitar la capacidad de gestión y la influencia de las constructoras sobre las autoridades



- Se admite también que, además de la necesaria legislación nacional, el problema es fundamentalmente MUNICIPAL
- También hay que incluir en este segmento las casas de lujo, como en Acapulco
- Se reconoce por unanimidad que la competencia desleal viene de establecimientos anónimos, que operan en la clandestinidad, al amparo de la operatoria de comercialización que facilita la conectividad a través de internet
- Se expresa una común preocupación por las estafas o fraudes en la veracidad de las muestras fotográficas o en la localización del inmueble

## II.- CONCLUSIONES CONSENSUADAS

Los representantes de las Asociaciones participantes en la reunión de Caracas entienden:

1. Que hay que CONVENCER al Gobierno de cada país, convencer a las autoridades nacionales y municipales, sobre la gravedad de este problema. Hay que trabajar, cada uno en su país, para demostrar que el perjuicio no es sólo para la hotelería organizada, sino para todos:

- a. para el Estado, desde el punto de vista fiscal,
- b. para el Turista, por la falta de garantías, por los fraudes y por las estafas
- c. para la seguridad y defensa del Estado, por el anonimato de los que alquilan estos departamentos
- d. para la expansión de la industria hotelera, que se perjudica en los niveles de ocupación y en los niveles de tarifa
- e. para mantener e incrementar los niveles de empleo



- f. para los locatarios permanentes, que sufren por la restricción de la oferta un incremento en los valores de los alquileres
2. Que en el caso que las autoridades reconozcan estos apartamentos temporales como alojamientos turísticos, deben asignar a sus propietarios la misma carga impositiva que hoy grava el negocio de la hotelería organizada
  3. Que el caso más paradigmático de los debatidos en el encuentro de Caracas es el de la Ciudad de San Pablo, en Brasil, donde al amparo de una Ley que bajó de 80 a 35 metros cubiertos los límites de las unidades, se construyeron 40.000 cuartos en tres años, lo que derivó en el cierre de veinte hoteles de 3 y 4 y 5 estrellas. Posteriormente, muchos de los apart no tuvieron éxito y fueron vendidos para uso familiar. La hotelería de San Pablo, frente a esta invasión, tuvo que trabajar tres años sobre base de 40% promedio de ocupación hotelera. El mismo proceso se observa hoy en Curitiba.
  4. Que el Estado tiene que proteger a la Industria Hotelera, que es la que invierte a largo plazo y la que genera puestos de trabajo. Si el negocio hotelero no funciona, es difícil reconvertir el inmueble para otros fines.
  5. Que con la instrumentación de leyes, decretos y reglamentos que permitan legalizar este segmento irregular de servicios se va a poner en marcha un círculo virtuoso en el que:
    - Se generarían mayores ingresos fiscales
    - Se generarían nuevos puestos de manos de obra
    - Se ofrecería al turista mejores niveles de higiene y de seguridad
    - Se preservaría al turista de estafas y robos.
    - Se reduciría el margen de maniobra de actividades ilícitas vinculadas al tráfico de drogas, al terrorismo y a la trata de blancas



- Se devolvería al mercado de la vivienda una significativa cantidad de unidades habitacionales y permitiría con este aumento de la oferta un alivio en el costo de los alquileres para los residentes que carecen de vivienda
- Se permitiría una mayor expansión de la infraestructura hotelera.

### III.- PROPUESTAS DE LOS ASISTENTES EN EL TEMA DE LA COMPETENCIA DESLEAL

Los participantes de la Reunión de Caracas proponen:

1. Que a través de los consultores legales de cada Federación asociada se preparen borradores para elaborar una norma estándar. Las propuestas deberán incluir una “exposición de motivos” o sea, un alegato que reúna la fundamentación jurídica y técnica de cada país. Con este material la Federación va a preparar un modelo para proponerlo a sus asociados y para remitirlo a la consideración a las autoridades de cada país.
2. Que desde cada Federación se promueva la realización de un censo en aquellas ciudades y centros de turismo donde el problema es más crítico, para así poder individualizar cada uno de estos alojamientos y mensurar este tipo de oferta
3. Que se divulgue entre los asociados el programa piloto que los colegas de Colombia implementaron en Santa Marta. Los delegados de los distintos países han reconocido que la metodología empleada para censar, reglamentar y obligar a este tipo de oferta (a respetar todos sus compromisos fiscales) es una buena forma de aproximarnos a la solución. En Santa Marta se dispuso que los departamentos ya existentes tuvieran que inscribirse en el Registro Turístico Nacional, acreditar la calidad en los servicios, garantizar la seguridad para el usuario y cumplir con todas



aquellas obligaciones que hoy cumplen los hoteleros organizados. En los casos de la construcción de nuevas edificaciones que pretendan ser explotados bajo esta modalidad las autoridades definen previamente si existe una demanda potencial y respetan un riguroso procedimiento para el otorgamiento de permisos, para el control físico y para la calidad de servicio, además de promover que las nuevas construcciones se integren a los planes de desarrollo urbanístico de cada Ciudad piloto.

4. Que la Industria Hotelera no cuestiona el rigor que las autoridades aplican en la fiscalización de los temas de seguridad, ambiente e higiene. Los hoteleros reconocen que está de por medio la seguridad del turista y la preservación del bienestar de la comunidad. Pero no resulta coherente que semejante rigor solo sea exigido en la fiscalización de los establecimientos hoteleros regulares y que se permita a miles de establecimientos informales operar desde el anonimato sin cumplir las normas impositivas y reglamentarias.

Caracas, 23 de mayo de 2008