

# UN MODELO REGULADOR PARA LOS ALQUILERES TURÍSTICOS QUE MEJORA LAS CONDICIONES DE VIDA DE LOS CENTROS HISTÓRICOS

## Normativa sobre alquileres a corto plazo - San Antonio, Estados Unidos

### 1. DESCRIPCIÓN

La normativa sobre alquileres a corto plazo de San Antonio constituye un programa municipal en curso diseñado para regular plataformas como Airbnb y VRBO. Iniciado en 2018, su principal objetivo es proteger las zonas residenciales y, al mismo tiempo, permitir la actividad de los alquileres a corto plazo en condiciones controladas. Dirigida por el Departamento de Servicios de Desarrollo de la ciudad, la normativa establece un marco jurídico que distingue entre alquileres ocupados por sus propietarios y no ocupados por sus propietarios, limita la densidad de los alquileres a corto plazo en las zonas residenciales, exige la responsabilidad de las plataformas y garantiza una recaudación fiscal justa.

### 2. CONTEXTO QUE MOTIVÓ LA ACCIÓN

En 2017, San Antonio experimentó un rápido aumento de los alquileres turísticos cortos no regulados. Esto provocó una reducción de la disponibilidad de viviendas, un aumento de las quejas por molestias y tensiones crecientes en los barrios residenciales, incluidos los que tienen designaciones históricas. En ese momento, la ciudad no disponía de herramientas reguladoras más allá de la recaudación de impuestos hoteleros. Los residentes expresaron su preocupación por el ruido, la seguridad y la alteración de los barrios, mientras que los propietarios defendían sus derechos. La falta de un marco adecuado obligó a la ciudad a crear un sistema que conciliara las necesidades de la comunidad, la estabilidad de la vivienda y las oportunidades económicas asociadas a los alquileres a corto plazo.

### 3. ENFOQUE UTILIZADO / MÉTODO

- Se creó un grupo de trabajo con todas las partes interesadas, con representación equitativa de los grupos vecinales y otros actores sectoriales, para garantizar la legitimidad y el compromiso de la regulación.
- Los mecanismos reguladores consisten en:
  - Dos categorías de alquileres a corto plazo: (Tipo 1: inmuebles ocupados por el propietario; Tipo 2: inmuebles no ocupados por el propietario).
  - **Un límite de densidad del 12,5% por manzana** para los alquileres a corto plazo no ocupados por sus propietarios.
  - Responsabilidades obligatorias de la plataforma: exhibición de los números de permiso válidos, eliminación de anuncios ilegales y contribuciones directas de los impuestos de ocupación hotelera.
  - Herramientas de aplicación de la ley para propiedades que ocasionen molestias, incluida la revocación del permiso tras infracciones repetidas.
  - Normas sobre horas de silencio y cumplimiento de los límites de ocupación del código internacional de construcción.

#### 4. EFECTOS ESPERADOS/INMEDIATOS/MEDIBLES

##### Efectos esperados

- Preservar la disponibilidad de viviendas y reducir la presión residencial en los barrios.
- Garantizar una contribución justa de los operadores de alquileres turísticos a los ingresos municipales y a la conservación del patrimonio.
- Promover una coexistencia equilibrada entre el turismo y la vida residencial.

##### Efectos inmediatos

- Reducción significativa de las denuncias por molestias y quejas de los vecinos.
- Fortalecimiento de la coordinación entre los departamentos municipales (Servicios de Desarrollo, Aplicación del Código, Policía).
- Aumento de la confianza pública gracias a la presentación de informes anuales y a la transparencia de los datos.
- Entornos residenciales más estables en zonas anteriormente dominadas por actividades de alquiler turístico a corto plazo no reguladas.

##### Resultados medibles

- Los ingresos por impuestos sobre la ocupación hotelera aumentaron de 100 000 USD al mes a 1 000 000 USD al mes (+900 %).
- Mejora de la eficiencia en la tramitación de permisos gracias a la creación de un equipo dedicado a la aplicación de la normativa sobre alquileres turísticos de corta duración.

#### 5. LO QUE OBTENEMOS DE LA BUENA PRÁCTICA

- El control de la densidad de los STR refuerza la protección de la función residencial de los centros históricos que sufren presión inmobiliaria y proliferación no regulada de alquileres a corto plazo
- Se mejora la habitabilidad al reducir las molestias y garantizar un funcionamiento justo y transparente de los alquileres a corto plazo.
- Es necesario mejorar la capacidad de gobernanza municipal para garantizar la responsabilidad de las plataformas y crear normas basadas en datos.

#### PARA MÁS INFORMACIÓN:

<https://www.sa.gov/Directory/Departments/DSD/STR>

