

## **La regulación de las economías de plataforma: el caso Airbnb y la Norma Local 18 de Nueva York, con proyecciones para la ciudad del Cusco**

Regulation of platform economies: the case of Airbnb and New York Local Law 18, with projections for the city of Cusco

**Genaro Julio Alvarez López**

Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco, Cusco, Perú

genaro.alvarez@unsaac.edu.pe

<https://orcid.org/0000-0003-2259-8181>

### **Resumen**

El presente artículo analiza el impacto de las economías de plataforma, específicamente aquellas abocadas al alquiler de corta duración, y su regulación a partir del caso de la Ley Local N.º 18 de Nueva York, proponiendo una reflexión para la ciudad del Cusco. La masificación del “short rent” provoca la turistificación de zonas residenciales, encareciendo la vivienda y los servicios, y dificultando el acceso de los locales a residencias dignas. Las encuestas realizadas en Cusco muestran consenso sobre la dificultad de alquilar y el aumento de precios debido al turismo. Se observa cómo los propietarios priorizan los alquileres temporales por su mayor rentabilidad, reduciendo la oferta para los residentes. La experiencia de Nueva York con la Norma Local 18, que limita y regula los alquileres temporales, evidencia que la intervención normativa puede frenar la gentrificación y proteger a los habitantes locales. El texto concluye que es recomendable que Cusco adopte una regulación similar para equilibrar los intereses de turistas y residentes, preservar la identidad urbana y garantizar el acceso a viviendas asequibles, evitando que zonas tradicionales se conviertan exclusivamente en espacios para visitantes temporales y se desplace a la población originaria.

**Palabras clave:** Turistificación, Gentrificación, Economías de plataforma, Alquiler temporal, Regulación urbana.

### **Abstract**

This article analyzes the impact of platform economies—specifically those devoted to short-term rentals—and their regulation through the case of New York’s Local Law No. 18, offering reflections relevant to the city of Cusco. The widespread use of short-term rentals leads to the touristification of residential areas, increasing housing and service costs and making it increasingly difficult for locals to access adequate housing. Surveys conducted in Cusco show consensus regarding the difficulty of renting and rising prices due to tourism. It is observed that property owners prioritize short-term rentals because of their higher profitability, reducing availability for residents. New York’s experience with Local Law 18, which limits and regulates short-term rentals, demonstrates that regulatory intervention can curb gentrification and protect local inhabitants. The text concludes that it would be advisable for Cusco to adopt similar regulation to balance the interests of tourists and residents, preserve urban identity, and ensure access to affordable housing, preventing traditional areas from becoming exclusively spaces for temporary visitors and displacing the original population.

**Keywords:** Touristification, Gentrification, Platform economies, Short-term rental, Urban regulation.

### **Introducción**

Para nadie es nuevo que, con el desarrollo de las nuevas tecnologías y la constancia de los desafíos que se han planteado dentro del devenir de los hechos, como, por ejemplo, el riesgo de una nueva pandemia, la libertad económica ha generado diversas formas de participación en el mercado.

Dado ello, tenemos el caso del fenómeno conocido desde hace ya varios años como la “uberización” de la economía, fenómeno que está provocando, entre otros, algunas limitaciones a diversos derechos, y, como es lógico en todo país descendiente o situado en el sistema jurídico del civil law, tiene la presencia de actividades económicas que pertenecen a la uberización de la economía o economías de plataforma.

Es necesario que, previamente a tocar el tema, debemos hacer hincapié en una marcada diferencia entre economía de plataforma y economía colaborativa, puesto que, aunque ambas instituciones económicas pertenezcan al modelo de uberización de la economía, hay varias posturas de diversos autores con las que

se comparte, la cual se ubica en las condiciones de monetización del manejo de la plataforma.

Precisamente, dicha monetización está generando que, desde plataformas como Booking.com o Airbnb o cualquier otra de similar naturaleza, se estén provocando limitaciones a derechos conexos, como el acceso a la vivienda digna, el encarecimiento de la vivienda, la turistificación de áreas urbanas, la limitación a la oferta de bienes raíces, problemas que, si bien no son de producción inmediata a la formación de las actividades económicas citadas, sí están vinculados con su masificación.

En ese sentido, la citada masificación está provocando dificultades que no existían en las urbes que son turísticas o que, en el peor de los casos, no eran consideradas como tales. Dichas dificultades han provocado ya en diversas poblaciones cosmopolitas, ocasionando desde dificultades para el alquiler de una vivienda, encarecimiento de servicios y arrendamientos, hasta la imposibilidad de lograr residir cerca de las actividades laborales, y hasta condiciones de movilidad residencial forzada o el fenómeno de turistificación por efectos del short rent.

El presente trabajo abordará las ventajas del modelo de uberización de la economía y preverá una problemática que ya se siente en algunas ciudades del país, como Cusco, en donde barrios tradicionales se han convertido, al igual que muchos lugares de Venecia o Barcelona, en zonas turistificadas.

## **Material**

Los materiales a usar en la presente investigación son encuestas y entrevistas. Para el primer caso, la encuesta será de dos formas: una anónima y abierta y otra con identificación y cerrada, de manera que se podrá identificar qué tan desarrollado está el fenómeno de la turistificación.

En segundo término, se utilizará la entrevista dirigida a todos los involucrados en el sector turismo, a efectos de evaluar el desarrollo del fenómeno de la turistificación por los efectos de la masiva concurrencia de los turistas a los centros de interés.

## **Métodos**

El método usado será el de observación e interpretación de las normas de algunos países que restringen las actividades de los operadores en el short term.

El principal foco de observación y análisis será la norma del Gobierno de Nueva York sobre limitación de alquileres de corta duración o short term, la Ley Local 18 de la Ciudad de Nueva York.

Con estos límites se nos presentan distintos escenarios que se han estado presentando en diversas urbes turísticas, a saber:

La masificación de alquileres short term, que básicamente implica que la mayoría de lugares para residencia en una ciudad se alquilen solo vía economías de plataforma como Booking o Airbnb. Asimismo, estos modelos suelen implicar ruidos, basura en exceso y, en ocasiones, peligros diversos para las zonas donde se ubican, al mismo tiempo que tienden a expulsar a los residentes locales de sus propios vecindarios, ya sea por el costo de operaciones o por los costes que las actividades del turismo contraen.

Sobrerregulación de actividades, dado que algunos gobiernos locales o subnacionales, sean estos regionales o provinciales o, en los casos en los que corresponda, estatales, han limitado el número de participantes u oferentes en el mercado y condiciones de servicios, como es el caso de la normativa short term de Dallas o de Quebec, en Estados Unidos o Canadá, respectivamente.

Una tendencia a participar de manera desigual o inequitativa en el mercado, tal es el caso de ciudades como Venecia o Barcelona, donde las cadenas de hoteles, al verse ampliamente superadas en cuanto a oferta de lugares o espacios para turismo se refiere, han adquirido un número indeterminado de casas y bienes inmuebles para “diversificar su oferta”; empero, no bajo el mismo nombre o razón comercial del hotel, sino cambiando este dato, otorgando la apariencia de ser competidores presuntos, en una clara muestra de competencia desleal.

Es posible que, además de estos escenarios, se puedan presentar algunos otros vinculados a las actividades turísticas, como, por ejemplo:

Aumento del coste de vida: dado que la capacidad de gasto de los turistas en Latinoamérica por lo general es mayor que la de los locales, muchas empresas comienzan a encarecer o elevar un tanto los costos de los productos para obtener mayores beneficios. Tal es el caso, por ejemplo, de los costos de bienes de consumo en zonas altamente turísticas en relación con los costos de los mismos bienes en zonas residenciales.

Desabastecimiento de la oferta inmobiliaria: dado que edificar bienes raíces posee un costo alto, la obtención de la recuperación de la inversión se hace necesaria y qué mejor que concretarla en el menor tiempo posible con la menor pérdida posible. Esto implica que resulta mucho más cómodo para un propietario de un bien inmueble alquilar o arrendar sin los riesgos propios del arrendamiento habitual, así como, en ocasiones, los riesgos de impago de los inquilinos, hechos que con el short term desaparecen sencillamente.

Encarecimiento de los servicios inmobiliarios y conexos, provocando con ello una elevación en el coste de vida de los residentes; encarecimiento que los turistas no perciben, pues la expectativa de gasto del turista es, por claras razones, diferente a la de una persona que reside en su localidad.

## **Marco de referencia**

La Norma 18 del Gobierno Local de Nueva York, que, en resumen, desde el Gobierno Local del Estado de Nueva York, ha visto por conveniente analizar si es factible regular las actividades de los alquileres no regulados, observando entre ellos precisamente dos fenómenos: uno positivo, que es la dinamización económica de espacios muertos (en el sentido económico), y otro negativo, que trasunta en formas de gentrificación, turistificación de zonas que habitualmente eran residenciales y que, por tanto, las actividades turísticas podrían acarrear condiciones de informalidad e ilegalidad sobre la actividad short term y las actividades que aparentan turismo, pero en realidad podrían no serlo (Requirements for Short-Term Rentals, 2022, p. 3).

Dado ello, consideramos que esta norma en realidad lo que pretende es ordenar un poco las actividades de short term en el Estado de Nueva York, entre otras cosas debido a que resulta incoherente que haya un sistema muy férreo para los arrendadores formales, que incluso se someten a visitas inopinadas de diferentes departamentos de Estado; para el caso peruano, llamémosle ministerios, los que, de encontrarse alguna vulneración a la normativa, tienen la capacidad de sancionar a estos proveedores con severas multas y sanciones que van desde la amonestación hasta el hecho de que no podrían volver a alquilar sus propiedades.

Cabe resaltar que estamos hablando de normativa que recae exclusivamente sobre personas naturales y pequeñas empresas, dado que la normativa para el sector hotelero deviene directamente del Gobierno Federal o Estatal.

Con ello indicado, pasamos a verificar que esta norma tiene como principales objetivos:

1. Evitar la realización de actos ilegales en departamentos privados arrendados vía short rent.
2. Dar una pausa al fenómeno de la gentrificación de la ciudad.
3. Evitar que se amplíe el fenómeno de la turistificación de la ciudad.

Todo ello con la finalidad de garantizar el acceso a una vivienda digna y, sobre todo, pagable, solventable para los residentes habituales de la Ciudad de Nueva York.

## **Los materiales**

En esencia fueron dos: la revisión de 30 ofertas de alquiler y venta de bienes inmuebles en dos sectores de la ciudad del Cusco y una encuesta realizada a 15

personas de esta ciudad: cinco operadores turísticos, cinco ciudadanos de a pie y cinco operadores inmobiliarios.

Estas operaciones arrojaron resultados que pueden considerarse previsibles, dado que, a la pregunta 01: “¿Considera que Cusco es una ciudad turística por excelencia?”, el 86.6 % indicó que sí.

De otra parte, a la pregunta 02: “¿En Cusco es fácil conseguir bienes para alquilar?”, el 100 % indicó que no es para nada fácil conseguir bienes inmuebles para alquilar, haciendo hincapié en que se dirigió la pregunta a los residentes locales.

Del mismo modo, a la pregunta 03: “¿En Cusco los servicios son notoriamente más caros por efectos del turismo?”, todos los entrevistados coincidieron en precisar que, en efecto, los servicios son más caros que en las demás ciudades del sur del país.

De otra parte, a la pregunta 04: “¿Considera habitual que el fenómeno turístico vaya a quitar planes de desarrollo urbano o limitarlos, como son los costos de casas o inmuebles en general?”, el 66.7 % precisaron que sí tiene impacto, y un 20 % del total consideraron que, en el futuro, es muy posible que surja este fenómeno.

Para finalizar, a la pregunta 05: “¿Cree usted que se pueda generar una inflación respecto a la expectativa de obtener una vivienda en el Cusco metrópoli?”, el 60 % afirmó que sí se va generando inflación por este hecho; sin embargo, al preguntar el porqué, solo un 20 % considera que la inflación sea por efectos del turismo exclusivamente.

La investigación fue de nivel descriptivo descriptivo, tomándose como dicho nivel al conjunto de procedimientos que permite señalar las características de manera detallada y ordenada del problema en estudio. Esta descripción puede ser de una definición, cuando se determinan detalles del término, y otra de los objetos estudiados, cuando se señalan la forma, tamaño, importancia, color, entre otros (Montero y De la Cruz, 2019).

En el presente trabajo, a partir de la identificación del objeto de estudio, se describe el fenómeno que ayudó a que se manifieste una explicación y la identificación del impacto que trae la aplicación de una norma similar a la Norma Local 18 del Gobierno del Estado de Nueva York en la competencia territorial de la Provincia del Cusco.

## **Discusión**

Dado que este es el acápite de aportación y observando lo precisado en las encuestas, nos encontramos con las siguientes aportaciones. El fenómeno de la turistificación ha forzado a las autoridades de la Ciudad de Nueva York a enfrentarse a las economías de plataforma vinculadas al short rent, limitando el

número de espacios a 5 000, frente a los más de 47 000 que eran antes de septiembre de 2023.

Esta limitación puede verse como una forma de restricción de la libertad de empresa cuando observamos que, en caso de no cumplir con los requisitos que la Norma Local 18 de Nueva York establece, el alojamiento quedará supeditado al cumplimiento de una multa de hasta 5 000 dólares, pues, para quienes defiendan el libre mercado, esto es una clara confrontación a las libertades.

Empero, dicha confrontación surge, opino, debido a los defectos y/o efectos secundarios que provocan precisamente la libertad de empresa y la libertad de oferta y demanda, dado que en el Cusco y, tal parece, también en Nueva York, hay una evidente diferencia entre lo que el residente puede gastar frente a lo que el turista está dispuesto a pagar, lo que ha convertido algunas zonas de ambas ciudades en lugares prácticamente turistificados, con demasiada concurrencia de habitantes temporales, turistas y prácticamente nula presencia de residentes locales, perdiendo en algunos casos la esencia de la ciudad como tal.

En la Ciudad del Cusco se hace imperativo que se cree una norma de similares categorías dentro del espectro normativo peruano, para que se pueda ajustar lo que, en el futuro cercano, será un problema vinculado a los fenómenos de gentrificación y turistificación, puesto que, a la fecha, ya resultan algunos alquileres en las zonas turísticas de la Ciudad del Cusco impagables e, intencionalmente o no, solo de acceso para residencia temporal de turistas con alta capacidad dineraria. De otro lado, los propietarios de los bienes inmuebles prefieren directamente colocar sus viviendas en short term en las plataformas materia de estudio y no poner a disposición de los residentes locales tales inmuebles.

En consecuencia, se tiene que, para la muestra de los entrevistados, se puede concluir que el fenómeno de la carencia de regulación de las economías de plataforma en el sector de los alquileres de corto plazo (short term) sí está provocando problemas en cuanto al acceso a la vivienda digna.

## **Conclusiones**

El crecimiento de las economías de plataforma en el ámbito del short rent, como es el caso de Airbnb, ha generado efectos significativos en el acceso a la vivienda digna en ciudades de alta demanda turística como Cusco. Este fenómeno se manifiesta en el progresivo encarecimiento tanto de bienes inmuebles como de servicios en las zonas más atractivas para los visitantes y, como resultado, los residentes locales ven cada vez más restringida su capacidad de permanecer en sus propios barrios, ya que los precios de alquiler y de vida se ajustan a la disposición de pago de los turistas, desplazando a la población originaria y alterando el tejido social y la identidad de la ciudad, sobre todo en las zonas más tradicionales.

La preferencia de los propietarios por el alquiler temporal a través de plataformas digitales responde a la alta rentabilidad que ofrece el turismo, lo cual reduce la oferta de vivienda disponible para habitantes permanentes. Así, se incrementa la desigualdad en el acceso a la vivienda, dificultando a los ciudadanos locales encontrar opciones habitacionales asequibles y sostenibles, y favoreciendo la transformación de espacios residenciales en áreas predominantemente ocupadas por visitantes temporales.

La experiencia de la ciudad de Nueva York, con la implementación de la Norma Local 18 para regular los alquileres de corta duración, demuestra que la intervención normativa puede ser una herramienta eficaz para frenar la gentrificación y limitar los efectos adversos del short rent en el mercado inmobiliario urbano.

La experiencia de la ciudad de Nueva York, con la implementación de la Norma Local 18 para regular los alquileres de corta duración, evidencia que la acción normativa puede desempeñar un papel fundamental en la contención de la gentrificación y en la reducción de los efectos negativos que genera el short rent sobre el mercado inmobiliario urbano. Al establecer requisitos y sanciones para quienes no se ajusten a la regulación, se limita el número de inmuebles disponibles para alquiler temporal y se protege el acceso de los residentes locales a una vivienda digna. Así, la intervención estatal no solo responde a la necesidad de equilibrar los intereses entre turistas y habitantes permanentes, sino que también contribuye a preservar el tejido social y la identidad de las ciudades afectadas por la turistificación y el auge de las plataformas digitales de alquiler.

Es recomendable que las autoridades de Cusco consideren la implementación de una normativa comparable a la establecida en Nueva York, con el propósito de armonizar los intereses turísticos y residenciales. De esta manera, se promueve el acceso a viviendas asequibles y se resguarda la identidad y dinámica urbana de la ciudad.

## Referencias

GRANICUS.COM

s.f. *A practical guide to effectively regulating short-term rentals on the local government level.*

[https://granicus.com/pdfs/Whitepaper\\_-A-practical-guide-to-effectively-regulating-short-term-rentals-on-the-local-government-level.pdf](https://granicus.com/pdfs/Whitepaper_-A-practical-guide-to-effectively-regulating-short-term-rentals-on-the-local-government-level.pdf)

MAYOR'S OFFICE OF SPECIAL ENFORCEMENT

s.f. *Requirements for short-term rentals.* Nyc.gov.

<https://www.nyc.gov/assets/specialenforcement/downloads/pdfs/>

FINAL-RULES-GOVERNING-REGISTRATION-AND-REQUIRE  
MENTS-FOR-SHORT-TERM-RENTALS.pdf

RUBIO GIMENO, G., & ORTÍ VALLEJO, A. (EDS.)

2019 *Propuestas de regulación de las plataformas de economía colaborativa: perspectivas general y sectoriales*. Thomson Reuters Aranzadi.

SEQUERA, J.

2020 *Gentrificación: Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*. Los Libros de la Catarata.