ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

REFORMA INTEGRAL A LA LEY MARCO PARA LA REGULARIZACIÓN DEL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL Y SU INTERMEDIACIÓN A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES, N°9742, DEL 29 DE OCTUBRE DE 2019 Y SUS REFORMAS, LEY PARA LA CONVIVENCIA ENTRE EL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL Y LAS COMUNIDADES RESIDENTES

DEL DIPUTADO VILLALTA FLÓREZ-ESTRADA Y OTRAS DIPUTADAS Y DIPUTADOS

EXPEDIENTE N.º 25.910

PROYECTO DE LEY

REFORMA INTEGRAL A LA LEY MARCO PARA LA REGULARIZACIÓN DEL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL Y SU INTERMEDIACIÓN A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES, N°9742, DEL 29 DE OCTUBRE DE 2019 Y SUS REFORMAS, LEY PARA LA CONVIVENCIA ENTRE EL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL Y LAS COMUNIDADES RESIDENTES

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El acelerado crecimiento del alquiler turístico de corta duración en Costa Rica, especialmente a través de plataformas digitales, ha producido efectos estructurales sobre el mercado de vivienda, la composición social de los barrios y la sostenibilidad de los territorios.

Lo anterior, se ha analizado en el caso de otros países, confirmándose que: *“La expansión del alquiler de corta duración en plataformas como Airbnb ha tenido un efecto directo sobre la oferta de alquiler residencial, contribuyendo a su reducción, al incremento de los precios del alquiler y a procesos de gentrificación en las áreas más demandadas*”[1]. En particular, para el caso nacional, en el documento *Estudios Económicos de la OCDE: Costa Rica 2025*, se señala que: *"El auge del turismo ha generado presiones sobre el acceso a la vivienda en zonas costeras, contribuyendo al aumento de precios y a la transformación del uso del suelo.*"[2]

Entre las razones que han permitido los efectos mencionados, destaca la ausencia de una regulación específica para esta modalidad, lo que ha favorecido

---

[1] Universitat de València. (2022). *Airbnb y los efectos del alquiler turístico sobre el mercado de la vivienda: El caso de las ciudades españolas*. MESVAL. https://www.uv.es/mesval/Informes-2022/MESVAL_2022_DT_05-AIRBNB.pdf

[2] Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos. (2025). *Estudios Económicos de la OCDE: Costa Rica 2025*. OCDE. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/es/publications/reports/2025/03/oecd-economic-surveys-costa-rica-2025_8f08995b/e6d0420b-es.pdf

dinámicas de especulación, concentración de la propiedad y gentrificación, particularmente en zonas costeras, urbanas y rurales de alto valor turístico.

Las problemáticas señaladas contrastan con los derechos fundamentales reconocidos en nuestra Constitución Política (CP). El artículo 65 de la Carta Fundamental reconoce el derecho de toda persona a una vivienda digna y adecuada, mientras que el artículo 50 establece el deber del Estado de procurar el mayor bienestar para todos los habitantes. Estos principios no pueden desvincularse del mandato de que toda propiedad debe cumplir una función social, conforme ha sostenido reiteradamente la Sala Constitucional.

Expresamente, el referido Tribunal ha indicado:

> *"Por el contenido del numeral 45 en armonía junto con el 50, ambos de la Constitución Política, obtenemos lo que la Jurisprudencia Constitucional, en una sólida y reiterada jurisprudencia ha entendido como la función social de la propiedad, ésta pretende armonizar los intereses del individuo frente a los intereses de la colectividad, imponiéndole al propietario la obligación de cumplir con la función social. […] La propiedad se concibe como un poder-deber, se puede ejercer el derecho, pero al mismo tiempo se debe cumplir ciertas obligaciones."(Sala Constitucional, voto N.º 06054-2008, 16 de abril de 2008, considerando VI).*

A partir de este reconocimiento, surge la obligación del Estado de garantizar el derecho a la vivienda, como parte del contenido esencial del derecho a una vida digna, por lo que debe intervenir para garantizar su disponibilidad, accesibilidad y asequibilidad. Esta interpretación coincide con las reflexiones que se dan en el ámbito internacional, donde destaca la Nueva Agenda Urbana, en el marco de las Naciones Unidas:

> *"13. Imaginamos ciudades y asentamientos humanos que: a) Cumplen su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel*

de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida;"[3]

Sumado a lo anterior, la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, redactada entre 2004 y 2005 a partir de debates en el Foro Social de las Américas (Quito, 2004), el Foro Mundial Urbano (Barcelona, 2004) y el Foro Social Mundial (Porto Alegre, 2005); un instrumento internacional promovido por movimientos sociales, ONG, redes ciudadanas y gobiernos locales para garantizar ciudades más justas, democráticas, sustentables e inclusivas, plantea el reconocimiento del derecho colectivo de los habitantes a participar en la gestión democrática del territorio, y a disfrutar de una ciudad inclusiva, equitativa, accesible y no mercantilizada.

De lo anterior, deriva el principio de equidad territorial, en el cual se fundamenta la presente iniciativa de ley. Por lo tanto, reconociendo que el crecimiento descontrolado de las viviendas de uso turístico tiende a desvirtuar la función habitacional de las ciudades y los pueblos, transformando el derecho a la vivienda en un privilegio condicionado por las lógicas del mercado turístico.

Nuestro país ya ha dado avances en la regulación de los hospedajes no tradicionales y las plataformas que ofrecen este tipo de servicios, siendo que desde el año 2019 se aprobó la Ley marco para la regularización del hospedaje no tradicional y su intermediación a través de plataformas digitales, Ley N°9742. Sin embargo, desde la perspectiva del derecho a la vivienda y la prevención de la gentrificación, la principal debilidad de la Ley N.° 9742 consiste en que regula el hospedaje no tradicional esencialmente como una actividad turística, comercial y

[3] Naciones Unidas. (2016). *Nueva Agenda Urbana*. Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III). Recuperado de https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pd

tributaria, sin considerar adecuadamente sus efectos sobre la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda ni sobre la permanencia de las comunidades locales.

Su objeto se concentra en la relación entre las personas usuarias, quienes prestan el servicio y las plataformas digitales, pero deja fuera a una tercera parte directamente afectada: la población residente.

Resulta particularmente cuestionable el artículo 16, que permite operar en zonas residenciales mientras no se altere o perturbe el entorno. Esta fórmula es vaga, actúa cuando la afectación ya se ha producido y analiza cada inmueble aisladamente, sin considerar los efectos acumulativos que una alta concentración de hospedajes no tradicionales puede generar sobre los alquileres, los servicios públicos, la convivencia y la composición social de los barrios. A ello se suma que las municipalidades no reciben facultades claras para establecer límites de densidad, zonificación, número de unidades o condiciones especiales según las necesidades habitacionales de cada territorio.

El registro administrado por el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) tampoco está diseñado para medir el impacto sobre la vivienda, pues no exige identificar con precisión cada inmueble, los días de explotación, la concentración por persona operadora o los cambios en la oferta residencial. La cooperación con las plataformas depende parcialmente de convenios y la ley no les impone de forma clara la obligación de verificar el número de inscripción, retirar anuncios irregulares o suministrar periódicamente información suficiente. El régimen sancionatorio también es débil, al remitir genéricamente a las consecuencias de operar una actividad comercial ilegal sin tipificar infracciones, sanciones y autoridades competentes.

Considerando lo expuesto, la presente ley pretende una reforma integral a la Ley N.° 9742 para darle una perspectiva de derechos humanos, enfocada en subsanar los vacíos que han sido identificados anteriormente.

Esta ley no busca restringir el turismo, sino asegurar que se desarrolle bajo condiciones de justicia territorial, responsabilidad fiscal, sostenibilidad ecológica y equidad habitacional. De manera que constituye una herramienta para avanzar hacia una Costa Rica donde el derecho a la ciudad, el acceso a la vivienda y el turismo responsable puedan coexistir de forma armónica y democrática.

Por las razones expuestas, se somete la presente iniciativa a la consideración de la Asamblea Legislativa.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

REFORMA INTEGRAL A LA LEY MARCO PARA LA REGULARIZACIÓN DEL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL Y SU INTERMEDIACIÓN A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES, N°9742, DEL 29 DE OCTUBRE DE 2019 Y SUS REFORMAS, LEY PARA LA CONVIVENCIA ENTRE EL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL Y LAS COMUNIDADES RESIDENTES

ARTÍCULO ÚNICO- Reforma integral a la Ley Marco para la Regularización del Hospedaje No Tradicional y su Intermediación a través de Plataformas Digitales, N°9742, del 29 de octubre de 2019 y sus reformas.

Se reforma integralmente la Ley marco para la regularización del hospedaje no tradicional y su intermediación a través de plataformas digitales, N°9742, del 29 de octubre de 2019 y sus reformas. En adelante, el texto dirá:

LEY PARA LA CONVIVENCIA ENTRE EL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL Y LAS COMUNIDADES RESIDENTES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1- Objeto de la ley

La presente ley tiene por objeto regular el hospedaje no tradicional en viviendas, apartamentos, villas, chalés, bungalós, cuartos o cualquier otra construcción análoga; así como su promoción, comercialización e intermediación, con el fin de proteger los derechos de las personas usuarias, formalizar la actividad, asegurar el cumplimiento de las obligaciones legales, fortalecer la planificación municipal y prevenir efectos adversos sobre la vivienda, la convivencia, la infraestructura y los servicios públicos.

Artículo 2- Ámbito de aplicación

Esta ley será aplicable a los servicios de hospedaje no tradicional descritos en el artículo anterior; a quienes las exploten, administren, comercialicen o autoricen; a las plataformas digitales y demás intermediarios que las ofrezcan, con independencia de su domicilio; a las personas usuarias; y a las instituciones públicas competentes.

Quedan excluidos los arrendamientos destinados a satisfacer una necesidad habitacional permanente y los establecimientos sujetos a una categoría turística distinta conforme a legislación especial.

Artículo 3- Definiciones

Para efectos de la presente ley, se tienen las siguientes definiciones:

a) **Comunidades residentes**: conjunto de personas que habitan de manera habitual y permanente en un territorio determinado y mantienen vínculos sociales, económicos, culturales, familiares o comunitarios con este, con independencia de su nacionalidad, condición migratoria, título de propiedad o modalidad de tenencia de la vivienda.

b) **Empresas comercializadoras, intermediarias o plataformas digitales**: son aquellas que desarrollan actividades de mediación, promoción, facilitación u organización de servicios de hospedaje no tradicional, que pueden intervenir en el cobro de las contraprestaciones por los servicios de hospedaje no tradicional; todo lo anterior por medio de plataformas de intermediación entre los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional y el usuario final. Estas podrían estar domiciliadas o no en Costa Rica.

c) **Hospedaje no tradicional**: tipo de turismo que consiste en la prestación de servicios turísticos de alquiler de viviendas, apartamentos, villas, chalés, bungalós, cuartos o cualquier otra construcción análoga, que conformen un todo homogéneo e independiente, por períodos no mayores a un año, ni inferiores a las veinticuatro horas.

d) **Persona operadora**: persona física o jurídica que, por cuenta propia o ajena, explota, administra o comercializa un alojamiento turístico de corta duración.

e) **Persona usuaria**: persona que contrata o utiliza los servicios de un hospedaje no tradicional.

f) **Prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional**: cualquier persona física o jurídica que, en nombre propio, de manera habitual y con ánimo de lucro, se dedica a la prestación de servicios de hospedaje a turistas, sean estos nacionales o extranjeros, por períodos no mayores a un año, ni inferiores a las veinticuatro horas, en viviendas, apartamentos, villas, chalés, bungalós, cuartos o cualquier otra construcción análoga que conformen un todo homogéneo e independiente. Se comercializan de forma individual y directa o por medio de plataformas propias o plataformas de intermediación entre el prestatario del servicio de hospedaje no tradicional y el usuario final.

g) **Plataforma digital**: persona física o jurídica que, mediante recursos tecnológicos, facilita, publicita, organiza o intermedia la contratación de un hospedaje no tradicional.

CAPÍTULO II

DE LOS REGISTROS PARA LOS HOSPEDAJES NO TRADICIONALES

Artículo 4- Creación del registro de prestatarias

El Instituto Costarricense de Turismo (ICT) creará un registro veraz, digital y consultable, de los servicios de hospedaje no tradicional para su disfrute en el territorio nacional. Bajo ningún fundamento, los datos contenidos en dicho registro podrán violar el principio de confidencialidad de la información para las empresas, amparadas por convenios internacionales o por otra legislación existente. El Instituto Costarricense de Turismo deberá consultar la oferta de las diferentes empresas comercializadoras o intermediarias, con el objetivo de identificar y registrar, previo estudio de veracidad de la información, a los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional que no hayan sido registrados. Será

responsabilidad del ICT remitir periódicamente este registro a la Dirección General de Tributación, para proceder con el control, la investigación y las inscripciones necesarias de la actividad comercial.

Todo servicio de hospedaje no tradicional deberá estar inscrito antes de ser anunciado u ofrecido al público. La inscripción identificará el inmueble, su modalidad, la persona titular y la persona operadora. Cada modalidad de hospedaje recibirá un número único que deberá mostrarse en todo anuncio.

Artículo 5- Creación del registro de empresas comercializadoras o intermediarias

El ICT creará un registro digital y público de las empresas comercializadoras o intermediarias, que en su oferta tengan el servicio de hospedaje no tradicional para su disfrute en el territorio nacional. La información contenida en dicho registro, previo estudio de veracidad de la información, será pública y los datos contenidos se definirán en el reglamento de la presente ley. Bajo ningún fundamento estos datos podrán violar el principio de confidencialidad de la información para las empresas, amparadas por convenios internacionales o por otra legislación existente.

Será responsabilidad del ICT remitir periódicamente este registro a la Dirección General de Tributación, para proceder con el control, la investigación y las inscripciones necesarias de las empresas contenidas en este registro.

La inscripción será requisito indispensable para la operación.

Artículo 6- Convenios con las empresas comercializadoras o intermediarias

Se autoriza al ICT para que establezca convenios de cooperación con empresas comercializadoras o intermediarias para el flujo de la información requerida para las competencias definidas en la presente ley. En el mismo sentido, se autoriza al Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General de Tributación, para que establezca convenios de cooperación con empresas comercializadoras o

intermediarias, con la finalidad de facilitar el cobro de los impuestos y realizar la recaudación efectiva de estos.

Artículo 7- Requisitos de inscripción del registro de prestatarias

Serán requisitos mínimos para la inscripción en el registro de prestatarias los siguientes:

a) Acreditar la titularidad del inmueble o autorización suficiente para su explotación.

b) Demostrar la conformidad del uso con la regulación territorial y contar con la licencia municipal cuando resulte exigible.

c) Estar inscrita ante la Dirección General de Tributación en la actividad correspondiente y al día con sus obligaciones tributarias.

d) Cumplir las obligaciones de seguridad social que resulten legalmente exigibles.

e) Cumplir las condiciones aplicables de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y gestión de residuos.

f) Declarar la capacidad máxima y un medio de contacto para emergencias y quejas.

g) Acreditar, cuando corresponda, que la actividad no está prohibida por la escritura constitutiva o el reglamento de condominio.

Artículo 8- Identificación

Todo hospedaje no tradicional deberá exhibir un distintivo oficial visible en su acceso, sin exponer datos personales de la persona titular u operadora.

El reglamento determinará sus características y forma de colocación. El distintivo no sustituirá la obligación de mostrar el número de inscripción en la publicidad.

CAPÍTULO III
DE LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES

Artículo 9- Derechos de las comunidades residentes

Las personas residentes tienen derecho a permanecer en sus comunidades y a no ser desplazadas directa o indirectamente como consecuencia de la concentración o expansión desproporcionada de los servicios de hospedaje no tradicional.

Asimismo, tendrán derecho a ser informadas, escuchadas y participar efectivamente en los procesos de planificación, regulación y toma de decisiones públicas que puedan afectar la disponibilidad de vivienda, la convivencia comunitaria o las condiciones sociales y territoriales de su entorno.

Artículo 10- Derechos de las personas usuarias

Las personas usuarias del servicio de hospedaje no tradicional tendrán derecho a:

a) Recibir información suficiente, veraz, en formato accesible, comprensible, eficaz, objetiva, inequívoca y completa sobre el precio, las condiciones y las características de los servicios turísticos que se ofrecen antes de su contratación.

b) Obtener toda la información que acredite los términos de la contratación de los servicios de hospedaje no tradicional y sus justificantes de pago.

c) Recibir los servicios de hospedaje no tradicional y la calidad de estos, de acuerdo con el servicio y el establecimiento contratados.

d) Acceder a los servicios abiertos al público y tener libre entrada y permanencia en ellos, así como a las disposiciones propias del establecimiento o el propio reglamento de condominio según aplique, sin que haya discriminación alguna por razón de nacionalidad, etnia, género, religión, discapacidad, opinión u otra circunstancia personal o social, y a recibir un trato acorde con el respeto a la

dignidad de la persona. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de admisión que puede aplicar el prestatario del servicio de hospedaje no tradicional.

e) Tener las condiciones de seguridad para su integridad física y de sus bienes, y recibir, por parte del prestatario de servicios de hospedaje no tradicional, información accesible sobre cualquier riesgo que se pueda derivar del uso normal de las instalaciones, los recursos o los servicios, en función de la naturaleza y las características de la actividad y de las medidas de seguridad y accesibilidad adoptadas.

f) Disfrutar de la tranquilidad y la intimidad en los términos establecidos en la legislación vigente y ser informadas de cualquier inconveniente coyuntural que pueda alterar la tranquilidad y el descanso.

g) Formular quejas y reclamaciones en las oficinas competentes y ante el ICT, por los servicios otorgados en estos establecimientos de servicio de hospedaje no tradicional.

h) Tener protegidos sus datos de carácter personal, en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

Artículo 11- Obligaciones de las personas usuarias

A los efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo establecido en otra legislación que resulte aplicable, las personas usuarias de servicios de hospedaje no tradicional tienen la obligación de:

a) Respetar las normas de uso o régimen interior de los establecimientos y las reglas particulares de los lugares objeto de visita, así como los reglamentos de condominios, en caso aplicable.

b) Pagar el precio del servicio contratado en el momento de la presentación de este o, en su caso, en el lugar, el tiempo y la forma convenidos, sin que en ningún caso la formulación de una queja o reclamación exima de la obligación al pago.

c) Cumplir el régimen de reservas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación y respetar la fecha pactada de salida, dejando libre la unidad ocupada.

d) Hacer uso responsable de los bienes parte del servicio de hospedaje no tradicional.

e) Asumir la responsabilidad por eventuales daños causados a las instalaciones y al incumplimiento de los acuerdos pactados para la prestación del servicio de hospedaje no tradicional.

Artículo 12- Derechos de los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional

A los efectos de la presente ley, y sin perjuicio de cualquier otra normativa que les sea aplicable, son derechos de los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional:

a) Ejercer libremente su actividad sin más limitaciones que las previstas en el ordenamiento jurídico, siempre que no altere el orden público.

b) Obtener el Certificado de Sostenibilidad Turística otorgado por el Instituto Costarricense de Turismo, siempre y cuando cumplan con todas las condiciones requeridas para dicho certificado.

c) Acceder a las actividades de promoción turística del ICT, en las condiciones que este fije.

ARTÍCULO 13- Obligaciones de los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional.

Son obligaciones generales de los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional, sin perjuicio de cualquier otra normativa que les sea aplicable, las siguientes:

a) Realizar la inscripción como prestatario del servicio de hospedaje no tradicional ante el ICT y mostrar su número en toda publicidad. Será una inscripción digital simplificada que a los efectos pondrá a disposición el Instituto Costarricense de Turismo y no se exigirán más requisitos que los requeridos comúnmente por las empresas comercializadoras o intermediarias.

b) Inscribirse ante la Dirección General de Tributación como contribuyente, para el pago de los impuestos establecidos por ley.

c) Expedir la factura digital desglosada con los servicios prestados, de acuerdo con los precios pactados o convenidos.

d) Ofrecer un producto adecuado a los objetivos de comercialización y servicios turísticos de prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional, establecidos en la presente ley.

e) Velar por la seguridad, la tranquilidad, la comodidad y la intimidad de las personas usuarias de los servicios.

f) Permitir el acceso libre y la permanencia a las personas usuarias de los servicios, sin más restricciones que las que vengan establecidas por el sometimiento a la ley, a las prescripciones específicas que regulen la actividad y, en su caso, al reglamento de condominio, según aplique. No podrá haber preceptos discriminatorios por razón de nacionalidad, etnia, género, religión, discapacidad, opinión u otra circunstancia personal o social.

g) No generar cláusulas abusivas en los contratos, que impliquen la renuncia a los derechos contemplados en el artículo 10 de esta ley y otras leyes aplicables.

ARTÍCULO 14- Obligaciones de las empresas comercializadoras o intermediarias

Sin perjuicio de la normativa que les sea aplicable, las siguientes: Son obligaciones de las empresas comercializadoras o intermediarias, sin perjuicio de la normativa que les sea aplicable, las siguientes:

a) Inscribirse ante la Dirección General de Tributación, para el pago de los impuestos establecidos por ley.

b) Facilitar la información requerida, por instituciones del Estado, sobre prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional que se ofrece para disfrute en el territorio nacional, inscritos en su plataforma de servicios. Bajo ningún fundamento se podrá violar el principio de confidencialidad de la información para los prestatarios, amparado por convenios internacionales o por otra legislación existente. Dicha información responderá a la necesidad de garantizar una mayor seguridad ciudadana, investigaciones judiciales, justicia tributaria y equilibrio fiscal del Estado costarricense.

c) Retener y pagar a la Dirección General de Tributación en caso de que el pago del usuario se realice por medio de su plataforma de servicio, lo correspondiente a los impuestos establecidos por ley para desarrollar la actividad comercial. Las empresas comercializadoras o intermediarias serán solidariamente responsables en caso de que dicha retención aplique sin que se realice el pago de dichos impuestos.

d) Advertir, por medio de un aviso en sus plataformas de intermediación, a los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional, del cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 12 de la presente ley.

e) Cumplir con la Ley N.º 7600, Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, de 2 de mayo de 1996.

f) Mantenerse al día con sus obligaciones con la seguridad social.

CAPÍTULO III
DE LAS CONDICIONES DEL SERVICIO

Artículo 15- Transparencia de tarifas

La persona operadora deberá comunicar al ICT las tarifas y cargos obligatorios en la forma reglamentariamente establecida. Esta comunicación tendrá fines de transparencia, estadística y fiscalización y no implicará fijación administrativa de precios. El ICT deberá publicar información estadística, asegurando que sea de manera agregada y anonimizada.

Antes de la contratación deberá informarse el precio total, incluidos los cargos obligatorios y los tributos aplicables.

ARTÍCULO 16- Comercialización del servicio de hospedaje no tradicional

Los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional podrán comercializar su actividad, siempre que se lleve a efecto por su propietario o representante legal y se cumpla con los requisitos establecidos en la presente ley. Reglamentariamente se podrán desarrollar los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización del servicio de hospedaje no tradicional, sin violentar los principios y derechos constitucionales.

ARTÍCULO 17- Servicios y condiciones básicas en el hospedaje no tradicional

En la prestación del servicio de hospedaje no tradicional se deben garantizar, como mínimo, los siguientes servicios y condiciones: a) Limpieza periódica del inmueble. b) Ofrecer servicios sanitarios para el aseo personal, que incluyan al menos baño e inodoro para la evacuación de desechos humanos. c) Mantenimiento de las instalaciones. d) Condiciones mínimas de salubridad e

higiene. e) Contar con los recipientes necesarios para la separación y el manejo de residuos sólidos.

CAPÍTULO IV

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 18- Regulación territorial municipal

Con el fin de garantizar los derechos de las comunidades residentes, las municipalidades podrán establecer límites a la cantidad, densidad, concentración y modalidad de los hospedajes no tradicionales por distrito, barrio, zonificación o inmueble, mediante regulación sustentada en estudios técnicos sobre vivienda, infraestructura, servicios públicos, ambiente, movilidad, convivencia y condiciones turísticas.

Las medidas deberán garantizar publicidad, participación ciudadana, razonabilidad, proporcionalidad y revisión periódica.

Artículo 19- Implantación en edificios residenciales

Dada la función social de la propiedad, las municipalidades podrán regular la cantidad y ubicación de los hospedajes no tradicionales dentro de edificios predominantemente residenciales, incluida su limitación a determinadas plantas o sectores, cuando se constate que la proliferación de servicios de hospedaje no tradicionales perjudica el derecho a la vivienda como consecuencia de la especulación inmobiliaria, el aumento desproporcionado de los alquileres o cualquier otro factor que pueda ser comprobado con estudios de respaldo.

CAPÍTULO V
DEL FINANCIAMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LAS COMUNIDADES RESIDENTES

Artículo 20- Impuesto especial sobre la intermediación digital de hospedajes no tradicionales

Créase un impuesto especial del diez por ciento (10 %) sobre las comisiones, tarifas de servicio y demás ingresos que obtengan las plataformas digitales por intermediar, facilitar, comercializar o gestionar servicios de hospedaje no tradicional en inmuebles ubicados en Costa Rica.

El impuesto se regirá por las siguientes disposiciones:

a) **Hecho generador**. Constituye el hecho generador la obtención de comisiones, tarifas de servicio, cargos de intermediación o cualquier por cobro por intermediar, facilitar, comercializar o gestionar servicios de hospedaje no tradicional en inmuebles ubicados en Costa Rica, con independencia del domicilio de la plataforma, del lugar donde se encuentren sus sistemas informáticos o del país desde el cual se procese el pago.

b) **Contribuyente.** Será contribuyente la empresa intermediaria o plataforma digital que obtenga la comisión o contraprestación gravada, inscrita en el Registro de empresas comercializadoras o intermediarias. Las plataformas no domiciliadas en Costa Rica deberán inscribirse ante la Administración Tributaria.

c**) Base imponible**. La base imponible estará constituida por el monto bruto de las comisiones, tarifas de servicio y demás cargos o ingresos que la plataforma genere por el cobro a la persona operadora, la persona usuaria o ambas por su intervención en la contratación que la plataforma cobre a la persona operadora, a la persona usuaria o a ambas por su intervención en la contratación.

Artículo 21- Destino del tributo

Los recursos recaudados se distribuirán de la siguiente manera:

1. Un cincuenta por ciento (50 %) a distribuirse entre las municipalidades, proporcionalmente a la recaudación realizada por cantón, para financiar programas de vivienda asequible, infraestructura comunitaria y atención de impactos territoriales asociados con el hospedaje turístico, asegurando mecanismos de participación ciudadana.

2. Un treinta por ciento (30 %) al Banco Hipotecario de la Vivienda, para programas de vivienda y alquiler asequible en cantones con alta presión turística o déficit habitacional.

3. Un veinte por ciento (20 %) al Instituto Costarricense de Turismo, para financiar el registro, la fiscalización de plataformas y viviendas de uso turístico y la producción de información sobre sus impactos territoriales y habitacionales.

CAPÍTULO V

FISCALIZACIÓN Y RÉGIMEN SANCIONATORIO

Artículo 22- Distribución de competencias

El ICT sancionará las infracciones relacionadas con los registros creados en la presente ley, los anuncios y las obligaciones de las plataformas.

Las municipalidades sancionarán las relativas a licencias, uso del suelo y normativa municipal. Las demás instituciones ejercerán sus potestades conforme a sus leyes.

Una misma conducta no podrá ser sancionada más de una vez cuando exista identidad de sujeto, objeto y causa.

Artículo 23- Infracciones de los prestatarios del servicio de hospedaje no tradicional:

a) Son leves: omitir la exhibición del distintivo o el número de un hospedaje no tradicional válidamente inscrito en el Registro de prestatarios del ICT, actualizar tardíamente información en dicho Registro.

b) Son graves: operar sin haberse inscrito en el Registro de Prestatarios regulado en la presente ley, utilizar un número falso o ajeno; exceder el límite o la capacidad de ocupación regulada por la Municipalidad o el condominio respectivamente, cobrar cargos obligatorios no informados; u obstaculizar la fiscalización.

c) Son muy graves: continuar operando después de una suspensión o cancelación; incumplir reiteradamente las limitaciones a la capacidad establecidas por la Municipalidad o el condominio; o generar, por dolo o culpa grave, un riesgo grave para la vida, salud o seguridad; permitir la realización de actividades ilegales en los inmueble; así como la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos.

Artículo 24- Infracciones de las plataformas

Constituyen infracciones graves de las plataformas digitales de intermediación:

a) Son graves: publicar o mantener anuncios sin verificar previamente la vigencia de la inscripción y su correspondencia con el alojamiento anunciado; omitir el número de inscripción o mostrarlo de forma incompleta o ilegible; incumplir una orden de retiro o inhabilitación de anuncios dentro del plazo señalado, u omitir, entregar tardíamente o suministrar de forma incompleta la información no tributaria exigida por esta ley.

b) Son muy graves: cometer una nueva infracción grave de la misma naturaleza dentro del año siguiente a la firmeza de la resolución que sancionó la anterior; alterar, ocultar o destruir información que deba conservarse o suministrarse conforme a esta ley, con el propósito de impedir la verificación de su cumplimiento; o incumplir, dentro de un período de doce meses, dos o más órdenes firmes de la

autoridad competente, en relación con el cumplimiento de la Ley de Igualdad de condiciones para las personas con discapacidad, N°7600, debidamente notificadas y cuyo plazo de cumplimiento haya vencido.

Artículo 25- Sanciones

Las personas operadoras que incurran en las infracciones previstas en esta ley serán sancionadas de la siguiente manera:

a) Por infracciones leves, con multa de uno a tres salarios base.

b) Por infracciones graves, con multa de cuatro a diez salarios base. Además, podrá imponerse la suspensión de la inscripción.

c) Por infracciones muy graves, con multa de once a veinte salarios base. Además, podrá imponerse la cancelación de la inscripción.

Las plataformas digitales de intermediación que incurran en las infracciones previstas en esta ley serán sancionadas de la siguiente manera:

a) Por infracciones graves, con multa de veinte a cien salarios base.

b) Por infracciones muy graves, con multa de cincuenta a doscientos salarios base.

Se entenderá por salario base el que corresponda de conformidad con el artículo 2 de la Ley 7337 del 5 de mayo de 1993.

Artículo 26- Graduación

La sanción se graduará según la gravedad, duración, riesgo o daño, beneficio obtenido, capacidad económica, número de viviendas o anuncios, intencionalidad, reincidencia, colaboración y reparación. La resolución deberá motivar expresamente su proporcionalidad.

Artículo 27- Medidas provisionales

Ante un riesgo grave para la salud, seguridad o derechos de terceros, la autoridad competente podrá ordenar provisionalmente la suspensión del anuncio, de nuevas reservaciones o de la inscripción y las medidas correctivas indispensables.

Las medidas deberán ser motivadas, idóneas, necesarias, proporcionales y mantenerse únicamente durante el tiempo indispensable.

Artículo 28- Procedimiento

Las sanciones se impondrán mediante el procedimiento administrativo ordinario previsto en la Ley General de la Administración Pública, con respeto del debido proceso, derecho de defensa, tipicidad, presunción de inocencia, proporcionalidad y derecho a recurrir.

La potestad sancionadora prescribirá en cuatro años. En infracciones continuadas, el plazo comenzará cuando cese la conducta.

Artículo 29- Destino de las multas

Los recursos recaudados por concepto de multas impuestas conforme a esta ley se destinarán a:

a) Sufragar los costos de los procesos sancionatorios derivados de la aplicación de la presente ley.
b) La promoción y el fortalecimiento del turismo rural comunitario.

Las multas impuestas por las municipalidades se utilizarán en el cantón respectivo.

Artículo 29 – Reformas a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

Se reforma el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N°7933, del 28 de octubre de 1999. El texto dirá:

ARTÍCULO 15.- Los propietarios de fincas filiales podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a

los demás. Usarán su propiedad de acuerdo con su destino conforme a la escritura constitutiva. Podrán segregarlas siempre que las partes segregadas cumplan todos los requisitos dispuestos en esta ley para las fincas filiales. No podrán destinarla a usos contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el convenido expresamente. **Tampoco podrán contravenir las regulaciones municipales relacionadas con el hospedaje no tradicional, siendo ésta una actividad comercial que requiere autorización.** No podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.

A petición del administrador del condominio o de un propietario, la autoridad judicial aplicará, al infractor de lo dispuesto en este artículo, una multa equivalente a un salario base, conforme se define en la Ley No. 7337, de 5 de mayo de 1993. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La reclamación se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TRANSITORIO I: El Instituto Costarricense de Turismo, el Ministerio de Hacienda y las municipalidades deberán aprobar y poner en funcionamiento los protocolos de interoperabilidad e intercambio de información previstos en esta ley dentro del plazo máximo de nueve meses, contado a partir de su entrada en vigencia.

Rige a partir de su publicación.

REFORMA INTEGRAL A LA LEY MARCO PARA LA REGULARIZACIÓN DEL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL Y SU INTERMEDIACIÓN A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES, N°9742, DEL 29 DE OCTUBRE DE 2019 Y SUS REFORMAS, LEY PARA LA CONVIVENCIA ENTRE EL HOSPEDAJE NO TRADICIONAL Y LAS COMUNIDADES RESIDENTES

DIPUTADA	FIRMA