



**Respuestas a los Comentarios realizados al Informe Preliminar
Estudio sobre el Mercado del Hospedaje (EM08-2023)**

División Estudios de Mercado

Santiago, abril de 2024

INTRODUCCIÓN

Este apartado recoge las observaciones del Informe Preliminar del Estudio de Mercado de Hospedaje (EM08-2023), integradas en la elaboración del Informe Final del estudio. Los comentarios presentados en este documento reflejan algunas opiniones recibidas, y en otros casos se han resumido para exponer de manera concisa las preocupaciones planteadas.

RESPUESTAS A LOS COMENTARIOS DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL ESTUDIO SOBRE EL MERCADO DEL HOSPEDAJE

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
1.	<p>Se sugiere reconsiderar la recomendación de eliminar la exención al pago de IVA cuando este se presta a un servicio hotelero a turistas extranjeros, sin domicilio ni residencia en Chile y que pagan en moneda extranjera, en conformidad al artículo 12 letra e), N° 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (conocida informalmente como “factura de exportación”). Esto, ya que la implementación de dicha medida incrementaría el costo de los servicios de hospedaje a extranjeros en Chile en un 19%, lo cual podría afectar negativamente la competitividad en comparación con otros destinos turísticos o de negocios internacionales.</p>	<p>La recomendación de considerar la eliminación de la exención del IVA señalada en el comentario se sustenta en que la exención no se encuentra disponible de manera uniforme para todos los prestadores del servicio de hospedaje, lo que puede generar distorsiones en el mercado, al afectar los precios finales de los servicios. En particular, aquellos STR que no se encuentran constituidos como empresas hoteleras, sino que realizan la actividad de manera esporádica y no comercial, no pueden sujetarse a este beneficio. Lo anterior, ya que la Circular N° 26 de 2021 del Servicio de Impuestos Internos, en su sección 3.2 señala que para acceder a la exención de la factura de exportación los contribuyentes deben inscribirse en el registro que lleva el SII para las empresas hoteleras. Esto implica necesariamente que los anfitriones de STR deban constituirse como empresas hoteleras, lo que podría suponer generar barreras regulatorias innecesarias para desarrollar esta actividad.</p> <p>Estimamos que, sin perjuicio de lo anterior, la redacción actual del informe podría mejorarse, para reflejar de mejor manera la preocupación de libre competencia que supone la aplicación actual de la exención.</p> <p>En consideración a lo anterior, se acoge el comentario, en el sentido de modificar la recomendación, señalando que sugerimos evaluar la exención, para que no genere distorsiones competitivas entre los oferentes de los servicios de hospedaje. Lo anterior podría incluir, entre otras soluciones, extender la</p>

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
		<p>exención a todo tipo de hospedajes, creándose un nuevo registro de hospedajes ante el SII que incluya a los STR, modificándose el artículo 12, letra E), N° 17, de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.</p> <p>Estas modificaciones se reflejan en la página 26 N° 5 y página 31 N° 9 de la versión final del Resumen Ejecutivo, y en el párrafo 520 y 521 del Informe Final.</p>
2.	<p>La selección de hospedajes para el análisis de precios presenta deficiencias, dado que no toma en cuenta variables como el Índice de Precios al Consumidor (IPC) ni el impacto de la reducción en la oferta de hoteles de cinco estrellas debido a la pandemia. Dado que el estudio se basa en datos agregados, resulta complejo separar y evaluar de manera precisa estos factores.</p>	<p>Conforme se detalla en el párrafo 27 del Informe Preliminar, el estudio ya contempla ajustes por inflación, asegurando que las cifras presentadas correspondan a valores reales al 31 de julio de 2023, utilizando tanto la moneda local como el tipo de cambio para montos en dólares estadounidenses.</p> <p>En cuanto a la selección de hospedajes, estos corresponden a los que tuvieron alguna reserva en algunas de las OTA más importantes del mercado, que como se observa en la Tabla 8, son utilizadas por la mayoría de los alojamientos, sean estas empresas de tamaño grande, medianas o pequeñas. Así, las fluctuaciones de precios reportadas deberían reflejar, en medida importante, las fluctuaciones de precios en el sector.</p>
3.	<p>La Fiscalía debiese recomendar la prohibición de la existencia de las cláusulas de nación más favorecida (“CNMF”) que obligan a los hospedajes a otorgar las mejores o iguales condiciones comerciales a las agencias de viaje online (“OTA”). Esta medida se justifica considerando la marcada dependencia de los hospedajes pequeños y medianos hacia las OTA como principal medio de reserva.</p>	<p>El análisis realizado en el Informe Preliminar respecto de las CNMF aplicadas por la OTA permite concluir que estas serían relevantes en el contexto chileno. Adicionalmente, una revisión de la literatura económica sugiere que estas podrían limitar la competencia entre OTA.</p>

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
	<p>Esto permite a las OTA abusar de su posición dominante, lo que se refleja en el aumento de comisiones en el tiempo, documentado en el Informe Preliminar.</p>	<p>Que estas cláusulas sean relevantes no implica, sin embargo, que su aplicación sea contraria a la libre competencia. Esto, ya que la evaluación de la licitud de las CNMF requiere un análisis que considere las potenciales eficiencias, los riesgos y los posibles efectos anticompetitivos asociados a su implementación.</p>
4.	<p>Los hallazgos contenidos en el Informe Preliminar sobre las externalidades generadas por la entrada y expansión de los <i>short term rentals</i> (“STR”) debiesen matizarse, dando cuenta de que el impacto en los precios de arriendo y venta de los inmuebles varía significativamente entre diferentes regiones y ciudades.</p>	<p>El análisis económico detallado en la Sección IV.A.ii.a del Informe Preliminar permite concluir que la expansión de los STR produjo, en promedio, un aumento en los precios de arriendos y venta de los inmuebles ubicados en las comunas estudiadas.</p> <p>Este análisis se realizó considerando 13 comunas —precisión que agregamos al Informe Final en la Sección IV.A.ii.a, modificando el párrafo 280— que corresponden a un subconjunto de los principales destinos turísticos del país. Notamos que esta conclusión no contradice el hecho de que en algunas comunas el efecto de la entrada de STR pueda haber diferido en magnitud o en signo. Para explicitar esta observación, en el Informe Final actualizamos el párrafo 284 y agregamos nota al pie 207.</p>
5.	<p>Los hallazgos sobre las externalidades generadas por la entrada y expansión de los STR deben matizarse, ya que el aumento de precios de venta y arriendo de los inmuebles ubicados en dichas comunas puede atribuirse a diversos factores, incluyendo la dinámica específica del mercado inmobiliario local, los desequilibrios entre la oferta y la demanda, las tendencias turísticas y los marcos regulatorios vigentes.</p>	<p>El ejercicio econométrico realizado para evaluar el efecto de la entrada y expansión de los STR respecto de los precios de arriendo y venta, contempla que puede haber desequilibrios locales entre la oferta y la demanda, pues se controla por proxies de estas variables, además de tendencias que afectan por igual a las distintas comunas (al incluir un efecto fijo temporal).</p>

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
		<p>Asimismo, en la muestra utilizada para el análisis se consideraron comunas consolidadas, respecto de las cuáles no hubo cambios sustantivos, por ejemplo, de uso de suelo.</p> <p>Por otro lado, no es claro cómo las tendencias turísticas locales podrían afectar el mercado inmobiliario de una manera distinta al vínculo causal explorado. Así, el número acumulado de STR —variable de la regresión— capturaría la información relevante del mercado turístico y por lo tanto el análisis sí la estaría considerando.</p>
6.	<p>Los hallazgos sobre las externalidades generadas por la entrada y expansión de los STR deben dar cuenta de que los STR pueden contribuir positivamente al mercado inmobiliario local, al incentivar a los propietarios a invertir en la mejora y renovación de sus inmuebles, lo que no solo mejora la calidad de la oferta inmobiliaria, sino que también puede tener un impacto positivo en el barrio donde se ubican estos inmuebles.</p>	<p>Los STR pueden generar múltiples externalidades. La FNE decidió estudiar parte de las externalidades mencionadas públicamente en discusiones legislativas para justificar una intervención regulatoria de la actividad, según se detalla en la Sección IV.A.ii del Informe Preliminar.</p> <p>Así, se analizó tanto el impacto que tuvo la entrada y expansión de los STR en los precios de venta y de arriendo de los inmuebles ubicados en las comunas en donde se emplazan estos, así como su efecto en la recaudación tributaria.</p> <p>Los resultados de estos análisis se vinculan directamente a las recomendaciones de la FNE, las que, en general, apuntan a reconocer a los STR como parte del mercado del hospedaje, ya que estos generarían una presión competitiva positiva en el mercado. Así, las recomendaciones apuntan a generar un marco regulatorio equitativo entre los distintos competidores, que permita condiciones regulatorias que propicien la libre competencia, sin mermar los bienes jurídicos tutelados por la actual regulación.</p>

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
		<p>Por lo anterior, se estima que el Estudio sí considera los efectos positivos generados por los STR desde una perspectiva de libre competencia.</p> <p>En cuanto a la mejora y renovación de los inmuebles, el aumento de la calidad de la oferta inmobiliaria y los efectos positivos en los barrios, no se dispone de información confiable que confirme que estos efectos se produzcan en Chile. De todas formas, dichas observaciones no modificarían las recomendaciones realizadas.</p>
7.	<p>La manera en que la FNE define preliminarmente el mercado del hospedaje y la forma en la cual se calculan las cuotas de mercado no reflejan el nivel de competencia del mercado de las OTA ya que no considera que existe multi-homing, tanto por parte de los hospedajes como de los consumidores finales. Por el lado de los hospedajes, estos pueden usar diversos canales, tanto propios como de terceros, los que pueden ser tanto online como offline. Por el lado de los consumidores finales, estos realizan una búsqueda amplia, a través de distintos canales.</p>	<p>En el Estudio no se definieron mercados relevantes. Las conclusiones respecto de los niveles de competencia se deducen a partir de las comisiones que cobran las plataformas, así como sus participaciones en el canal OTA. Para que esto quede establecido de manera más clara, en la versión final del Resumen Ejecutivo, se actualizan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El segundo párrafo de la Sección I. • El último párrafo de la Subsección III.B. • El último párrafo de la Subsección III.C. <p>Por su parte, en el Informe Final, esta aclaración se hace modificando el párrafo 212.</p>
8.	<p>El mercado en el cuál operan las OTA es competitivo, considerando que los STR y los hospedajes tradicionales compiten entre sí, existiendo múltiples oferentes relevantes de este servicio, como Airbnb, Booking y Expedia.</p>	<p>Las afirmaciones respecto de los niveles de competencia que enfrentan las plataformas se hacen en base a las dinámicas de las comisiones y participaciones respecto del canal OTA. Véase el análisis en la Sección III.B y párrafo 211 del Informe Preliminar.</p>

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
9.	<p>La forma en que la Fiscalía define el mercado del hospedaje debiese considerar su dinamismo, especialmente respecto a los medios de reserva online. En este mercado hay diversos potenciales entrantes, incluidos actores como Google y otros metabuscadores, o incluso plataformas como Amazon, Facebook y Uber. En este mercado también existirían diversos actores en expansión como Trip.com o MakemyTrip.</p>	<p>El Estudio reconoce que el mercado del hospedaje cambió sustancialmente por su creciente digitalización y por la entrada y expansión de las OTA. Esto se evidencia en la Sección II.B y III.B del Informe Preliminar.</p> <p>Por otra parte, la Fiscalía analizó la evolución competitiva del mercado por un periodo de 8 años, lo que permite tener una perspectiva más realista respecto del grado de dinamismo existente en este.</p> <p>Respecto de posibles entrantes al mercado del hospedaje como Amazon, Facebook o Uber, estos actores no operan como intermediarios de reservas de hospedaje, y tampoco se señalaron como actores relevantes —actuales o potenciales— en las reuniones con diversos actores del mercado, incluyendo a OTA y hospedajes.</p> <p>Por último, la observación no modifica los análisis realizados o las recomendaciones del Estudio, ya que estas son aplicables de forma indistinta a las plataformas que puedan entrar o salir al mercado, y, por el contrario, apuntan a ajustar el marco regulatorio a la actual dinámica competitiva.</p>
10.	<p>La manera en la cual la Fiscalía define el mercado del hospedaje debiese considerar que las OTA no son un canal separado las agencias de viaje físicas.</p>	<p>Ver respuesta N° 7.</p>
11.	<p>La definición del mercado del hospedaje debiese considerar que existe una fuerte sustitución por el lado de la demanda entre las OTA y los canales directos online de los</p>	<p>Ver respuesta N° 7.</p>

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
	hospedajes, ya que los consumidores finales pueden usar ambos medios para hacer sus reservas.	
12.	Respecto a la representación legal de las OTA y su deber de proporcionar información a las autoridades en Chile, se sugiere que bastaría con tener un representante legal susceptible de recibir notificaciones y atender consultas de las autoridades pertinentes. Se plantea que las OTA no debiesen tener que inscribirse en el registro de SERNATUR.	<p>La legislación vigente exige que las agencias de viaje se encuentren registradas en el Registro del SERNATUR, sin distinguir entre agencias físicas u online. Que ciertas OTA — relevantes actores del mercado hospedaje— no estén registradas genera una diferencia regulatoria injustificada respecto de las agencias de viajes inscritas.</p> <p>Por otra parte, el Registro en el SERNATUR es necesario para analizar la evolución del mercado y fiscalizar a los actores que participan en este.</p>
13.	<p>El hecho de que se exija a ciertas OTAs su registro ante el SERNATUR, clasificando entre OTAs de menor o mayor tamaño puede ser discriminatorio y generar distorsiones en el mercado.</p> <p>Respecto del registro, este debiese ser un proceso simplificado, y se deberían elaborar directrices claras, tanto para los anfitriones como para las plataformas. Para este efecto, se debiese considerar una colaboración entre la autoridad y los actores de la industria.</p>	<p>Las razones para recomendar que solo las OTA de mayor tamaño deban registrarse se encuentran señaladas en el párrafo 499 del Informe Preliminar.</p> <p>Por otra parte, en el párrafo 500 del Informe Preliminar, se propone un criterio objetivo, razonable y uniforme para determinar qué OTA deben cumplir con tal obligación, lo que implicaría que no se incurriría en discriminación arbitraria, sino que se justificaría en la relevancia de ciertos actores y en la factibilidad de una fiscalización efectiva.</p> <p>En cuanto a los requisitos para realizar la inscripción en el registro, concordamos en que deben ser aquellos esenciales. En el caso de las OTA, se debiese requerir que cuenten con un representante legal en Chile, sin imponer requisitos innecesarios</p>

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
		<p>como contar con una oficina física, atención presencial, entrega de información sobre transacciones pasadas de forma previa, u otros requisitos similares.</p> <p>Así, se acoge parcialmente el comentario, en el sentido de aclarar que se debiese crear la nueva categoría de prestadores de servicios turísticos denominada agencia de viaje online, y que los requisitos para registrarse en el SERNATUR por parte de estos agentes debiesen ser simples. Esta modificación se encuentra en la página 26, N° 2 y página 29, N° 2 del Resumen Ejecutivo Final y en el párrafo 503 del Informe Final.</p>
14.	<p>En relación con la promoción del registro de los STR, se sugiere que la FNE considere la regulación recientemente adoptada por la Unión Europea (“UE”) como modelo para guiar su recomendación.</p>	<p>En lo que respecta a la regulación de la Unión Europea, este es un intento de armonizar y mejorar el marco para la generación y el intercambio de datos sobre STR en países de la Unión Europea.</p> <p>Se acoge el comentario, en el sentido de señalar que, para efectos de regular el registro y traspaso de información por parte de las OTA de los STR se puede considerar la regulación de otras jurisdicciones, incluida aquella de la Unión Europea. Lo anterior, ya que adoptar una regulación común a otros países permitiría aligerar los costos regulatorios de las plataformas, las que se beneficiarían de poder contar con marcos regulatorios uniformes, aplicados de manera similar entre países.</p> <p>Esta modificación se encuentra en el párrafo 505 del Informe Final.</p>
15.	<p>Se señala que la responsabilidad de pagar el IVA por realizar un servicio de arriendo de inmueble amoblado debe recaer en los anfitriones.</p>	<p>En lo que respecta a la posibilidad de que sean las OTA las que realicen la retención del IVA por el servicio subyacente de hospedaje prestado por los anfitriones, señalamos que este tipo</p>

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
	<p>Se estima que las OTA y otras plataformas no debiesen ser responsables de retener y pagar el IVA. Lo anterior, ya que las OTA necesitarían establecer sistemas financieros y de pago complejos para poder realizar dichas retenciones. Lo anterior, sin perjuicio de que las OTA puedan contribuir a educar y facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los hospedajes.</p> <p>Además, se estima que la Fiscalía recomiende la retención solo a las OTA más grandes es injustificado y genera distorsiones de mercado, añadiendo cargas regulatorias adicionales a ciertos actores.</p>	<p>de regulación no supone una desviación de las normas existentes en otros países.</p> <p>Dentro de los países que tienen normativas tributarias que obligan a las plataformas a retener el IVA o un impuesto hotelero se incluyen: Canadá, Costa Rica, México y Nueva Zelanda.</p> <p>Por otra parte, existen diversos países que aplican normativa tributaria dependiendo del tamaño de las empresas involucradas, a modo de ejemplo: Argentina, Colombia, India e Israel.</p> <p>Adicionalmente, la OCDE ha señalado que la retención del IVA por parte de las plataformas de intermediación de servicios subyacentes puede aumentar el cumplimiento de la normativa, facilitar la fiscalización y reducir las cargas administrativa¹.</p> <p>Lo anterior no impide que consideremos importante que estas obligaciones sean claramente definidas y generen la menor carga regulatoria posible para los actores del mercado.</p> <p>En base a lo anterior, y para efectos de sustentar mejor la recomendación, se realizan modificaciones en los párrafos 518 del Informe Final, incorporando las experiencias comparadas y recomendaciones de la OCDE.</p> <p>Adicionalmente, estimamos que es pertinente separar la obligación de retención de IVA dependiendo de si el prestador del servicio subyacente se encuentra constituido como una</p>

¹ OECD (2021), The Impact of the Growth of the Sharing and Gig Economy on VAT/GST Policy and Administration, OECD Publishing, Paris. Disponible en: <https://www-oecd-ilibrary-org.us1.proxy.openathens.net/docserver/51825505-en.pdf?expires=1709146271&id=id&accname=oid038621&checksum=CE0C25B396FDE740295716753A8B3861> (última revisión: 28 de febrero de 2024), sección 3.3.7.

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
		sociedad. Estas modificaciones se encuentran en el párrafo 518 y 519 del Informe Final.
16.	El Informe Preliminar incluye información comercial sensible que sería confidencial.	<p>La información señalada en el Estudio se encuentra lo suficientemente agregada como para no divulgar información comercial sensible.</p> <p>Por otra parte, cuando se señala información respecto de un agente en particular, la información se entrega con intervalos o rangos, como hace la Fiscalía en el marco de otras actuaciones, lo que implica que no revela información comercial sensible de agentes económicos.</p>
17.	La FNE no considera el hecho de que existe una participación creciente de pequeños y grandes inversionistas con múltiples propiedades en el mercado de STR. El estudio no aborda de manera concluyente el rol que juegan las plataformas que promueven y comercializan propiedades destinadas a STR, ni propone acciones o sugerencias de políticas que permitan regular y fiscalizar a los STR.	<p>Si bien el Estudio no examinó específicamente la participación de intermediarios que actúan como inversionistas en el mercado de los STR, de manera similar a los corredores de propiedades, se describió detalladamente esta oferta. En particular, la Sección IV.A.i.c del Informe Preliminar contiene estadísticas sobre el número de anfitriones de STR que gestionan más de una propiedad, la frecuencia del uso de estos espacios, así como la frecuencia con la cual los espacios se publican.</p> <p>Además, el Informe Preliminar propone recomendaciones específicas para la regulación y fiscalización de los STR. Esto incluye su reconocimiento dentro del marco legal, además de la instauración de un nuevo régimen regulatorio equitativo, aplicable a todos los tipos de hospedaje en base a criterios objetivos.</p>
18.	El estudio pasa por alto aspectos cruciales relacionados con los STR, incluyendo su ubicación en zonas residenciales, la	El Estudio aborda la mayoría de los puntos señalados respecto de los STR, incluyendo la ausencia de un marco regulatorio

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
	<p>ausencia de regulaciones enfocadas en la seguridad y la salud, y el impacto en la identidad y el carácter de los destinos turísticos. Igualmente, no se considera cómo estos STR alteran la dinámica comunitaria dentro de edificios o condominios, socavando la cohesión entre vecinos, además de disminuir la disponibilidad de viviendas para los residentes locales.</p>	<p>adecuado y las externalidades generadas por su ubicación en zonas residenciales.</p> <p>Respecto del impacto de los STR en la identidad local de los destinos turísticos, así como el efecto respecto de la convivencia entre vecinos, estos no fueron tratados considerando la dificultad de analizar dichos efectos desde una perspectiva cualitativa. Así, se estudiaron las externalidades mencionadas considerando los datos disponibles en el marco del Estudio, conforme se señala en la Sección IV.A.ii del Informe Preliminar.</p>
19.	<p>El análisis realizado por la FNE no enfatiza adecuadamente en la protección de los derechos y la seguridad de los consumidores, al sugerir que los STR sean regulados con requisitos sanitarios menos estrictos. Esta propuesta crea una ventaja competitiva injusta en favor de los STR, en detrimento de los alojamientos tradicionales.</p>	<p>El Estudio examina los efectos de un marco regulatorio que no aplica equitativamente a todos los proveedores de servicios de alojamiento. Este análisis reconoce la existencia de desigualdades en las normas que afectan la protección de los derechos y la seguridad de los consumidores entre diferentes tipos de hospedaje.</p> <p>Contrario a la percepción de que la propuesta favorece injustamente a los STR al recomendar requisitos sanitarios menos estrictos, lo que el Informe Preliminar recomienda es una simplificación de los requerimientos para establecer cualquier tipo de hospedaje, ya sea STR o tradicional. Específicamente, en la Sección V.B.ii.c.VII del Informe Preliminar se propone sustituir la obtención de una autorización sanitaria previa ante la SEREMI por la obligación de presentar determinados documentos de manera digital. Esta recomendación se aplica de manera uniforme a todos los hospedajes de menor tamaño, sin distinción, con el fin de reducir las barreras de entrada y fomentar la formalización del sector.</p> <p>Estimamos que esta medida no solo es equitativa, sino que también resguarda la seguridad de los consumidores, ya que</p>

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
		<p>corresponderá a las autoridades sectoriales definir qué documentos son suficientes para acreditar la seguridad del alojamiento, sin generar barreras a la entrada injustificadas.</p>
20.	<p>La recomendación de la FNE de reconocer a las OTA y los STR como prestadores de servicios turísticos debe expresamente señalar que estos deben tener un rol único tributario e inicio de actividades, así como cumplir con las exigencias legales y tributarias.</p>	<p>La recomendación de la FNE es generar un marco regulatorio equitativo entre los distintos competidores, que permita condiciones regulatorias que propicien la libre competencia, sin mermar los bienes jurídicos tutelados por la actual regulación, incluyendo variadas exigencias legales y tributarias.</p> <p>Nuestro análisis demuestra que existen prestadores del servicio de STR que no realizan la actividad de manera comercial, sino que esporádica. Por lo anterior, estimamos que requerir el cumplimiento de requisitos como que estos cuenten con rol único tributario, realicen el inicio de actividades, o cuenten con todos los permisos sectoriales, podría generar barreras regulatorias injustificadas.</p> <p>Lo anterior es sin perjuicio de que se recomiende que aquellos STR que realicen la actividad de manera habitual tengan que formalizar su oferta, al tratarse de una oferta comercial. La explicación de estas recomendaciones fue detallada en la Sección V.B.ii.b y V.B.ii.c del Informe Preliminar.</p>
21.	<p>Se recomienda establecer, entre las recomendaciones, la colaboración entre las OTA y la hotelería formal. El objetivo es fomentar acuerdos mutuamente beneficiosos que promuevan la inclusión de la oferta formal, asegurando así condiciones equitativas para todos los actores del mercado.</p>	<p>En lo que respecta a este punto, en el Informe Preliminar se realiza una recomendación de reconocer a las OTA y a los STR como actores que forman parte del mercado del hospedaje. En el párrafo 496 del Informe Preliminar se señala que esto debiese traducirse en una adecuada representación de los intereses de estos actores frente a las autoridades, de manera equitativa con los otros actores.</p>

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
		<p>En particular, en dicho párrafo se propone la inclusión y participación de estos actores en el Consejo Consultivo de Promoción Turísticas. Estimamos que este es un organismo idóneo para promover la colaboración entre las OTA y la hotelería formal para la promoción del turismo.</p> <p>Por lo demás, esta Fiscalía advierte que la colaboración entre agentes económicos que compiten en el mercado puede traer aparejados riesgos de coordinación ilícita². Por esta razón, no se acoge la observación respecto de fomentar acuerdos que aseguren condiciones comerciales similares entre los actores del mercado.</p>
22.	<p>Se estima que las recomendaciones debiesen especificar que los STR no deberían establecerse en zonas residenciales, considerando que constituyen una actividad comercial. Por tanto, no bastaría con la creación de una guía sobre la regulación de los STR en los Reglamentos de Copropiedad Inmobiliaria. Más bien, los STR deben formalizarse y ajustarse a las normativas generales, lo que implica situarse en zonas destinadas a actividades comerciales.</p>	<p>Ver respuesta N° 20.</p>

² FNE. Guía de Asociaciones Gremiales y Libre Competencia. Agosto 2011. Disponible en: https://www.fne.gob.cl/wp-content/uploads/2011/08/guia_-asociaciones_-gremiales.pdf (última revisión el 29 de febrero de 2024).

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
23.	<p>Se estima que la recomendación de dividir el proceso de inscripción en etapas de pre-inscripción y formalización. El registro actual de Sernatur ya contempla la categoría de departamentos turísticos, por lo que no se percibe la necesidad de alterar el sistema de registro vigente para los STR. Además, esta bifurcación podría añadir complejidad innecesaria y posiblemente entorpecer el procedimiento sin ofrecer beneficios claros a los usuarios o al sistema en su conjunto.</p>	<p>La finalidad de dividir el proceso de inscripción en dos etapas tiene múltiples beneficios, al permitir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La fiscalización de la oferta esporádica, no comercial, de STR. • El funcionamiento provisorio de oferta de hospedaje de menor tamaño, de manera similar a la patente temporal, reduciendo el ámbito de discrecionalidad en su otorgamiento y fomentando la entrada al mercado de forma expedita. • Materializar adecuadamente la obligación de las OTA de verificar o mostrar el número de registro de los hospedajes en sus publicaciones, para contribuir a dicha fiscalización. <p>Conforme a nuestro análisis, los consumidores se han beneficiado por la entrada de los STR, así como por el de la oferta de menor tamaño, al ejercer estos una presión a la baja respecto de los precios de los hospedajes. Lo anterior, es sin perjuicio de que se recomienda crear un marco regulatorio equitativo entre los distintos prestadores del servicio de hospedaje, considerando criterios objetivos y claros, conforme a lo señalado en la Respuesta N° 20.</p>
24.	<p>En relación con las CNMF, se sugiere establecer una colaboración constructiva antes de iniciar cualquier investigación sobre restricciones verticales. Esta cooperación podría materializarse a través de mesas de diálogo entre las OTA, representantes de la industria hotelera y autoridades reguladoras. El propósito sería identificar prácticas que podrían perjudicar la competencia y</p>	<p>En el Informe Preliminar, se aportan antecedentes que apuntan a que las CNMF podrían generar riesgos y/o efectos anticompetitivos.</p> <p>Frente a lo anterior, es deber de la Fiscalía, como organismo que vela por la libre competencia, iniciar las acciones pertinentes en casos en donde se justifique una investigación.</p>

N°	Comentario actor	Respuesta FNE
	<p>acordar soluciones claras y efectivas que se implementen a corto plazo.</p>	<p>Así, las razones para recomendar evaluar abrir una investigación respecto de esta conducta se encuentra detallada en la Sección IV.B.vi del Informe Preliminar.</p> <p>Adicionalmente, se debe considerar lo ya señalado en la Respuesta N° 21, en donde se advierte que la colaboración entre agentes económicos que compiten en el mercado puede traer aparejados riesgos de coordinación ilícita.</p>