



Recepción: 20 / 03 / 2019

Aceptación: 19 / 04 / 2019

Publicación: 05 / 06 / 2019

Ciencias económicas

Artículo de Revisión

Estudio comparativo de servicios y tarifas de los establecimientos de alojamiento regulado y no regulado. Caso: Cuenca-Ecuador

Comparative study of services and rates for regulated and non-regulated accommodation establishments. Case: Cuenca-Ecuador

Estudo comparativo de serviços e tarifas para estabelecimentos de alojamento regulamentados e não regulamentados. Caso: Cuenca-Ecuador

María E. Villafuerte ^I
elena.villafuerte@ucuenca.edu.ec

Segundo Amador Freire ^{II}
segundo.freire@ucuenca.edu.ec

Ana Lucía Serrano ^{III}
ana.serrano@ucuenca.edu.ec

Correspondencia: elena.villafuerte@ucuenca.edu.ec

- I. Universidad de Cuenca; Cuenca, Ecuador.
- II. Universidad de Cuenca; Cuenca, Ecuador.
- III. Universidad de Cuenca; Cuenca, Ecuador.

Resumen

El estudio da respuesta a la situación de los establecimientos regulados y no regulados, con base a la relación entre los servicios con las tarifas cobradas a los huéspedes durante su estadía. El objetivo de esta investigación es realizar un análisis comparativo de servicios y tarifas entre establecimientos regulados y no regulados mediante agrupamientos, estableciendo factores de competencia en el sistema de alojamiento. Para conseguir este estudio se plantea un alcance comparativo - descriptivo con enfoque cuantitativo a partir de un análisis muestral, estableciendo agrupamientos. Se determinó que en los establecimientos de alojamiento regulado se da situaciones de que los servicios y las tarifas podrían establecerse acorde a la clasificación y categoría, siendo este el factor de diferenciación. Mientras que en los establecimientos de alojamiento no presentan categorías sino modalidades de alojamiento y al igual tarifas que en ciertos casos tienen variaciones. Se da a conocer que la situación de los establecimientos de alojamiento regulado frente a los no regulados es competitiva en el factor tarifas y servicios, aunque estos dos sistemas de alojamiento se diferencian por la condición de legalidad.

Palabras claves: Alojamiento Regulado y No Regulado; Servicios; Tarifas; Análisis Comparativo; Agrupamientos.

Abstract

This study aims to respond to the situation of regulated and non-regulated establishments, based on the relationship between the services and the fees charged to guests during their stay. The objective of this research is to perform a comparative analysis of services and rates between regulated and non-regulated establishments through groupings, establishing competition factors in the accommodation system. To achieve this study, a comparative-descriptive scope with a quantitative approach based on a sample analysis is proposed, establishing groupings. It was determined that in regulated accommodation establishments there are situations where services and rates could be established according to the classification and category, this being the differentiation factor. While in the accommodation establishments do not present categories but housing modalities and like rates that in certain cases have variations. It is reported that the situation of regulated accommodation establishments versus non regulated ones is competitive in the fares and services factor, although these two accommodation systems are differentiated by the legality condition.

Keys words: Regulated and Unregulated Accommodation; Services; Rates; Comparative Analysis; Clusters.

Resumo.

O estudo responde à situação dos estabelecimentos regulados e não regulamentados, com base na relação entre os serviços e as taxas cobradas aos hóspedes durante a sua estada. O objetivo desta pesquisa é realizar uma análise comparativa de serviços e tarifas entre estabelecimentos regulados e não regulados por meio de agrupamentos, estabelecendo fatores de concorrência no sistema de hospedagem. Para alcançar este estudo, um escopo comparativo - descritivo com abordagem quantitativa é proposto com base em uma análise amostral, estabelecendo agrupamentos. Determinou-se que nos estabelecimentos de alojamento regulamentados existem situações em que os serviços e as taxas podem ser estabelecidos de acordo com a classificação e categoria, sendo este o fator de diferenciação. Enquanto nos estabelecimentos de alojamento não apresentam categorias mas modalidades de habitação e taxas semelhantes que em certos casos têm variações. É relatado que a situação dos estabelecimentos de alojamento regulamentados versus os não regulamentados é competitiva no fator tarifa e serviços, embora estes dois sistemas de alojamento sejam diferenciados pela condição de legalidade.

Palavras chaves: Alojamento Regulado e Não Regulamentado; Serviços; Taxas; Análise Comparativa; Clusters.

Introducción.

Cuenca está considerada como la tercera ciudad más importante del Ecuador, fue declarada Patrimonio de la Humanidad en el año de 1999 (UNESCO, 1999). Ésta ciudad es conocida como turística por poseer aspectos que hacen única la visita del turista, ofrece una riqueza arquitectónica y cultural, espacios naturales, un centro histórico con aires coloniales y construcciones republicanas, vestigios arqueológicos y tradiciones, en definitiva el turista sentirá armonía en su paso por Cuenca (Ministerio de Turismo, 2014).

En la ciudad de Cuenca existen varios establecimientos de alojamiento en los cuales el “56% son hostales, 34% hoteles, 4% de hoteles boutique, 3% de hosterías y 1% de casa de huéspedes y apartamentos turísticos, finalmente el 2% de pensiones y refugios” (Serrano & Villafuerte, 2017, p.

61). Como es de conocimiento general, la ciudad de Cuenca afrontó una baja ocupación hotelera en el año 2015 entre los meses de “julio a septiembre tuvo un 46.21%, mientras que entre enero y marzo del 2016 tuvo una ocupación del 44.46%, en abril del mismo año se presenta un 36.92% y en mayo da un mayor descenso a 21%” (Diario EL Tiempo, 2016). Mientras que en el año “2017 el promedio de ocupación fue 35% en el segundo trimestre, en el mes de agosto se obtiene un 38.46% seguido de los meses de julio y septiembre” (Grupo de Investigación en Economía Regional, 2017, p. 60). Con respecto a las tarifas de hospedaje en el año 2015 los establecimientos de lujo presentaban una tarifa de 107 dólares mientras que en el 2016 muestran una reducción a 77 dólares, en tanto que en el alojamiento de primera categoría en el año 2015 presenta una tarifa de 52 a 59 dólares, mientras que en el año 2016 estos establecimientos tienen una tarifa de 45 a 57 dólares (Serrano, Freire, Sanmartín, Espinoza, Farfán, Andrade, Villafuerte, 2018, p. 108), es decir que en estos años se produjo una variación considerable en las tarifas de alojamiento.

Actualmente no se ha realizado un análisis de variables importantes como tarifas, servicios y promoción de los establecimientos regulados y no regulados de la ciudad de Cuenca, por tal motivo se plantea una tesis que posee información comparativa entre estos dos sistemas de alojamiento, mismo que comparte ciertos datos preliminares del proyecto de investigación “Incidencia del alojamiento no regulado en los resultados alcanzados por la gestión hotelera de la ciudad de Cuenca” mismo que se trata de un proyecto DIUC, bajo la dirección del Departamento de Investigación de la Facultad de Ciencias de la Hospitalidad de la Universidad de Cuenca.

En base a todos los antecedentes presentados, se elabora el estudio de la situación hotelera en la ciudad de Cuenca en base a dos variables: servicios y tarifas en los establecimientos de alojamiento regulado y no regulado. Los resultados obtenidos develarán cómo influyen estos factores en la decisión de los huéspedes para elegir un determinado establecimiento para hospedarse.

Problema y Justificación

La ciudad de Cuenca en los últimos años ha atravesado por diferentes situaciones que han puesto en juego la ocupación hotelera, se ha centrado esfuerzos en estudiar las causas de tal acontecimiento, es por tal motivo que se llega a realizar un estudio de cómo influyen los servicios y tarifas tanto en los establecimientos de alojamiento regulado y no regulado. Además, se pretende buscar una relación

entre estos dos factores que son de importancia con respecto a la categoría de los establecimientos en el caso de los regulados y entender cómo funciona en alojamiento no regulado.

En los establecimientos regulados se oferta una variedad de servicios, pero no se ha determinado si la tarifa cobrada a un huésped es por servicios prestados o por la estructura del establecimiento, mientras que en el alojamiento no regulado se da la situación de que los servicios son limitados por ya que el objetivo de estos lugares es que “el huésped se sienta como en casa” según el portal Airbnb (Airbnb, 2017).

Se ha establecido la existencia de una relación entre servicios-tarifa y servicios-tarifa-categoría con respecto al alojamiento regulado, mientras que en los establecimientos no regulados se determina el factor que lo transforma como competitivo en el sector de alojamiento.

Mediante el estudio se explica las estrategias de competencia que generan los dos sistemas de alojamiento para mantenerse en el mercado hotelero, además se puede abordar si la existencia de los establecimientos no regulados causan pérdidas al sector regulado. Además, permite realizar una cadena de estudios del sector hotelero empleando clusters con diferentes variables que rodean este ámbito de la planta turística.

Revisión Teórica

La ciudad de Cuenca es considerada la tercera ciudad más importante del Ecuador, además fue declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad el 01 de diciembre de 1999 por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), el reconocimiento fue concedido por conservar la cuadrícula original del Centro Histórico desde su fundación el 12 de abril de 1557 (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2017).

Para entender cómo surgió la hotelería en la ciudad de Cuenca es necesario un recuento histórico; inició en la conocida Casa de las Posadas que data del año 1760, siendo esta una edificación de estilo colonial ubicada en las hoy denominadas calles Gran Colombia 17-44 y Baltazara de Calderón, que además fue utilizada como posada para los visitantes nacionales, sobre todo de la región costa. En el año de 1980 se da una readecuación del inmueble convirtiéndolo en hospedaje para comerciantes de diferentes sectores del Ecuador y Perú. En la actualidad la Casa de las Posadas es parte del Patrimonio de la ciudad de Cuenca, (El Comercio, 2014).

En Cuenca se oferta diariamente 8.534 plazas de alojamiento según el cálculo realizado en base al catastro de alojamiento del Ministerio de Turismo (Serrano et al., 2018, p. 82).

Se conoce como alojamiento regulado a todos los establecimientos hoteleros que se encuentran inscritos como tales dentro del Ministerio de Turismo, están sujetos a cumplir con ciertos requisitos y normas según el reglamento hotelero vigente, en el cual se menciona que:

Para ejercer la actividad turística de alojamiento es obligatorio contar con el registro de turismo y la licencia única anual de funcionamiento, así como sujetarse a las disposiciones contenidas en el reglamento y demás normativas vigentes y el incumplimiento a estas obligaciones dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en la Ley (Ministerio de Turismo, 2016).

Mientras que el alojamiento no regulado o más conocido como el sistema airbnb es un mercado comunitario basado en la confianza en el que la gente publica comentarios de la experiencia durante el hospedaje, reserva y descubre alojamientos únicos en todo el mundo desde su computador o cualquier dispositivo móvil, (Airbnb, 2017).

Entonces al comparar los dos sistemas de alojamiento se determinaría que factor influye en los huéspedes para elegir un tipo de hospedaje.

Al analizar el catastro hotelero del año 2016 se visualiza que la categoría de los establecimientos no era reconocida con el número de estrellas como cataloga el Ministerio de Turismo en su acuerdo actual otorgado el 18 de febrero de 2016, pero están reconocidos con las siguientes categorías: lujo, primera, segunda, tercera y cuarta, rigiéndose a la catalogación existente antes de la modificación del Reglamento de Alojamiento Turístico (Ministerio de Turismo, 2002).

Mientras que en el caso de los establecimientos de alojamiento no regulado no tienen categorización sino una clasificación de establecimientos, los cuales son: “habitación privada, habitación compartida y casa departamento” (Airbnb, 2017).

En la teoría general del turismo se menciona que los servicios de hospedaje son todos aquellos relacionados con la “organización, facilitación, tramitación y administración del propio viaje” (Ibañez & Cabrera, 2011).

Cuando se habla de tarifas, hace referencia a la asignación de precios a las habitaciones, teniendo en cuenta los costos y la rentabilidad; las tarifas dependerán del servicio que se brinde y las comodidades o facilidades, dentro de la Ciudad de Cuenca hay tarifas específicas que no se podrán manipular fácilmente (Rodríguez, Grzabel, & Noguez, 2012, p. 217).

Para el éxito del estudio se planteó el análisis mediante clusters, es una técnica estadística multivariante que tiene la finalidad de dividir un conjunto de objetos en grupos (cluster) considerando los perfiles de los objetos y deben ser similares entre sí, también conocido por su nombre genérico como análisis de conglomerados es un método matemático, además es una herramienta útil para los investigadores porque permite realizar conjuntos similares o diferentes y las clasificaciones necesarias.

Metodología.

En el estudio se empleó una metodología con alcance comparativo - descriptivo con enfoque cuantitativo a partir de un análisis muestral al azar de 48 establecimientos, además se plantea una técnica de análisis mediante agrupamientos (clusters) y se utilizó una delimitación geográfica para localizar los establecimientos de alojamiento que están ubicados en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca y los que están a las afueras del centro histórico que serán parte del estudio. Se ha empleado herramientas de recolección como encuestas que fueron empleadas en los establecimientos de alojamiento regulado; para la obtención de información en los establecimientos no regulados fue mediante un seguimiento en las diferentes redes online y buscadores. Las encuestas empleadas en los establecimientos de alojamiento regulado están estructuradas con las siguientes variables: número de plazas, tipo de habitación y tarifa, canales de promoción, ocupación hotelera, clasificación y categoría del establecimiento, tarifa y tipo de habitación y finalmente los servicios con los que cuenta el establecimiento. Se crea una base de datos con información levantada tanto de establecimientos de alojamiento regulado y no regulado mediante el programa estadístico SPSS, su interpretación y creación de tablas ha sido mediante el programa Excel y Tableau Public.

Resultados.

Valoración de los factores de competencia entre establecimientos regulados y no regulados

Al establecer una agrupación de los establecimientos regulados y no regulados en los cuales se dividió en categoría, clasificación y número de servicios, obteniendo como resultados que los establecimientos denominados hotel de lujo ofertan un mayor número de servicios, seguido de los hoteles de primera, hosterías de lujo, mientras que en los establecimientos regulados la cantidad de servicios va disminuyendo. Mientras que en el caso del alojamiento no regulado en la casa apartamento se ofertan una mayor cantidad de servicios a diferencia de la habitación privada y compartida, obsérvese en la Tabla N°1.

Tabla 1. Comparación de la cantidad de servicios de los establecimientos regulados y no regulados

	Categoría	Clasificación	Número de servicios
Establecimientos Regulados	Lujo	Hostería	32
	Lujo	Hotel	36
	Lujo	Hotel Boutique	23
	Primera	Apartamento Turístico	18
	Primera	Hostal	24
	Primera	Hostería	27
	Primera	Hotel	33
	Primera	Hotel Boutique	21
	Segunda	Hostal	16
	Segunda	Hotel	21
	Tercera	Hostal	9
	Tercera	Hotel	12
Establecimientos No Regulados	Sin Categoría	Casa Apartamento	19
	Sin Categoría	Habitación Compartida	5
	Sin Categoría	Habitación Privada	13

Nota: elaboración propia con base en el levantamiento de encuestas del proyecto “Análisis de los indicadores de sostenibilidad y competitividad turística con incidencia en las estrategias de gestión sostenible, gobernanza y políticas públicas del cantón Cuenca”.

En la agrupación de servicios y tarifas de los establecimientos regulados y no regulados se obtienen resultados como: tarifas altas con un menor número de servicios y tarifas bajas con una cantidad considerable de servicios, al parecer las tarifas y servicios no se encuentran en una balanza de relación sino a conveniencia del hotelero, en otros casos se observa un mayor número de servicios con tarifas

regulares, podría tratarse de una estrategia de venta para atraer clientes, los resultados obtenidos se pueden visualizar en la Tabla N°2.

Tabla 2. Comparación cantidad de servicios y de las tarifas de los establecimientos regulados y no regulados

Categoría	Clasificación	Número de servicios	Tarifa Simple	Tarifa Doble	Tarifa Matrimonial	Tarifa Triple	Tarifa Cuádruple	Tarifa Quintuple	Tarifa Suite	Tarifa Airbnb
Lujo	Hostería	32	\$84.18	\$125.66		\$146.60	\$179.34		\$158.60	
Lujo	Hotel	36	\$91.73	\$117.30	\$102.30	\$105.74	\$155.76		\$156.85	
Lujo	Hotel Boutique	23	\$119.00	\$206.00		\$280.00			\$320.00	
Primera	Apartamento Turístico	18	\$38.00	\$55.00		\$68.00	\$85.00		\$100.00	
Primera	Hostal	24	\$31.00	\$47.17		\$67.40	\$77.00	\$110.00	\$95.00	
Primera	Hostería	27	\$33.55	\$53.27	\$58.05	\$72.83		\$82.64	\$90.00	
Primera	Hotel	33	\$35.42	\$54.73	\$77.50	\$76.57	\$78.25		\$84.13	
Primera	Hotel Boutique	21	\$87.50	\$104.50		\$120.00			\$160.00	
Segunda	Hostal	16	\$20.50	\$29.03	\$12.00	\$42.00	\$46.15	\$35.00	\$75.00	
Segunda	Hotel	21	\$23.91	\$38.77		\$54.03	\$65.60			
Tercera	Hostal	9	\$15.00	\$30.00		\$45.00				
Tercera	Hotel	12	\$8.00	\$14.40		\$18.90				
Sin Categoría	Casa Apartamento	19								\$53.00
Sin Categoría	Habitación Compartida	5								\$16.67
Sin Categoría	Habitación Privada	13								\$20.17

Nota: elaboración propia con base en el levantamiento de encuestas del proyecto “Análisis de los indicadores de sostenibilidad y competitividad turística con incidencia en las estrategias de gestión sostenible, gobernanza y políticas públicas del cantón Cuenca”.

Variación porcentual de tarifas por persona y categoría en los establecimientos de alojamiento regulado

Al establecer un análisis general de las tarifas promedios por: categoría de los establecimientos regulados, en la clasificación se identifica: hotel, hotel boutique, hostal, hostería y apartamento turístico y finalmente por tipo de habitación siendo estas: simples, dobles, matrimoniales, triples, cuádruples, quintuples y suites. Una vez establecidas las tarifas se analiza la variación porcentual acorde al tipo de habitación aplicando las siguientes operaciones de cálculo.

Para determinar la tarifa por persona se realiza la siguiente operación:

$$\text{Tarifa por persona} = \frac{\text{Tarifa promedio}}{\text{Número de ocupantes acorde al tipo de habitación}}$$

Para el cálculo de la variación porcentual se aplica la siguiente fórmula, presentada en la Tabla N° 3:

Tabla 3. Cálculo de la variación porcentual

Triple	$\text{Porcentaje de variación} = \frac{\text{Tarifa por persona de la habitación triple}}{\text{Tarifa por persona de la habitación cuádruple menos 1}}$
Doble	$\text{Porcentaje de variación} = \frac{\text{Tarifa por persona de la habitación doble}}{\text{Tarifa por persona de la habitación triple menos 1}}$
Simple	$\text{Porcentaje de variación} = \frac{\text{Tarifa por persona de la habitación simple}}{\text{Tarifa por persona de la habitación doble menos 1}}$

Nota: elaboración propia con base en el levantamiento de encuestas del proyecto “Análisis de los indicadores de sostenibilidad y competitividad turística con incidencia en las estrategias de gestión sostenible, gobernanza y políticas públicas del cantón Cuenca”.

En los establecimientos de lujo la variación de la tarifa por persona entre la habitación cuádruple y triple es del 27%, la variación de la tarifa por persona entre la habitación triple y doble es de 26% y la variación entre la habitación doble y simple es de 42%. Los resultados indican que los establecimientos de alojamiento regulado de lujo adquieren un mayor porcentaje de ganancia por persona en las habitaciones de tipo simple.

En los establecimientos regulados de primera categoría la variación de las tarifas por persona entre la habitación cuádruple y triple es de 29%, en las habitaciones triples y dobles la variación de las tarifas por persona es del 12% y la variación entre las tarifas de las habitaciones dobles y simples es de 35%. En los resultados obtenidos en el alojamiento regulado de primera categoría el porcentaje de ganancia por persona está en las habitaciones simples.

Mientras que en los establecimientos de alojamiento regulado de segunda categoría la variación porcentual de las tarifas por persona de las habitaciones cuádruples y triples es de 22%, la variación en las tarifas de las habitaciones triples y dobles es de 6% y en las tarifas por persona de las habitaciones dobles y simples la variación porcentual es de 31%; el porcentaje de ganancia sigue centrándose en las habitaciones simples, pero existe una reducción dependiendo de la categoría del establecimiento.

Finalmente, en los establecimientos de tercera categoría la variación porcentual entre las tarifas por persona de las habitaciones triple y doble es de 4% y entre las habitaciones doble y simple la variación de las tarifas es de 3%, los establecimientos de tercera categoría no cuentan con habitaciones cuádruples. En cuanto a los resultados no se determina un porcentaje de ganancia.

Los resultados detallados anteriormente se pueden visualizar en la Figura N°1.

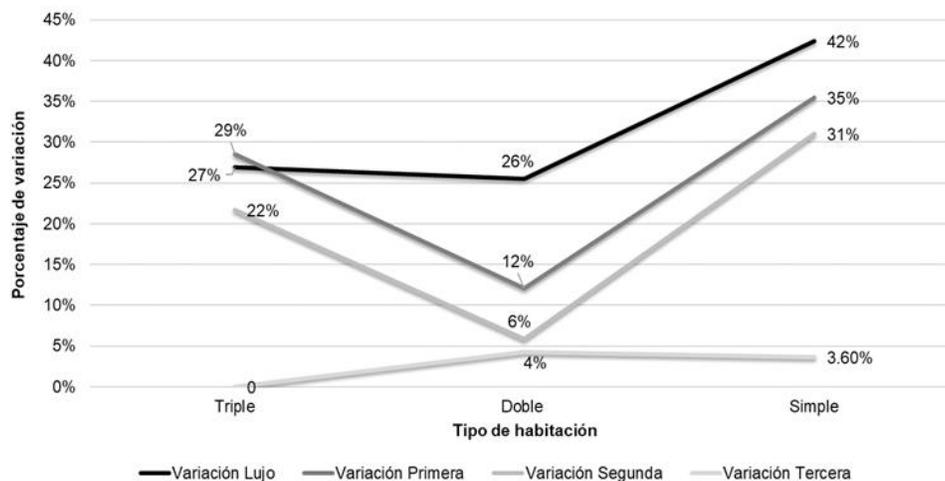


Figura 1. Variación porcentual de tarifas por persona y categoría

Nota: elaboración propia con base en el levantamiento de encuestas del proyecto “Análisis de los indicadores de sostenibilidad y competitividad turística con incidencia en las estrategias de gestión sostenible, gobernanza y políticas públicas del cantón Cuenca”.

Análisis del índice tarifa – precio habitación simple de los establecimientos regulados

Para establecer el análisis del índice tarifa-precio habitación se ha empleado la siguiente fórmula:

$$\text{Índice tarifa-precio} = \frac{\text{Tarifa de la habitación}}{\text{Número total de servicios}}$$

Para este análisis se toma como referencia la habitación simple o también conocida como sencilla, obteniendo los siguientes resultados:

La figura 3 describe la comparación tarifa e índice de tarifa precio, detallando que sucederá cuando toman diferentes indicadores de posición. Empleando la formula detallada se obtienen los siguientes resultados. En los hoteles boutique de categoría lujo, la tarifa cobrada por la habitación simple o sencilla está acorde a la gama de servicios ofertados, sin la necesidad de utilizar una tarifa engañosa. Mientras que en los hoteles boutique de primera categoría existe una brecha entre la tarifa de la habitación simple en relación a la cantidad de servicios ofertados, es decir que se trata de vender un mayor número de servicios e incluyendo algunos que sean exclusivos para justificar la tarifa cobrada.

En el caso de los hostales de primera categoría la tarifa de la habitación simple está acorde al número de servicios ofertados, significa que estos establecimientos prestan el servicio de alojamiento a un precio justo.

En los hoteles de segunda categoría existe una relación mínima entre la tarifa de la habitación simple y la variedad de servicios que se ofertan, es decir que estos establecimientos tratan de justificar la tarifa prestando más servicios de buena calidad que hagan sentir al huésped satisfecho.

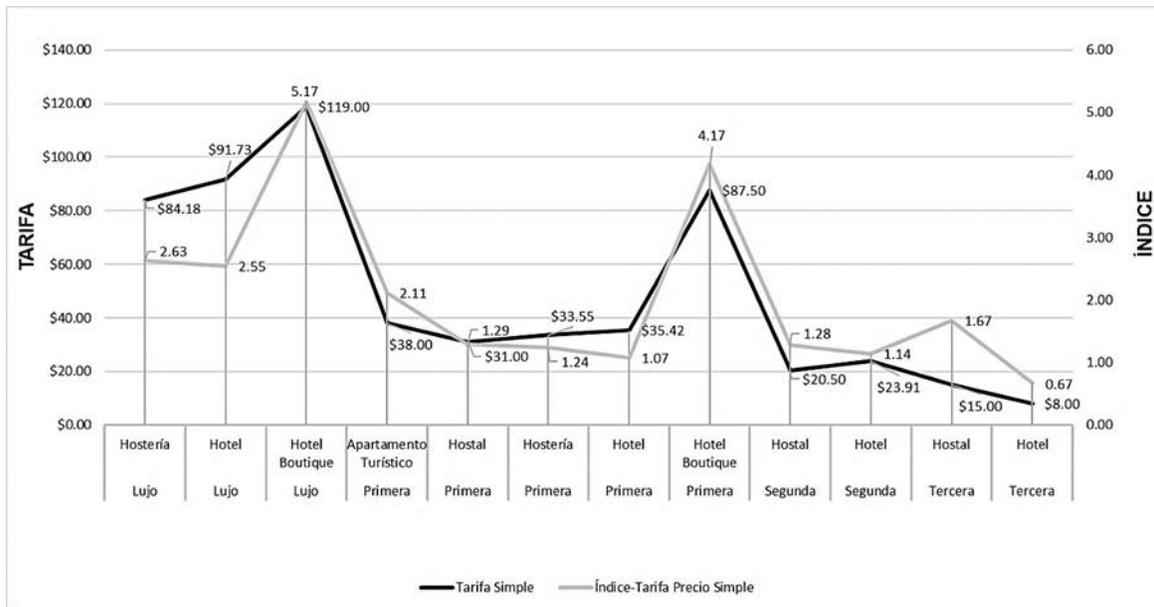


Figura 2. Índice tarifa –precio habitación regulados

Nota: elaboración propia con base en el levantamiento de encuestas del proyecto “Análisis de los indicadores de sostenibilidad y competitividad turística con incidencia en las estrategias de gestión sostenible, gobernanza y políticas públicas del cantón Cuenca”

Análisis del índice tarifa - precio de los establecimientos no regulados

La figura 3 describe la comparación entre tarifa y el índice de tarifa precio, indicando que sucede cuando una de estas se encuentra por encima de la otra. Empleando la formula detallada anteriormente se obtuvo los siguientes resultados. En la modalidad de casa apartamento la tarifa es superior al número de servicios ofertados, en cierta medida se puede justificar que en esta modalidad existen ciertos servicios que dan exclusividad al huésped y sobre todo mayor libertad de uso de los diferentes espacios causando que el usuario se sienta como en casa. Mientras que en la modalidad habitación compartida y privada la situación es diferente porque la oferta de servicios está por encima de la tarifa. Se justifica este suceso porque los huéspedes se sientan como en casa con servicios de calidad.

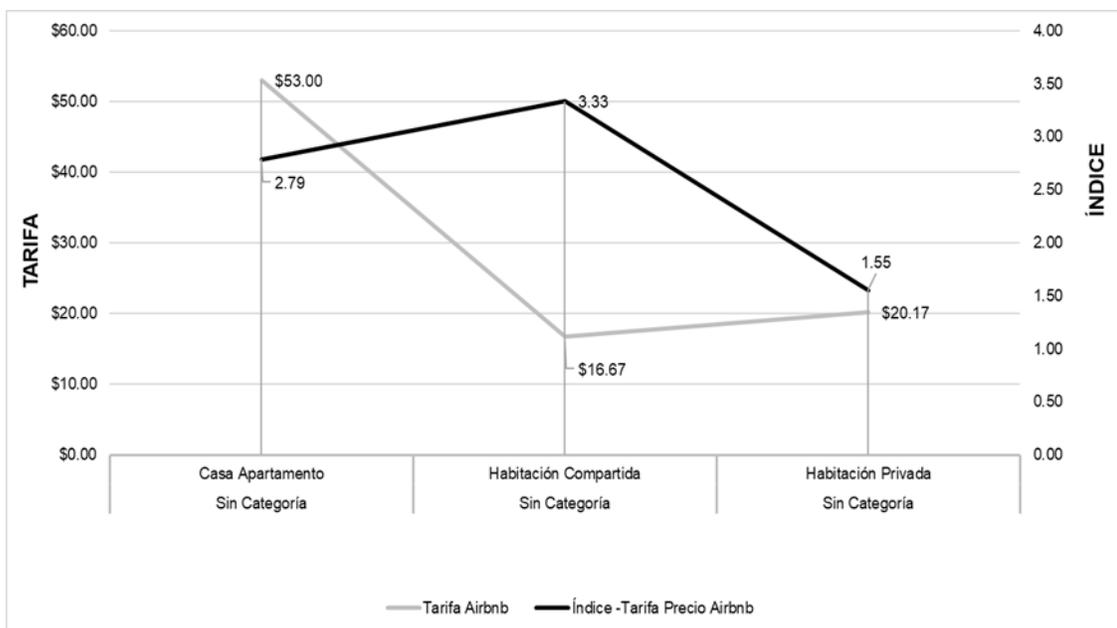


Figura 3. Índice tarifa –precio habitación no regulados

Nota: elaboración propia con base en el levantamiento de encuestas del proyecto “Análisis de los indicadores de sostenibilidad y competitividad turística con incidencia en las estrategias de gestión sostenible, gobernanza y políticas públicas del cantón Cuenca”.

Conclusión.

En conclusión, en los establecimientos regulados de alta categoría la tarifa es elevada y los servicios son reducidos, mientras que en los establecimientos de menor categoría centran sus esfuerzos en ofrecer más servicios por una tarifa mínima, utilizando esta opción como una estrategia de venta. En los establecimientos no regulados ofertan servicios básicos y tarifas mínimas por el hecho que pretenden ganar un incremento de huéspedes y prácticamente a par mayores ingresos. Es decir que la tarifa de alojamiento regulado no está basada en la categoría de los establecimientos, sino en ocasiones al número de servicios que ofertan, aunque en diversas situaciones no existe una relación entre servicios y tarifas.

En el análisis realizado se detecta que en cierta medida las estrategias usadas por los establecimientos no regulados resultan desleales en el desarrollo de su gestión, a diferencia de los establecimientos regulados estos se rigen con base a un reglamento, en el cual todas las actividades de la planta hotelera están bajo un control legal.

Finalmente, esta comparación entre establecimientos regulados y no regulados permitirá analizar en futuros estudios otras variables que determinen la competencia generada entre estos dos sistemas de alojamiento, es notorio que los establecimientos regulados tienen obligaciones por ley a cumplir mientras que los no regulados se abstienen de ciertas obligaciones, pero hoy en día el alojamiento no regulado está considerado como economía colaborativa.

Bibliografía.

Airbnb. (2017). *Antecedentes de Airbnb*. Obtenido de Airbnb: <https://www.airbnb.com.ec/about/about-us>

Airbnb. (2017). *Clasificación de alojamiento*. Obtenido de Airbnb: <https://www.airbnb.com.ec/help/article/5/what-does-the-room-type-of-a-listing-mean>

Airbnb. (2017). *Habitación compartida*. Obtenido de Airbnb: <https://www.airbnb.com.ec/help/article/5/what-does-the-room-type-of-a-listing-mean>

Diario EL Tiempo. (07 de Julio de 2016). La ocupación de hoteles en Cuenca está a la baja. *Diario EL Tiempo*.

El Comercio. (24 de Junio de 2014). *La Casa de las Posadas funcionó como hospedaje para comerciantes*. Obtenido de Diario El Comercio: <http://www.elcomercio.com/tendencias/casa-posadas-funciono-hospedaje-comerciantes-museos-cuenca-historia.html>

Grupo de Investigación en Economía Regional. (Octubre de 2017). *Indicadores de establecimientos Hoteleros: Total*. Obtenido de ESTUDIO DE LA DEMANDA Y OFERTA TURISTICA DE LA CIUDAD DE CUENCA: <http://cuenca.com.ec/sites/default/files/Bolet%C3%ADn%20Demanda%20y%20oferta%20trimestre%202017.pdf>

Ibañez Pérez, R., & Cabrera Villa, C. (2011). Definiciones y antecedentes históricos del turismo. En R. I. Villa, *Teoría General del Turismo: un enfoque global y nacional* (pp. 32-34). México: UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA SUR.

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2017). *Declaración de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad*. Obtenido de INPC: <http://patrimoniocultural.gob.ec/cuenca/>

- Ministerio de Turismo . (18 de Febrero de 2016). Reglamento de Alojamiento Turístico. Quito, Pichincha, Ecuador.
- Ministerio de Turismo. (17 de Diciembre de 2002). *REGLAMENTO GENERAL DE ACTIVIDADES TURISTICAS*. Obtenido de Ministerio de Turismo: <https://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/2015/04/REGLAMENTO-GENERAL-DE-ACTIVIDADES-TUR%C3%8DSTICAS.pdf>
- Ministerio de Turismo. (01 de Noviembre de 2014). *Cuenca, ciudad que encanta al turista*. Obtenido de Ministerio de Turismo: <https://www.turismo.gob.ec/cuenca-ciudad-que-encanta-al-turista/>
- Rodríguez Ferrando, O., Grzabel Prusaczyk, V., & Noguez Tejera, L. (2012). Determinación de precios en la industria de la hotelería. *Revista del Instituto Internacional de Costos*, pp.211-227.
- Serrano, A. L., & Villafuerte Pucha, E. (2017). INDICADORES TURÍSTICOS: OFERTA Y DEMANDA DE LA CIUDAD PATRIMONIAL DE CUENCA - ECUADOR. *REVISTA LATINO AMERICANA DE TURISMOLOGIA*, p.61.
- Serrano, A. L., Freire, S., Sanmartín, I., Espinoza, F., Farfán, K., Andrade, S., & Villafuerte, E. (2018). *Boletín de indicadores turísticos del cantón Cuenca*. Cuenca: Departamento de Investigación. Facultad de Ciencias de la Hospitalidad, p.108.
- Serrano, A. L., Freire, S., Sanmartín, I., Espinoza, F., Farfán, K., Andrade, S., & Villafuerte, E. (2018). *Boletín de indicadores turísticos del cantón Cuenca*. Cuenca: Departamento de Investigación de la Facultad de Ciencias de la Hospitalidad, p. 82.
- UNESCO. (1999). *Centro histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca*. Obtenido de UNESCO: <https://whc.unesco.org/es/list/863>