

UCUENCA

Universidad de Cuenca

Facultad de Ciencias de la Hospitalidad

Carrera Hospitalidad y Hotelería

Análisis de las posibilidades de regulación de los alojamientos temporales en inmuebles de uso habitacional para uso turístico, comercializados a través de plataformas digitales en Ecuador

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Licenciado en Hospitalidad y Hotelería

Autores:

Christian David Cedeño Campoverde

Fernanda Salomé Orellana Lucero

Director:

Mateo Julián Estrella Durán

ORCID:  0000-0002-7115-4512

Cuenca, Ecuador

14-03-2024

Resumen

La comercialización de alojamientos temporales a través de plataformas digitales se ha convertido en un fenómeno de gran alcance y acogida en el sector turístico a nivel mundial. No obstante, el impacto que genera sobre el modelo de hotelería tradicional resulta negativo, pues da pie a la existencia de una competencia desleal en el mercado de alojamiento, a pesar de estar contemplado como una actividad que promueve la economía colaborativa. En Ecuador no existía hasta hace pocos días un marco regulatorio para este modelo de negocios “per to per”, y este tipo de actividad era ilegal, por lo que la investigación se enfocó en obtener una idea más clara de cuáles son las posibilidades de regulación de alojamientos temporales de uso habitacional turístico comercializados en plataformas digitales. Para cumplir con el objetivo propuesto, este estudio tuvo un enfoque cualitativo de alcance exploratorio-descriptivo, de corte transversal y una muestra no probabilística a conveniencia. El levantamiento de información se realizó mediante identificación de casos de estudio a partir de operadores lógicos y recuperación de prensa escrita para analizar información. Finalmente, se realizaron entrevistas semiestructuradas a conveniencia en actores involucrados con la finalidad de explorar las percepciones de múltiples actores en relación al tema desde diversos puntos de vista.

Palabras clave: alojamientos temporales, plataformas digitales, regularización, competencia desleal, economía compartida



El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Cuenca ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por la propiedad intelectual y los derechos de autor.

Repositorio Institucional: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Abstract

The marketing of temporary accommodation through digital platforms has become a wide-ranging and well-received phenomenon in the tourism sector worldwide. However, the impact it has on the traditional hotel model is negative, as it gives rise to the existence of unfair competition in the accommodation market, despite being considered as an activity that promotes the collaborative economy. In Ecuador there was no regulatory framework for this "peer to peer" business model until a few days ago, and this type of activity was illegal, so the research focused on obtaining a clearer idea of what are the possibilities of regulation of temporary accommodation for tourist housing use marketed on digital platforms. To meet the proposed objective, this study had a qualitative approach of exploratory-descriptive scope, cross-sectional and a non-probabilistic sample at convenience. The collection of information was carried out through the identification of case studies based on logical operators and the retrieval of written press to analyze information. Finally, semi-structured interviews were conducted with stakeholders in order to explore the perceptions of multiple stakeholders in relation to the topic from different points of view.

Keywords: temporary accommodation, digital platforms, regularization, unfair competition, sharing economy

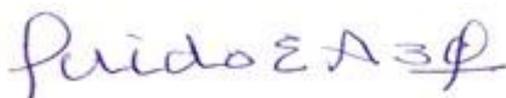
Trabajo de titulación: “Análisis de las posibilidades de regulación de los alojamientos temporales en inmuebles de uso habitacional para uso turístico, comercializados a través de plataformas digitales en Ecuador”

Autores: Cedeño Campoverde Christian David -Orellana Lucero Fernanda Salomé

Director: Dr. Mateo Estrella Durán

Certificado de Precisión FCH-TR-Lic-HyH-392

Yo, Guido E Abad, certifico que soy traductor de español a inglés, designado por la Facultad de Ciencias de la Hospitalidad, que he traducido el presente documento, y que, al mejor de mi conocimiento, habilidad y creencia, esta traducción es una traducción verdadera, precisa y completa del documento original en español que se me proporcionó.



guido.abad@ucuenca.edu.ec

Santa Ana de los Ríos de Cuenca, 8 de enero de 2023

Elaborado por: GEAV

Abstract en formato MsWord enviado a correo institucional de director/a de trabajo de titulación/UIC y estudiante/s.



The content of this work corresponds to the right of expression of the authors and does not compromise the institutional thinking of the University of Cuenca, nor does it release its responsibility before third parties. The authors assume responsibility for the intellectual property and copyrights.

Institutional Repository: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Índice de contenido

CAPÍTULO I	9
1.1 Identificación de casos de estudio	10
1.2 Descripción de casos de estudio	11
1.2.1 Caso Argentina	11
1.2.2 Caso Ámsterdam	11
1.2.3 Caso Costa Rica	12
1.2.4 Caso New York	13
1.3 Resultados dentro del marco regulatorio	13
1.3.1 Argentina	13
1.3.2 Ámsterdam	14
1.3.3 Costa Rica	15
1.3.4 Caso New York	16
CAPÍTULO II	19
2.1. Proceso de regularización de actividades de alojamiento de Ecuador	19
2.2. Marco legal ecuatoriano sobre regulación de alojamientos	22
2.3. Intento de regularización en Ecuador	24
CAPÍTULO III	29
3.1. Análisis de percepción según grupo de actores privados	30
3.2 Análisis de percepción de los usuarios	35
3.3. Análisis de percepción según grupo de expertos	37
RESULTADOS Y CONCLUSIONES	41
Referencias	42
Anexos	47
Anexo A	47
Anexo B	50

Índice de gráficos

Gráfico 1

Cifras de unidades de alojamientos turísticos comercializados a través de plataformas digitales operando en el Ecuador **24**

Gráfico 2

Línea de tiempo plataforma digital Airbnb **29**

Gráfico 3

Situación actual del turismo en Ecuador según la percepción de actores privados **35**

Gráfico 4

Situación actual del turismo en el país según la percepción de expertos **39**

Índice de tablas

Tabla 1

Categorías según la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico **20**

Dedicatoria y Agradecimiento

Este trabajo lo dedicamos a los docentes que nos formaron a lo largo de nuestra carrera y nos brindaron su apoyo hasta el último momento. Un especial reconocimiento a Freddy por su guianza en este proyecto y a Mateo Estrella, por su tiempo.

A nuestras familias dedicamos todo el esfuerzo puesto en nuestro proyecto.

De manera especial, agradecemos a nuestros padres y hermanos, quienes fueron la principal motivación para la obtención de nuestro título; a nuestros amigos: Nataly, Andrea, Pablo, Verónica, Nicole y Erika por su aliento, compañía y haber sido el soporte emocional durante este viaje.

CAPÍTULO I

La economía colaborativa es un fenómeno que ha revolucionado naciones gracias a la ayuda que genera a distintos sectores dando nuevas oportunidades de negocios, cuenta con una gran variedad de oferta y demanda donde agrupa bienes y servicios ayudando al cliente a obtener dicho servicio o producto de una manera sencilla rápida a través de la aplicación de herramientas tecnológicas, este producto puede ser tangible como un producto físico o intangible no visible como un servicio.

El concepto de economía colaborativa fue aplicado por primera vez por Ray Algar en 2007, el cual se hizo popular en la primera década, luego de que plataformas como Airbnb y Uber aparecieran en el mercado público. Algar (2007), se refiere al concepto como un fenómeno que ocurre cuando el conocimiento del precio de un producto o servicio se encuentra al alcance de más segmentos de la población y los clientes comienzan a compartir su conocimiento y experiencias a través de plataformas digitales, es decir que la economía colaborativa es un modelo de economía en el cual varios consumidores hacen uso de los beneficios de nuevas plataformas digitales o tecnologías las cuales tienen como finalidad prestar un servicio de alquiler, compra, venta de servicios.

Para Botsman y Rogers (2010), el consumo o la economía colaborativa se puede dividir en tres categorías principales: Un sistema basado en producto, mercado y estilo de redistribución (sistema producto-servicio, PSS), en el cual el usuario puede usar y disfrutar de un producto o servicio sin tener que poseerlo. Por otro lado, el mercado de redistribución, que implica la copropiedad o transferencia de productos en desuso a los usuarios que realmente los usarán. Y finalmente, estilos de vida colaborativos, que abarcan iniciativas de intercambio tanto tangibles, como intangibles. En otras palabras, consideran a este fenómeno un tipo de economía social más enriquecida, cuyos ejes de contención son los nuevos modelos de negocio y la innovación.

Por otra parte, Luc Ferry (2016), defiende que la economía colaborativa es una definición más del capitalismo que permite a las plataformas digitales operar de manera agresiva en el mercado creando limitaciones para quienes se encuentran regulados, como consecuencia se da la ausencia de regulaciones y comercialización de bienes haciendo ver a esta economía de una manera atractiva la desregularización y la mercantilización del capitalismo, en donde se habla de prohibiciones que obstaculizan verdaderas regularizaciones en estos sistemas.

Las plataformas digitales se han convertido en el principal medio de comunicación, interacción y creación de valores compartidos sin la necesidad de la intervención humana. Por ello, son reconocidas como una condición de trabajo que permite la redistribución de empleos y el desarrollo económico. Sin embargo, las infraestructuras y gobiernos locales resultan afectados por las residencias comunes (Kostakis & Bauwens, 2014).

1.1 Identificación de casos de estudio

En la actualidad, el sector de alojamiento hotelero en Ecuador ha presentado inconvenientes, por la aparición de nuevas tendencias de comercialización en ámbitos de alojamiento en el sector turístico. Estas nuevas tendencias mencionadas hacen referencia a la comercialización de alojamientos temporales a través de plataformas digitales para uso habitacional turístico, esto ha generado todo un fenómeno en cuanto alcance y acogida, pues se habla de una competencia desleal frente al hotelería tradicional que cuenta con un registro de turismo y una licencia única anual de funcionamiento.

Si bien el modelo de AIRBNB se basa en una economía colaborativa, donde se dan transacciones entre pares de bienes y servicios no empleados o subutilizados, la mayoría de los oferentes no pertenecen a este modelo, pues la mayor parte son empresas que están dedicadas a la hotelería o inmobiliarias que ponen en renta espacios que no son considerados bienes sub-utilizados (Gyódi, 2019), y al no existir una legislación que regule este tipo de alojamiento da paso a una competencia desleal, pues ofrecen alojamientos a precios mucho más bajos que un hotel tradicional a pesar de ofrecer servicios similares a los de un hotel normal (Cañigueral, 2016).

La economía digital ha abierto un nuevo campo para los negocios. Un ejemplo claro es la comercialización de alojamiento a través de plataformas digitales. Sin duda alguna, el debate entre la introducción de este nuevo tipo de economía a un marco regulatorio ha captado la atención de todos los actores involucrados en el sistema turístico, especialmente en Ecuador, cuyos intentos por establecer una normativa legal no se ha concretado.

Para efectos de estudio, se analiza casos en países en los que la comercialización a través de plataformas digitales opera dentro del margen legal, tales como: Argentina, Ámsterdam, Costa Rica y New York.

1.2 Descripción de casos de estudio

1.2.1 Caso Argentina

En los últimos años el turismo en Argentina ha ido en crecimiento. En el año 2019 fue el séptimo país con mayor crecimiento turístico, hecho que se atribuyó a la devaluación de la moneda, pues comenzó a existir una ventaja para los turistas respecto al tipo de cambio de moneda, a más de la desregularización aérea, lo que abarató las tarifas de vuelos y se generaron nuevas rutas internas (Estadísticas de Turismo Internacional, 2019)

Según Diario La Capital (2015), en Argentina, específicamente en la ciudad de Rosario, existía una oferta de más de 130 establecimientos de uso habitacional temporal en la plataforma digital Airbnb. Estos métodos de alojamiento temporal turístico comercializados a través de plataformas digitales cuentan con acogida por sus bajos costos, comodidad y calidad. Su principal ventaja es descentralizar y democratizar el negocio de alojamiento en la plataforma Airbnb, pues con este modelo se está ayudando a pequeños emprendedores y también se está expandiendo la oferta de alojamiento en la ciudad en lugares donde no se podría dar una oferta tradicional de alojamiento turístico. Sin embargo, este método de alojamiento informal altera procesos y distorsiona precios perjudicando al sector hotelero tradicional.

Por otra parte, en la ciudad de Bariloche, según Diario Río Negro (2018), entidades de la ciudad como la Asociación Empresaria Hotelera Gastronómica y la Asociación de Hoteles de Turismo de 4 y 5 estrellas, alzaron su voz para cuestionar la forma en la que la plataforma digital Airbnb trabaja, pues es desleal, y los acusan de funcionar con alojamientos no autorizados o no habilitados. En enero del mismo año Airbnb ofreció en Bariloche 1.063 departamentos entre casas y cabañas, adicionalmente 194 habitaciones privadas y 45 habitaciones compartidas, según un informe realizado por parte del Observatorio de Turismo de Bariloche. Solo se tiene 360 propiedades de este tipo registradas por lo que surge un conflicto de competencia desleal al no tener un registro pertinente.

1.2.2 Caso Ámsterdam

En Ámsterdam después de la pandemia se evidenció que la mayoría de las viviendas del centro son pisos turísticos y usualmente sus usuarios son turistas, una gran parte de su economía es representada por el sector del turismo, sin embargo, se busca la prohibición

vacacional en tres barrios del epicentro de la ciudad pues el desarrollo del lugar está presionado por el turismo y esto afecta la calidad de vida de los residentes (Rachidi, 2020).

En el año 2020 la oferta de alojamientos temporarios en las diversas plataformas había tenido un aumento, específicamente en AIRBNB se publicaban aproximadamente 25.000 anuncios por mes (Hernandez, 2020), pero debido al registro obligatorio que entró en vigor en marzo del mismo año, se redujo un 82,4% de viviendas turísticas, provocando que se eliminen alrededor de 13.000 anuncios (Hosteltur, 2021).

La regulación vigente en Ámsterdam ocasionó que la plataforma baje sus ventas y por lo tanto sus ingresos se vieron afectados, pues para el país es necesario la regularización. Al tener una ocurrencia alta de turistas se contribuía a la gentrificación de la ciudad, lo que cambiaba el comportamiento de la ciudad de manera general.

1.2.3 Caso Costa Rica

Para Costa Rica AIRBNB representa una fuente de ingresos, pues los gastos que realizaron los huéspedes en el año 2021, fueron de aproximadamente \$493 millones de dólares, lo que representa el 18,5% de la actividad turística en el país, lo que aporta a elevar el PIB, genera fuentes de empleo y eleva los ingresos laborales. Esto dinamiza la economía, pues por cada huésped que gasto \$10 en alojamiento, hubo gastos adicionales de \$24 (AIRBNB, 2022)

En este mismo contexto en Costa Rica, según La Gaceta (2019), se analizó el cambio tecnológico de las ocupaciones en el país, en el cual se establece el uso de plataformas digitales como una ocupación emergente y que tiene suma importancia establecer un mecanismo de operación permanente. Los mismos se contemplan en la ley 7600 del ICT, que establece: “a) El prestatario del servicio que no cuente con los requisitos para la comercialización y servicio establecidos en la ley, b) Que utilice denominaciones hoteleras que induzca a error sobre la clasificación o los servicios prestados en relación con la actividad y c) Que comercialice el servicio, sin estar inscrito en el registro correspondiente del ICT. El incumplimiento acarrea las sanciones correspondientes a una actividad comercial ilegal” (Badilla, 2021).

Para Costa Rica, el funcionamiento de la plataforma trae consigo grandes beneficios, pues ayuda a la economía del país generando fuentes de empleo en especial para las personas que les resulta difícil desempeñar su profesión y también a los demás sectores que no están relacionados directamente con el turismo como tiendas, restaurantes, transporte entre otros.

1.2.4 Caso New York

Para AIRBNB la ciudad de New York representa uno de los principales mercados de la plataforma, en el año 2022 los alojamientos temporales generaron alrededor de \$85 millones de dólares por ingresos netos anuales, la ciudad tiene un registro de 20.000 casas y departamentos registrados.

La plataforma ofrece a sus usuarios la personalización y una experiencia local y social, los usuarios se fijan en especial en la localización y el precio que pueden obtener al momento de hospedarse en un AIRBNB en la ciudad, el éxito fue importante en New York, pues existen empresas como Onefinestay que mantienen apartamentos para usuarios con alto poder adquisitivo, por lo que los usuarios los prefieren por encima de la hotelería tradicional (Smart Travel, 2016).

Sin embargo, los alquileres de corta duración usualmente traen ruido, desechos y peligro, pues expulsan a los residentes del lugar y traen a personas nuevas constantemente. En New York es común el alquiler de viviendas mientras los dueños están en otra ciudad e incluso utilizan este tipo de alquileres para pagar la hipoteca del lugar (Hoover, 2023).

El incremento de los alquileres de corto plazo dentro de New York ha ocasionado que exista una escasez de vivienda y el aumento del precio de las rentas, según la plataforma esto genera una prohibición sin fundamentos, según algunos críticos esto se debe a que la ciudad intenta ceder ante la industria hotelera, lo que impide el acceso a espacios más económicos (The New York Times, 2023).

Por otro lado, AIRBNB menciona que los alquileres temporarios incrementan el turismo de la ciudad y a su vez ayudan a dinamizar la economía, no tan solo de la ciudad sino incluso del país, pues existen ciertas zonas donde no hay hospedajes cercanos o resultan muy costosos por lo que no cualquier persona puede acceder a estos, por lo que califican a las nuevas leyes como irracionales (The New York Times, 2023).

1.3 Resultados dentro del marco regulatorio

1.3.1 Argentina

En Buenos Aires existen aproximadamente 16.000 propiedades ofertadas en la plataforma AIRBNB, y ha existido un crecimiento del 65% en relación al año 2022, de las cuales el 73%

de las propiedades permanecen reservadas 23 de 30 días del mes. En el año de 2019 existió un intento de regularización a la actividad de alquiler temporario turístico, sin embargo, debido a la pandemia hubo un retraso en su implementación. En el año 2022 con la resolución 170/2022 del Ente de Turismo de la ciudad, se retomó el registro con algunos cambios, donde se definió el cobro a los huéspedes del 30% de impuesto por uso de la plataforma y el 21% referente al IVA (Diario El Perfil, 2023).

Clarín (2019), menciona que uno de los requisitos que se planteó para poder regularizar y tener un control de estos establecimientos informales en Buenos Aires fue, que los anfitriones o propietarios de los mismos contraten servicios de seguros, que den responsabilidad y seguridad a los turistas, además se debe informar al consorcio de copropietarios que el inmueble estará en uso por parte de turistas y también se debe llevar un registro en donde se pueda constatar la identidad de la persona que pernocte en estos inmuebles, sin embargo, no se contemplaba ningún tipo de registro para estos establecimientos informales, haciendo desleal la competencia frente a la hotelería tradicional y evadiendo impuestos, motivo por el cual se llegó a una conversación extensa con varios organismos de la ciudad y actores involucrados que se encuentran satisfechos con la regularización de esta plataforma digital.

La disyuntiva surge al no tener claro un proceso de regularización con este tipo de plataformas digitales, al no estar legalizada esta modalidad se pasa por alto varias restricciones dando beneficios adicionales a este sector informal frente al hotelería tradicional de la ciudad. En el mismo contexto según Río Negro (2018), comenta que Airbnb por su parte, manifiesta que las acusaciones realizadas por el sector hotelero referente a la baja ocupación de alojamiento en hotelería tradicional, no se debe a su oferta como plataforma de alojamiento si no a su falta de gestión. Argentina se posiciona como el primer país latinoamericano en establecer regulaciones para la comercialización en plataformas digitales, hecho que sienta las bases en la situación latinoamericana.

1.3.2 Ámsterdam

Con el pasar de los años la tecnología en conjunto con el sector de alojamiento ha ido creciendo, y a medida que esto está ocurriendo han surgido nuevas tendencias como las plataformas digitales para uso habitacional, según menciona la plataforma HUFFPOST (2017), Ámsterdam es una ciudad que ha implementado marcos legales que muy pocas ciudades lo han hecho se planteó legalizar la plataforma Airbnb a raíz del crecimiento e impacto que tuvo la misma en el año 2012. Laila Frank consejera del ayuntamiento de

Ámsterdam quien estuvo involucrada en el proceso para que la plataforma se legalice en la ciudad, comenta que esta economía colaborativa había llegado para quedarse y que la mejor forma de mantener un equilibrio fue legalizando y creando una normativa en la que la plataforma Airbnb se haga cargo de la recaudación de un 5% de impuesto turístico siendo una de las tasas más altas de impuestos en el continente Europeo, de esta forma todos salen ganando teniendo una gran acogida y beneficios para las partes involucradas.

Hasta marzo de 2021 se registraban más de 18.000 alojamientos temporales en las diversas plataformas, de los cuales 16.000 pertenecían a AIRBNB, sin embargo después de la regularización que entró en vigencia en octubre del mismo año, se determinó que había una disminución drástica, pues las cifras alcanzaban apenas 4.000 lugares de alojamiento temporal, de los cuales 2.300 pertenecían a AIRBNB (Mohorte, 2021).

Esto también se debe a la prohibición de AIRBNB en espacios céntricos de Ámsterdam, las viviendas que deseen rentar sus espacios se deben ubicar en diversos barrios fuera de los prohibidos y se debe aplicar la regla de los 30 días, es decir que además de obtener un permiso especial por parte de la administración de la ciudad, solo se pueden rentar por un máximo de 30 días al año a un máximo de cuatro huéspedes, además el lugar debe estar habitado por los propietarios durante el resto de las temporadas, el infringir estas normas tendría una multa aproximada de 20.750€ (Traveler, 2020)

La regularización de AIRBNB en este caso en específico resulta necesaria, pues la ciudad al tener altos niveles de turismo tienen, también índices elevados de violencia, prostitución y peligro en general, lo que ocasiona que los nativos están en constante peligro además que su calidad de vida no es la ideal, se prevé que con la normativa vigente estos índices disminuyan y la convivencia sea armoniosa.

1.3.3 Costa Rica

El resultado que arrojó dicho análisis en Costa Rica fue que, la mayoría de las plataformas digitales que brindan alojamiento temporal en inmuebles para uso turístico operan sin un marco regulatorio que las respalde, a excepción de Airbnb, misma que tiene la obligación de recaudar y pagar impuestos por medio del prestador de servicios. Airbnb se encuentra inscrito en el Registro Único Tributario del país, al ser un prestador de servicios altamente calificado y catalogado de gran calidad, es necesario que se incluya dentro del registro para mantener un equilibrio demanda-oferta-economía en el país.

Es por ello que se creó un proyecto el cual busca regular la prestación de servicios turísticos para alquiler de alojamientos temporales, donde se contempla un impuesto del 13% y una inscripción obligatoria para los oferentes ante el Instituto Costarricense de Turismo, el objetivo es regular y planificar la prestación de servicios turísticos además de defender y proteger a los usuarios, sin embargo, no tuvo una aceptación completa, pues los oferentes consideran esto como un obstáculo para emprender, además de que se verán en la obligación de subir sus precios (Expreso, 2019).

1.3.4 Caso New York

Los principales puntos turísticos alrededor del mundo padecen de ausencia de regularización en aplicaciones digitales como AIRBNB, a partir de julio de 2023 la ciudad de New York creó la ley 18, la cual busca que los residentes que necesiten un alquiler de un departamento o habitación se deben registrar inicialmente en la Oficina de Ejecución Especial (OSE) con el fin de que cumplan con las normativas legales destinadas a los alojamientos de corto plazo, en el caso de incumplir las mismas, se podrían enfrentar a multas civiles de hasta \$5.000 por cada infracción cometida. Sin embargo, la plataforma AIRBNB presentó una demanda a la ciudad, pues se considera a esta ley como una prohibición de facto hacia los alquileres temporarios (Diario El Perfil, 2023).

Es por ello que la regularización de la plataforma en los diversos destinos turísticos resulta complicada, pues tanto los usuarios como los anfitriones se oponen, ya que representan pérdidas para la empresa, incluso en los lugares donde se planea una regularización específica, la plataforma de AIRBNB prefiere retirar su servicios a pagar los impuestos. En el caso de New York se verían afectados aproximadamente 20.000 departamentos y casas registradas, pues el registro es difícil de obtener, de las casas y departamentos mencionados, tan solo 9 de ellas han conseguido la aprobación para funcionar (Forbes, 2023).

A partir de la aplicación de la Ley Local 18 para poder reservar un espacio en la plataforma, es necesario que los propietarios se registren en la OSE de New York y cumplan con las normas de alquiler, pues estas dictan que el propietario solo puede alquilar su residencia principal, por lo que estos deben vivir en el inmueble, el alquiler debe ser un periodo inferior a 30 días, se permite un máximo de dos personas y los arrendatarios deben tener acceso a toda la propiedad (Mise, 2023).

Un AIRBNB se torna ilegal en New York si existen cerraduras o accesos diferenciados en los pisos, si el anfitrión no permanece en el mismo sitio, si el anfitrión no permite el contacto con

los vecinos, si el alojamiento es un sótano o no tiene ventanas o si el anfitrión envía una dirección distinta a la de la reserva (Mise, 2023).

Así mismo el estado de Nueva York y la ciudad han determinado varios impuestos destinados a alojamientos turísticos o temporales, como son: impuestos estatal y local sobre ventas, impuesto local de habitaciones de hotel y la tarifa local y estatal de pernoctación en habitaciones (AIRBNB, 2023).

A partir de la nueva regulación se ha evidenciado que tanto la oferta como la demanda de los espacios se ha disminuido, pues resulta complicado poner en renta un lugar a más que las personas lo hacen por subsistir e incluso tratar de pagar sus casas, así mismo para los demandantes ya no resulta beneficioso rentar espacios para estadías cortas, pues muchas personas abarataban costos alojándose en este tipo de viviendas.

Al poner dificultades para la obtención del registro de funcionamiento de los alejamientos temporales, se torna complicado el desarrollo de AIRBNB en New York, lo que ocasiona pérdidas tanto para la plataforma como para el turismo del lugar, pues los usuarios prefieren los alojamientos temporales por encima de los hoteles tradicionales, sin embargo, es necesaria la regulación de los mismos para que los usuarios puedan tener una mayor seguridad y más beneficios.

De manera general es necesario recalcar que al no existir una normativa vigente homogénea para todos los países donde funciona la plataforma, cada ciudad adapta su normativa según sea necesario, sin embargo, las ciudades se han centrado en impuestos y registros para funcionamiento pero no existen regulaciones en cuanto aportes destinados a seguridad social o algún régimen laboral, tampoco existe un cuerpo normativo que regule la calidad de servicio que se ofrece o autorizaciones de otras entidades para el funcionamiento de estos alojamientos.

Se puede afirmar sin lugar a dudas que, la comercialización de inmuebles para el uso turístico en plataformas digitales es un medio para generar ingresos, beneficiar a propietarios y ofertar un servicio más económico para los usuarios. Se pueden destacar dos contrapartes de la situación legal de estos nuevos servicios: definirlos como ilegales se debe a que atentan contra los derechos de propiedad o copropietarios, además de que crea un abuso y presión en tarifas, creando una competencia desleal contra otros inmuebles de alojamiento; por otra parte, en cuánto estos acceden a un marco regulatorio pocos son los cambios a los que se

enfrentan, hablando de ingresos y ocupación. Además, si los cambios son significativos, el tiempo de recuperación es mínimo.

Después de la recopilación de estos datos, también sería acertado mencionar que el sector de alojamiento hotelero ha presentado ciertos inconvenientes por la aparición de nuevas tendencias de comercialización en ámbitos de alojamiento en el sector turístico, que han generado todo un fenómeno en cuanto alcance y acogida, pues se habla de una competencia desleal frente a la hotelería tradicional que cuenta con licencia única anual de funcionamiento y otros requisitos legales. De hecho, se puede decir que una de las preocupaciones más fuertes es que estos negocios generan una economía monopólica, perjudicando a la economía tradicional e incluso creando problemas con la sociedad.

Es por estas razones que, la situación jurídica del comercio de estas plataformas en Ecuador necesita ser clarificada para garantizar la participación de los establecimientos y exigir transparencia en los datos que arrojen.

CAPÍTULO II

De acuerdo con von Briel y Dolnicar (2020), la regularización de los alojamientos o alquileres a corto plazo es necesaria cuando la elevada demanda turística ejerce una excesiva presión en las residencias locales, las cuales generan impactos negativos en las ciudades. El concepto de gentrificación nace gracias a la autora Ruth Glass en 1964, que indica que es la conversión de una zona central de una ciudad en una zona de clase media para uso residencial o comercial. Esto sucede en áreas urbanas donde inversiones previas en infraestructura han creado áreas que podrían beneficiarse enormemente de la reconstrucción (Sequera, 2015 y Goicochea, 2022), es decir, este complejo fenómeno implica cambios en la composición socioeconómica de un lugar, a menudo acompañados de un aumento en el valor de la propiedad y una transformación en la infraestructura y la cultura del lugar. Las perspectivas sobre la gentrificación son diversas y con frecuencia varían según el punto de vista. Por una parte, los beneficios alcanzan a ser un impacto positivo para la revitalización de un lugar, pero por otro lado los efectos pueden desembocar en un desplazamiento y pérdida de identidad de la zona como tal e incluso la desigualdad empresarial y hasta exclusión social. A lo largo de los años, las ciudades que han logrado la regularización del uso de inmuebles, optan por un sistema de registro simple en el que los anfitriones o empresarios registran las actividades de funcionamiento, por medio del pago del impuesto turístico a los gobiernos locales o a través de la plataforma Airbnb. El objetivo principal de la regularización es aclarar el estado legal del uso de las viviendas, por lo que el impacto del proceso es mínimo. Aunque existe el riesgo de una disminución en números por los cambios regulatorios necesarios, se recuperan rápidamente.

2.1. Proceso de regularización de actividades de alojamiento de Ecuador.

La Ley de Turismo es responsable de establecer las condiciones, derechos y obligaciones de los prestadores de servicios y actividades turísticas de cada país. Disposiciones legales aplicables para permitir la implementación del sistema legal relacionado con las actividades turísticas desde el punto de vista de la función de cada participante en el sistema turístico, crear empresas y organizaciones comunitarias (Cardozo, 2016). El derecho turístico es una ciencia interdisciplinaria que estudia las actividades y las consecuencias causadas por el comportamiento de los turistas, así como los derechos y obligaciones de las autoridades, organizaciones turísticas y proveedores de servicios para lograr la sostenibilidad y la justicia social (López, 2008).

Según se estipula en el Reglamento de Alojamiento Turístico (2015):

“Los requisitos para obtener la licencia única anual de funcionamiento, aparte del registro de turismo serán los siguientes: a. Pago del impuesto predial. b. Activos de la empresa según lo declarado en el impuesto a la renta correspondiente. c. Pagos por concepto de renovación de licencia única anual de funcionamiento, de ser el caso. Estar al día en el pago de las obligaciones previstas en la Ley de Turismo y normativa pertinente. Una vez obtenida la licencia única anual de funcionamiento según el procedimiento establecido, se deberá contar con dicho documento para su exhibición, en un lugar que sea visible para el huésped.”

La información general sobre la normativa hotelera en Ecuador hasta junio de 2023, para sentar las bases del análisis, pueden resumirse de la siguiente manera:

Licencias y registro: Los hoteles en Ecuador están obligados a obtener las licencias necesarias y a registrarse en el Ministerio de Turismo o en la autoridad local de turismo de la respectiva provincia o municipio donde esté ubicado el hotel. Los requisitos y procedimientos específicos pueden variar en función de la ubicación y clasificación del alojamiento turístico.

Tabla 1

Categorías según la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico

Clasificación del establecimiento de alojamiento turístico	Categorías asignadas
Hotel	2 a 5 estrellas
Hostal	1 a 3 estrellas
Hostería - Hacienda Turística - lodge	3 a 5 estrellas
Resort	4 a 5 estrellas
Refugio	Categoría única

Campamento turístico	Categoría única
Casa de Huéspedes	Categoría única

Nota. Esta tabla muestra la clasificación de los alojamientos turísticos según lo establecido por el reglamento de alojamiento turístico de Ecuador (Reglamento de alojamiento turístico).

Seguridad y protección: Los hoteles deben cumplir las normas de seguridad y protección para garantizar el bienestar de los huéspedes. Esto puede incluir medidas como precauciones contra incendios, salidas de emergencia, botiquines de primeros auxilios, personal de seguridad y sistemas de vigilancia. (Ministerio de Turismo, 2023)

Salud y sanidad: Los hoteles deben cumplir ciertas normas sanitarias para ofrecer un entorno limpio e higiénico a los huéspedes. Esto puede implicar inspecciones periódicas por parte de las autoridades sanitarias y el cumplimiento de la normativa sobre manipulación de alimentos, calidad del agua, gestión de residuos y limpieza general. (Ministerio de Turismo, 2023)

Accesibilidad: Los hoteles deben cumplir las normas de accesibilidad para acoger a huéspedes con discapacidad. Esto incluye proporcionar instalaciones accesibles en silla de ruedas, como rampas, ascensores y habitaciones accesibles. (Ministerio de Turismo, 2023)

Precios y protección del consumidor: Los hoteles deben ofrecer información transparente sobre precios y seguir prácticas comerciales justas. Mostrar tarifas claras, incluidos impuestos y cargos adicionales, y proporcionar descripciones precisas de los servicios y comodidades son aspectos importantes de la protección del consumidor. (Ministerio de Turismo, 2023)

Legislación laboral: Los hoteles deben cumplir las leyes y reglamentos laborales relativos a los contratos de trabajo, las horas de trabajo, los salarios y las prestaciones de sus empleados. Esto incluye cumplir los requisitos de salario mínimo y proporcionar un entorno de trabajo seguro y justo. (Ministerio de Turismo, 2023)

Normativa medioambiental: Se anima a los hoteles a adoptar prácticas respetuosas con el medio ambiente y a minimizar su impacto en el entorno. Esto puede implicar medidas de ahorro energético, reducción de residuos, iniciativas de reciclaje y el uso de materiales sostenibles. (Ministerio de Turismo, 2023)

Por otra parte, tomamos como ejemplo las directrices de la política general de Airbnb, para un análisis comparativo y posible compatibilidad con la normativa turística del país, las cuales se pueden sintetizar en los siguientes literales:

- a) Impuestos: la plataforma alienta a los usuarios a consultar sobre cualquier impuesto local o local requieren la licencia comercial apropiada. Esto puede incluir impuestos hoteleros o estancia temporal, impuesto sobre las ventas y otros impuestos cuantitativos actividades comerciales, como el impuesto al valor agregado (IVA), el impuesto a la propiedad y servicios o impuesto sobre la renta (Airbnb Inc., 2023).
- b) Licencia o permiso: la plataforma recomienda el cumplimiento de todas las normas de la ciudad. Los permisos, la seguridad y la salud se aplican en un caso determinado. (Airbnb Inc., 2023).
- c) Control de alquileres: cuando se alquilan al propietario regulado o estable, pueden aplicarse reglas especiales; plataforma de aprovisionamiento de contactos deberán con su junta local de control de alquileres para obtener más información. (Airbnb Inc., 2023).
- d) Viviendas de Protección Oficial: en el caso de viviendas de protección oficial o protegidas, la plataforma advierte que se pueden aplicar reglas especiales en este caso (Airbnb Inc., 2023).

Si bien dentro de las políticas de comercialización se permite contar con herramientas tecnológicas, como portales web, es un caso totalmente contrario a los establecimientos turísticos comercializados en plataformas digitales, quienes hacen uso de este medio sin la necesidad de los permisos mandatorios. Un inmueble que presta servicios para la actividad de alojamiento turístico debe cumplir con Registro de Turismo, Licencia Única Anual de Funcionamiento y estar clasificado y categorizado de acuerdo al Reglamento de Alojamiento Turístico de Ecuador.

2.2. Marco legal ecuatoriano sobre regulación de alojamientos.

De acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD, una de las principales funciones de un gobierno autónomo descentralizado o metropolitano es el regular, controlar y promover el desarrollo de la actividad turística en su territorio, en coordinación con los demás gobiernos autónomos descentralizados, promoviendo especialmente la creación y funcionamiento de organizaciones asociativas y empresas comunitarias de turismo (COOTAD, 2015).

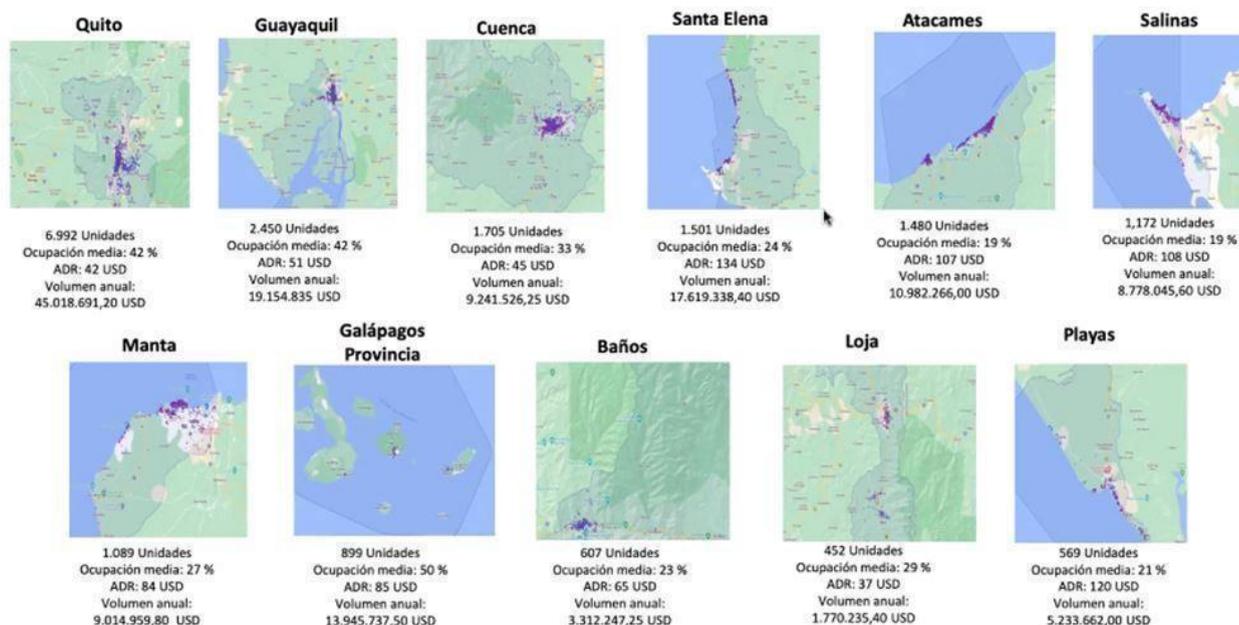
Se dispone también que se debe hacer un enfoque en fomentar la inversión y el desarrollo de la economía específicamente un ámbito económico popular y de solidaridad en sectores específicos como agricultor, ganadero, artesanal y turístico en conjunto y coordinación del GAD. (Olsen, 2022).

El Reglamento de Alojamiento en Inmuebles para uso turístico (2019), hace referencia al ámbito de arrendamiento de propiedades según la codificación establecida por el Ministerio de Turismo y dispone que los propietarios de inmuebles como casas, departamentos u otras propiedades destinadas para uso residencial no pueden ser rentadas para uso lucrativo turístico que comprometan la seguridad, solidez salubridad de dicha edificación, es decir, las propiedades en Ecuador destinadas originalmente para uso personal o de renta no turística, no deberían prestar sus servicios con fines lucrativos, como pernoctación turística. También argumenta que cualquier servicio de alojamiento turístico que no forme parte de una unidad, como un hotel, exige una regulación por parte de una cuerpo normativo que pueda establecer sus requisitos de funcionamiento, como de calidad y seguridad.

Para contextualizar la situación del país, según algunos datos recaudados por autoridades que han tratado de regularizar estos establecimientos informales en distintas ocasiones, se presenta un sondeo aproximado de cifras de alojamientos turísticos comercializados a través de plataformas digitales en distintas ciudades. Cabe recalcar que estos datos son solo de establecimientos que se encuentran en la plataforma AIRDNA, sin contar con los que están funcionando bajo la sombra.

Gráfico 1

Cifras de unidades de alojamientos turísticos comercializados a través de plataformas digitales operando en el Ecuador.



Nota: El presente gráfico indica las cifras con distintas ocupaciones en algunas ciudades del Ecuador (AIRDNA).

Con estos datos nos podemos dar cuenta que la competencia desleal está muy presente frente a la hotelería tradicional, ya que mediante dichas plataformas estos inmuebles evaden impuestos y requisitos como las licencias únicas de alojamiento que normalmente posee un alojamiento dentro de la normativa y como consecuencia se da una acogida más grande por parte del consumidor hacia el producto que ofertan estas plataformas digitales,

2.3. Intento de regularización en Ecuador.

En varias ocasiones a nivel nacional, el Ministerio de Turismo ha intentado regularizar a los inmuebles habitacionales para fines turísticos, pues es conocido que en el Ecuador, a pesar de que no existe una figura legal que los ampare, éstos inmuebles se comercializan a través de plataformas informáticas. El primer intento de regularización se dio en el año 2019, cuando la entonces Ministra de Turismo Rosa Prado de Holguín expidió el Acuerdo Ministerial número 039 en el que se ponían una serie de requisitos para el Registro del inmueble habitacional, entre otros, el que hacía referencia al régimen de propiedad horizontal: “Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente reglamento, los inmuebles para uso turístico que se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal deberán observar las disposiciones sobre la materia, incluidas las normas internas de copropiedad, y deberán contar con los permisos respectivos.” Esta medida claramente limitaba el derecho de ejercer la actividad pues

supeditaba el ejercicio de la misma a la aprobación del condominio en caso de que ésta norma aplique a un inmueble.

Adicionalmente el Reglamento disponía que los propietarios de inmuebles obtengan la Licencia Única Anual de Funcionamiento en las respectivas municipalidades bajo las siguientes condiciones:

- a) Certificado de registro de turismo otorgado por la Autoridad Nacional de Turismo;
- b) Certificado de Informe de compatibilidad positivo o favorable de uso de suelo otorgado por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, o documento equivalente;
- c) Certificado de estar al día en el pago del uno por mil sobre el valor de los activos fijos, otorgado por la Autoridad Nacional de Turismo;
- d) Los requisitos establecidos por cada gobierno autónomo descentralizado competente, conforme a las directrices emitidas por la Autoridad Nacional de Turismo, de ser el caso.

Es así que los anfitriones organizados se opusieron a esta norma alegando principalmente que coarta la libertad de empresa y de mercado, lo que impidió que el Reglamento se llegase a publicar en el Registro Oficial.

Así mismo y a nivel Cantonal, se han creado ordenanzas para las ciudades con respecto al uso del suelo, ya sea en áreas urbanas o rurales. Teniendo esto en mente, es necesario recordar algunos apartados importantes, que nos ayudan a comprender la situación que se estudia. Es primordial resaltar que, en la Constitución, se declara como deber de estado la protección y conservación del patrimonio cultural y natural del país, así como el derecho de las personas de buscar una vivienda digna. En complemento, la COOTAD (2021) anota que:

“De la prohibición de destrucción de los bienes del patrimonio cultural nacional.- Se prohíbe la destrucción total o parcial de bienes del patrimonio cultural nacional. Cuando se trate de edificaciones patrimoniales se promoverá su conservación y rehabilitación. Al tratarse de re funcionalización de edificaciones patrimoniales para usos contemporáneos, ya sean residenciales, culturales, educativos, comerciales o administrativos, deberá mediar un proceso social, evitando menoscabar su integridad

física o su significado, y priorizando los usos culturales frente a otros usos (...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial y el Gobierno Nacional impulsarán la participación de los sectores sociales y ciudadanos para definir las intervenciones patrimoniales, así como promover la intervención del sector privado, mediante incentivos, planes, programas y proyectos”

Por otra parte, según el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca, se dispone que cualquier persona que oferte una vivienda para otros fines lucrativos deberá cumplir con el proceso de inscripción de Constitución de uso y habitación de bienes inmuebles. Este proceso pauta la diferencia en permitir que el titular haga uso de la casa de cualquier modo, o para morar el titular con sus familiares. (Registro de la Propiedad, 2023)

Teniendo esto en cuenta, podemos asumir con cautela seguridad que estos parámetros son los principales obstáculos para que no todos los ofertantes del servicio de inmuebles para el uso turístico cumplan con los procesos obligatorios de ley que les permiten operar dentro de un marco regulatorio, ya que presentan para ellos (según conversatorios casuales) una desventaja en cuánto a adecuaciones de espacio, pagos de licencias, pago de impuestos. Varios expresan también el temor de inspecciones sin pautas ni parámetros medibles, algunos comparten que ciertamente las clausuras a quienes operan fuera de la Ley son temporales y que los permisos requeridos no les presenta un paso obligatorio para seguir operando, o simplemente ven en esto una última oportunidad de trabajo. Ciertamente, tienen en mente el poder operar dentro de regulaciones, pero no creen justo que se les exija los mismos requisitos frente a un hotel establecido de forma tradicional. Esto hace que se los considere un gremio más unido. (Reunión de anfitriones, 2023)

Ahora, referente al cuidado del patrimonio cultural y natural, no es un secreto que muchos de estos inmuebles se han establecido o en zonas históricas de las ciudades o en áreas verdes, que incluso están protegidas por la ley. Como bien se establece, constitucionalmente los ciudadanos tenemos el deber de conservar el patrimonio. Las adecuaciones de los espacios, por ejemplo en edificios patrimoniales, conlleva a ejercer presión en que los titulares de vivienda quieran o necesiten modificar ciertos aspectos internos o externos de las edificaciones. Mencionando también que son una de las causas de que en los centros históricos se produzca un fenómeno de gentrificación. Por otro lado, en las áreas rurales, se debe tener en cuenta la zona para construcción, que no represente un atentado a la seguridad de los usuarios ni de la zona. Lamentablemente, hoy en día no es necesario distinguir entre ciudad y campo, ya que algunas áreas verdes presentan el mismo nivel de oferta turística y

comercialización. Por estas razones, muchos de estos alojamientos continúan operando en la clandestinidad.

En el 2018, una Ordenanza general del país se propuso regular los anuncios clasificados como "no oficiales" en las plataformas digitales. Aunque no entró en vigor por demoras administrativas, su prórroga provocó quejas de muchos moradores ya que impediría el uso de alojamientos anunciados en plataformas como Airbnb, un lugar para alquilar casas, apartamentos y otros alojamientos (Angulo, 2022). Los organismos turísticos del país ciertamente no pusieron resistencia a la tendencia mundial de compartir lugares de vacaciones, pero sí han sido claros en el fuerte deseo de lograr que los lugares que se ofrecen en Internet cumplan con los requisitos de Internet. requisitos legales y administrativos.

El segundo intento de regulación de estas plataformas informales se planteó en el año 2022 el mes de mayo según comenta Diario Primicias (2022) se estableció un borrador de reglamento de alojamiento turístico para inmuebles de uso habitacional, el que fue presentado el 11 de mayo de dicho año, este no entró en consenso para legitimar los procesos de regulación con estos establecimientos informales, estos parámetros son importantes ya que se busca tener operaciones comerciales de alojamiento que tengan una consistencia legal y que puedan brindar seguridad jurídica para la operación del sector de alojamiento turístico en donde ambas partes involucradas se beneficien, dicho borrador se encontraba en proceso de aprobación pero tuvo que ser pausado. El actual ministro de turismo Niels Olsen explicó días más tarde que el borrador planteado con el consenso para legitimación y regulación de la plataforma Airbnb en Ecuador tuvo que detenerse porque no se llegó a ningún acuerdo formal por ninguna de las partes involucradas.

En 2023, en una sesión de marzo, el SRI también se incluyó como un promotor para exigir la regulación de las actividades de la plataforma AIRBNB, exhortando a los miembros de Asociación de Servicios Turísticos temporales del Ecuador a informar sobre sus pagos de Impuesto de Renta e IVA. (Tapia, 2023)

En julio de 2023, se puso en circulación un borrador del Reglamento de Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales que señalaba varios cambios, entre otros suprimía los requisitos de permiso de condominios en propiedad horizontal y aceptaba el uso de suelo residencial para instalar este tipo de negocios. La supresión de estos dos puntos hizo que se discutan sobre otros tópicos como la clausura de las viviendas ante eventuales incumplimientos. De acuerdo a Tapia (2023b), este apartado en específico causó la molestia y preocupación de los miembros de Host quienes pidieron al Ministerio, volver a revisar la propuesta.

Si bien se aclaró que en caso de poner en vigencia este último borrador, la clausura sería a la vivienda como alojamiento, más no como hogar. Esta situación nos lleva a pensar que la regulación de este alojamiento en plataformas, es más que necesario. Los comentarios de los usuarios son positivos en cuanto a los servicio que ofertan, las estructuras y sobre todo la relación calidad-precio, pero aún el tema de la seguridad sigue siendo un limitante para que estos representen una competencia leal, frente a los hoteleros tradicionales. Bajo un marco regulatorio, se puede obtener un trato de ganar- ganar, tanto como para posicionar al país como uno de los mejores destinos para encontrar y ofertar los alojamientos temporales en plataformas, pero los anfitriones tendrán que estar dispuestos a ciertos sacrificios y cambios para la correcta operación de sus funciones.

Finalmente, mediante Acuerdo Ministerial número de fecha. Publicado en el Registro Oficial número de fecha, el Ministerio de Turismo expide el Reglamento de Alojamiento Turístico en Inmuebles Habitacionales, lo que cause un hito importante dentro de la regulación de este tipo de plataformas en el Ecuador. El Reglamento fue socializado a las asociaciones de propietarios de viviendas residenciales para uso turístico y también con las plataformas incluidas Airbnb. La recepción de la socialización fue positiva de parte de los anfitriones, y negativa de parte de la plataforma citada, que intentó dar de baja el proceso, pero esta vez sin éxito.

Gráfico 2 *Línea de tiempo plataforma digital Airbnb*



Nota. Este gráfico indica los años en donde se intentó regularizar las plataformas digitales informales y no se llegó a ningún acuerdo (Asociación de hoteles del Azuay, Diario Primicias).

CAPÍTULO III

Este estudio tuvo un enfoque cualitativo de alcance exploratorio-descriptivo, de corte transversal y una muestra no probabilística a conveniencia, debido a que la información sobre procesos de regulación de alojamientos temporales en el país es limitada, al igual que las percepciones de los anfitriones que se oponen a la regulación.

Se recolectó información sobre casos de estudio internacionales mediante búsqueda bibliográfica en operadores lógicos. Por otra parte, se indaga criterios históricos sobre el

proceso de regulación de alojamientos temporales en el país. Finalmente se ejecutaron entrevistas semi estructuradas para el levantamiento de información de interés, hacia actores públicos y privados -anfitriones de alojamientos temporales, presidentes de gremios turísticos, autoridades nacionales y locales del turismo, usuarios.

El análisis contempla la transcripción, hermenéutica y la interpretación de la información obtenida. Esta investigación fue concisa en el uso de software Atlas. Ti versión 22, permitiendo el análisis de discurso mediante creación de familias de palabras y clasificándolas en los grupos correspondientes. Cabe indicar que previo a la aplicación de los instrumentos, los participantes otorgaron su consentimiento libre e informado para participar en el proyecto.

Los resultados se han obtenido en base a la realización de entrevistas a anfitriones, a miembros del sector hotelero y a personas del Ministerio de Turismo, se entrevistaron a 9 personas, la entrevista constaba de 6 preguntas las cuales se analizarán a continuación de acuerdo con la respuestas emitidas:

3.1. Análisis de percepción según grupo de actores privados.

1. ¿Cómo describiría la situación actual del sector turístico en Ecuador?

Andrés Nieto es un anfitrión de la aplicación AIRBNB, en su entrevista describe la situación actual del sector turístico en Ecuador como creciente, pues año tras año va en aumento, en el año 2020 se dio la pandemia por COVID 19, por lo que el sector turístico tuvo grandes represalias, pues se tuvo una gran recesión de turistas en las diversas ciudades, lo que perjudicó al sector hotelero al haber una demanda mínima e incluso nula respecto a años anteriores, por lo que en la actualidad el sector del turismo intenta recuperarse.

Así mismo el anfitrión Carlos Marca menciona que la situación actual del sector turístico en Ecuador es buena, pues Ecuador es un país donde sus principales ingresos provienen del turismo. Entonces es bastante importante en ese sentido y más Cuenca que es una de las ciudades más turísticas del país.

Por otro lado, Juan Carlos Sinchi opina que el sector turístico en Ecuador tiene un potencial gigante pues los puntos turísticos en el país son muy ricos. El sector turístico es una de las fuentes de ingresos para muchas personas, pero se ha visto un tanto menos acabado gracias

a la inseguridad, sin embargo, en Cuenca, todavía hay un tanto de privilegios con respecto a eso, ya que la delincuencia está más controlada.

Es por ello que se puede decir que el Ecuador a pesar de las crisis por la que ha pasado, se encuentra en una posición de desarrollo especialmente en el ámbito turístico, a pesar de las adversidades, el país tiene un amplio potencial, en el caso de Cuenca al ser una ciudad más segura representa una ventaja para que los turistas la visiten. El sector del turismo representa una fuente significativa de ingresos no tan solo para la ciudad, si no para el país.

2. ¿Qué sabe sobre los alojamientos temporales comercializados a través de plataformas digitales?, Y ¿de dónde obtuviste esta información?

En cuanto a los alojamiento temporales Andrés menciona tener conocimiento hace aproximadamente cinco años, mediante internet, pues le pareció una idea de negocio útil para rentar sus espacios desocupados a través de la aplicación de AIRBNB, los huéspedes se sienten como si estuvieran en casa, por lo que resulta un espacio cómodo y de fácil acceso.

Según Carlos los alojamientos temporales comercializados a través de plataformas digitales son como un complemento a la hotelería actual o tradicional, pues hay bastantes plataformas, ahora mismo, dirigidas a hoteles y hostales, sin embargo, mucha gente busca algo diferente.

Carlos adquirió sus conocimientos sobre este tipo de alojamientos mediante internet de manera autónoma, pues al dedicarse a este tipo de hospedaje, es necesario tener conocimiento para analizar la competencia de sus espacios.

Juan Carlos menciona que adquirió sus conocimientos sobre la plataforma en una granja integral llamada Learnaya, ahí conoció un poco acerca de la plataforma de *Airbnb*. Respecto a los alojamientos temporales, aprendía en la misma plataforma, viendo tutoriales y vídeos en *Youtube* y demás medios digitales.

Los anfitriones concuerdan en que los huéspedes buscan nuevas experiencias de alojamiento y AIRBNB la ofrece, además de ser una idea de negocio realmente rentable, la aplicación tiene un diseño fácil de manejar y es posible adquirir nuevos conocimientos en internet e incluso en la misma aplicación.

3. ¿Qué tan a menudo se discute el tema de la regularización?

Andrés al desarrollarse en el medio de alojamientos temporales, tiene una relación estrecha con otros anfitriones o super anfitriones, por lo que menciona que regularmente se discuten temas de regularización para la plataforma, pues ellos como anfitriones no están de acuerdo por completo debido a que no se consideran un complejo hotelero como tal, por lo que trabajan sin ningún tipo de reglamento establecido por la legislación del país, realizan un único pago en la plataforma para el sistema de reservas.

Para Carlos la regularización es un tema bastante nuevo y novedoso, mucha gente todavía no conoce el potencial o los riesgos que puede haber. En el entorno familiar o social fuera de lo laboral no es un tema que se discute, sin embargo, para aquellos que se dedican al tema del IESS o impuestos, saben que es un negocio informal y que necesita tener una parte de regularización.

Por otro lado, según Juan Carlos menciona que no es un tema que se discuta mucho en un ámbito general, sin embargo, considera que la regularización es necesaria siempre y cuando no afecte el giro de negocio tanto para los anfitriones como para los usuarios.

Según lo que mencionan los anfitriones se puede analizar que la regularización de AIRBNB no es tema que se discuta a menudo fuera del entorno laboral, sin embargo, no todos están de acuerdo con la regularización, pues esto puede perjudicar en la disminución de sus ingresos, aunque mencionan que, para ciertas cosas como el IESS, permisos de funcionamiento e incluso bomberos y seguridad es necesario un tipo de reglamento.

4. ¿Usted considera que los alojamientos temporales comercializados a través de plataformas digitales son competencia desleal frente a los hoteles tradicionales? ¿Por qué?

Andrés considera que Airbnb y un hotel tradicional no son una competencia desleal, pues si bien los anfitriones de Airbnb ofrecen un servicio de alojamiento, no es igual que un hotel tradicional, puesto que un hotel tradicional ofrece aparte del alojamiento, otros servicios complementarios como restaurante, salón de eventos, personal de limpieza y demás. Las tarifas que se manejan son diferenciadas, los hoteles resultan más costosos debido a los servicios que ofrecen.

Así mismo, Carlos opina que no es una competencia desleal, pues tienen otro tipo de normas, pero hay que adecuarse, la regularización es necesaria, pero de la manera en la que siga favoreciendo al turismo, a los clientes, a los turistas y a los anfitriones.

De igual manera para Juan Carlos no es una competencia desleal, por el contrario, piensa que es una competencia justa, porque muchas veces los hoteles son un tanto fríos en cuanto al trato, por lo que los clientes prefieren un *Airbnb*, pues un lugar así, ofrece un trato personalizado. Esta es la principal diferencia con la hotelería común.

Con esto se puede analizar que los anfitriones de la plataforma consideran que su giro de negocio no es una competencia desleal, pues ellos no se pueden considerar como un hotel tradicional, los servicios que ofrecen son mucho más limitados además que ofrecen un trato personalizado a sus huéspedes, lo que les diferencia de un hotel común.

5. ¿Por qué considera que la regularización es un tema importante?

Para Andrés es un tema muy importante para tratar, puesto que, a los anfitriones de Airbnb, no les convendría que les regularicen como parte del sector hotelero turístico, porque esto implicaría pagar muchos impuestos adicionales, como lo hace un hotel, pues en la hotelería tradicional se paga una licencia única anual de funcionamiento, pago que se da por la magnitud en la que se encuentra el sector hotelero, menciona Andrés.

Carlos considera que la regularización es necesaria, no tan solo en el tema de impuestos, sino para regular la calidad de servicio que se ofrece, a más de procurar que los huéspedes se encuentren en un lugar seguro y no existan accidentes e incluso estafas por parte de los oferentes. Si bien un impuesto por funcionamiento es necesario, también se deben procurar más variables para que la experiencia del huésped sea potenciada.

Así mismo Juan Carlos, considera que es un tema importante, porque muchas veces los hoteles ofrecen un servicio que no deja satisfecho a los huéspedes. Por lo que Juan Carlos piensa que si la regularización va a apoyar al *Airbnb*, está completamente de acuerdo, pues la plataforma no resulta tan lucrativa tanto como un hotel.

Si bien no todos los anfitriones están de acuerdo con la regularización, los tres coinciden que hay ciertos ámbitos que se deben tomar en cuenta para la plataforma, mismos que son necesarios para la seguridad tanto de los huéspedes como de los anfitriones, pues así el cliente puede asegurar una experiencia agradable y el anfitrión mantiene su espacio de una manera garantizada.

6. ¿Cuáles consideraría que fueran factores determinantes que impiden un proceso de regularización para las plataformas digitales, como el *Airbnb*?

Según Andrés los factores determinantes que impiden un proceso de regularización para los alojamientos temporales de uso turístico comercializado a través de plataformas, es la unión de los anfitriones de Airbnb, siempre que ha habido este tema de regularización o posibilidades de regulación, los anfitriones de la plataforma se han unido y mediante redes sociales han hecho sentir su presencia para evitar la regularización. Finalmente, Andrés menciona que el Ministerio de Turismo o las entidades públicas, no han encontrado una forma de regularizarse en un sector en el que no se tenga una igualdad de condiciones que un sector hotelero tradicional.

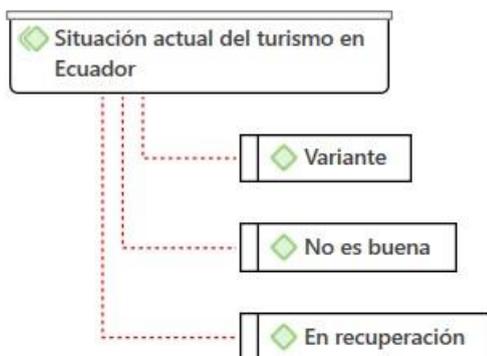
Así mismo para Carlos, lo que impide la regularización es la oposición por parte de los anfitriones y de los que se dedican a ello, pues supone un gasto además de la burocracia y la gente no está de acuerdo generalmente, también porque no hay procedimientos claros al ser algo totalmente novedoso, los organismos realmente no saben cómo actuar y están todavía en investigaciones.

Finalmente, Juan Carlos menciona que el cobrar más impuestos sería un absurdo, él no está a favor de la regularización, pues esta se debería dar de manera específica para estos negocios, En su caso, él no se ha opuesto a la regularización piensa que la misma plataforma es la que mantiene protegido esto de la regularización, porque la regularización sería dar impuestos al país, la plataforma de *Airbnb* se maneja tan bien con respecto a eso, de que cuida a sus anfitriones.

Si bien han existido intentos de regularización en el país, son los mismos anfitriones que se oponen a este tema, pues consideran que no se deben manejar como hoteles tradicionales, pero al haber poca información sobre este giro de negocio, no hay un organismo que pueda

definir de manera clara qué tipo de impuestos se pueden aplicar e incluso las normas que deben seguir los espacios.

Gráfico 3 Situación actual del turismo en Ecuador según la percepción de actores privados.



Nota. Este gráfico indica la percepción de la situación actual del turismo en Ecuador según los actores privados (Autoría propia).

Interpretación: Según los actores privados que pertenecen al grupo hotelero de la ciudad de Cuenca consideran que el sector hotelero en la actualidad se encuentra en una situación variante pues no está del todo bien, sin embargo, puede tener un proceso de recuperación, pues concuerdan que después de la pandemia de COVID 19 el sector turístico decayó, lo que causó graves problemas internos

3.2 Análisis de percepción de los usuarios

1. ¿Cómo describiría la situación actual del sector turístico en Ecuador?

Las opiniones se dividen en este punto. Para Adrián Cuzco la situación en el país no es buena, ya que, en su experiencia laboral, las organizaciones ministeriales tienden a “maquillar” la situación del país. Daniel Prieto considera que ha sido muy cambiante debido a la inseguridad y situaciones políticas. Mientras que para Freddy E. El tema tiene varias aristas, es muy difícil englobar el tema en un sólo término pues hay que considerar el producto económico, sostenible, post pandemia y por sobre todo, destaca una desactualización en la ley de turismo hasta el momento.

2. ¿Qué sabe usted acerca de los alojamientos temporales que se comercializan a través de plataformas digitales? y ¿de dónde obtuviste esta información?

Los usuarios coinciden en que se trata de alojamientos considerados un poco más accesibles, que se comercian a través de internet. La iniciativa empezó como una propuesta de intercambio sin fines de lucro, pero ahora consideran que más que un modelo de negocios de la economía colaborativa se trata de un capitalismo salvaje de una gran corporación que no cuenta con las herramientas legales para sostenerse por mucho tiempo. Este modelo de negocio, lamentablemente sin regulaciones muchas veces son propensos a crear los denominados paraísos fiscales. Es por eso que la intervención de organismos como el SRI resulta un golpe duro a las diarias operaciones de estos alojamientos.

3. ¿Qué tan a menudo se discute el tema de la regularización?

En opinión de los entrevistados, básicamente, es un tema sin mucha importancia de discusión. No es regular el tiempo para discutir de este tema. Se menciona ciertas veces en reuniones operacionales con gerentes, colegas del sector, iniciativas de investigación e información obtenida durante la formación profesional.

A pesar de ser un gran impacto en el sector turístico, no todas las personas consideran que el tema sea objeto afectante en el día a día.

4. ¿Usted considera que los alojamientos temporales comercializados a través de plataformas digitales son competencia desleal frente a los hoteles tradicionales?
¿Por qué?

Según su percepción, se considera competencia desleal en parte, por la falta de regulación. Pero un contrapunto interesante es que no hablan de competencia, porque en su experiencia, la hotelería tradicional no puede competir con ese tipo de mercado. Si bien este tipo de alojamientos maneja tarifas más asequibles, no pueden competir con la oferta tradicional pues no hay punto de comparación.

Inclusive, se ha vuelto popular la opción de incluir en el negocio a las casas de bienes raíces que no se pueden vender y ven en las plataformas una opción ganadora para recuperar una inversión.

5. ¿Por qué considera que la regularización es un tema importante?

Los usuarios opinan en general que, por temas de seguridad tanto para los que contratan los servicios, como para los demás alojamientos. Porque de eso se trata, de tener todos el mismo campo y oportunidades para los negocios. A fin de cuentas, se trata de un tipo de alojamiento y si operan con las mismas regulaciones que todos los establecimientos, se puede dar un servicio más unificado y en que tanto empresas como sector turístico de todo el país puedan verse beneficiados.

6. ¿Cuáles consideraría que fueran factores determinantes que impiden un proceso de regularización para las plataformas digitales?

Más importante que todo, el conocimiento. Conocer a lo que estaríamos enfrentándonos, como se comporta la oferta y demanda, la voluntad política del país y la voluntad de los anfitriones para adaptarse, digamos a los estándares regularizadores del Reglamento de Alojamiento Turístico.

3.3. Análisis de percepción según grupo de expertos.

1. ¿Cómo describiría la situación actual del sector turístico en Ecuador?

Según Andrés Freire, Director de Normativa del Ministerio de Turismo, de manera general, el sector turístico está en un proceso de recuperación después de la crisis generada por el COVID, si bien es cierto este fue un evento completamente extraordinario que afectó al país y a todo el mundo, casi de manera simultánea y con efectos similares siendo el turismo la actividad más sensible, así mismo la seguridad del país es importante para dinamizar el turismo.

2. ¿Qué sabe usted acerca de los alojamientos temporales que se comercializan a través de plataformas digitales? Y ¿de dónde obtuviste esta información?

Según Andrés, los alojamientos temporales, son una nueva tendencia de una de las actividades de alojamiento turístico que se está llevando a cabo a través de medios que no son los convencionales. Al tener un crecimiento esta oferta, se constituye en una competencia de cierta manera desleal con los otros tipos de alojamiento, por cuanto como se sabe, los establecimientos de alojamiento tradicional cumplen con obligaciones determinadas por las

mismas normas emitidas por el Ministerio de Turismo y con la normativa determinada por los GADs para su cumplimiento; y con toda las leyes que rigen a las actividades turísticas, así mismo con las obligaciones de tributar. Lamentablemente son actividades que no necesariamente se cumplen por parte de este tipo de alojamientos temporales. Entonces, es una nueva oferta de alojamiento que se promociona a través de los medios digitales que ahora tienen bastante auge.

Andrés ha obtenido información a través del Ministerio que realiza varios estudios y se informa por varias fuentes, no únicamente jurídica, sino también mediante estudios técnicos. 3. ¿Qué tan a menudo se discute el tema de la regularización?

Según Andrés, este es un tema recurrente y se discute con bastante frecuencia en el Ministerio de Turismo, es un tema que se tiene presente con la finalidad de emitir la normativa que regula estos establecimientos y se mantenga un correcto equilibrio en el desarrollo de la actividad turística.

4. ¿Usted considera que los alojamientos temporales comercializados a través de plataformas digitales son competencia desleal frente a los hoteles tradicionales? ¿Por qué?

Para Andrés este tipo de establecimientos, capta un determinado sector de la oferta y son establecimientos que no cumplen con ninguna normativa, que no obtienen el permiso por parte de ninguna autoridad competente, su gran mayoría ni siquiera tributa, entonces es una competencia, porque para brindar el mismo servicio o un servicio muy similar a un hotel debe obtener su registro de turismo, obtener su licencia única de funcionamiento, tiene que tributar, tiene que cancelar tasas y contribuciones del municipio en el que se encuentra ubicado.

Además de eso, tiene que cumplir con la normativa que emite el Ministerio de Turismo en cuanto a infraestructura en cuanto a servicio y cumplir con una gran cantidad de condiciones. Sí, de hecho, ni siquiera el nivel de inversión es la misma que, como la que se realiza en un hotel, entonces constituye una competencia con mucha desigualdad de condiciones.

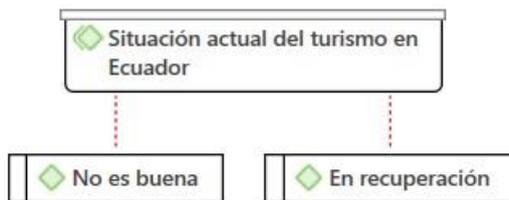
5. ¿Por qué considera que la regularización es un tema importante?

Para Andrés la regularización es importante, justamente no solo por el tema de una competencia e igualdad o desigualdad de condiciones, sino también por temas de seguridad pues si sucede algún inconveniente o se presenta algún delito, en el caos de un hotel es posible saber quiénes son los representantes legales por lo tanto se sabe con certeza quienes son los responsables, por el contrario en la plataforma digital no tiene plenamente identificado el responsable legal, entonces ese es uno de los componentes de seguridad. El tema de seguridad es un componente que no solamente cubre al usuario, sino también cubre al mismo prestador de servicio ante cualquier situación que pudiera suceder en el inmueble.

6. ¿Cuáles consideraría que fueran factores determinantes que impiden un proceso de regularización para las plataformas digitales, como el *Airbnb*?

Andrés considera, en primer lugar, un factor social, además por el proceso de la salida de una crisis económica y de una pandemia. Entonces son temas que causan fricción. Por lo que considera que estos modelos son los principales motivos. Andrés menciona que es necesario entender cuál es la importancia del de contar con un registro de contar con una regularización.

Gráfico 4 Situación actual del turismo en el país según la percepción de expertos



Nota. Este gráfico indica la percepción de la situación actual del turismo en Ecuador según expertos (Autoría propia).

Interpretación: Según los expertos quienes trabajan para dentro del ministerio de turismo, el sector hotelero actualmente se encuentra en una situación de declive, pues después de la pandemia aún se encuentra afecta, por lo que se busca su recuperación, sin embargo, existen otros aspectos como la seguridad que impide la rápida recuperación del sector. Tras recibir los datos de diferentes perspectivas podemos además reforzar estas opiniones con la siguiente información:

Para la regulación de una plataforma digital es necesario establecer requisitos regulatorios razonables y posteriormente buscar un procedimiento adecuado y rentable, el cual pueda garantizar tanto que los proveedores como los consumidores los cumplan, por lo que se plantean alternativas generales como el establecimiento de reglas comunes, la definición de un objetivo común y establecer un método común, pero es un procedimiento que se debe llevar progresivamente pues se debe evitar la sobrerregulación de las empresas emergentes (Goudin, 2016).

Concuerda con esto Vara Arribas (2016), pues existen ciertas opciones en cuanto a la regularización del fenómeno colaborativo sujetas a la política turística, específicamente al caso del arrendamiento de espacios destinado a alojamiento temporal tales como: adaptación de servicios a la legislación actual, desarrollo de una legislación específica que se adapte a la realidad de estos espacios, la imposición de reglas adicionales a la normativa vigente y en el caso de leyes radicales pues la prohibición expresa. La aplicación de estas van a depender del territorio y la legislación individual.

Por otro lado la plataforma AIRBNB, (2023) en sus términos legales menciona que en ciertos territorios existen leyes que restringen la capacidad de alojamiento de huéspedes a cambio de dinero, eso depende de la legislación de cada país, pues en muchos de ellos existen sanciones como multas u otro tipo de imposiciones, en algunos países la plataforma directamente se encarga de calcular, recaudar y realizar el pago de impuestos a favor del anfitrión, sin embargo, existen territorios en donde no se encuentra regularizado el funcionamiento de la plataforma.

RESULTADOS Y CONCLUSIONES

El objetivo de esta investigación fue analizar las posibilidades de regularizar los alojamientos temporales comercializados en plataformas digitales y que son de uso turístico. Después de recabar información, opiniones y puntos de vista podemos darnos una idea del panorama situacional y comprobar si nuestro supuesto tuvo un resultado positivo o negativo.

Ante todo, lo primero que se debe tener en cuenta es que el comercio a través de plataformas es un fenómeno mundial, al que no se le puede poner freno. Como toda novedad, tiene repercusiones que afectan a ciertos sectores del mercado. En este caso, el estudio se enfocó en los alojamientos temporales de uso turístico que se comercializan en dicho medio. Al hablar de la situación mundial podemos decir que, las plataformas digitales que operan en el país brindan sus servicios sin registro válido ni licencias comerciales anuales, lo que genera competencia desleal o desleal entre la plataforma y los proveedores de servicios hoteleros tradicionales. Su carácter informal crea una ventaja para estos establecimientos porque no cumplen plenamente con las obligaciones económicas y legales necesarias, creando así un desequilibrio en la rentabilidad de la industria turística.

Por otra parte, la seguridad es un factor importante que no es muy tomado en cuenta cuando se habla de este acontecimiento. Si bien una de las ventajas es los bajos costos que ofertan estos alojamientos no se toma en cuenta que los riesgos de seguridad son altos, en comparación a alojamientos que se encuentran regularizados, ya que esto se deben adherir a los estándares de seguridad, haciendo menos común los casos de engaños, estafas o publicidad falsa.

Podemos concluir también que, las organizaciones ministeriales tienen un gran reto frente a ellos cuando se habla de temas legales. Realmente lo consideramos como un reto, porque a pesar de contar con el poder de modificar ciertas normas, ahora la comunidad y los gremios que se forman ante estos nuevos servicios tienen también la potestad de frenar la imposición de las mismas. Si bien los organismos buscan el equilibrio, los conceptos que deben analizar son más que variados y no se diga aún más, tratar de que todos los ciudadanos acuerden con ello. Es por esta razón que, la recopilación de información para este documento también se consideró un reto, por el constante cambio de reformas y leyes, especialmente de los alojamientos temporales en plataformas digitales.

Referencias

- Airbnb Incorporated (15 de enero de 2023). Términos y condiciones de la Garantía para anfitriones.
https://www.airbnb.com.ec/help/article/2906/?_set_beve_on_new_domain=1694561747_MzM4ZDhkYTA4NmVm
- AIRBNB. (2022, October 2). . News AIRBNB. Retrieved August 21, 2023, from
<https://news.airbnb.com/ea/gasto-de-los-huespedes-que-utilizaron-airbnb-contribuyea-la-generacion-de-13-mil-empleos-en-costa-rica%E2%82%AC>
- Algar, R. (2007, abril). *Collaborative Consumption*. Oxygen Consulting.
<https://oxygen-consulting.co.uk/collaborative-consumption/>
- Angulo, S. (2022, 10 mayo). Una regulaci&ocute;n a Airbnb en Ecuador preocupa a los propietarios de hospedajes. *Expreso.ec*.
<https://www.expreso.ec/actualidad/economia/regulacion-airbnb-preocupa-propietarios-hospedajes-127194.html>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2018). Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD). <https://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/2019/02/6COOTAD.pdf>
- Ardura Urquiaga, A., Lorente-Riverola, I., Mohino, I. Ruiz Sanchez, J. (2019). *Vista de “No estamos tan mal como Barcelona”: análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles.
<https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/2828/2620>
- Badilla, J. C. (2021). *“Principales desafíos del sistema tributario costarricense frente a la proliferación de la economía colaborativa. Estudio de caso de la plataforma Airbnb en Costa Rica.”* [Tesis]. Universidad de Costa Rica. pp 110-114
- Barreto, K. y Panamá, J. (2019). *Distribución territorial de la oferta de alojamiento de AIRBNB: densidad y evolución en Cuenca, Ecuador*. [Trabajo de titulación]. Universidad de Cuenca.
- Belk. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), 1595-1600.
<https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2013.10.001>
- Bostman, R. & Rogers, R. (2010). *What’s Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption* [HarperCollins Publishers].

Clarín. (18 de noviembre,2019). Regulan los alquileres a través de apps como Airbnb: qué requisitos deberán cumplir y a partir de cuándo. https://www.clarin.com/ciudades/regulan-alquileres-traves-apps-airbnb-requisitos-deberan-cumplir-partir_0_e6A3MXr1.html

Cañigueral, A. (2016). Hacia una economía colaborativa «responsable». *Economía social y solidaria: experiencias y retos*. <https://oikonomics.uoc.edu/divulgacio/oikonomics/es/numero06/dossier/acanigueral.html>

Diario El Perfil. (2023). *Airbnb | Varios países empezaron a controlar los alquileres temporarios: ¿Qué puede pasar en Argentina?* El perfil. <https://www.perfil.com/noticias/economia/varios-paises-empezaron-a-controlar-los-alquileres-temporarios-que-puede-pasar-en-argentina.phtml>

Estadísticas de Turismo Internacional. (2019). Estadísticas de turismo internacional. *Informes técnicos*. chrome-extension://efaidnbmninnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eti_02_20EC308B8EA4.pdf

Exceltur. (2015). *Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P*. <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADsticoen-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf>

Expreso. (2019, September 13). *Costa Rica decide regular la actividad de Airbnb*. Expreso Info. Retrieved August 21, 2023, from https://www.expreso.info/noticias/internacional/71161_costa_rica_decide_regular_la_actividad_de_airbnb

Ferry, L. (2017). *La revolución transhumanista*. Alianza Editorial. https://www.alianzaeditorial.es/primer_capitulo/la-revolucion-transhumanista.pdf

Firpo, J. (5 de mayo de 2019). Los hospedajes de Airbnb superan en plazas a los hoteles y crece la polémica por la informalidad. *Clarín*. https://www.clarin.com/sociedad/hospedajes-airbnb-superan-plazas-hoteles-crece-polémica-informalidad_0_NFOGohJtz.html

Forbes. (2023, June 19). *Nueva York aprueba una ley para acabar con los alquileres de corta duración. ¿Podrá Airbnb sobrevivir?* Forbes Argentina. Retrieved August 21, 2023, from

<https://www.forbes.com.ec/negocios/nueva-york-aprueba-una-ley-acabar-alquileres-corta-duracion-podra-airbnb-sobrevivir-n35568>

González Castillo. (2022). El arrendamiento de inmuebles mediante plataformas digitales: Un caso de eventual competencia desleal y de abuso de la libertad de empresa y del derecho de propiedad de los oferentes de dichos inmuebles. *Revista chilena de derecho*, 49(1).

Gyódi, K. (2019). Airbnb in European cities: Business as usual or true sharing economy? *Journal of Cleaner Production*. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.02.221>
https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34372022000100055&script=sci_arttext

Hernandez, M. (2020, June 27). *Ámsterdam asesta a Airbnb un simbólico golpe en pleno proceso para renacer tras el coronavirus*. El Mundo. Retrieved August 21, 2023, from <https://www.elmundo.es/economia/empresas/2020/06/27/5ef61c85fdddffdf608b4688.html>

Hosteltur. (2021, October 18). *Ámsterdam: los alquileres de Airbnb se reducen un 82,4% gracias al registro*. Hosteltur. Retrieved August 21, 2023, from https://www.hosteltur.com/147358_amsterdam-los-alquileres-de-airbnb-se-reducen-un-824-gracias-al-registro.html

HUFFPOST. (5 de septiembre, 2017) Así resolvió Ámsterdam el rompecabezas de Airbnb. https://www.huffingtonpost.es/2015/08/09/amsterdam-airbnb_n_7923884.html

Joel, G. C. *Revista chilena de derecho*. (abril, 2022). *EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES MEDIANTE PLATAFORMAS DIGITALES: UN CASO DE EVENTUAL COMPETENCIA DESLEAL Y DE ABUSO DE LA LIBERTAD DE EMPRESA Y DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS OFERENTES DE DICHS INMUEBLES*. Scielo. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34372022000100055&script=sci_arttext

Kostakis, V. & Bauwens, M. (2014). *Network Society and Future Scenarios for a Collaborative Economy*. Palgrave Pivot London, 1, Springer. <https://doi.org/10.1057/9781137406897>

La Capital. (9 de noviembre, de 2016). *Airbnb se mete en el mercado de alquileres temporarios en la ciudad de Rosario*. La Capital.

<https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/airbnb-se-mete-el-mercado-alquileres-temporarios-la-ciudad-rosario-n489531.html>

La Gaceta. (2019, noviembre). *La Gaceta Diario Oficial* [Comunicado de prensa].

Largo, V. R. (5 de septiembre de 2017). Así resolvió Ámsterdam el rompecabezas de Airbnb. *Huffpost*. https://www.huffingtonpost.es/2015/08/09/asi-resolvio-amsterdam-el-rompecabezasde-airbnb_n_7923884.html

Menor, A., Hidalgo, A. & Valverde, J. (2019). La economía colaborativa: análisis conceptual. *Revista Espacios*, 40(3), 30. <https://www.revistaespacios.com/a19v40n03/a19v40n03p30.pdf>

Mohorte, A. P. (2021, October 19). *Ámsterdam obligó a AirBnb a regularizarse. Tres cuartas partes de los pisos turísticos han desaparecido*. Xataka. Retrieved August 21, 2023, from <https://www.xataka.com/magnet/amsterdam-obligo-a-airbnb-a-regularizarse-tres-cuartas-partes-pisos-turisticos-han-desaparecido>

Olsen, N. (2022). Acuerdo ministerial. <https://docs.google.com/document/d/1UmdOL35C0zDRWifLGJ6QYgBtSooB0BQq/edit>

Registro de la Propiedad. (2023). *Inscripción de constitución de uso y habitación de bienes inmuebles*. Guía Oficial de Trámites y servicios. <https://www.gob.ec/rpcc/tramites/inscripcion-constitucion-uso-habitacion-bienes-inmuebles>

Rachidi, I. (2020, July 2). *Prohibir Airbnb es solo el inicio: Ámsterdam ya no quiere ser un parque de atracciones*. El Confidencial. Retrieved August 21, 2023, from https://www.elconfidencial.com/mundo/europa/2020-07-02/amsterdam-pandemia-parque-atracciones_2662680/

REGLAMENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO. (18 de febrero, de 2016). Categorías según la clasificación de los establecimientos de alojamiento turístico. <https://siete.turismo.gob.ec/reglamento/REGLAMENTO%20DE%20ALOJAMIENTO%20TURISTICO.pdf>

Río Negro. (18 de julio, 2018). Airbnb se defiende de las acusaciones de los hoteleros de Bariloche. <https://www.rionegro.com.ar/airbnb-se-defiende-las-acusaciones-de-los-hoteleros-de-bariloche-916868/>

- Rodríguez-Antón, J. M., Alonso-Almeida, M. D. M., Rubio-Andrada, L., & Celemín Pedroche, M. S. (2016). La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, (88), 258-283.
- SmartTravel. (2016, julio 25). *Hoteles vs. Airbnb: que comience la batalla*. Smart Travel News. Retrieved August 21, 2023, from <https://www.smarttravel.news/hoteles-vs-airbnb-que-comience-la-batalla/>
- Tapia, E. (2023, octubre 16). Con cuatro estrategias, el SRI espera recaudar USD 1.200 millones.
- Tapia, E. (2023b, 22 julio). Turismo: Reglamento Airbnb permitirá clausurar el registro de turismo, no la vivienda. *Primicias*. <https://www.primicias.ec/noticias/economia/airbnb-reglamento-alojamiento-ministerioturismo/>
- Tecnosfera. (2016, febrero). *Hoteleros colombianos pelearán contra «apps» como Airbnb*. El Tiempo. <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-16507557>
- Traveler. (2020, June 29). *La ciudad de Ámsterdam prohíbe los pisos turísticos en el centro de la ciudad*. Traveler. Retrieved August 21, 2023, from <https://www.traveler.es/viajes-urbanos/articulos/amsterdam-prohibe-airbnb-alquiler-pisos-turisticos-centro-de-la-ciudad/18448>
- Vara Arribas, G. (2016). The cost of non-Europe in the sharing economy: legal aspect. *European Union, 13 de abril de 2018*. [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/558777/EPRS_STU\(2016\)558777_EN.df](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/558777/EPRS_STU(2016)558777_EN.df)
- von Briel, D. & Dolnicar, S. (2020, 12 marzo). *The evolution of airbnb regulation - An International Longitudinal Investigation 2008-2020*. SocArXiv. <https://osf.io/preprints/socarxiv/t4nqs/>

Anexos

Anexo A

Estudio: “Análisis de las posibilidades de regulación de los alojamientos temporales en inmuebles de uso habitacional para uso turístico, comercializados a través de plataformas digitales en Ecuador”

ENTREVISTA A AUTORIDADES

Entrevistador(a): Christian Cedeño, Fernanda Orellana Fecha: 29/05/2023

Cargo de actor clave:

Cantón/Comuna/Municipio: Cuenca Azuay País: Ecuador

6.1 Objetivo general

Analizar las posibilidades de regulación de los alojamientos temporales en inmuebles de uso habitacional para uso turístico, en plataformas digitales en el Ecuador.

6.2 Objetivos específicos

1. Identificar los procesos de regulación de los alojamientos temporales en una serie de casos de estudio internacional.
2. Conocer los intentos de regulación de los alojamientos temporales que se han dado en el Ecuador y dilucidar las razones por las que no han llegado a concretarse.
3. Explorar las percepciones de múltiples actores en relación a la regulación de los alojamientos temporales desde diversos puntos de vista.
4. Presentación

Buenos días/tardes ¿Cómo está usted? Nuestros nombres son Christian Cedeño y Fernanda Orellana, representamos a la Universidad de Cuenca. Estamos realizando entrevistas para conocer más sobre “Análisis de las posibilidades de regulación de los alojamientos temporales en inmuebles de uso habitacional para uso turístico, comercializados a través de plataformas digitales en Ecuador”. Para tener clara toda la información que nos proporcione vamos a grabar la entrevista y a tomar algunas notas. Si en algún momento se siente incómodo puede decirnos y no contestar la pregunta. Si durante la entrevista usted tiene alguna duda o desea hacer una pausa lo puede hacer sin ningún problema. ¿Tiene usted alguna duda? ¿Está de acuerdo en que grabemos el audio de la entrevista? ¿Podemos comenzar?

Vamos a empezar hablando sobre algunos datos generales para conocer quién es usted

Datos generales

1. Nombre: (escribir en mayúsculas en la base de datos)
2. Edad o fecha de nacimiento
3. Nivel máximo de estudios: (Universitario, Diversificado, Básicos, Primaria, Sin educación).
4. Ocupación actual

Hablemos un poco sobre el sector de alojamiento Turístico y plataformas digitales

5. ¿Cómo describiría la situación actual del sector turístico en Ecuador?
6. ¿Qué sabe sobre los alojamientos temporales comercializados a través de plataformas digitales? (quién o en donde obtuvo esa información)
7. En su trabajo, ¿qué tan a menudo se discute este tema y por qué? (Sondear si conocer la situación actual en Cuenca, Ecuador)
8. ¿Usted considera que los alojamientos temporales comercializados a través de plataformas digitales son competencia desleal frente a la hotelería tradicional? ¿por qué?
9. Si la respuesta es afirmativa, ¿considera que es pertinente la regulación para estos negocios?
10. ¿Por qué considera que este es un tema importante?

Por último, me gustaría saber...

11. ¿Cuáles consideraría que fueran factores determinantes que impiden un proceso de regulación para los alojamientos temporales de uso turístico comercializados a través de plataformas digitales?
12. ¿Está usted de acuerdo o en contra con que se regularice la plataforma Airbnb, por qué?

¡Muchas gracias! Ya hemos terminado, ¿Cómo se sintió con esta entrevista? ¿Hay algo más que quiera agregar? Si fuera necesario volver a buscarle para aclarar algún punto, ¿podríamos regresar con usted?

Llenar ficha de identificación de persona entrevistada:

Nombre

Sexo

Edad

Escolaridad

Ocupación

¿Qué aportó para comprender la situación actual de bienestar (posibilidades de regulación de plataformas digitales) en Cuenca, Ecuador y la factibilidad de implementar procesos de regulación?

Anexo B**Proyecto de integración curricular: “Análisis de las posibilidades de regulación de los alojamientos temporales en inmuebles de uso habitacional para uso turístico, comercializados a través de plataformas digitales en Ecuador”****Consentimiento Informado para entrevista a profundidad**

Buenos días/tardes, nuestros nombres son **Christian Cedeño Campoverde y Fernanda Orellana Lucero** estudiantes de la carrera de Hospitalidad y Hotelería a cargo del proyecto de titulación **“Análisis de las posibilidades de regulación de los alojamientos temporales en inmuebles de uso habitacional para uso turístico, comercializados a través de plataformas digitales en Ecuador”** estamos realizando un estudio para evaluar y analizar las posibilidades de regulación de los alojamientos temporales en inmuebles de uso habitacional para uso turístico, comercializados a través de plataformas digitales en Ecuador y los puntos de vista de distintos autores involucrados en el medio.

Actualmente nos encontramos cursando octavo ciclo, en la carrera de hospitalidad y hotelería, Facultad de Ciencias de la Hospitalidad, Universidad de Cuenca.

¿En qué consiste su participación?

Si usted acepta, le haremos preguntas relacionadas al tema propuesto. Se espera que la entrevista dure 30 minutos aproximadamente. Puede terminar su participación en el momento que usted desee. Si durante su participación usted tiene alguna duda o desea hacer una pausa lo puede hacer sin ningún problema. La conversación será grabada y resguardada por el equipo de investigación.

¿Cómo se maneja la privacidad de su opinión?

La información que usted nos proporcione será confidencial, anónima, resguardada y solamente usada por el equipo investigador para los fines de este estudio. No será pública ni utilizada para otros propósitos. Se escribirán informes y publicaciones, pero su identidad no será revelada y no será posible identificar que usted nos dio esta información.

Beneficios y Riesgos

Los riesgos de participar en este estudio son mínimos. Podría suceder que a usted le incomode contestar alguna pregunta. En ese caso, recuerde que puede dejar de contestar

cualquier pregunta y que puede opinar libremente. Si decide participar, estará contribuyendo a generar conocimiento muy importante para mejorar los procesos de aprendizaje basado en investigación. Su participación es voluntaria y puede decidir no participar o dejar de participar en cualquier momento.

Consentimiento

Yo, **xxxxxxx**, con identificación número **0000000000**, de la ciudad/país **Cuenca - Ecuador**; entendí las explicaciones anteriores sobre la entrevista en la que desean que participe como parte de estudio del proyecto de titulación en la Universidad de Cuenca, aceptó participar de forma voluntaria no he caído en coerción, coacción, amenaza, fraude, engaño, manipulación o cualquier otro tipo de presión en este estudio.

Firma

Participante:

C.I:

Fecha: