



Pontificia Universidad  
Católica del Ecuador | Sede  
Ambato

## **ESCUELA DE JURISPRUDENCIA**

**Tema:**

**REGULACIÓN JURÍDICA DEL ALQUILER DE VIVIENDAS TEMPORALES A  
TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES EN ECUADOR**

**Proyecto de investigación previo a la obtención del título de Abogada**

**Línea de investigación:**

**DERECHO, PARTICIPACIÓN, GOBERNANZA, REGÍMENES POLÍTICOS E  
INSTITUCIONALIDAD**

**Autora:**

Emily Nayeli Andrade Freire

**Director:**

Mg. Eduardo Antonio Paredes Paredes

**Ambato - Ecuador**

**Marzo 2025**

## DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo: **EMILY NAYELI ANDRADE FREIRE** , con cédula de ciudadanía **1804942736**, autora del trabajo de graduación titulado:” **REGULACIÓN JURÍDICA DEL ALQUILER DE VIVIENDAS TEMPORALES A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES EN ECUADOR**”, previa la obtención del título profesional de **ABOGADA** , en la escuela de **JURISPRUDENCIA**.

1. Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tiene la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, de conformidad con el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.
2. Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador a difundir a través del sitio web de la Biblioteca de la PUCE Ambato, el referido trabajo de graduación, respetando las políticas de propiedad intelectual de la Universidad.

Ambato, marzo 2025



Emily Nayeli Andrade Freire

CC.1804942736

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR**  
**SEDE AMBATO**  
**APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO**

**Tema:**

**REGULACIÓN JURÍDICA DEL ALQUILER DE VIVIENDAS TEMPORALES A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES EN ECUADOR**

**Línea de investigación:**

**DERECHO, PARTICIPACIÓN, GOBERNANZA, REGÍMENES POLÍTICOS E INSTITUCIONALIDAD**

**Autora:**

Emily Nayeli Andrade Freire

Eduardo Antonio Paredes Paredes, Ab. Mg.  
CC. 1803159712

f. 

**CALIFICADOR**

María Fernanda Zamora Castillo, Ab. Mg.

f. 

**CALIFICADOR**

Edgar Santiago Morales Morales, Ab. Mg.

f. 

**CALIFICADOR**

Christian Danilo Gavilanes Domínguez, Ab. Mg.  
**DIRECTOR ESCUELA DE JURISPRUDENCIA**

f. 

Diego Gonzalo Coca Chanalata, Dr.  
**SECRETARIO GENERAL PUCESA**

f. 

**Ambato - Ecuador**

**Marzo 2025**

  
Pontificia Universidad  
Católica del Ecuador  
**SECRETARÍA GENERAL  
PROCURADURÍA**

## DEDICATORIA

A mis padres:

Por su apoyo incondicional, su esfuerzo y dedicación.  
Por el cariño, la confianza y el respaldo que siempre me han brindado.  
Por ser mi motivación para seguir adelante.  
Gracias por estar siempre a mi lado.

A mis hermanos:

Por su compañía, apoyo y comprensión durante todo este proceso.  
Por ser mis mejores amigos y compañeros de vida.

Con amor y gratitud, dedico este esfuerzo a ustedes, quienes siempre han creído  
en mí.

Nayeli A.

## AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, fuente de sabiduría y esperanza, por iluminar mi camino y permitirme cumplir este sueño.

A mis papas pilar fundamental en mi vida, por su apoyo y su amor incondicional durante todo este proceso , quienes han sido la guía mi camino.

A mis hermanos por siempre estar para mi apoyándome en este y en todos los procesos de mi vida.

A mis sobrinos la alegría de la casa , por apoyarme en este proceso tan bonito de mi vida .

A mis perritos que gracias a su compañía y lealtad hicieron este proceso más llevadero.

Finalmente, agradezco a todas aquellas personas que de una u otra manera contribuyeron a la realización de este trabajo.

## RESUMEN

La presente investigación resulta necesaria en los últimos años, debido a que el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales como Airbnb, Booking, se ha convertido en una práctica cada vez más extendida en Ecuador. Sin embargo, el país aún carece de un marco legal completo que regule estas actividades, por lo que hace importante. En ese sentido el objeto de esta investigación es elaborar una regulación jurídica que permita el control adecuado de alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales en el Ecuador, lo que contribuirá al desarrollo de un marco jurídico actualizado y adaptado a las nuevas realidades del sector turístico en Ecuador. Es así como, el presente trabajo tiene un enfoque cualitativo a través de la revisión de la legislación, regulaciones jurídicas existentes relacionadas con el tema de investigación para así identificar desafíos y presentar una solución eficaz.

Como resultado se establece un marco legal claro que contemple esta actividad, registro obligatorio para propietarios, plataformas y mecanismos de fiscalización tributaria. Es crucial garantizar la protección al consumidor mediante transparencia en términos y precios, fomentar la competencia leal entre arrendadores tradicionales y digitales, así mismo, un sistema sancionador claro y medidas que fomenten un mercado de alquiler estable y accesible.

**Palabras claves:** alquiler temporal, plataformas digitales, regulación jurídica, Ecuador.

## **ABSTRACT**

*This research has become necessary in recent years, because the rental of temporary housing through digital platforms such as Airbnb, Booking, has become an increasingly widespread practice in Ecuador. However, the country still lacks a complete legal framework to regulate these activities, so it is important. In that sense, the purpose of this research is to develop a legal regulation that allows the proper control of temporary housing rental through digital platforms in Ecuador, which will contribute to the development of an updated legal framework adapted to the new realities of the tourism sector in Ecuador.*

*Thus, the present work has a qualitative approach through the review of legislation, existing legal regulations related to the research topic in order to identify challenges and present an effective solution. As a result, a clear legal framework is established that contemplates this activity, mandatory registration for owners, platforms and tax control mechanisms. It is crucial to ensure consumer protection through transparency in terms and prices, foster fair competition between traditional and digital landlords, as well as a clear penalty system and measures to promote a stable and accessible rental market.*

**Keywords:** *temporary rental, digital platforms, legal regulation, Ecuador.*

## ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD .....	ii
APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO .....	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO.....	v
RESUMEN .....	vi
ABSTRACT .....	vii
INTRODUCCIÓN .....	1
CAPÍTULO I. ESTADO DEL ARTE Y LA PRÁCTICA .....	4
1.1. Conceptualización del alquiler de viviendas .....	4
1.2. Plataformas digitales .....	7
1.3. Marco jurídico del alquiler de viviendas en Ecuador .....	11
1.4. Responsabilidades y derechos de las partes involucradas .....	12
CAPÍTULO II. DISEÑO METODOLÓGICO .....	21
2.1. Enfoque de la investigación.....	21
2.2. Tipo de recolección de datos.....	24
2.3. Población y muestra .....	25
CAPÍTULO III ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	28
3.1. Presentación de resultados .....	28
3.2. Análisis general de resultados.....	45
CONCLUSIONES.....	49
RECOMENDACIONES: .....	50
BIBLIOGRAFÍA .....	51

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Tipos de alquiler .....	5
Tabla 2. Obligaciones formales de los arrendatarios .....	7
Tabla 3. Tendencias Digitales .....	10
Tabla 4. Desafíos y Oportunidades en la Regulación del Alquiler Temporal.....	16
Tabla 5. Análisis de Derecho Comparado .....	19
Tabla 6. Fuentes de recolección de datos.....	24
Tabla 7. Muestra de expertos.....	26
Tabla 8. Presentación de resultados .....	28
Tabla 9. Entrevista aplicada al personal del SRI. ....	35
Tabla 10. Entrevistas de los propietarios de Airbnb .....	40

## INTRODUCCIÓN

Con el paso del tiempo los seres humanos deben adaptarse a los cambios que la sociedad va teniendo un claro ejemplo de ello es el internet el cual ha facilitado la vida, sin importar la distancia permite interactuar con la sociedad es así que en este contexto se menciona que están las plataforma digitales lo cual es una definición esencial para entender el tema a tratar, por lo que para empezar este análisis es importante entender el punto de partida que son las plataformas digitales, es por ello que varios autores han aportado con las siguientes ideas, cada una de estas definiciones son importantes, ayudan a llegar a un concepto completo con todas las particularidades sobre el tema a tratar.

Los antecedentes investigativos del tema emergen en la investigación de (Cedeño, 2020), describe que el auge de plataformas como Airbnb se ha convertido en un desafío significativo para las ciudades puesto que al competir con el sector hotelero y afectar la disponibilidad de viviendas, es sí que en Europa, ciudades como París y Barcelona han adoptado restricciones para limitar la cantidad de días de alquiler por año y exigir a las plataformas que informen sobre los ingresos de los anfitriones a las autoridades fiscales, con el fin de proteger la oferta de vivienda a largo plazo y garantizar ingresos públicos.

Así mismo el estudio de (Llerena, 2020), quien investigo cómo el crecimiento de los alquileres temporales en ciudades como Nueva York ha contribuido al proceso de gentrificación y al desplazamiento de comunidades dejando en evidencias las plataformas de alquiler a corto plazo tienden a concentrarse en vecindarios de alta demanda, exacerbando los problemas de vivienda y llevando a los legisladores a implementar políticas para mitigar estos efectos negativos.

A nivel latinoamericano, las investigaciones se han centrado en el impacto social y económico de estas prácticas, así como también las respuestas gubernamentales para proteger a los residentes y la industria hotelera por lo que se llevaron a cabo un estudio en México por parte del autor (Gonzales, 2020), el cual investiga sobre el efecto de Airbnb en la oferta de viviendas en destinos turísticos como la Ciudad

de México y Cancún, dentro de la cual se determina que aunque estas plataformas fomentan el turismo y la economía local, también contribuyen al aumento de los precios de las propiedades y al desplazamiento de la población local.

Al investigar sobre el impacto de las plataformas de alquiler a corto plazo en Argentina se determinó que crecimiento de los alquileres temporales ha presionado el mercado de viviendas de largo plazo, por lo que se ha reducido la oferta disponible y encareciendo los costos para los residentes, lo que ha llevado a las autoridades a considerar la implementación de regulaciones que obliguen a los propietarios a registrar sus inmuebles y cumplir con ciertos requisitos, similares a los adoptados en Europa (Rodríguez, 2020).

En nuestro país el estudio importante realizado por (Corrales, 2020) quien se centró en analizar el impacto de estas plataformas en el mercado de alquileres urbanos, destacando que, aunque contribuyen al desarrollo del turismo y la economía local, generan desafíos en términos de acceso a la vivienda y regulación fiscal, resaltando la ausencia de un marco legal específico que regule el alquiler temporal, lo que puede derivar en una competencia desigual y evasión tributaria.

El objetivo de esta investigación se centra en el análisis de la situación actual y los desafíos relacionados con la regulación jurídica del alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales bajo esta prerrogativa las experiencias internacionales y latinoamericanas y los antecedentes investigativos se destinan a investigar el impacto económicos y sociales de estas plataformas en el mercado de vivienda y evaluar las posibles respuestas regulatorias que podrían implementarse en el país.

Con lo antes mencionado se determina que el problema central de esta investigación radica en la falta de un marco regulatorio específico que aborde de manera integral el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales como Airbnb, por lo que esta carencia ha generado una serie de desafíos, entre ellos la competencia desleal con el sector hotelero, el encarecimiento de los

alquileres a largo plazo y la evasión tributaria, afectando tanto a los residentes como al Estado.

## **CAPÍTULO I. ESTADO DEL ARTE Y LA PRÁCTICA**

### **1.1. Conceptualización del alquiler de viviendas**

#### **Definición de alquiler de viviendas**

El autor (Morales, 2020) define que el alquiler de viviendas es "un contrato mediante el cual una persona se obliga a ceder a otra el uso de un bien inmueble por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto." Destacando así la temporalidad y la contraprestación económica como elementos esenciales del contrato de arrendamiento, dejando en evidencia que el arrendador cede el uso de un inmueble a cambio de un precio acordado.

Es decir que existe una relación contractual se basa en la reciprocidad de obligaciones, donde el arrendatario el cual se compromete a pagar una renta, que puede ser monetaria o en forma de frutos naturales, dependiendo de lo pactado, es decir que permite que el arrendatario disfrute del inmueble de manera temporal, facilitando el acceso a una vivienda sin necesidad de adquirirla, lo que es especialmente relevante en un contexto donde la movilidad y la flexibilidad son cada vez más valoradas (Auset, 2021).

Con lo antes mencionado la regulación del alquiler de viviendas en nuestro país busca proteger los derechos e intereses del arrendador y arrendatario incluyendo aspectos fundamentales que se basan en la entrega del inmueble y las condiciones de pago, garantizando así una relación contractual justa y equilibrada, por lo el marco legal aborda las particularidades de los arrendamientos de bienes públicos, estableciendo normativas específicas que contribuyen a un funcionamiento ordenado del mercado de arrendamiento de viviendas (Andrade, 2020).

#### **Tipos de alquiler**

En lo que respecta a los tipos de alquiler de viviendas existe una variedad de tipos de contratos los cuales se adaptan a las necesidades y circunstancias de

arrendadores y arrendatarios, por lo que las diferentes modalidades permiten que exista una mayor flexibilidad en el acceso a la vivienda, ofreciendo opciones que van desde alquileres temporales para turistas hasta contratos a largo plazo para familias, comprender los distintos tipos de alquiler es fundamental para garantizar que ambas partes tengan claridad sobre sus derechos y obligaciones, y para facilitar una relación contractual armoniosa.

Tabla 1. Tipos de alquiler

Tipo de Alquiler	Descripción
Alquiler Residencial	Contratos de arrendamiento para habitar una vivienda de manera permanente o temporal.
Alquiler Temporal	Alquileres de corta duración, generalmente desde días hasta varios meses, ideal para estancias breves.
Alquiler a Largo Plazo	Contratos prolongados, típicamente de un año o más, que proporcionan estabilidad al inquilino.
Alquiler con Opción a Compra	Contrato que otorga al arrendatario la opción de comprar la vivienda al finalizar el alquiler.
Alquiler Social	Destinado a personas con bajos ingresos, ofreciendo precios inferiores a los del mercado.
Alquiler Compartido	Varios inquilinos comparten una vivienda, reduciendo costos al dividir el alquiler y compartir espacios.
Alquiler de Vacaciones	Propiedades arrendadas a turistas por períodos cortos, a menudo a través de plataformas digitales.
Alquiler de Oficinas	Renta de espacios destinados a actividades comerciales, como oficinas o locales comerciales.
Alquiler de Bienes Amueblados	Viviendas ofrecidas con muebles y electrodomésticos incluidos, atractivas para quienes buscan

Fuente: (Llerena, 2020)

Elaborado por: Emily Nayeli Andrade Freire

### **Características del alquiler temporal**

En cuanto a las características del alquiler temporal esta se distingue por su flexibilidad en la duración del contrato, convirtiéndose en una opción para quienes buscan alojamiento por períodos cortos, es decir que este tipo de arrendamiento abarca estancias que van desde unos pocos días hasta varios meses, esta característica permite a los inquilinos adaptarse a sus necesidades específicas, ya sea por motivos de vacaciones, viajes de negocios o situaciones personales transitorias, cuya flexibilidad se traduce en una mayor movilidad y en la posibilidad de encontrar alojamiento sin compromisos a largo plazo (Brunelli, 2020).

Dentro de estas particularidades existen características que se basan en la variabilidad en los precios, debido a que a diferencia de los contratos de arrendamiento a largo plazo, donde los precios tienden a ser más estables, en el alquiler temporal los costos pueden fluctuar dependiendo de factores como la ubicación, la temporada y la demanda del mercado, durante épocas de alta demanda, como las vacaciones o eventos especiales, los precios pueden aumentar significativamente, dando lugar a una dinámica de precios que puede ser beneficiosa tanto para arrendadores como para inquilinos, aunque los inquilinos deben estar atentos a las posibles alzas (Borja, 2022).

De este modo se enfatiza que las propiedades disponibles para alquiler temporal están generalmente amuebladas y equipadas con utensilios básicos y electrodomésticos, lo que genera al arrendatario comodidad adicional a los inquilinos, quienes pueden mudarse sin la necesidad de llevar su propio mobiliario o realizar grandes gastos iniciales, la posibilidad de preparar comidas y disfrutar de un ambiente más hogareño es un atractivo importante para muchos, especialmente para quienes viajan por períodos prolongados (Morales, 2020).

### **Evolución del alquiler temporal a través de plataformas digitales**

La evolución del alquiler temporal a través de plataformas digitales ha transformado radicalmente la forma en que las personas acceden al alojamiento temporal, en sus inicios, el concepto de alquiler temporal estaba limitado a servicios de hospedaje más tradicionales, como hoteles y hostales, que presentaban restricciones en cuanto a disponibilidad y precio, sin embargo, la llegada de plataformas digitales ha permitido que propietarios particulares ofrezcan sus viviendas o habitaciones en alquiler, creando una nueva categoría de alojamiento que es más accesible y diversificada. (Llerena, 2020).

Es así que, a lo largo de los años, el crecimiento del alquiler temporal ha sido impulsado por varios factores, dentro de los cuales se incluye el aumento del turismo y la globalización en virtud de que a medida de que las personas viajan ya sea por turismo o por trabajo o placer, la demanda de alojamiento flexible ha crecido

considerablemente, lo que ha llevado a una expansión rápida del mercado de alquiler temporal, lo que ha llevado a que muchas ciudades implementen regulaciones para gestionar este crecimiento (Molina, 2020).

A más de ello entre la característica notable de la evolución del alquiler temporal ha sido el uso de la tecnología y los datos, en virtud de que las plataformas digitales utilizan algoritmos avanzados para conectar a inquilinos y propietarios, facilitando el proceso de reserva y pago, por ende, estas plataformas a menudo incorporan herramientas de calificación y reseñas que ayudan a los inquilinos a tomar decisiones informadas sobre su alojamiento. (Saltos, 2022).

### Deberes formales que deben cumplir los arrendatarios

En nuestro país los arrendatarios están en la obligación de cumplir con diversos requisitos legales que garantizan la formalidad de esta actividad económica las cuales son:

Tabla 2. Obligaciones formales de los arrendatarios

Obligación Formal	Descripción	Entidad o Requisito
<b>Inscripción del RUC</b>	Registro ante el Servicio de Rentas Internas (SRI) para identificarse como contribuyente.	Servicio de Rentas Internas (SRI).
<b>Emisión de Facturas</b>	Generar comprobantes fiscales por los ingresos obtenidos a través de la actividad de alquiler temporal.	Facturas electrónicas o físicas según normativa del SRI.
<b>Declaración de Impuestos</b>	Declarar el Impuesto al Valor Agregado (IVA, 12%) y el Impuesto a la Renta en función de los ingresos generados por la actividad.	Declaraciones periódicas al SRI.
<b>Cumplimiento de Normas Municipales</b>	Obtener permisos o licencias específicas exigidas por algunos municipios para operar como proveedor de hospedaje temporal.	Dependencias municipales (según ciudad o jurisdicción).
<b>Pago de Tributos Locales</b>	En ciertos casos, cumplir con tributos locales adicionales relacionados con actividades turísticas o comerciales.	Ordenanzas municipales (varía según el cantón).

Fuente: (Cordero, 2020)

Elaborado por: Nayeli Andrade

## 1.2. Plataformas digitales

### Definición

Es importante describir el contexto de plataformas digitales por lo que las mismas se definen como entornos virtuales donde se conectan usuarios para realizar diversas actividades, como transacciones comerciales, interacciones sociales, o acceso a servicios y contenidos las cuales funcionan como intermediarios que facilitan el intercambio de bienes, servicios e información mediante tecnologías digitales y algoritmos, permitiendo una mayor eficiencia y accesibilidad en la interacción entre proveedores y consumidores. (Marcial, 2022).

En el mismo orden de ideas el autor (Martínez, 2022) destaca que las plataformas digitales han evolucionado y se han convertido en los principales motores del capitalismo contemporáneo, puesto que han adoptado diferentes modelos de negocio como plataformas de publicidad, de nube, industriales y de producto, como referencia se describe que en el caso de las plataformas de alquiler de viviendas, como Airbnb, operan bajo un modelo de economía colaborativa donde los usuarios pueden ofrecer bienes o servicios directamente a otros usuarios, sin la intermediación de empresas tradicionales.

### **Historia y desarrollo de plataformas digitales**

La historia del desarrollo de las plataformas digitales emerge en la expansión de internet y la evolución de las tecnologías de la información desde la década de 1990, descrito cómo la globalización y la conectividad digital las cuales empezaron a transformar las interacciones sociales y económicas, sentando las bases para la creación de plataformas que facilitaran el intercambio de información y bienes, por lo que en sus primeras etapas, estas plataformas se centraron en la comunicación y el intercambio de datos, como fue el caso de servicios de correo electrónico y las primeras redes sociales (Paucar, 2022).

Es así que en la década de 2000, se evidencio el inicio de la denominada Web 2.0, cuyo término popularizado por O'Reilly en el año 2005 y marcó un punto de inflexión en el desarrollo de plataformas digitales, convirtiéndose en una nueva etapa la cual se caracterizó por una mayor interactividad y la creación de contenido generado por los usuarios, lo que permitió el surgimiento de plataformas como Facebook,

YouTube y Twitter es así que durante este periodo, las plataformas dejaron de ser meros sitios de consulta para convertirse en espacios de colaboración y participación activa, lo cual impulsó su adopción masiva y su integración en las actividades diarias de los usuarios (Craells, 2019).

Continuando con la línea de tiempo en el año 2010, las plataformas digitales evolucionaron para abarcar una amplia gama de sectores, incluyendo el transporte (Uber), la hospitalidad (Airbnb), y el comercio (Amazon), etapa que fue impulsada por el desarrollo de tecnologías de *big data*, inteligencia artificial y algoritmos sofisticados, lo que permitió a las plataformas recopilar y analizar grandes volúmenes de información para optimizar sus servicios y expandir su alcance. (Levano, 2020).

### **Impacto de la tecnología en el sector inmobiliario**

En cuanto al impacto de la tecnología en el sector inmobiliario el mismo ha sido profundo y multifacético, debido a que transformando la manera en que se compran, venden, alquilan y gestionan las propiedades, es decir que la digitalización ha permitido que las transacciones y procesos inmobiliarios sean más eficientes y accesibles, el termino de uso correcto para referirse al tema es PropTech, debido a que abarca las tecnologías que modernizan y optimizan el sector inmobiliario, ha impulsado la creación de plataformas digitales que conectan a compradores, vendedores e inquilinos con mayor rapidez y transparencia (Pazmiño, 2022).

Es así que a través del tiempo las plataformas de alquiler a corto plazo, como Airbnb, han redefinido el mercado de arrendamientos, introduciendo la economía colaborativa al sector inmobiliario, el autor (Gonzales, 2020) describe que el modelo de negocio de Airbnb ha democratizado el acceso al alojamiento, permitiendo a los propietarios de viviendas obtener ingresos adicionales y a los viajeros opciones más diversas y económicas, pese a ello este cambio ha generado tensiones, ha contribuido a la presión sobre los precios de alquiler en áreas turísticas y ha

planteado desafíos regulatorios significativos para las autoridades locales y nacionales.

### **Tendencias actuales en el alquiler temporal**

Las tendencias actuales en el alquiler temporal se ven reflejadas en una convergencia de tecnología, preferencias de los consumidores y cambios regulatorios, de este modo el uso de plataformas digitales como Airbnb, Vrbo y Booking.com ha crecido de manera sostenida, impulsado por la preferencia de los viajeros por opciones más personalizadas y flexibles en comparación con los alojamientos tradicionales, lo que ha dado lugar a que se genere experiencias más inmersivas y auténticas, lo que ha llevado a un auge en la demanda de viviendas particulares y espacios únicos que ofrecen estas plataformas.

Tabla 3. Tendencias Digitales

<b>Tendencia</b>	<b>Descripción</b>
<b>Crecimiento de plataformas digitales</b>	Las plataformas como Airbnb y Vrbo han experimentado un crecimiento constante debido a la preferencia por opciones personalizadas y experiencias únicas.
<b>Mayor atención a la limpieza y seguridad sanitaria</b>	Se han implementado medidas de higiene más estrictas para garantizar la seguridad de los huéspedes, especialmente tras la pandemia de COVID-19.
<b>Cambio en la preferencia de los viajeros</b>	Los viajeros prefieren estancias más largas y en áreas alejadas de los centros urbanos, favoreciendo el teletrabajo desde ubicaciones más tranquilas.
<b>Implementación de regulaciones más estrictas</b>	Gobiernos han impuesto límites a la duración de los alquileres temporales y han introducido requisitos de licencias para proteger la oferta de viviendas y la comunidad local.

Elaborado por: Nayeli Andrade

### **Ejemplos de plataformas digitales**

#### **Comercio electrónico:**

Amazon: Plataforma líder en venta minorista en línea de productos de diversos rubros.

Alibaba: Plataforma china de comercio electrónico B2B y B2C.

eBay: Plataforma de subastas en línea y venta de artículos nuevos y usados.

**Redes sociales:**

Facebook: Plataforma de interacción social y creación de comunidades.

Twitter: Plataforma de microblogging y difusión de contenido.

Instagram: Plataforma de intercambio de fotos y videos.

**Economía colaborativa:**

Airbnb: Plataforma de alquiler de viviendas temporales.

Uber: Plataforma de transporte privado bajo demanda.

**1.3. Marco jurídico del alquiler de viviendas en Ecuador****Legislación relevante**

En Ecuador, no existe una regulación jurídica específica que regule las viviendas temporales ofrecidas a través de plataformas digitales. Sin embargo, existen algunas leyes y normativas generales que podrían aplicarse a esta actividad. A continuación, se presentan algunas de las principales normas jurídicas relevantes

- Constitución de la República del Ecuador (2008):
  - Artículo 66, numeral 15: Reconoce el derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental.
  - Artículo 66, numeral 26: Reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. Referencia: Asamblea Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial 449.
- Código Civil (2005):
  - Artículos 1856 a 1857: Regulan el contrato de arrendamiento de cosas, el cual podría aplicarse a la cesión temporal de una vivienda a través de plataformas digitales. Referencia: Congreso Nacional. (2005). Codificación del Código Civil. Registro Oficial Suplemento 46.

- Ley de Inquilinato (2016):
  - Esta ley regula los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, aunque no contempla específicamente el arrendamiento temporal a través de plataformas digitales. Referencia: Congreso Nacional. (2016). Ley de Inquilinato. Registro Oficial Suplemento 196.
- Ley Orgánica de Defensa del Consumidor (2000):
  - Artículo 4: Establece los derechos del consumidor, los cuales podrían aplicarse a los usuarios de plataformas digitales de viviendas temporales. Referencia: Congreso Nacional. (2000). Ley Orgánica de Defensa del Consumidor. Registro Oficial Suplemento 116.
- Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos (2002):
  - Esta ley regula aspectos generales del comercio electrónico, incluyendo la validez jurídica de los mensajes de datos y las firmas electrónicas. Referencia: Congreso Nacional. (2002). Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos. Registro Oficial Suplemento 557.
- Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (2022):
  - Establece las obligaciones tributarias relacionadas con la obtención de ingresos económicos, lo cual podría aplicarse a los ingresos obtenidos por el arrendamiento de viviendas temporales. Referencia: Asamblea Nacional. (2022). Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. Registro Oficial Suplemento 0.

#### **1.4. Responsabilidades y derechos de las partes involucradas**

La regulación de las responsabilidades y derechos de los propietarios y arrendatarios en el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales en Ecuador es un tema clave para garantizar un entorno de confianza y equidad, por ende los propietarios tienen la responsabilidad de cumplir con las normativas legales, garantizar la veracidad de la información sobre el inmueble y mantener las condiciones de habitabilidad y seguridad, a más de ello deben cumplir con obligaciones tributarias, como la declaración de ingresos, y proteger los datos personales de los usuarios (Marcos, 2020).

Con lo mencionado en líneas anteriores se describe que los propietarios tienen derechos importantes, como recibir el pago acordado y establecer reglas de uso de la propiedad, estas medidas permiten mantener el control y la integridad de sus bienes y en el caso de que existan conflictos, las plataformas digitales suelen proporcionar mecanismos de resolución que permiten a los propietarios defender sus intereses y buscar una solución equitativa (Ocles, Peñaherrera, & Ponce, 2020).

Los arrendatarios, por su parte, tienen la responsabilidad de utilizar la propiedad de manera adecuada y respetar las reglas establecidas por los propietarios, además de realizar los pagos en los plazos acordados, a más de ello notificar cualquier problema que surja durante la estancia para que el arrendatario, busque la solución más óptima para ello es importante recalcar que la conducta adecuada y el cumplimiento de las normas son esenciales para evitar penalidades y mantener una relación positiva con los propietarios (Cordero, 2020)

### **Regulación de plataformas digitales en Ecuador**

Este tema busca equilibrar el avance tecnológico y la protección de los derechos de todos los actores involucrados, los cuales que abarcan desde aplicaciones de alquiler de viviendas temporales hasta servicios de transporte y comercio electrónico, han transformado la forma en que las personas interactúan, consumen y ofrecen bienes y servicios por lo que en el país se ha implementado un marco normativo que busca garantizar la transparencia, la equidad y la protección de los derechos tanto de los consumidores como de los proveedores de servicios en línea (Monero, 2020).

En cuanto a las leyes que rigen el comercio electrónico y la protección de datos personales son claros ejemplos de este enfoque, obligan a las plataformas a ofrecer información clara y completa, proteger los datos de los usuarios y cumplir con obligaciones fiscales, de este modo la Ley de Comercio Electrónico y la Ley de Protección de Datos son fundamentales para garantizar la confianza en las transacciones digitales y proteger la privacidad de los usuarios.

Es así que uno de los aspectos más desafiantes de la regulación de este tipo de plataformas se basa en garantizar un balance entre el incentivo a la innovación y la protección de los derechos de los usuarios, estos espacios digitales deben operar en un marco que promueva la competencia leal, evite prácticas monopólicas y proteja al consumidor de prácticas abusivas, a más de ello, el cumplimiento tributario es una prioridad para evitar la evasión fiscal y asegurar que estas plataformas contribuyan de manera justa a la economía nacional (Asamblea Nacional del Ecuador, 2023).

## **Normas que rigen el uso de plataformas digitales**

### **Requisitos de registro y licencias**

Es preciso aclarar que las normas que rigen el uso de plataformas digitales están diseñadas para crear un entorno digital seguro y eficiente, con la finalidad de promover tanto la protección de los usuarios como el desarrollo del sector tecnológico es así que la Ley Orgánica para la Transformación Digital y Audiovisual, junto con otras legislaciones relacionadas como la Ley de Comercio Electrónico, establece el marco legal dentro del cual deben operar estas plataformas, cubriendo diversas áreas, como la seguridad de los datos, la transparencia en las operaciones comerciales y el cumplimiento de las responsabilidades fiscales y legales que las plataformas deben seguir (Corrales, 2020).

Cabe recalcar que la regulación es el cumplimiento de los requisitos de registro y licencias, las cuales deseen operar legalmente en el país, deben registrarse en los entes correspondientes, dependiendo de la naturaleza de los servicios que ofrezcan, puesto que este registro asegura que las plataformas estén sujetas a la supervisión del Estado, cumpliendo con las normativas vigentes y proporcionando un marco de confianza tanto para los usuarios como para las autoridades (Velasco & Bravo, 2022).

## **Protección al consumidor en el contexto digital**

Un aspecto crucial dentro del contexto digital es aquel que se refiere a la protección al consumidor, dentro de la regulación de las plataformas en línea, los consumidores tienen el derecho a ser informados, protegidos y tratados de manera justa en el ámbito digital, en nuestro país, este derecho está respaldado por diversas normativas, entre ellas la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, que establece las bases para proteger los derechos de los consumidores, incluidas las compras en línea y los servicios ofrecidos a través de plataformas digitales.

De este modo una de las principales áreas de la protección al consumidor digital es la información y publicidad, deben proporcionar información clara y veraz sobre los productos o servicios que ofrecen, así como las condiciones de uso, precios y costos adicionales lo que implica que los consumidores deben ser plenamente conscientes de lo que están adquiriendo, incluyendo las condiciones de entrega, devoluciones y garantías, a más de ello se exige que las plataformas eviten el uso de tácticas engañosas o abusivas en su publicidad, asegurando que no haya confusión en las decisiones de compra (Craells, 2019).

Otro componente importante en cuanto al tema es el hecho de que las plataformas deben implementar medidas adecuadas para proteger los datos personales y financieros de los usuarios, garantizando la confidencialidad y seguridad en las compras en línea, lo que incluye el uso de sistemas de cifrado, autenticación de pagos y la prevención de fraudes electrónicos. La Ley Orgánica de Protección de Datos Personales juega un papel fundamental en este aspecto, obligando a las plataformas a obtener el consentimiento explícito de los usuarios para el uso de su información personal (Velasco & Bravo, 2022).

Es decir que el acceso a mecanismos de reclamación y resolución de conflictos es esencial para la protección del consumidor digital, por lo que las plataformas deben ofrecer canales accesibles para que los consumidores puedan presentar quejas o resolver disputas de manera eficiente, sin tener que recurrir a procesos judiciales largos y complejos, lo que incluye la posibilidad de solicitar devoluciones o

reembolsos en caso de productos defectuosos o no conformes, así como la mediación en conflictos que puedan surgir en el entorno digital. La existencia de estas herramientas asegura que los consumidores puedan ejercer sus derechos de manera efectiva en el contexto digital.

## Desafíos y Oportunidades en la Regulación del Alquiler Temporal

Tabla 4. Desafíos y Oportunidades en la Regulación del Alquiler Temporal

Desafíos	Oportunidades
Adaptación del marco legal: Las leyes tradicionales de arrendamiento no abordan adecuadamente el modelo de negocio digital y transitorio de las plataformas de alquiler temporal.	Formalización del sector: Establecer un marco legal claro que permita la regulación de las plataformas y propiedades, lo que proporciona seguridad jurídica para ambas partes.
Protección de los derechos del consumidor: Los inquilinos pueden enfrentar desinformación, falta de transparencia, y disputas sobre depósitos o políticas de cancelación debido a la naturaleza digital del negocio.	Mayor transparencia: Las plataformas pueden trabajar para mejorar la claridad de los anuncios, los procesos de pago y las políticas de reembolso, aumentando la confianza en el mercado.
Fiscalización y cumplimiento de normas: Las autoridades enfrentan dificultades para regular eficazmente el alquiler temporal debido a la falta de mecanismos para controlar las plataformas digitales de manera efectiva.	Innovación tecnológica: El uso de tecnologías como el <i>blockchain</i> y sistemas de calificación puede mejorar la autenticidad de las transacciones y facilitar la aplicación de regulaciones.
Desigualdad en la aplicación de normativas locales: Las plataformas operan a nivel global, lo que dificulta la aplicación coherente de las leyes nacionales y locales en cuanto a licencias, impuestos y seguridad.	Resolución de conflictos en línea: Las plataformas digitales pueden integrar sistemas de resolución de disputas en línea, lo que ofrece una vía eficiente y accesible para que las partes resuelvan conflictos sin recurrir a litigios tradicionales.

Fuente: (Cedeño, 2020)

Elaborado por: Nayeli Andrade

## Problemas de regulación existentes

### Beneficios económicos del alquiler temporal

Los beneficios económicos que ofrecen el alquiler temporal de viviendas se basan en la oportunidad que representa monetizar propiedades vacías o infrautilizadas, generando ingresos adicionales, en muchos casos, los propietarios pueden obtener ingresos más altos que con los arrendamientos a largo plazo, debido a las tarifas diarias más elevadas que pueden cobrarse, especialmente en zonas de alta demanda turística o eventos especiales (Corrales, 2020).

Es importante mencionar que en el ámbito turístico, el alquiler temporal aumenta la disponibilidad de alojamiento a precios competitivos, lo que puede atraer a más turistas y diversificar las opciones de hospedaje por lo que también tiene un impacto positivo en la economía local, los turistas tienden a gastar en servicios y productos locales, desde restaurantes hasta actividades recreativas, lo que impulsa el crecimiento de pequeñas empresas y comercios.

Las plataformas digitales que facilitan el alquiler temporal también juegan un papel importante en la globalización del mercado inmobiliario, ofreciendo a los propietarios la posibilidad de alquilar sus propiedades a un público global, lo que aumenta las probabilidades de alquilar durante todo el año es así que a nivel macroeconómico, si se regula y formaliza adecuadamente, el alquiler temporal también puede generar ingresos fiscales adicionales para los gobiernos a través de impuestos sobre el alquiler y la actividad económica derivada, como el turismo, finalmente, la industria del alquiler temporal ha creado nuevas oportunidades de empleo en áreas como la gestión de propiedades, limpieza, mantenimiento y otros servicios complementarios, contribuyendo a la creación de empleos locales en sectores relacionados con la hospitalidad (Cedeño, 2020).

### **Impacto en el sector hotelero: Competencia Desleal y Desregulación**

En lo que respecta al auge que ha tenido el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales ha dado lugar a un impacto significativo en el sector hotelero, debido a que ha transformando las dinámicas de competencia, es decir que estas plataformas ofrecen a los consumidores una amplia diversidad de opciones de hospedaje, dentro de las cuales se incluye una gama de precios más accesibles y experiencias personalizadas en comparación con los servicios tradicionales de los hoteles, lo que ha resultado particularmente atractivo para viajeros jóvenes y familias que buscan mayor flexibilidad y un ambiente más cercano al hogar, factores que han contribuido a una disminución en la ocupación hotelera, especialmente en ciudades turísticas o de alta demanda (Craells, 2019).

Sin embargo por otro lado, los hoteles enfrentan desventajas significativas debido a los costos operativos más elevados y las estrictas regulaciones que deben cumplir, como licencias, estándares de calidad y obligaciones fiscales, puesto que a diferencia de los establecimientos hoteleros, muchos propietarios de viviendas temporales no están sujetos a los mismos controles, lo que resulta en un desequilibrio competitivo, lo que no solo afecta la rentabilidad del sector hotelero, sino que también plantea un desafío para las autoridades reguladoras, quienes deben equilibrar la innovación y la equidad en el mercado, promoviendo condiciones justas para ambos modelos de hospedaje.

En cuanto a lo referente a la competencia desleal en el ámbito del hospedaje surge principalmente debido a las diferencias regulatorias entre los propietarios de viviendas temporales y los establecimientos hoteleros, en virtud de que los hoteles están en la obligación de cumplir con estrictas normativas relacionadas con licencias, y estándares de calidad, obligaciones fiscales y medidas de seguridad, los anfitriones que ofrecen alquileres temporales suelen operar bajo regulaciones más flexibles o incluso sin supervisión adecuada, lo que genera una disparidad creando un entorno de competencia desigual, donde los costos operativos más bajos de los propietarios les permiten ofrecer precios más competitivos, afectando la sostenibilidad financiera del sector hotelero formal (Velasco & Bravo, 2022).

Además, la desregulación en el alquiler de viviendas temporales puede tener repercusiones negativas tanto en el mercado como en la calidad del servicio, puesto que la falta de estándares uniformes para los alojamientos temporales puede derivar en experiencias insatisfactorias para los huéspedes y generar conflictos con vecinos en áreas residenciales por lo que esta situación representa un desafío para los gobiernos locales, que enfrentan la tarea de implementar normativas que nivelen las condiciones entre ambas actividades económicas. Promover una regulación equitativa es clave para evitar la competencia desleal, proteger los intereses del sector hotelero y garantizar una oferta de hospedaje segura y de calidad para los consumidores (Velasco & Bravo, 2022).

## Análisis de Derecho Comparado

Tabla 5. Análisis de Derecho Comparado

País	Regulación	Aspectos Destacados
<b>Ecuador</b>	Inscripción en el RUC, emisión de facturas, declaración de IVA e Impuesto a la Renta, y cumplimiento de normativas municipales.	Falta de regulación uniforme a nivel nacional; depende de normativas municipales.
<b>España</b>	Requiere inscripción en el registro de viviendas turísticas, cumplimiento de estándares de calidad, y autorización previa en algunas comunidades autónomas.	Normativa detallada a nivel regional, altas sanciones por incumplimiento; limitaciones en zonas saturadas (ej. Barcelona y Madrid).
<b>Estados Unidos</b>	Las regulaciones varían según la ciudad: algunas como Nueva York exigen permisos específicos y restringen alquileres de menos de 30 días sin la presencia del propietario.	Regulación localizada; medidas estrictas en grandes ciudades para evitar afectaciones al mercado inmobiliario y proteger a los residentes permanentes.
<b>Francia</b>	En París, los anfitriones deben registrar la vivienda en el ayuntamiento y cumplir con un límite de días de alquiler (120 días al año para propiedades principales).	Enfoque en limitar el impacto en el mercado de viviendas residenciales y proteger a los inquilinos permanentes.
<b>Argentina</b>	En ciudades como Buenos Aires, se exige inscripción fiscal, emisión de comprobantes y, en algunos casos, licencias específicas para operar como alquiler turístico.	Regulación fiscal y requisitos locales, aunque con menor control en comparación con países europeos.
<b>México</b>	Pocas regulaciones específicas; algunos estados como Ciudad de México imponen un impuesto del 5% al hospedaje temporal, además de obligaciones fiscales federales.	Mercado aún en desarrollo con baja supervisión, aunque se comienzan a implementar impuestos y requisitos en zonas turísticas.
<b>Australia</b>	Normas claras en ciudades como Sídney, donde los anfitriones deben cumplir con límites de días de alquiler (180 días al año) y estándares de seguridad en los inmuebles.	Regulaciones orientadas a equilibrar la oferta turística y la protección del mercado inmobiliario.

Fuente: (Corrales, 2020)

Elaborado por: Nayeli Andrade

Del análisis de derecho comparado se extrae que a nivel internacional, la regulación sobre alquileres turísticos refleja enfoques diversos que buscan equilibrar el desarrollo económico con la protección del mercado inmobiliario, es así que países tales como España y Francia aplican normativas estrictas que incluyen registros obligatorios, límites de tiempo para los alquileres y sanciones significativas en caso de incumplimiento, medidas que están diseñadas para evitar la especulación inmobiliaria y garantizar el acceso a viviendas permanentes para los residentes, bajo la misma prerrogativa países como Argentina y México presentan regulaciones

más flexibles, permitiendo un crecimiento acelerado del mercado turístico, aunque con desafíos relacionados con la fiscalización y el control de la oferta.

Desde otra perspectiva el marco normativo en países como Estados Unidos y Australia se evidencia la adaptación de las condiciones específicas de cada ciudad o región, en las que se establece límites temporales y requisitos de seguridad para las propiedades en alquiler, de este modo mencionadas estrategias buscan mitigar los impactos negativos en zonas urbanas densamente pobladas, protegiendo tanto a los residentes como a los turistas.

Mientras tanto, Ecuador enfrenta el reto de unificar sus normativas a nivel nacional, actualmente dependen en gran medida de regulaciones municipales, lo que ha generado disparidades en el cumplimiento de obligaciones fiscales y administrativas, evidenciando la necesidad de un marco jurídico más cohesivo y eficiente.

## **CAPÍTULO II. DISEÑO METODOLÓGICO**

### **2.1. Enfoque de la investigación**

El desarrollo de la investigación adopta a través de un enfoque cualitativo, con un diseño descriptivo y comparativo es decir que desde una perspectiva descriptiva, se analiza el marco jurídico ecuatoriano vigente relacionado con el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales, como Airbnb, destacando sus características, alcance y limitaciones, además la revisión documental y entrevistas a expertos legales y usuarios de estas plataformas, se busca interpretar la efectividad y adecuación de las normativas, considerando el impacto en los derechos de propietarios, arrendatarios y el control estatal (Sampieri, Collado, & Baptista, 2019).

A más de ello dentro de la investigación se ha realizado un enfoque comparativo se centra en contrastar la regulación ecuatoriana con la de otros países, identificando similitudes, diferencias y buenas prácticas internacionales que puedan servir como referencia para mejorar el contexto local, lo que permite al lector comprender cómo las normativas extranjeras han manejado desafíos como la tributación, el control de usos del suelo y la protección de consumidores, aportando perspectivas valiosas para proponer soluciones jurídicas que equilibren los intereses de las partes involucradas en Ecuador.

En lo referente se describe que en toda investigación científica el paradigma investigativo se lo realiza a partir del carácter crítico investigativo el cual, según cuyo objetivo se basa en la realidad es decir que busca la recopilación de datos cualitativos que provienen de una interpretación investigativa y, además, provocar transformaciones en el ámbito social, analizando la realidad abordada.

Bajo esta prerrogativa el análisis del tema planteado cumple con este paradigma crítico, porque asemeja las deficiencias normativas y su impacto en los diferentes actores implicados: arrendadores, arrendatarios y el Estado, además la investigación describe las características principales de este fenómeno legal y

analiza datos relacionados con la ausencia de una normativa específica y los problemas derivados de esta, como el incumplimiento tributario, la falta de control estatal y el conflicto entre derechos de propiedad y seguridad de los consumidores.

Es importante marcar la participación activa del investigador, es el encargado de evaluar diferentes fuentes científicas basadas en doctrina y jurisprudencia para a través del análisis exhaustivo de las mismas plantear soluciones a la problemática de análisis, a más de ello en el aspecto jurídico es de carácter primordial relacionar el problema con el componente social, se analiza la realidad social y como la misma evoluciona y necesita establecer normas que regulen la convivencia social sin vulnerar derechos fundamentales.

En cuanto al tipo de investigación a realizar la misma será de carácter descriptivo y exploratorio, el enfoque seleccionado permite al investigador interpretar el fenómeno desde una perspectiva integral, facilitando la identificación de patrones, significados y relaciones dentro del objeto de análisis por lo que el autor (Petry, 2021) este tipo de metodologías se apoya en el uso de técnicas de recolección de datos como entrevistas, observación y análisis documental, las cuales aportan información detallada y contextualizada, de este modo mencionada aproximación posibilita una comprensión más profunda del problema investigado, al tiempo que fomenta la generación de nuevas hipótesis y líneas de análisis para estudios futuros.

En la misma línea, de investigación se destaca la relevancia de la investigación descriptiva, el tema propuesto permite examinar las características, dinámicas y efectos derivados del alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales en Ecuador, para posibilitar e identificar las implicaciones jurídicas y sociales de esta práctica, considerando tanto la protección de los derechos de los propietarios como de los arrendatarios, así como el cumplimiento de las normativas fiscales y municipales aplicables, con la finalidad de delimitar el problema en torno a la regulación existente y los vacíos legales que podrían afectar el desarrollo sostenible del mercado de alquileres temporales en el país.

En este contexto, el método descriptivo se basa en el examen detallado de las características inherentes al fenómeno de estudio mediante la observación, el análisis y la reflexión crítica, actuando como una herramienta clave para identificar los elementos esenciales del alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales en Ecuador, facilitando su caracterización y descripción, obteniendo una perspectiva clara del entorno normativo y sus implicaciones, permitiendo un análisis estructurado, que posibilita evaluar aspectos fundamentales del problema, desde su origen y evolución, hasta sus variantes actuales, con el propósito de lograr una interpretación integral y precisa del marco jurídico aplicable (Cortez, 2020).

De igual forma, se describe a partir de un enfoque exploratorio, pretende ofrecer una aproximación inicial al análisis jurídico del alquiler de viviendas temporales mediante plataformas digitales en Ecuador, un tema que aún carece de un desarrollo normativo consolidado, por lo que se pretenden identificar los aspectos fundamentales del problema a partir de fuentes bibliográficas, entrevistas a expertos y el análisis de experiencias internacionales, lo que permite generar una visión preliminar del fenómeno y sentar las bases para investigaciones futuras (Aguilar, 2021) describe que en el ámbito jurídico, este enfoque resulta especialmente útil para abordar temas poco estudiados, como es el caso de la regulación de las plataformas digitales, contribuyendo al debate sobre la necesidad de establecer un marco normativo específico

(Aguilar, 2021), determina que uno de los propósitos principales de la investigación exploratoria es la recopilación de información preliminar que facilite la formulación del problema y sirva de sustento para investigaciones descriptivas posteriores, en este mismo orden de ideas el análisis de las normativas vigentes a nivel local e internacional proporciona un punto de partida para identificar vacíos legales y formular propuestas que regulen de manera más precisa el alquiler temporal en plataformas digitales, es decir que la metodología exploratoria permite evaluar los retos y oportunidades asociados a este fenómeno, allanando el camino para plantear soluciones jurídicas viables en el contexto ecuatoriano.

## 2.2. Tipo de recolección de datos

En la presente investigación para la recolección de datos se ha realizado una entrevista, con la finalidad de obtener opiniones de expertos del tema regulación jurídica del alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales en Ecuador, la información que se obtiene de los expertos versa sobre en torno a los acontecimientos vividos en su labor profesional para obtener opiniones reales respecto al tema (Romero, Molina, Espinoza, Mori, & Pasquel, 2018).

Tabla 6. Fuentes de recolección de datos

<b>Tipo de Fuente</b>	<b>Descripción</b>	<b>Ejemplos Aplicables</b>
<b>Fuentes Primarias</b>	Información directa relacionada con el fenómeno de estudio obtenida a partir de documentos oficiales o testimonios.	Leyes, reglamentos municipales, resoluciones judiciales, ordenanzas locales, entrevistas a expertos jurídicos.
<b>Fuentes Secundarias</b>	Materiales que analizan, interpretan o comentan las fuentes primarias, ofreciendo una perspectiva más amplia.	Artículos académicos, libros de derecho inmobiliario, estudios comparativos de regulación en otros países.
<b>Fuentes Terciarias</b>	Recursos que recopilan y organizan información de fuentes primarias y secundarias.	Bases de datos jurídicas (v.gr. VLEX, LexisNexis), índices bibliográficos y catálogos en bibliotecas digitales.
<b>Fuentes Documentales</b>	Archivos escritos, electrónicos o físicos que contienen información relevante para el análisis.	Informes legislativos, dictámenes jurídicos, contratos de arrendamiento, manuales legales y políticas públicas.
<b>Fuentes Estadísticas</b>	Datos numéricos que permiten medir el impacto o las tendencias del fenómeno investigado.	Censos de vivienda, informes del mercado inmobiliario, estudios sobre oferta y demanda de alquileres temporales.
<b>Fuentes Empíricas</b>	Información obtenida directamente mediante observación, encuestas o entrevistas.	Encuestas a arrendatarios y propietarios, entrevistas a abogados especializados, análisis de casos específicos.
<b>Fuentes Comparativas</b>	Estudios que analizan cómo se regula el fenómeno en otras jurisdicciones para extraer lecciones aplicables.	Normativas sobre alquileres temporales en países como España, Francia, Estados Unidos y México.

Elaborado por: Nayeli Andrade

Dentro de la presente investigación se aplicará una metodología mixta para abordar el análisis de la regulación jurídica del alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales en Ecuador, en virtud de que se utilizarán entrevistas dirigidas como técnica cualitativa, diseñadas específicamente para explorar el conocimiento y las percepciones de expertos en derecho inmobiliario, legisladores, y profesionales vinculados al sector turístico, cuyo enfoque permitirá obtener información precisa y estructurada, promoviendo un análisis integral de las

experiencias y perspectivas de los participantes sobre los vacíos normativos y desafíos legales relacionados con el tema.

La relevancia de esta técnica radica en identificar criterios jurídicos fundamentales que orienten la formulación de propuestas regulatorias para equilibrar el desarrollo del mercado de alquileres temporales con la protección de los derechos de propietarios, inquilinos y comunidades, de la misma forma se realizará un análisis documental exhaustivo, centrado en fuentes bibliográficas, normativas vigentes y jurisprudencia, tanto nacional como internacional, mismo que se complementará las entrevistas, proporcionando un marco teórico y contextual sólido para sustentar las conclusiones del estudio y formular recomendaciones concretas.

### **2.3. Población y muestra**

Con lo antes mencionado para asegurar la validez y representatividad de los resultados obtenidos en la investigación sobre la regulación jurídica del alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales en Ecuador, es esencial definir de manera precisa la población objetivo y los criterios de selección de la muestra. Al plantearse la pregunta: "¿Quiénes son los actores clave en este fenómeno?", el investigador debe identificar de forma clara a las personas, entidades o grupos que están directamente involucrados con el fenómeno estudiado, en este caso, los actores relevantes en el mercado de alquileres temporales y las autoridades encargadas de la regulación.

Una vez definida la población objetivo, el siguiente paso consiste en seleccionar la muestra, la cual debe representar adecuadamente las diversas perspectivas del tema. Al preguntar: "¿Quiénes de estos actores pueden aportar información valiosa para la investigación?", se procede a establecer criterios específicos para elegir a los informantes más adecuados, lo que incluye considerar su experiencia en el ámbito legal, su implicación en el sector inmobiliario o turístico, y su conocimiento sobre las normativas locales y nacionales, quedando establecida la población de la siguiente manera:

Tabla 7. Muestra de expertos

<b>Nombre del profesional</b>	<b>Especialidad</b>	<b>Número</b>
Mg. María Fernanda Zamora	Abogada de la Republica del Ecuador, Magister en derecho de la empresa. Docente de la Universidad Católica Ambato	2
Mg. Carmen Bombón	Abogada de la Republica del Ecuador Litigante en materia tributaria	
Abg. Franklin Alarcón	Funcionario de servicio de rentas internas de Ambato	1
Karen Sánchez Balseca	Propietaria del servicio Airbnb	5
Oscar Castro	Propietaria del servicio Airbnb de la ciudad de Ambato	
Micaela Ubilluz	Propietaria del servicio Airbnb	
Fernando Puente	Propietario del servicio Airbnb	8
Karen Lozada	Propietaria de servicio de Airbnb	
<b>TOTAL</b>		

Elaborado por: Nayeli Andrade

### **Instrumento para los profesionales del derecho**

1. ¿Considera que la normativa actual es suficiente para regular de forma adecuada este tipo de alquileres? Si no ¿Por qué?
2. ¿Qué normas se debería reformar para la correcta regulación de estos tipos de alquileres ?
3. ¿ ¿Qué sanciones considera efectivas para asegurar el cumplimiento de la normativa por parte de los anfitriones?"
4. ¿Qué jurisdicción aplicaría en casos de conflicto legales entre usuarios extranjeros y propietarios locales?
5. ¿Qué recomendaciones legales daría para a correcta regulación del alquiler temporal de viviendas en Ecuador?

### **Instrumento para Personal del SRI**

1. ¿Qué mecanismos de control y seguimiento utiliza actualmente el SRI para identificar y regular los ingresos generados por el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales?

2. ¿Cuáles son las principales dificultades que enfrenta el SRI para garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias en el contexto de alquileres temporales realizados mediante plataformas digitales?"
3. ¿Qué tipo de evasión o incumplimiento tributario ha identificado el SRI en relación con los ingresos provenientes de alquileres temporales en plataformas digitales, y cuál es su impacto estimado?"
4. ¿Qué mecanismos de control y fiscalización utiliza el SRI para identificar a propietarios que operan en plataformas digitales?"
5. Desde la perspectiva tributaria, ¿qué aspectos considera fundamentales incluir en una reforma legal para mejorar el control y la recaudación de impuestos en el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales?"
6. ¿Qué mecanismos de control y seguimiento tributario sugeriría implementar en una reforma para garantizar el cumplimiento fiscal en los alquileres temporales por plataformas digitales?"

### **Instrumento para los propietarios de Airbnb**

1. ¿Cuántas propiedades administra actualmente a través de plataformas como Airbnb? ¿Cómo ha evolucionado este número en los últimos años?
2. ¿Qué mecanismos utiliza para declarar sus ingresos por alquiler temporal ante el SRI? ¿Encuentra dificultades en este proceso?
3. Ha experimentado alguna inspección o control por parte de autoridades locales? ¿Cómo fue el proceso?
4. ¿Qué documentación o permisos le han solicitado las autoridades para operar como anfitrión?
5. ¿Cómo afectaría su operación una regulación más estricta del alquiler temporal?
6. ¿Qué sugerencias tiene para mejorar la fiscalización del alquiler temporal sin afectar negativamente el desarrollo del sector?

## CAPÍTULO III ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

### 3.1. Presentación de resultados

Tabla 8. Presentación de resultados

Preguntas	Mg. María Fernanda Zamora	Mg. Carmen Bombón	Análisis
1.- ¿Considera que la normativa actual es suficiente para regular de forma adecuada este tipo de alquileres? Si no, ¿por qué?	No considero que no es suficiente, en la normativa, sobre todo en la tributaria algo se menciona del tema de los alquileres temporales a través de plataformas digitales, pero no se menciona a detalle en qué casos se debe ocupar, qué valores se debe cobrar, cuánto es él lo que se tiene que cobrar por temas tributarios en cuanto a esta actividad económica se debería considerar Airbnb como una actividad económica.	La normativa actual no es suficientemente adecuada para regular los alquileres temporales a través de plataformas digitales. Si bien existe cierta regulación a nivel municipal en algunas ciudades de Ecuador, estas leyes no están centralizadas ni son suficientemente específicas para abordar todos los aspectos de este tipo de alquileres.	La falta de una regulación específica y unificada en Ecuador respecto a los alquileres temporales a través de plataformas digitales refleja una brecha en la legislación que impide abordar de manera integral las implicaciones de este fenómeno. Aunque existen normativas a nivel municipal, estas son fragmentadas y no cubren todos los aspectos relevantes, como los derechos de los inquilinos o las relaciones contractuales entre las partes.
2.-¿ ¿Qué normas se debería reformar para la correcta regulación de estos tipos de alquileres ?	Considero que necesariamente esta tiene que ser considerada como una actividad económica y en donde debería costar en el la ley de régimen tributario en donde constan las actividades económicas y los porcentajes que se tributan, no creería en ninguna otra norma porque básicamente es una actividad económica entonces todo lo que tiene que ver con actividades económicas netamente tiene que regularse por la parte tributaria.	Considero que para regular adecuadamente los alquileres temporales digitales en Ecuador, es imperativo reformar la Ley de Inquilinato para incluir una categoría específica de alquileres temporales mediante plataformas digitales, estableciendo claramente períodos, responsabilidades y requisitos mínimos; modificar el Código de Comercio para regular las responsabilidades de las plataformas y mecanismos de resolución de conflictos; reformar la Ley Orgánica de Régimen Tributario	Para poder regular de forma correcta en la normativa vigente se debería reformar la ley de régimen tributario como la ley de inquilinato, se deberían actualizar y adaptar a los cambios de la sociedad.

		<p>Interno para establecer un régimen fiscal específico; y actualizar las ordenanzas municipales para otorgar a los GADs facultades de regulación zonal, registro y control de estas actividades, todo esto acompañado de la creación de una normativa específica que establezca un registro nacional, seguros obligatorios y estándares de calidad.</p>	
<p>3.- ¿Qué sanciones considera efectivas para asegurar el cumplimiento de la normativa por parte de los anfitriones?</p>	<p>Para garantizar el cumplimiento de la normativa por parte de los anfitriones, considero que las sanciones deben ser claras y graduadas en función de la infracción cometida. Las multas económicas son una opción viable, siempre que sean proporcionales a la falta y disuasivas. También, la suspensión temporal de la plataforma podría ser efectiva en casos graves, como el incumplimiento de normativas de seguridad o la falsificación de información. Además, la penalización en la reputación dentro de la plataforma, afectando la visibilidad del anfitrión, es una medida que impacta directamente en su desempeño y serviría como un incentivo para mantener un buen cumplimiento.</p>	<p>Desde una perspectiva jurídica, las sanciones deben ser tanto punitivas como educativas. Multas económicas son una herramienta eficaz, pero también sugiero la posibilidad de suspender temporalmente al anfitrión de la plataforma o incluso expulsarlo en casos recurrentes de infracción. Otra sanción relevante sería la obligación de reparar los daños o corregir las deficiencias encontradas en la propiedad, lo cual va en línea con la responsabilidad civil. Por último, programas de formación obligatoria para los anfitriones pueden ser una forma de prevención, asegurando que comprendan las normativas y el impacto de su cumplimiento en la seguridad de los huéspedes y en la calidad del servicio.</p>	<p>Dentro de esta pregunta ambos abogados coinciden en que las sanciones deben ser claras y proporcionales. El primer abogado se enfoca en sanciones disuasivas como multas económicas, suspensión temporal de la plataforma y penalización de la reputación dentro de la plataforma, buscando que los anfitriones mantengan buenas prácticas por el impacto directo en su visibilidad. El segundo abogado también apoya las multas y suspensiones, pero además sugiere sanciones como la reparación de daños y programas de formación</p>

<p>4.-¿Qué jurisdicción aplicaría en casos de conflictos legales entre usuarios extranjeros y propietarios locales?</p>	<p>En casos de conflictos legales entre usuarios extranjeros y propietarios locales, la jurisdicción aplicable debería ser la del lugar donde se encuentra la propiedad, es decir, la jurisdicción ecuatoriana. El contrato de alquiler puede estar sujeto a las leyes ecuatorianas, se trata de una transacción que ocurre dentro del territorio nacional.</p>	<p>La jurisdicción aplicable en estos casos debería ser la jurisdicción ecuatoriana, el conflicto involucra un contrato de alquiler en un territorio nacional. No obstante, es importante que las plataformas digitales incluyan cláusulas de resolución de disputas en sus términos y condiciones, de manera que puedan ofrecer mecanismos de resolución de conflictos como mediación o arbitraje, lo que permitiría a los involucrados resolver el problema de manera más ágil sin necesidad de recurrir a litigios prolongados.</p>	<p>En casos de conflictos legales entre usuarios extranjeros y propietarios locales, la jurisdicción ecuatoriana debería ser la aplicable, el contrato de alquiler se realiza en el territorio ecuatoriano. No obstante, es esencial que las plataformas digitales proporcionen mecanismos claros y accesibles para la resolución de disputas, como el arbitraje o la mediación, lo que podría agilizar la resolución de conflictos sin la necesidad de recurrir a procedimientos judiciales</p>
<p>5.- ¿Qué recomendaciones legales daría para una correcta regulación del alquiler temporal de viviendas en Ecuador?</p>	<p>Empezamos por el tema primero el tema tributario , debería estar establecido cuando se da el hecho generador ,que porcentaje se debería pagar por esta actividad económica , al ser una actividad económica debería tener patente entonces también entra el tema municipal el municipio del lugar en el que se arrienda en el que se desarrolla esta actividad económica debería de ser el competente para el cobro de la patente . En cuanto a temas de contratación pues en el código de Comercio debería hablarse sobre los contratos electrónicos o los contratos de</p>	<p>Como abogada, recomendaría a los propietarios que se aseguren de cumplir con las leyes locales sobre alquileres, especialmente en cuanto a seguridad, higiene, y la declaración de ingresos. También les sugeriría que establezcan contratos claros con los usuarios que definan las expectativas de ambas partes y las condiciones de uso de la propiedad. A los usuarios, les aconsejaría investigar la propiedad antes de alquilarla, asegurándose de que cumpla con los estándares mínimos de seguridad y confort.</p>	<p>La principal recomendación sería que tanto propietarios como usuarios se informen adecuadamente sobre sus derechos y responsabilidades bajo la legislación ecuatoriana. Los propietarios deben asegurarse de cumplir con los requisitos locales de seguridad y tributación, así como establecer contratos claros que definan las condiciones de uso de la propiedad. Por otro lado, los usuarios deben tomar precauciones al seleccionar propiedades, asegurándose de que cumplan con los estándares mínimos de calidad y seguridad</p>

<p>adhesión o netamente podría incluirse un apartado que se hable sobre los contratos de arrendamiento por alojamiento temporal a través de plataformas digitales y se debería detallar como se realiza esta actividad económica que debería contener este contrato , los requisitos mínimos del contrato por ejemplo en el contrato debería constar los comparecientes los , la jurisdicción , la competencia debería constar el valor del del del contrato o el valor del arrendamiento constar no sé en caso de que se quiera establecer una garantía podría costar también el plazo de duración de este contrato y que sería por los días de alojamiento debería constar creería que eso básicamente debe constar en el contrato en este contrato . En el tema de derechos de consumidor se debería simplemente se debería mencionar los derechos del usuarios y que sea claro para que puedan tener un servicio adecuado .En el tema penal tal vez mencionar en alguna parte el tema sobre publicidad engañosa.</p>		
--	--	--

## **Análisis por preguntas**

### **Pregunta 1. ¿Considera que la normativa actual es suficiente para regular de forma adecuada este tipo de alquileres? Si no, ¿por qué?**

La normativa vigente en Ecuador no aborda específicamente los alquileres temporales a través de plataformas digitales, lo que genera un vacío legal en cuanto a la regulación de estos arrendamientos, si bien es cierto existen leyes relacionadas con los arrendamientos tradicionales, no toman en cuenta las particularidades de las plataformas como Airbnb, que permiten el alquiler de inmuebles a corto plazo sin la supervisión directa de las autoridades locales, es decir que mencionada falta de regulación crea incertidumbre tanto para propietarios como para inquilinos, quienes no tienen claridad sobre sus derechos y responsabilidades, por ende es necesario crear un marco normativo que contemple esta modalidad de arrendamiento y que garantice tanto la protección de los consumidores como el cumplimiento de las obligaciones fiscales y de seguridad.

### **Pregunta 2.¿ Qué normas se debería reformar para la correcta regulación de estos tipos de alquileres ?**

Según las respuestas de los expertos para una correcta regulación de los alquileres a corto plazo, como los que se realizan a través de Airbnb, se deberían reformar varias normas clave. Primero, es necesario establecer leyes claras y específicas que regulen el uso de propiedades para alquileres temporales, creando un marco normativo que aborde tanto los derechos de los propietarios como las necesidades de los inquilinos y la protección de la comunidad.

Una reforma importante debería ser la creación de una legislación que regule de manera precisa las licencias o permisos necesarios para ofrecer una propiedad en alquiler a corto plazo. Esto ayudaría a garantizar que los propietarios cumplan con las condiciones de seguridad y salubridad exigidas. Además, sería fundamental establecer regulaciones claras sobre el límite de días al año que una propiedad

puede ser alquilada de forma temporal, con el fin de evitar el abuso de este tipo de arrendamiento y la afectación del mercado inmobiliario local.

Otra área clave para reforma es la normativa fiscal, con el fin de establecer una tributación justa y adecuada para los ingresos generados por los alquileres a corto plazo. Esto incluiría una obligación clara para que los propietarios declaren estos ingresos y paguen los impuestos correspondientes, lo que podría garantizar un trato equitativo respecto a otros tipos de arrendamiento. Asimismo, se debería incorporar la obligación de los intermediarios como Airbnb de colaborar en la fiscalización y el cumplimiento de estas normas.

**Pregunta 3. ¿Qué sanciones considera efectivas para asegurar el cumplimiento de la normativa ?**

Para asegurar el cumplimiento de la normativa por parte de los anfitriones en plataformas de viviendas temporales, se podrían aplicar sanciones como multas económicas proporcionales a la infracción, suspensión temporal o definitiva de la plataforma en casos graves, y la reducción de la reputación del anfitrión a través de valoraciones negativas. Además, en situaciones relacionadas con la calidad del servicio, se podría exigir la reparación de los daños. Como medida educativa, también se podrían implementar programas de formación sobre normativas. Estas sanciones deben ser balanceadas y eficaces para garantizar el cumplimiento sin afectar excesivamente a los anfitriones.

**Pregunta 4. ¿ Qué jurisdicción aplicaría en casos de conflictos legales entre usuarios extranjeros y propietarios locales?**

En cuanto a los conflictos legales se aplica el principio de territorialidad, dado que las transacciones tienen lugar en el territorio ecuatoriano, por ende las leyes ecuatorianas deben regir estos contratos, independientemente de la nacionalidad de las partes involucradas, si bien es cierto el derecho internacional privado permite la aplicación de leyes extranjeras en ciertos casos, la naturaleza del contrato realizado dentro de Ecuador implica que las disputas deben ser resueltas conforme

a la normativa local, sin embargo para facilitar la resolución de conflictos, sería útil que las plataformas digitales incluyan cláusulas de arbitraje o mediación en sus términos y condiciones, permitiendo una resolución rápida y menos costosa para ambas partes.

**Pregunta 5. ¿ Qué recomendaciones legales daría para a correcta regulación del alquiler temporal de viviendas en Ecuador??**

Se debe abordar desde varios aspectos en principio un enfoque legal, para regular los alquileres temporales en plataformas como Airbnb, es esencial aclarar ciertos aspectos clave. En primer lugar, se debe definir con precisión el momento en que se genera la obligación tributaria y qué porcentaje debe pagarse por esta actividad económica. Dado que se trata de una actividad económica, sería apropiado que se exigiera una patente para operar, y el municipio correspondiente debería ser el encargado de gestionar y cobrar dicha patente, según su jurisdicción.

En cuanto a los contratos, el Código de Comercio debería contemplar específicamente los contratos electrónicos y de adhesión, que son comunes en plataformas como Airbnb. También sería adecuado incluir un apartado que regule los contratos de arrendamiento temporal, especificando qué debe incluir el contrato, como las partes contratantes, la jurisdicción, el valor del arrendamiento, el plazo de duración y posibles garantías. Esto garantizaría que los contratos sean claros y completos, evitando posibles disputas entre las partes.

Respecto a los derechos de los consumidores, es importante que las normativas incluyan los derechos de los usuarios de manera explícita, asegurando que reciban un servicio adecuado y sin engaños. También sería relevante que en el ámbito penal se mencione la publicidad engañosa, algunos propietarios pueden promocionar servicios que no cumplen con lo prometido, lo cual debería estar penalizado.

Tabla 9. Entrevista aplicada al personal del SRI.

<b>Pregunta</b>	<b>Franklin Alarcón</b>	<b>Análisis</b>
1.- ¿Qué mecanismos de control y seguimiento utiliza actualmente el SRI para identificar y regular los ingresos generados por el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales?	Actualmente, el SRI utiliza varias herramientas de control y seguimiento para identificar los ingresos generados a través de plataformas digitales, como el cruce de información con plataformas de alquiler (por ejemplo, Airbnb y otras), plataformas que están obligadas a reportar los datos relacionados con los alquileres, como el monto de las transacciones, el número de noches alquiladas y los ingresos generados	Actualmente, el SRI utiliza varias herramientas de control y seguimiento para identificar los ingresos generados a través de plataformas digitales, como el cruce de información con plataformas de alquiler (por ejemplo, Airbnb y otras). Plataformas están obligadas a reportar los datos relacionados con los alquileres, como el monto de las transacciones, el número de noches alquiladas y los ingresos generados.
2.- ¿Cuáles son las principales dificultades que enfrenta el SRI para garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias en el contexto de alquileres temporales realizados mediante plataformas digitales?	Una de las principales dificultades que enfrenta el SRI es la falta de un marco normativo completamente adaptado a las particularidades de los alquileres a través de plataformas digitales, lo que genera incertidumbre tanto para los contribuyentes como para las autoridades fiscales, a más de ello la naturaleza transnacional de las plataformas dificulta el control y la supervisión de todas las transacciones realizadas	Una de las principales dificultades que enfrenta el SRI es la falta de un marco normativo completamente adaptado a las particularidades de los alquileres a través de plataformas digitales, lo que genera incertidumbre tanto para los contribuyentes como para las autoridades fiscales.
3.- ¿Qué tipo de evasión o incumplimiento tributario ha identificado el SRI en relación con los ingresos provenientes de alquileres temporales en plataformas digitales, y cuál es su impacto estimado?	El SRI ha identificado casos de evasión tributaria en los que los propietarios no declaran completamente los ingresos obtenidos a través de las plataformas digitales, hecho que se debe principalmente a la falta de conocimiento de las obligaciones fiscales por parte de los propietarios, así como a la falta de un sistema de control más robusto en las plataformas, además del impacto estimado de esta evasión es significativo, puede generar una reducción de los ingresos fiscales del Estado, lo que afecta la capacidad del gobierno para financiar servicios públicos esenciales.	El SRI ha identificado casos de evasión tributaria en los que los propietarios no declaran completamente los ingresos obtenidos a través de las plataformas digitales, se debe principalmente a la falta de conocimiento de las obligaciones fiscales por parte de los propietarios, así como a la falta de un sistema de control más robusto en las plataformas.
4.- ¿Qué mecanismos de control y fiscalización utiliza el SRI para identificar a propietarios que operan en plataformas digitales?	El SRI utiliza varios mecanismos para identificar a los propietarios de viviendas que operan a través de plataformas digitales, lo que incluye el cruce de datos con las plataformas de alquiler, la revisión de las declaraciones de impuestos y la identificación de patrones de ingresos a través de la tecnología	El SRI utiliza varios mecanismos para identificar a los propietarios de viviendas que operan a través de plataformas digitales, dentro de lo que se incluye el cruce de datos con las plataformas de alquiler, la revisión de las declaraciones

	de análisis de datos, de igual forma se han implementado campañas de concientización y registro para que los propietarios de viviendas que alquilan temporalmente sus propiedades a través de plataformas digitales se registren adecuadamente en el sistema tributario.	de impuestos y la identificación de patrones de ingresos a través de la tecnología de análisis de datos
5.- Desde la perspectiva tributaria, ¿qué aspectos considera fundamentales incluir en una reforma legal para mejorar el control y la recaudación de impuestos en el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales?	Desde la perspectiva tributaria, es fundamental que la reforma legal establezca una obligación explícita para las plataformas digitales de reportar toda la información relevante sobre las transacciones realizadas, incluidos los ingresos generados, el número de noches alquiladas y la identidad de los propietarios.	Desde la perspectiva tributaria, es fundamental que la reforma legal establezca una obligación explícita para las plataformas digitales de reportar toda la información relevante sobre las transacciones realizadas, incluidos los ingresos generados, el número de noches alquiladas y la identidad de los propietarios
6.- Qué mecanismos de control y seguimiento tributario sugeriría implementar en una reforma para garantizar el cumplimiento fiscal en los alquileres temporales por plataformas digitales?	Una reforma debe incluir la creación de un sistema de monitoreo continuo de los alquileres a través de plataformas digitales, en el que estas plataformas estén obligadas a reportar las transacciones en tiempo real. Además, se podrían utilizar tecnologías como el análisis de datos y la inteligencia artificial para detectar patrones de incumplimiento y facilitar las auditorías.	Una reforma debe incluir la creación de un sistema de monitoreo continuo de los alquileres a través de plataformas digitales, en el que estas plataformas estén obligadas a reportar las transacciones en tiempo real, se podrían utilizar tecnologías como el análisis de datos y la inteligencia artificial para detectar patrones de incumplimiento y facilitar las auditorías

Elaborado por: Nayeli Andrade

## **Análisis por preguntas**

**Pregunta 1: ¿Qué mecanismos de control y seguimiento utiliza actualmente el SRI para identificar y regular los ingresos generados por el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales?**

Desde una perspectiva jurídica, los mecanismos de control y seguimiento implementados por el SRI deben estar respaldados por una legislación que facilite el acceso a los datos fiscales de los propietarios a través de plataformas digitales, si bien es cierto el cruce de datos es una herramienta eficaz, la falta de un marco normativo claro sobre la cooperación de las plataformas y la obligación de reportar ingresos crea lagunas legales, lo que subraya la necesidad urgente de una legislación que obligue a las plataformas a facilitar la información necesaria para la fiscalización eficiente.

**Pregunta 2: ¿Cuáles son las principales dificultades que enfrenta el SRI para garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias en el contexto de alquileres temporales realizados mediante plataformas digitales?**

Jurídicamente, la principal dificultad radica en la ausencia de una legislación específica para regular el alquiler de viviendas temporales en plataformas digitales, debido a que el marco normativo actual no contempla adecuadamente este tipo de operaciones, lo que genera una incertidumbre tanto para los contribuyentes como para las autoridades fiscales. El reto de garantizar el cumplimiento tributario también se debe a la falta de claridad en la identificación de las partes involucradas, lo que dificulta la aplicación de medidas legales efectivas.

**Pregunta 3: ¿Qué tipo de evasión o incumplimiento tributario ha identificado el SRI en relación con los ingresos provenientes de alquileres temporales en plataformas digitales, y cuál es su impacto estimado?**

La evasión fiscal es un tema complejo en el contexto de los alquileres temporales, es decir que legislación actual no cubre adecuadamente las especificidades de este

fenómeno en plataformas digitales, lo que permite a algunos propietarios eludir sus responsabilidades fiscales, por lo que desde punto de vista jurídico, esto requiere una reforma que defina claramente las obligaciones fiscales de los propietarios que alquilan a través de plataformas y establezca sanciones efectivas para prevenir la evasión, protegiendo al mismo tiempo el derecho del Estado a percibir los tributos correspondientes.

**Pregunta 4: ¿Qué mecanismos de control y fiscalización utiliza el SRI para identificar a propietarios que operan en plataformas digitales?**

El cruce de datos y el uso de tecnología por parte del SRI son instrumentos útiles, pero jurídicamente depende de una normativa que obligue a las plataformas a compartir la información necesaria, es decir que en ausencia de una ley que regule esta relación, las autoridades fiscales enfrentan limitaciones en su capacidad para identificar correctamente a los propietarios que operan en plataformas digitales, por ende esta deficiencia subraya la necesidad de reformas legales que aseguren la cooperación entre el SRI y las plataformas para la correcta fiscalización de los ingresos obtenidos.

**Pregunta 6: Desde la perspectiva tributaria, ¿qué aspectos considera fundamentales incluir en una reforma legal para mejorar el control y la recaudación de impuestos en el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales?**

Jurídicamente, una reforma legal debe abordar la creación de un marco que regule explícitamente las operaciones de alquiler a través de plataformas digitales, estableciendo obligaciones fiscales claras para los propietarios, misma que debe incluir mecanismos de control que fortalezcan la transparencia y la cooperación entre las plataformas y las autoridades fiscales, en la que se garantice que los propietarios reciban la información necesaria para cumplir con sus obligaciones tributarias y que las plataformas faciliten el seguimiento y la recaudación de impuestos.

**¿Qué mecanismos de control y seguimiento tributario sugeriría implementar en una reforma para garantizar el cumplimiento fiscal en los alquileres temporales por plataformas digitales?**

Para garantizar el cumplimiento fiscal de los alquileres temporales, es crucial implementar mecanismos jurídicos que obliguen a las plataformas a colaborar con el SRI, como la obligación de reportar transacciones en tiempo real, medida que debe estar respaldada por una legislación que imponga sanciones claras en caso de incumplimiento.

Tabla 10. Entrevistas de los propietarios de Airbnb

Pregunta	Karen Sánchez	Oscar Catro	Fernando Puente	Micaela Ubillus	Karen Lozada	Análisis
1.- ¿Cuántas propiedades administra actualmente a través de plataformas como Airbnb? ¿Cómo ha evolucionado este número en los últimos años?	Yo administro y soy propietario de dos Airbnb uno se encuentra en la ciudad de baños de Agua Santa y otro en Patate . Este tipo de arrendamientos ha evolucionado de una forma muy grande, más y más personas utilizan esta plataforma, donde yo tengo estos Airbnb son lugares muy turísticos	En la actualidad administro un Airbnb, yo siento que ha evolucionado de una gran forma, esta plataforma es muy rentable.	Administro 2 departamentos dentro de Diamont Beach ubicados en la zona de Tonsupa. En lo Personal ha ido evolucionado muy bien, bastantes personas visitan esta zona costera sobre todo en época de vacaciones	Empecé con una propiedad en la ciudad de Guayaquil pero con el paso de tiempo y como se puede evidenciar que la plataforma es muy rentable, decidí rentar otra de mis propiedades en la ciudad.	1 propiedad ubicado en la ciudad de Loja , y ha evolucionado muy bien.	Dentro de la presente pregunta se puede evidenciar que la plataforma Airbnb es muy rentable por lo que los anfitriones tienen planificado seguir en este tipo de arrendamiento.
2. ¿Qué mecanismos utiliza para declarar sus ingresos por alquiler temporal ? ¿Encuentra dificultades en este proceso?	Honestamente no utilizo ningún mecanismo para declarar mis ingresos porque el proceso es confuso y hay poca orientación sobre cómo hacerlo correctamente. Además, siento que los costos son altos y desincentivan formalizarse	No manejo ningún proceso formal. Creo que la plataforma debería encargarse de retener los impuestos automáticamente, todo mi ingreso proviene de ahí, pero no hay una solución clara.	No declaro porque siento que las reglas para alquileres temporales son poco claras y no están adaptadas a la realidad de quienes usamos estas plataformas. Además, los trámites son complicados y requieren mucho tiempo	No declaro porque solo alquilo de manera ocasional para generar un ingreso extra. No estoy seguro de si esto aplica como negocio formal, y no tengo asesoría para hacerlo correctamente	No declaro porque los ingresos que genero son muy pequeños y siento que no vale la pena el esfuerzo de cumplir con todos los trámites.	Se puede observar que existen diversas razones por las cuales no declaran sus ingresos, siendo estas principalmente la falta de claridad en las normativas, la percepción de complejidad del sistema tributario y la falta de mecanismos

						adecuados para facilitar el proceso, así mismo se menciona que debería existir automatización en la plataforma el cobro de los impuestos para que así sea más simplificado el proceso.
3 .Como propietario, ¿qué dificultades encuentra en el cumplimiento de las regulaciones actuales (municipales, tributarias, etc.) al ofrecer su vivienda en Airbnb?	Uno de los mayores problemas es la falta de claridad en las regulaciones locales y la burocracia para cumplir con los requisitos tributarios. En muchos casos, no se especifica claramente cómo debe proceder un propietario que alquila su vivienda en plataformas como Airbnb, lo que genera inseguridad en cuanto al cumplimiento de las obligaciones	Una dificultad que encuentro es la falta de una normativa clara y accesible para los anfitriones. En muchos casos, las autoridades locales no han actualizado las regulaciones para adaptarse a la nueva realidad de los alquileres a corto plazo, lo que hace que las reglas sean ambiguas y difíciles de cumplir.	Yo creo que la mayor dificultad es que en la normativa no nos exige declarar , eso por una parte es bueno para nosotros pero en parte no, con esta facilidad de entrar a esta plataforma hay mucha oferta por parte de los anfitriones.	Por mi parte yo quisiera cumplir con las regulaciones , pero lo malo es que no está claro en la norma es por ello que he dejado pasar por alto.	Al ofrecer mi vivienda como arriendo temporal la mayor dificultad que yo he encontrado es que como no tengo conocimiento de la ley o la regulación de esta y aparte no hay un ente que me haga problema para seguir operando con mi departamento .	El cumplimiento de las regulaciones locales y tributarias es uno de los mayores desafíos. La falta de una normativa específica y actualizada para los alquileres a corto plazo genera incertidumbre. Los anfitriones enfrentan dificultades para adaptarse a una legislación que aún no está completamente integrada con las plataformas digitales

	s fiscales y permisos					
4. Cómo afectaría su operación una regulación más estricta del alquiler temporal?	La regulación existente, en muchos casos, no está actualizada para adaptarse al crecimiento de plataformas como Airbnb. Las restricciones sobre el tiempo máximo de alquiler, los permisos requeridos o las tasas impositivas a veces no están claras o son excesivamente restrictivas, lo que limita nuestra capacidad de operar de manera flexible y competitiva.	Uno de los grandes desafíos es la falta de una legislación que contemple de manera integral los alquileres temporales a través de plataformas digitales, las regulaciones son más generales y no especifican aspectos clave, como los procedimientos adecuados para la obtención de permisos o las tasas impositivas aplicables.	Bueno en este caso si me afectaría bajarían mis ganancias por el tema de los impuestos, pero en parte estoy de acuerdo porque así no habría tantos departamentos, si no solo los que están todo en regla y tiene todos los papeles.	Sería un poco más difícil para todos, se debería tener todos los papeles que piden las autoridades, cosa que en la actualidad no sucede, a mi si me afectaría mucho	Yo creo que con el tiempo si existiría una entidad que nos controle pero en la actualidad todos podemos hacer lo que queramos y ganar lo que sea sin miedo o dificultad de declarar estos impuestos.	Una regulación más estricta del alquiler temporal a través de plataformas digitales afectaría de una manera drástica ya en qué lugar reducirían sus ganancias, así también se mencionó que tiene un aspecto posotico, solo estarían los alquileres que tiene todo en regla.
5. Ha experimentado alguna inspección o control por parte de autoridades locales? ¿Cómo fue el proceso?	No, por mi parte en todo este tiempo que he tenido mis departamentos no he tenido ninguna inspección o control por parte de las autoridades.	Durante los años que he estado en este negocio no experimentado o ninguno control por parte de las autoridades.	No, esto no está normado es por ello que creo que las autoridades no realizan este tipo de control.	No, ninguna autoridad ha venido a algún tipo de inspección.	En los últimos 5 años que he estado en este negocio no he evidenciado ningún tipo de control por parte de las autoridades.	Este tipo de alquileres temporales a través de plataformas digitales no tienen ningún tipo de control por parte de las autoridades, no existe una entidad encargada de ello.
6.- Qué sugerencia	Una reforma a la	Considero que la	Creo que las	Para mejorar la	El enfoque	Las reformas

<p>s tiene para mejorar la fiscalización del alquiler temporal sin afectar negativamente el desarrollo del sector?</p>	<p>regulación debe enfocarse en establecer reglas claras y específicas para los anfitriones de plataformas como Airbnb, facilitando el cumplimiento de las normativas.</p>	<p>reforma debería enfocarse en simplificar los trámites administrativos para que los anfitriones puedan obtener los permisos necesarios de manera más eficiente. Además, sería útil un sistema que permita a las plataformas integrar los pagos de impuestos directamente, lo que facilitaría el cumplimiento tributario.</p>	<p>regulaciones deben ser claras y sencillas para todos. Un sistema de registro en línea rápido y accesible para los anfitriones sería una buena solución para garantizar la fiscalización sin obstaculizar nuestras operaciones."</p>	<p>fiscalización, sería útil colaborar con las plataformas para que la información sobre los anfitriones y los impuestos sea centralizada. Esto facilitaría el cumplimiento.</p>	<p>debería estar en fomentar buenas prácticas, como estándares de calidad y seguridad, en lugar de sobrecargar el sector con impuestos o trámites excesivos. La comunicación entre anfitriones y las autoridades es clave.</p>	<p>deben centrarse en simplificar los procedimientos administrativos y mejorar la claridad de las normativas. La integración de sistemas fiscales dentro de las plataformas facilitaría el cumplimiento de las obligaciones tributarias.</p>
--	--	--	--	--	--	--

Elaborado por: Nayeli Andrade

### **Análisis por pregunta:**

**Pregunta 1: Cuántas propiedades administra actualmente a través de plataformas como Airbnb? ¿Cómo ha evolucionado este número en los últimos años?**

Gracias a las respuesta de los anfitriones se llega a la conclusión de que la mayoría de los anfitriones administra 1 o más de uno propiedad en esta plataforma, así mismo se menciona que se ve un crecimiento muy grande en esta plataforma y que cada vez va siendo más rentable estar dentro de esta plataforma.

**Pregunta 2: .¿Qué mecanismos utiliza para declarar sus ingresos por alquiler temporal ? ¿Encuentra dificultades en este proceso?**

Se menciona que la mayoría de anfitriones no declaran sus ingresos de alquiler temporal por varias razones, la primera es que no tienen conocimiento de la ley y por ello no hay una entidad que los supervise es decir no hay sanciones para los que declaren sus ingresos por eso ellos optan mejor dejar pasar en alto.

**Pregunta 3: .Como propietario, ¿qué dificultades encuentra en el cumplimiento de las regulaciones actuales (municipales, tributarias, etc.) al ofrecer su vivienda en Airbnb?**

El cumplimiento de las regulaciones al ofrecer una vivienda en plataformas como Airbnb presenta varias dificultades para los propietarios. Estas incluyen el desconocimiento de las normativas locales y fiscales, la complejidad de obtener permisos y licencias, y la necesidad de cumplir con regulaciones de seguridad y salud. Además, las restricciones de zonificación y uso del suelo pueden limitar la capacidad de operar en ciertas áreas. A nivel tributario, los propietarios deben asegurarse de declarar correctamente los ingresos y pagar los impuestos correspondientes, lo que puede resultar confuso sin una adecuada orientación. En general, las cargas burocráticas y la falta de información clara son obstáculos comunes que afectan la rentabilidad y continuidad de esta actividad.

**Pregunta 4: Cómo afectaría su operación una regulación más estricta del alquiler temporal?**

Los anfitriones refirieron que al ser más estricta una regulación de este tipo de alquileres les afectaría de una forma significativa por que disminuirían sus ingresos por el motivo de pago de impuestos, permisos, etc. Pero no solo es desventajas porque ya no existiera tanta oferta, solo se mostrarían las propiedades que cuentan con todos los permisos y licencias.

**Pregunta 5: Ha experimentado alguna inspección o control por parte de autoridades locales? ¿Cómo fue el proceso?**

En muchos casos, los propietarios de viviendas en plataformas como Airbnb no han experimentado inspecciones ni controles por parte de las autoridades locales. Esto se debe a que, en varias ciudades, no existe una entidad específica encargada de supervisar este tipo de actividades. La ausencia de un sistema de regulación activa significa que los propietarios no se enfrentan a procesos de inspección o control por parte de las autoridades. Este vacío en la regulación crea incertidumbre, no hay claridad sobre cómo se deben cumplir las normativas locales, ni existe un seguimiento formal de las viviendas ofrecidas en plataformas como Airbnb.

**Pregunta 6: Qué sugerencias tiene para mejorar la fiscalización del alquiler temporal sin afectar negativamente el desarrollo del sector?**

Los procesos deben ser más sencillos, así también en la norma se debe detallar de forma clara para que sea entendido por todo el público , así también debe existir una automatización con la plataforma digital es decir se debe cobrar en el mismo sistema el cobro de impuestos para que así no haya evasión de los mismos.

### **3.2. Análisis general de resultados**

De manera general se describe que el alquiler temporal de viviendas a través de plataformas digitales como Airbnb podemos evidenciar que las mismas han ganado

popularidad en Ecuador, especialmente en destinos turísticos del país tales como Baños, Quito y la Costa, sin embargo el auge ha dejado al descubierto un vacío legal significativo: la inexistencia de un marco regulatorio específico para este tipo de arrendamientos, sin embargo la falta de normativas claras no solo genera incertidumbre jurídica para los anfitriones, sino que también plantea riesgos de informalidad y competencia desleal en el sector.

De este modo en materia tributaria, muchos propietarios no declaran los ingresos generados por estas actividades, lo que se atribuye a la complejidad de los trámites, la falta de claridad en las normativas y la percepción de que los ingresos no justifican los costos de formalización, de igual forma las plataformas no ofrecen mecanismos automatizados para retener y declarar impuestos, lo que podría ser una solución eficiente para facilitar el cumplimiento fiscal.

Desde el punto de vista operativo, los anfitriones enfrentan retos significativos debido a la falta de adaptabilidad de las regulaciones locales y municipales al modelo de negocio de los alquileres temporales, por ende las autoridades locales no realizan controles o inspecciones, lo que fomenta un ambiente de desregulación, por lo que no solo afecta la percepción de legitimidad del sector, sino que también incrementa la competencia desleal y limita el desarrollo de estándares de calidad.

Siendo necesario que exista una regulación adecuada la cual podría abordar desafíos al establecer lineamientos claros sobre las obligaciones fiscales y legales de los anfitriones, así como al definir procedimientos administrativos accesibles, como por ejemplo la creación de un registro nacional de anfitriones, la automatización de la retención tributaria en las plataformas digitales y el desarrollo de programas educativos para los anfitriones sobre sus derechos y obligaciones.

## Propuesta

### **Propuesta para Regular el Alquiler de Viviendas Temporales a través de Plataformas Digitales en Ecuador**

Como primera medida es necesario mencionar que la expansión de plataformas digitales como Airbnb y Booking.com ha transformado la dinámica del mercado de alquileres temporales en Ecuador, en virtud de que ha generado oportunidades y de la misma manera desafíos, es así que la falta de regulación específica ha inducido informalidad y ha causado principalmente la evasión tributaria, problemas de competencia desleal y posibles conflictos legales entre propietarios y arrendatarios, por lo que ante esta realidad, es necesario la creación de un marco regulatorio integral que aborde los aspectos jurídicos, fiscales y sociales relacionados con el alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales.

#### **Propuesta de regulación jurídica**

La presente propuesta plantea la elaboración de una normativa que regule específicamente esta actividad, estableciendo derechos y obligaciones para los anfitriones y usuarios, la misma que se basa en:

- 1. Registro obligatorio de anfitriones en una base de datos:** Mencionada base de datos estaría administrada por un ente gubernamental, asegurando que los inmuebles cumplan con estándares mínimos de seguridad y habitabilidad.
- 2. Recaudación y declaración tributaria simplificada:** La misma que se haría a través de las plataformas digitales, que actúen como agentes retenedores de impuestos, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones fiscales.
- 3. Protección al consumidor:** A través de la cual se estaría asegurando que los usuarios cuenten con garantías frente a problemas relacionados con las reservas, condiciones de las viviendas y políticas de cancelación.

**4. Competencia leal:** A través de esta se ha establecido límites claros para equilibrar el impacto del alquiler temporal frente a los servicios de hospedaje tradicionales, tales como hoteles.

**5. Participación de gobiernos locales,** Lo que permitiría adaptar normativas según las necesidades específicas de sus jurisdicciones, como la regulación de zonas y límites en el uso de propiedades para alquiler temporal.

### **Fundamentos de la necesidad de la regulación**

La regulación es necesaria para:

- Formalizar la actividad económica, reduciendo la informalidad y asegurando la contribución tributaria correspondiente.
- Garantizar la seguridad de los usuarios mediante requisitos básicos para los inmuebles ofrecidos.
- Evitar conflictos entre propietarios y comunidades locales, estableciendo límites claros en el uso residencial y comercial de las propiedades.
- Fomentar un mercado competitivo y sostenible que no perjudique a los actores tradicionales del sector turístico.
- Enfoque normativo y autoridades responsables
- La regulación debe ser desarrollada y aprobada por la Asamblea Nacional, en coordinación con instituciones como el Servicio de Rentas Internas (SRI), el Ministerio de Turismo y los gobiernos municipales.

### **Impacto esperado**

La implementación de esta propuesta garantizará al Estado optimizar la recaudación tributaria, para de este modo promover una actividad económica formal, que proteja los derechos de arrendadores y arrendatarios, y de este modo garantizar la convivencia armónica en las comunidades afectadas, fomentando la sostenibilidad del mercado de alquiler temporal y su alineación con las necesidades y prioridades del desarrollo turístico y económico del país.

## CONCLUSIONES

- Se ha propuesto una regulación jurídica para el alquiler de viviendas temporales mediante el análisis exhaustivo de la normativa vigente y las entrevistas realizadas a funcionarios del SRI, propietarios y abogados especializados, con la finalidad de llenar un vacío legal existente en nuestra legislación respecto al arrendamiento temporal en plataformas como Airbnb, con la finalidad de que estableciendo un marco normativo se beneficie tanto a arrendadores como usuarios., por lo que la investigación campo reveló la urgente necesidad de adaptar la legislación actual a las nuevas modalidades digitales de alquiler, considerando aspectos tributarios, municipales y de protección al consumidor que actualmente no están contemplados en la Ley de Inquilinato.
- Se ha fundamentado por medio de la investigación documental que en Ecuador evidenciando que existe una ausencia de normas específicas las cuales regulan el alquiler temporal mediante plataformas digitales como Airbnb, por ende, los criterios jurídicos actuales resultan insuficientes para abordar las particularidades de este tipo de arrendamiento, donde la interacción entre propietarios y usuarios ocurre principalmente en el entorno virtual.
- Se ha examinado por medio del trabajo de campo que los propietarios enfrentan diversos obstáculos al momento de declarar sus ingresos por alquileres temporales, mientras que los usuarios carecen de garantías claras sobre sus derechos, por lo que las entrevistas realizadas revelaron que tanto el SRI como los municipios tienen limitaciones significativas para supervisar estas actividades, lo que ha generado un mercado parcialmente informal.
- Finalmente se ha creado la propuesta para una reforma legal que incluya el establecimiento de un registro obligatorio de propietarios que ofrecen alquileres temporales, la definición de obligaciones específicas para las plataformas digitales que operan en Ecuador, y la implementación de mecanismos de resolución de conflictos adaptados a esta modalidad de arrendamiento.

**RECOMENDACIONES:**

- Se recomienda priorizar un proyecto de ley que sirva de complemento en la legislación ecuatoriana para de este modo incluir las modalidades de alquiler temporal por plataformas como Airbnb, contemplando además un proceso simplificado de registro para propietarios ante el SRI y los GADs municipales, evitando así la actual dispersión normativa.
- Se recomienda al Servicio de Rentas Internas requiere crear una unidad especializada que supervise las actividades de alquiler temporal digital, estableciendo convenios con las plataformas para obtener reportes mensuales de las transacciones realizadas en Ecuador, lo que permitirá un control efectivo de las obligaciones tributarias.
- Se recomienda a los Gobiernos Autónomos Descentralizados establecer ordenanzas específicas que regulen el uso de propiedades para alquiler temporal, incluyendo requisitos de seguridad, límites de ocupación y protocolos de convivencia vecinal, cuyas normas necesitan adaptarse a la realidad actual del mercado inmobiliario digital.

## BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar, J. (2021). *Estadística Descriptiva*. Bogotá: Edicionesdelau. Obtenido de [https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=AgEyEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA15&dq=estad%C3%ADstica+descriptiva&ots=jK\\_GjChzTb&sig=Z3EslvA-cjuFSeOHVI--YygQQm8#v=onepage&q=estad%C3%ADstica%20descriptiva&f=false](https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=AgEyEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA15&dq=estad%C3%ADstica+descriptiva&ots=jK_GjChzTb&sig=Z3EslvA-cjuFSeOHVI--YygQQm8#v=onepage&q=estad%C3%ADstica%20descriptiva&f=false)
- Andrade, I. (2020). Servicios Inmobiliarios. *Scielo*. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/1161/3/T-UCSG-POS-MDE-25.pdf>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2023). *LEY ORGÁNICA PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y AUDIOVISUAL*. Quito, Ecuador: Lexis. Obtenido de [file:///C:/Users/asus/Downloads/Ley\\_organica\\_transformacion\\_digital\\_audiovisual\\_2023.pdf](file:///C:/Users/asus/Downloads/Ley_organica_transformacion_digital_audiovisual_2023.pdf)
- Auseth, J. (2021). Políticas habitacionales para la vivienda en alquiler:. *Revistas ian*. Obtenido de [https://revistas.iaen.edu.ec/index.php/estado\\_comunes/article/view/373](https://revistas.iaen.edu.ec/index.php/estado_comunes/article/view/373)
- Borja, M. (2022). Características de las viviendas. *Derecho*. Obtenido de <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/898/browse?type=subject&order=ASC&rpp=20&value=ALQUILER+DE+VIVIENDA>
- Brunelli, L. (2020). Viviendas de Alquiler. *Scielo*. Obtenido de <https://rdu.unc.edu.ar/bitstream/handle/11086/11577/2A.9-Brunelli.pdf?sequence=75&isAllowed=y>

Cedeño, C. (2020). La regulación del alquiler de viviendas temporales a través de plataformas digitales. *Scielo*. Obtenido de <https://dspace.ucuenca.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/44322/1/Trabajo-de-Titulacion.pdf>

Cordero, A. (2020). *Análisis Jurídico de los contratos de arriendo*. Quito, Ecuador: Revista de Derecho. Obtenido de <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/4506/1/UNACH-EC-FCP-DER-0125.pdf>

Corrales, M. (2020). Analisis de las plataformas digitales en el arriendo de bienes inmuebles. *Ciencia Latina*. Obtenido de <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/36479/CorralesAlcinaMarthaPatricia2018..pdf?sequence=3&isAllowed=y>

Cortez, M. (2020). *Generalidades de la metodología de la investigación*. Universidad Autónoma del Carmen. Obtenido de [https://www.unacar.mx/contenido/gaceta/ediciones/metodologia\\_investigacion.pdf](https://www.unacar.mx/contenido/gaceta/ediciones/metodologia_investigacion.pdf)

Craells, M. (2019). Preservación digital. *UOC*. Obtenido de <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=RKPNAgAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT3&dq=+como+cualquier+tipo+de+datos+o+registros+que+se+almacen+en+un+formato+que+facilite+su+procesamiento+autom%C3%A1tico,+parcialmente+en+medios+electr%C3%B3nicos+o+digitales%22.&ots=Y>

Gonzales, J. (2020). Plataformas digitales en el arriendo de vienes inmuebles. *Scielo*. Obtenido de <https://www.jstor.org/stable/27206542>

Levano, L. (2020). *Competencia Digital*. Scielo. Obtenido de [http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2307-79992019000200022](http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2307-79992019000200022)

- Llerena, N. (2020). Plataformas digitales en el alquiler de viviendas. *Dialet*. Obtenido de [https://www.researchgate.net/publication/383892642\\_PLATAFORMAS\\_DIGITALES\\_DE\\_ALQUILER\\_TEMPORARIO\\_Y\\_NUEVAS\\_FORMAS\\_DE\\_EXTRACCION\\_DE\\_RENTAS\\_URBANAS\\_MIRADAS\\_DESDE\\_BUENOS\\_AIRES](https://www.researchgate.net/publication/383892642_PLATAFORMAS_DIGITALES_DE_ALQUILER_TEMPORARIO_Y_NUEVAS_FORMAS_DE_EXTRACCION_DE_RENTAS_URBANAS_MIRADAS_DESDE_BUENOS_AIRES)
- López, C. (2023). *El derecho digital y la Protección de Datos*. Universidad Técnica de Ambato. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/25665/1/FJCS-DE-1026.pdf>
- Marcial, S. (2022). Uso de plataformas digitales. *Repositorio de la UTA*. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/19744/1/TESIS%20MARCIA%20SONIA%20ARMIJOS%20CABRERA.pdf>
- Marcos, A. (2020). *Regulación legal de viviendas temporales*. Ambato, Tungurahua, Ecuador: Universidad Técnica de Ambato. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/872/1/TESIS%20FINAL.pdf>
- Martínez, R. (2022). Comercio y plataformas electrónicas. *Dialet*. Obtenido de <https://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/11161>
- Molina, E. (2020). Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo. *Dialet*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=171483>

- Monero, A. (2020). *Regulación de las plataformas digitales*. revista jurídica. Obtenido de [https://internetsegura.gob.ec/?page\\_id=465#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20son%20derechos%20digitales%3F,la%20integridad%20emocional%2C%20entre%20otros.](https://internetsegura.gob.ec/?page_id=465#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20son%20derechos%20digitales%3F,la%20integridad%20emocional%2C%20entre%20otros.)
- Morales, M. (2020). Viviendas de Alquiler fundamentos jurídicos. *Universidad de Loja*. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/15704/1/TESIS%20FINAL%20ANITA.pdf>
- Ocles, M., Peñaherrera, R., & Ponce, E. (2020). *Guía para la gestión de alojamientos temporales*. Quito, Ecuador: Secretaría Gestión de Riesgo. Obtenido de <https://www.gestionderiesgos.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/06/Guia-de-Alojamientos-Temporales.pdf>
- Paucar, R. (2022). Plataformas Digitales e Internet. *Scielo*. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/15704/1/TESIS%20FINAL%20ANITA.pdf>
- Pazmiño, M. (2022). La vivienda y las plataformas digitales. *Scielo*. Obtenido de <https://asesoravivienda.com/avances-tecnologia-mercado-inmobiliario/>
- Petry, R. (2021). *Desenvolvimento de Metodologias Analíticas*. REPOSITORIO UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL. doi:<https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/220515/001124822.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rodriguez, L. (2020). Alquileres temporales. *Dialet*. Obtenido de <file:///C:/Users/asus/Downloads/83551+.pdf>

- Romero, D., Molina, S., Espinoza, J., Mori, M., & Pasquel, A. (2018). Metodología de la Investigación. *Revista de Investigación Valdizana*, 12(4), 205-214. Obtenido de file:///C:/Users/Grace/Downloads/Dialnet-DinamicaFamiliar-7099916.pdf
- Saltos, L. (2022). Plataformas digitales y arriendo de viviendas temporales. *Dialet*. Obtenido de file:///C:/Users/asus/Downloads/83551+.pdf
- Sampieri, R., Collado, C., & Baptista, P. (12 de 8 de 2019). *Metodología de la Investigación*. Mexico: Pearson. Obtenido de [https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/Metodologia-de-la-Investigaci%C3%83%C2%B3n\\_Sampieri.pdf](https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/Metodologia-de-la-Investigaci%C3%83%C2%B3n_Sampieri.pdf)
- Velasco, J., & Bravo, B. (2022). *Ley de comunicación y control de contenido en plataformas digitales en Ecuador*. Instituto Superior Tecnológico lod Andes. Obtenido de <https://revistacodigocientifico.itslosandes.net/index.php/1/article/view/172>