

**Impacto de los alojamientos Turísticos temporarios en Ushuaia: consecuencias  
y desafíos**



**Alumno: Davidson, Andres Silvio de la Cruz**

**Universidad Siglo 21**

**Magister en Administración de Empresas.**

**Legajo: VMBA002985**

**Tutor: Leonel Menna**

**Fecha: junio 2024**

**Ushuaia.Tierra del Fuego. Argentina**

**Para vos mamá.**

(Te dedicare mis triunfos y mis fracasos, te extraño con pasión)

## **RESUMEN**

Este trabajo analiza el impacto de los alojamientos turísticos temporarios en Ushuaia, destacando las consecuencias y desafíos que estas prácticas representan para la industria hotelera y la comunidad local. La economía colaborativa, a través de plataformas en línea, ha transformado la manera en que los turistas eligen sus alojamientos, generando tanto oportunidades como conflictos. La investigación se basa en un enfoque metodológico mixto que incluye revisión bibliográfica, entrevistas semiestructuradas con actores clave y encuestas a turistas. Los resultados revelan la necesidad de una regulación equilibrada que permita el desarrollo de alojamientos temporarios sin perjudicar a la industria hotelera tradicional ni a los residentes locales. Se proponen medidas para mitigar los efectos negativos y promover un desarrollo turístico sostenible en la ciudad.

## **PALABRAS CLAVES:**

- Alojamiento turístico temporario
- Economía colaborativa
- Industria hotelera
- Regulación turística
- Desarrollo sostenible
- Ushuaia
- Impacto económico
- Comunidad local

## **ABSTRACT**

This investigation analyzes the impact of temporary tourist accommodations in Ushuaia, highlighting the consequences and challenges these practices mean for the formal hotel business and local community. This kind of collaborative economy, offered by online platforms, has transformed the way in which tourists choose their accommodations, resulting in both opportunities and conflicts. This research is based on a mixed-method approach that includes a literature review, documentary analysis of local regulations, semi-structured interviews with key local characters of tourism, and surveys of tourists themselves. The results have shown the need for regulation that can allow the development of temporary accommodations without intercepting the normal functioning of traditional hotels and local residents life. Measures are proposed to mitigate negative effects and promote sustainable tourism development in the city

## **KEYWORDS**

- Temporary tourist accommodation
- Collaborative economy
- Hotel business
- Tourism regulation
- Sustainable development
- Ushuaia
- Economic impact
- Local community

## **AGRADECIMIENTOS**

Este estudio no hubiera sido posible sin la gente que decidió acompañarme este camino:

A mis hermanos, dónde nos une más que el vínculo de la sangre.

Constanza, quien con amor y acompañamiento cedió parte de nuestro tiempo para que pueda hacerlo.

Esteban Abosky, por no solo darme la idea, sino por ser fuente de disparadores.

A mis compañeros de la Maestría, con los cuales compartimos un sinfín de sensaciones.

A Leonel Menna, quien me aconsejó y acompañó en esta investigación, sus aportes fueron esenciales.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

1. Introducción.....	10
2. Planteamiento y formulación del problema.....	12
3. Justificación.....	13
4. Objetivos: Objetivo general y específicos.....	15
5. Marco teórico.....	15
6. Diseño metodológico.....	37
06.01 Población.....	38
06.02 Tipo de Muestreo y Muestra.....	38
06.03 Técnica de recolección de información/datos.....	38
7. Resultados obtenidos en el trabajo de campo.....	39
11.01 Localización Ushuaia.....	39
11.02 Turismo en Ushuaia.....	39
11.03 Hotelería en Ushuaia.....	43
11.04 Alojamiento temporarios en Ushuaia.....	46
11.05 Los turistas en Ushuaia.....	48
11.06 Economía Colaborativa en Ushuaia.....	51
11.07 Alojamientos Disruptivos.....	58
11.08 Gestión de los alojamientos temporales en Ushuaia.....	61

11.09 Factores en la toma de decisión del alojamiento en Ushuaia.....	63
11.10 Regulaciones en los alojamientos temporarios.....	68
11.11 Alquileres en Ushuaia.....	72
11.12 Regulación de los alojamientos temporales.....	76
11.13 Desafíos de la hotelería en Ushuaia.....	79
8. Desarrollo de la investigación.....	82
08.01 Desafíos de la hotelería en Ushuaia.....	82
a. Alternativas para una coexistencia entre los alojamientos.....	82
08.03 Resultados de la investigación.....	83
a. Regulación.....	83
b. Colaboración entre los diferentes actores:.....	86
c. Innovación tecnológica.....	87
d. Marketing y promoción conjunta.....	89
e. Sostenibilidad.....	90
9. Conclusiones.....	92
a. Recomendaciones finales.....	93
10. Referencia bibliografía.....	96

## ÍNDICE DE FIGURAS

01. <b>Figura 1:</b> Total de pernoctaciones en hoteles y parahoteles en Ushuaia.2018-2023..18	18
02. <b>Figura 2:</b> Total de pernoctaciones parahoteles en Argentina. 2012-2023.....19	19
03. <b>Figura 3:</b> Propiedades en alquiler temporario de Airbnb en Argentina, junio 2023..33	33
04. <b>Figura 4:</b> Zonas de ubicación de hoteles.....44	44
05. <b>Figura 5:</b> Ubicación de alquileres temporales.....47	47
06. <b>Figura 6:</b> Booking.com zonas de ubicación de departamento.....48	48
07. <b>Gráfico 1:</b> Encuesta Turistas Argentina. Edad.....49	49
08. <b>Gráfico 2:</b> Encuesta Turistas Argentina. Visitas a Ushuaia.....50	50
09. <b>Gráfico 3:</b> Encuesta Turistas Argentina. Duración de visita.....50	50
10. <b>Gráfico 4:</b> Encuesta Turistas Argentina. Acompañantes en su visita.....51	51
11. <b>Gráfico 5:</b> Encuesta Turistas Argentina. Hoteles o Alojamiento temporario.....54	54
12. <b>Gráfico 6:</b> Encuesta Turistas. Alojamientos temporales sobre economía local.....59	59
13. <b>Gráfico 7:</b> Encuesta Turistas Argentina. Factores que influyen en la elección.....64	64
14. <b>Gráfico 08:</b> Encuesta Turistas. Experiencias sobre alojamientos temporales.....66	66
15. <b>Gráfico 9:</b> Encuesta Turistas Argentina. Preferencias.....68	68
16. <b>Gráfico 10:</b> Encuesta Turistas Argentina. Conocimiento sobre regulaciones.....71	71
17. <b>Gráfico 11:</b> Encuesta Turistas. Regulaciones I. ....75	75
18. <b>Gráfico 12:</b> Encuesta Turistas. Regulaciones en alojamientos temporales II.....78	78



## ÍNDICE DE ANEXOS

01. Anexo entrevistas cualitativas: .....	99
a. Entrevista cualitativa: Rodolfo Barrios.....	99
b. Entrevista cualitativa: Luis Di Giorgio.....	100
c. Entrevista cualitativa: Empresario Hotelero Fueguino.....	102
02. Anexo encuesta turistas.....	103
a. Anexo 1.....	103

## INTRODUCCIÓN

Ushuaia, la ciudad más austral del mundo, es un lugar de gran importancia en el mapa turístico argentino. Su ubicación única, en el extremo sur de Argentina, y su impresionante belleza natural, han convertido a Ushuaia en un destino turístico de gran relevancia. Sin embargo, en los últimos años, en la era digital y globalizada, la economía colaborativa ha surgido como una problemática que plantea desafíos significativos para las autoridades locales: el aumento sostenido de los alojamientos turísticos temporales.

Este fenómeno, que se ha visto impulsado por la expansión de la economía colaborativa, ha llevado a un crecimiento significativo y sostenido en la oferta de alojamientos temporarios en Ushuaia. La economía colaborativa, que se basa en la idea de compartir recursos y servicios, ha cambiado la forma en que las personas viajan y se alojan durante sus vacaciones. Plataformas en línea que permiten a los propietarios alquilar sus propiedades a corto plazo han proliferado, y Ushuaia no ha sido la excepción a esta tendencia.

Este trabajo es relevante no sólo para comprender las dinámicas específicas de Ushuaia y su relación con la economía colaborativa en el alojamiento temporario, sino también para examinar las tendencias más amplias que se están desarrollando en todo el mundo. La intersección entre la economía colaborativa y la industria hotelera es un tema que está siendo ampliamente debatido y estudiado en diversas partes del mundo, y Ushuaia ofrece un caso de estudio interesante debido a su singularidad geográfica y cultural. A medida que nos sumergimos en este análisis, trazamos una ruta que destaca la sinergia entre las nuevas formas de hospedaje, la economía colaborativa y la dinámica hotelera, revelando así la intersección única entre el alojamiento temporario y la hotelería en el contexto de Ushuaia.

Además, este estudio busca proponer alternativas que involucren al municipio para propiciar el normal desarrollo de la hotelería y favorecer a la comunidad local. Se buscará entender cómo el municipio puede jugar un papel en la regulación de estos alojamientos temporales, y qué medidas se pueden tomar para asegurar que el crecimiento de la industria turística beneficie a todos los habitantes de Ushuaia.

A través de un enfoque integral, se indagarán diversos aspectos relacionados con este negocio disruptivo para entender la complejidad de la situación en su entorno y recomendar soluciones equitativas y sostenibles.

Este trabajo se guía por un diseño metodológico exploratorio que comprende una revisión bibliográfica de economía disruptiva y economía colaborativa, junto con análisis documental de normativas turísticas en Ushuaia. Se llevarán a cabo entrevistas semiestructuradas con referentes del turismo de la ciudad y propietarios de alojamientos turísticos. Se emplea un enfoque mixto, integrando métodos cuantitativos y cualitativos para capturar datos estadísticos. La población objetivo incluirá a gestores de alojamientos temporales, hoteleros locales y turistas que hayan utilizado estos servicios.

En resumen, esta tesis se centrará en el impacto de los alojamientos turísticos temporarios en Ushuaia, las consecuencias y desafíos que plantean, y las posibles soluciones para mitigar sus efectos negativos y promover un desarrollo turístico sostenible en la ciudad.

## **PLANTEAMIENTO Y FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

En el contexto de uno de los destinos más importantes de la Argentina, donde la demanda en el turismo está experimentando un crecimiento significativo y sostenido en las últimas dos décadas, surge la formulación de esta investigación con el objetivo de desarrollar la problemática que generan los alojamientos turísticos que operan por fuera de las normativas del municipio de Ushuaia.

La expansión de la Economía Colaborativa en el ámbito de los alojamientos temporales, plantea una serie de irregularidades que no solo afectan a la creciente Industria turística de la ciudad de Ushuaia, sino a la seguridad de los visitantes y al acceso a la vivienda para la comunidad local. En este contexto, la falta de regulación y el control por parte de las autoridades competentes han permitido que este fenómeno se expanda, logrando así un desarrollo creciente en la economía de la sociedad, pero también consecuencias negativas en varios aspectos dentro de la comunidad.

La formulación de esta investigación propone la identificación de los actores y factores que se involucran en tal crecimiento de estas Economías Colaborativas de los alojamientos turísticos temporarios de la ciudad de Ushuaia, como también analizar de manera integral el impacto que produce en la industria hotelera frente a esta tendencia disruptiva.

La falta de una regulación adecuada en los alojamientos temporarios no solo afecta a la industria, sino que también impacta directamente en el desarrollo de la sociedad local, la escasez de viviendas disponibles.

## **JUSTIFICACIÓN**

La ciudad de Ushuaia, ubicada en el extremo sur de Argentina, es conocida por su belleza natural y su abanico de atractivos turísticos. Ushuaia ostenta el título de ser la ciudad más austral del mundo. Sin embargo, en los últimos años, ha surgido una problemática preocupante relacionada con el aumento sostenido de los denominados alojamientos turísticos temporales. Este fenómeno plantea diversos desafíos tanto para las autoridades locales como para los habitantes de la ciudad.

Según un estudio realizado por el Centro de Estudios Metropolitano del 2023 (CEM) señala que hay 30.000 ofertas activas de alojamiento temporales en 22 ciudades de Argentina, donde se menciona a la ciudad de Ushuaia como una de las más llamativas, con un crecimiento del 100% en los últimos años, donde la oferta oscila en las 1.014 unidades de alojamientos temporales. (5% más que en el 2022). El ratio de viviendas (según censo 2022) versus alquileres temporales disponibles (Airbnb) es uno de los mayores del país estimado en el 2023 en el 2.64%. Basado en el informe de Granero Realini, Guadalupe; Alvaredo, Constanza. (2023)

La multiplicación de alojamientos turísticos irregulares en Ushuaia se ha convertido en una tendencia al alza en la capital fueguina, aunque es una tendencia a nivel mundial con parámetros similares en ciudades turísticas, desencadenada en gran medida por la falta de regulación y control por parte de las autoridades. Este crecimiento no regulado conlleva consecuencias perjudiciales para la comunidad de Ushuaia, ya que estos establecimientos operan al margen de las normativas establecidas para garantizar la seguridad y el bienestar de los visitantes y residentes.

La presencia de alojamientos turísticos temporales afecta directamente a la comunidad local ya que contribuye a la escasez de viviendas disponibles para los residentes,

porque muchas propiedades son destinadas exclusivamente a actividades turísticas no autorizadas.

Los alojamientos turísticos desregulados generan una competencia desleal con la importante industria hotelera de Ushuaia que cumplen con todas las regulaciones que le solicitan, las fuertes cargas sociales y contribuyen a los impuestos locales que se les exige. Esta competencia desigual afecta la sostenibilidad y el balance económico de los negocios legítimos y disminuye o desalienta la inversión en servicios e infraestructuras hoteleras. A su vez, las preferencias de los turistas fueron cambiando, buscan vivir experiencias nuevas que se encuentran fuera del ámbito hotelero de una ciudad.

Un punto importante en esta problemática es la posible falta de acción por parte de las autoridades locales. La implementación de medidas que resultan insuficientes o la ausencia de sanciones efectivas contribuyen al aumento de los alojamientos turísticos irregulares, prolongando así la problemática.

La presente investigación está dirigida a la interpretación y al análisis de los comportamientos dentro de una sociedad frente a la problemática del ingreso de alojamientos temporales, donde se ven involucrados el municipio y la industria hotelera de la ciudad.

La justificación de esta investigación radica en la necesidad de comprender a los diferentes actores, desde el municipio y entes, los alojamientos temporales, la industria hotelera y todo esto sin perder el enfoque de lo más importante, el turista. El análisis de esta problemática es vital para comprender y proponer alternativas entre las partes que promuevan una convivencia equitativa entre las diferentes partes.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL**

El objetivo general de esta tesis es analizar la problemática de los alojamientos turísticos temporales en la ciudad de Ushuaia, Argentina, con el fin de comprender el impacto que ocasiona en la hotelería formal.

### **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Identificar las principales características estructurales de los actores participantes y encontrar sus vínculos dentro de la problemática.
- Evaluar el impacto económico de los alojamientos turísticos temporales en la hotelería formal.
- Recomendar alternativas que involucren al municipio de la ciudad, la industria hotelera formal, los alquileres temporarios turísticos y a la comunidad que lo habita, donde deben convivir la equidad, sostenibilidad y el desarrollo turístico local donde se tienen que evaluar la factibilidad y viabilidad considerando aspectos económicos, legales y sociales en Ushuaia.

## **MARCO TEÓRICO**

La Hotelería, aunque se clasifica como una industria, tiene sus raíces en las interacciones sociales y culturales de una ciudad. A lo largo de la evolución histórica de este rubro, ha experimentado ajustes según las sociedades y culturas en las que ha florecido. Podemos señalar que el turismo se caracteriza por las actividades llevadas a cabo por personas durante sus estancias fuera de su entorno habitual, generalmente por períodos inferiores a un año.

Murniati, SE., M.Si & Suryaning Bawono SE.M, Si (2020) expone lo siguiente:

Un producto es cualquier cosa que se pueda ofrecer al mercado para satisfacer el deseo o la necesidad de un consumidor. El producto que se ofrece en el sector hotelero son los servicios de hospedaje. Sin embargo, lo que se necesita para ganar la competencia es diferenciar los servicios de hospedaje de los competidores que están orientados a agregar valor a la satisfacción del cliente. Esto está relacionado con la aplicación de la teoría del comportamiento del consumidor para mejorar la calidad del producto. (p. 2). La diferenciación de servicios, la comprensión del comportamiento del consumidor y la satisfacción del cliente son elementos clave para el éxito en el sector hotelero.

Como señalan Chon, Sparrowe, R. T. (2000) "Un aspecto histórico de la hospitalidad es la obligación de tratar a los extraños con dignidad, de darles de comer y de beber y velar por su seguridad" (p. 9). El turismo implica la movilidad de las personas fuera de su entorno habitual. Puede abarcar una variedad de actividades, desde visitar lugares turísticos hasta participar en experiencias culturales, recreativas o de ocio.

Un establecimiento hotelero ofrece, en su esencia principal, servicios de alojamiento, forman parte estructural de la industria turística de una ciudad, región o país. Según Pablo D'Onofrio (2005) "El consumidor de servicio hotelero es el Individuo y sus subjetividades; el hotelero proveerá los recursos tangibles e intangibles, para que ese individuo usuario desarrollo y pague por actividades que él denomina naturalmente: comer, divertirse, comunicarse". (p. 14)

La hotelería de un destino interactúa con muchos actores, stakeholders, además de los clientes, dentro de una ciudad, tales como los proveedores, instituciones, agencias de viajes, competidores y una comunidad local. Es parte de la promoción de las economías

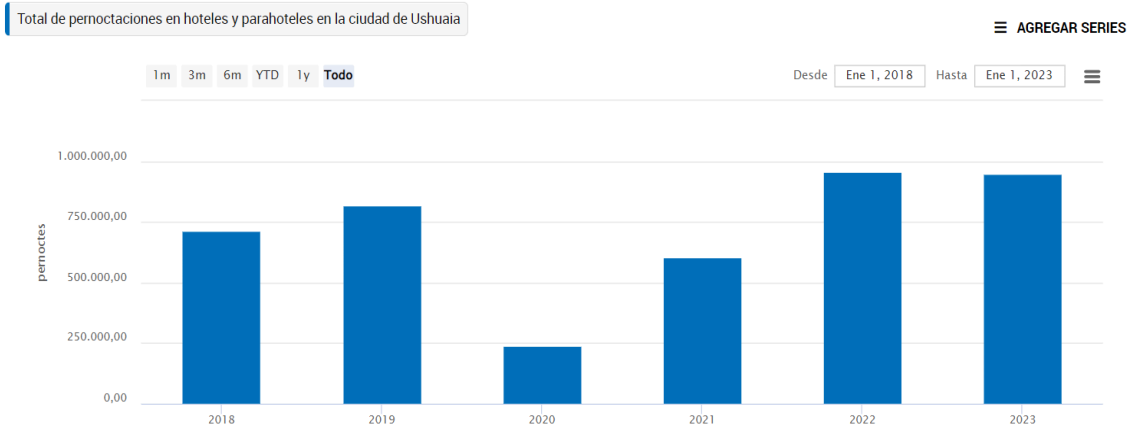


regionales, son Responsables Sociales Corporativos (RSC) y generadores de empleo. Según D'Onofrio Pablo (2005):

Tradicionalmente se produce una fuerte influencia recíproca entre el hotel y el medio que lo circula. Por sus características, un hotel es considerado por el medio donde está inserto, como lugar para albergar a los visitantes de esa comunidad y una social de encuentro para las distintas manifestaciones comunitarias" (p. 19). La hotelería es un sector con un impacto significativo en la economía, la sociedad y el medio ambiente de un destino.

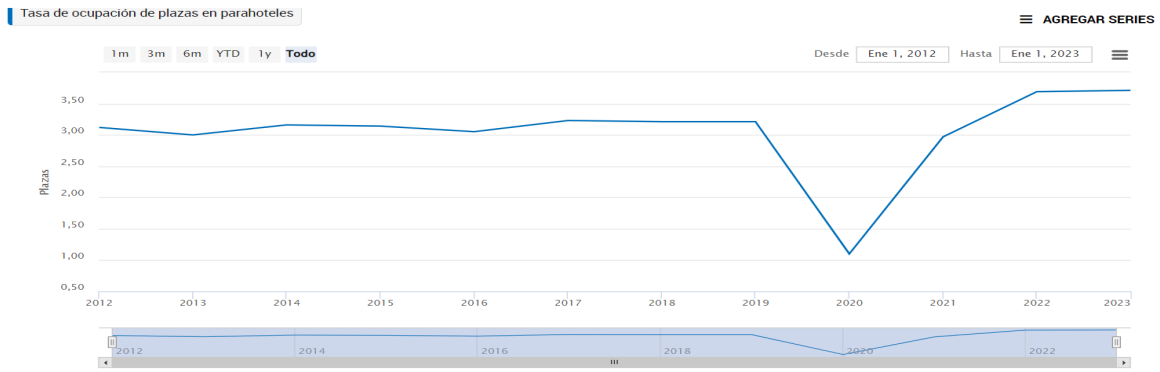
Los hoteles son unidades de negocio planificadas y acondicionadas, el objetivo radica en que todas las áreas de las cuales depende este servicio, funcione eficientemente para así crear fidelidad de los huéspedes y alcanzar el renombre que lleva al éxito. Según Chon, K. S. Sparrowe, R. T. (2000) "Los inversores y promotores estudian las posibilidades de un proyecto es o no viable, los promotores necesitan un análisis detallado de todos los factores que hacen que un hotel sea rentable" (p. 171). Para garantizar que un proyecto hotelero sea viable y rentable, los inversores deben realizar un análisis exhaustivo de diversos factores clave tales como la ubicación, la competencia, la demanda del mercado y con los recursos humanos que habitan en la zona.

La ciudad de Ushuaia, ha experimentado un crecimiento turístico significativo en los últimos años, convirtiéndose en un destino atractivo para visitantes de todo el mundo.



**Figura 1:** *Número total de pernoctaciones en hoteles y parahoteles en la ciudad de Ushuaia (2018-2023).* **Fuente:** SINTA <https://www.yvera.tur.ar/sinta/datos.yvera.gob.ar>

El gráfico extraído de SINTA muestra la cantidad de pernoctes en el destino de Ushuaia de hoteles y alojamientos temporales (a los que llaman parahoteles). Podríamos indicar que la caída en 2020 destaca el impacto significativo de la pandemia de COVID-19 en el turismo y la industria hotelera en Ushuaia. La reducción drástica en las pernoctaciones refleja las restricciones de viaje y la disminución del turismo global durante ese año. Los años 2021 y 2022 muestran una recuperación constante en el número de pernoctaciones, con 2022 y 2023 alcanzando niveles similares a los previos a la pandemia. Esto sugiere una recuperación robusta del turismo en la ciudad.



**Figura 2:** Total de pernoctaciones parahoteles en Argentina. 2012-2023 Fuente: SINTA.

Total de pernoctaciones parahoteles en Argentina. 2012-2023. <https://datos.yvera.gov.ar>

Aunque la información no detalla en qué tipo de alojamiento se hospedan los visitantes en Ushuaia, nos enfocaremos en analizar el aumento reciente de la tasa de ocupación de plazas en parahoteles. El último año, esta tasa experimentó un crecimiento, alcanzando un 3.71%.

Con el paso del tiempo, el impacto creciente de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) ha sido notable, y la industria del turismo ha sabido capitalizar esta tendencia. Este fenómeno ha evolucionado de manera significativa, facilitando a los usuarios finales una mayor proximidad a los destinos turísticos y a la oferta hotelera, como dice Buhalis, D., & Law, R. (2008):

La reingeniería de procesos de negocio impulsada por las TIC que se observa en la industria genera gradualmente un nuevo cambio de paradigma. Esto altera la estructura de toda la industria y desarrolla una amplia gama de oportunidades y amenazas para todas las partes interesadas (p. 76). En efecto, la tecnología se presenta como un valioso aliado para los destinos turísticos, al mismo tiempo que introduce amenazas mediante la irrupción de nuevos participantes, como los alojamientos particulares privados dirigidos al turismo.

En relación a la autenticidad sobre alojamientos turísticos particulares, De la Encarnación, menciona lo siguiente (2016):

La pregunta obligada es la siguiente: ¿el modelo colaborativo resulta aplicable al mercado inmobiliario turístico? Sin duda. Como venimos observando, asistimos a una nueva transformación del imaginario social que se debe, en gran parte, al soporte tecnológico ya que se utilizan las herramientas tecnológicas como catalizadores de la participación ciudadana, desarrollando una nueva conciencia del espacio compartido y permitiendo la emergencia de las sinergias entre individuos activos y comprometidos. Fruto de esta nueva conciencia social nace el controvertido alojamiento colaborativo, rodeado de polémica no sólo en cuanto a su denominación sino, sobre todo, en cuanto a su regulación y a las distintas modalidades de su puesta en práctica. (p. 35).

La búsqueda de la autenticidad en el alojamiento turístico particular requiere un enfoque integral que involucre a diferentes actores, desde las plataformas tecnológicas hasta los anfitriones, los huéspedes y las autoridades competentes. Solo a través de una colaboración conjunta se podrá garantizar que la oferta de alojamiento turístico sea auténtica, responsable y sostenible.

En los últimos años, empieza a tomar cada vez más fuerza el concepto de Economía Colaborativa, también conocida como Economía del compartir o Economía Peer-to-Peer (P2P), que es un modelo económico basado en compartir diversos recursos y servicios, principalmente a través de plataformas digitales. Según Bulchand (2018):

La colaboración directa entre personas buscando un beneficio mutuo siempre ha existido, probablemente, el caso más conocido y antiguo sea el trueque. No obstante, ha sido el avance tecnológico lo que ha hecho que esta colaboración se la etiquete de

economía, al haber multiplicado por varios órdenes de magnitud su presencia e influencia. (p. 6).

Asimismo, podemos agregar que la cultura de compartir, impulsada por la tecnología, tiene raíces que se extienden más allá de las plataformas actuales como Flickr, Wikipedia y las redes sociales. En épocas anteriores, blogs y diversas formas de intercambio de información permitían a los usuarios compartir experiencias e información con otros usuarios.

Sobre la clasificación del modelo de prestación y participación en las transacciones Alfonso Sánchez (2016) (citando a Stokes, Clarence, Anderson & Rinne, 2014) describe lo siguiente:

Se distingue así el modelo B2C o Business-to-Consumer, en el que la empresa es titular o maneja directamente el servicio o la prestación; el B2B o Business-to-Business, donde la interacción se realiza entre empresas que poseen o manejan el servicio o la prestación; el P2P o Peer-to-Peer, en el que son los particulares los que a través de la plataforma interactúan y cambian o realizan las prestaciones o servicios; el C2B o Consumer-to-Business en el que la empresa se beneficia y paga por los conocimientos o activos de los consumidores; y el G2G o Government to-Government en el que son los organismos o instituciones públicas los que interactúan a través de la plataforma. (p. 238).

Entonces empresas como Airbnb.com usan plataformas P2P que ponen en contacto a consumidores finales con los anfitriones y basa el éxito de esta modalidad a la confianza entre los mismos a través de los comentarios y ranking que los consumidores colocan una vez finalizada la estadía.

En su libro como compilador Peña Reyes (2020) resume lo siguiente:

La industria 4.0 y la Revolución Digital han generado nuevas formas de emprendimientos y empleos. De los efectos de este fenómeno antes nombrado es la economía colaborativa, en ella se facilita y se dinamiza el intercambio de bienes y servicios, sin embargo, su rápido crecimiento implica nuevos retos para la humanidad, la creación de nuevos empleos y formas diferentes de contratación. Se trata de una revolución económica que debe ser evaluada y controlada para que se aproveche de la mejor manera. (p. 15). La economía colaborativa tiene el potencial de transformar positivamente la economía y la sociedad. Sin embargo, su desarrollo requiere un enfoque integral que involucre a todos los actores involucrados para garantizar un futuro próspero y sostenible.

La idea de compartir y colaborar no es nueva y ha existido en diversas formas a lo largo de la historia. Sin embargo, con la llegada de la tecnología y la conectividad digital, se crearon nuevas plataformas que facilitaron el intercambio de bienes y servicios de una manera más eficiente y a gran escala. Según menciona Bulchand (2018):

Uno de los resultados de la expansión de internet ha sido la emergencia de la economía colaborativa. Si bien en la actualidad estamos empezando a percibir algunos de los efectos de esta economía, autores como Rifkin (2014) pronostican que el cambio que se va a producir es de un calado con pocos precedentes en la historia de la humanidad. El indica que el auge de internet de las cosas y del costo marginal cero (la capacidad de producir unidades adicionales de bienes y servicios casi sin coste) dará lugar a un nuevo paradigma económico que él denomina "El Procomún Colaborativo" (p. 7)

Con el auge de Internet y una mayor conectividad, la transición hacia la economía colaborativa se aceleró, plataformas en línea comenzaron a facilitar la conexión directa entre proveedores y consumidores, eliminando intermediarios y fomentando el intercambio directo entre pares.

A medida que la economía colaborativa se expandía, surgieron plataformas emblemáticas tales como Airbnb (fundada en 2008) permitiendo a las personas particulares alquilar sus propiedades a viajeros, y Uber (fundada en 2009) revolucionó el transporte al conectar a conductores con pasajeros a través de una aplicación. Hoy Airbnb está valorada en 10.000 millones de dólares (Bolsa de Wall Street 2021). La economía colaborativa ha evolucionado y se ha expandido significativamente desde sus inicios. Aunque ha generado oportunidades y beneficios, también ha planteado cuestionamientos éticos, legales y sociales que han llevado a un debate continuo sobre su impacto en las comunidades y en las estructuras económicas tradicionales.

La denominada economía colaborativa está transformando el método de acceso a los bienes y servicios de las sociedades; sin embargo, uno de sus principales desafíos es la regulación y cuestiones relacionadas con la seguridad y la equidad. En su libro Galo (2016). Menciona lo siguiente:

Brasil, México, Argentina y Perú lideran en cuanto a número de iniciativas de Economía Colaborativa, concentrando el 69% del número total de respuestas. Se trata de un ecosistema muy joven, la gran mayoría de las iniciativas han sido creadas en los últimos 5 años-(p. 6)

Los principales sectores y más populares de la Economía Colaborativa son:

- **Transporte:** De los casos más emblemáticos, donde se trata que no solo un individuo particular ponga a disposición su auto, sino que lo puede compartir el mismo con otros individuos sin la necesidad de conocerse. Su éxito radica en un fuerte manejo de plataformas de internet y la optimización disruptiva sobre franjas horarias y zonas. Los ejemplos más importantes son: Uber y Cabify en Argentina.
- **Trabajos Freelance:** Con fuerte presencia vía internet, en la economía colaborativa contribuyen a una nueva era de la evolución del trabajo y la colaboración laboral, donde se busca facilitar la conexión directa y la cooperación entre individuos en el ámbito laboral. Tienen como ejemplos Upwork y Freelancer.
- **Alojamiento:** La economía colaborativa en el sector de alojamiento es una de las que más han presentado auge, es donde se permite que individuos compartan sus propiedades para una persona no residente del lugar. El caso más resonante en Argentina es Airbnb.

Peña Reyes (2020) menciona lo siguiente:

Airbnb ha logrado que miles de personas en el planeta viajen de forma más barata, consigan hostales en lugares donde no hay hoteles y le otorga la posibilidad a muchas familias de generar ingresos por la renta de sus cuartos y en algunas ocasiones hasta brindar servicio de comida y aseo. Así como esta aplicación, hay muchas otras que optimizan los recursos de la población, incentivan la movilización de capital humano, a través de las fronteras y dan oportunidades de empleo.” (p. 30). Peña Reyes ofrece una visión positiva del impacto de Airbnb en el turismo y la economía local. La plataforma ha democratizado el acceso al alojamiento, generado nuevas oportunidades



de ingresos, optimizado el uso de recursos y contribuido a la movilidad de capital humano.

Desde la inclusión de alojamientos particulares mediante plataformas online los viajeros ahora tienen acceso a una amplia variedad de opciones de alojamiento, desde habitaciones privadas hasta casas completas. Esto ha llevado a una mayor personalización de las opciones de hospedaje, permitiendo a los viajeros elegir alojamientos que se adapten mejor a sus necesidades y preferencias. Bulchand (2018) desarrolla una idea que para ser economía colaborativa debería tener las 7P:

Los **P**articulares, los que **P**roducen, usando medios **P**ropios y ponen a disposición de sus clientes productos y servicios mediante **P**lataformas tecnológicas logrando, dado el caso, ocupaciones principalmente a tiempo **P**arcial sin alcanzar al tamaño de **P**yme y manteniendo el **P**oder en la toma de decisiones ” (p. 12)

Los viajeros buscan cada vez más experiencias auténticas y locales. Los alojamientos en plataformas a menudo ofrecen a los viajeros la oportunidad de hospedarse en barrios residenciales y vivir más como un local, lo que puede enriquecer su experiencia de viaje. Cabe mencionar que empresas como Airbnb generan un ingreso como intermediario, según su propia página indica lo siguiente (Airbnb s/f):

La mayoría de los anfitriones pagan una tarifa por servicio fija del 3 % del subtotal de la reserva. El subtotal se calcula sumando el precio por noche y las tarifas opcionales que cobres a los huéspedes (como la tarifa de limpieza), pero no se incluyen los impuestos ni la tarifa por servicio de Airbnb. Los huéspedes suelen pagar una tarifa por servicio de alrededor del 14 % del subtotal de la reserva.

No obstante, el crecimiento en la demanda de alojamientos no regulados ha generado consecuencias en los costos y la disponibilidad de opciones de hospedaje convencionales. En determinadas ciudades, especialmente aquellas de interés turístico, se observa un incremento en los precios de alquiler a largo plazo como resultado de la transformación de propiedades en unidades destinadas al alquiler turístico. Peña Reyes (2020) destaca esta diferencia:

Según el cálculo de STR, consultora especializada en el sector hotelero a nivel mundial, si se sumaran las opciones de alojamiento de las 5 compañías con más propiedades en el mundo (Marriot, Hilton, InterContinental, Wyndham y AccorHotels), se llegaría a “una cifra cercana a los 3,9 millones de habitaciones” (hdl.handle.net, 2020, p. 1). Esta cifra es superada con creces por Airbnb, pues la plataforma ya cuenta con más de 5 millones de opciones de alojamiento en más de 81.000 ciudades de todo el mundo (Forbes, 2018, p 39). El crecimiento de Airbnb.com ha transformado el panorama del alojamiento turístico y ha generado tanto oportunidades como desafíos. Un enfoque responsable y participativo permitirá aprovechar al máximo los beneficios de este modelo de negocio mientras se mitigan sus impactos negativos en el mercado inmobiliario y en la comunidad.

En su plataforma en línea, la empresa Airbnb hace referencia a distintos perfiles de anfitriones, de los cuales solo el primero parece alinearse verdaderamente con la esencia de una economía colaborativa (Airbnb s/f):

- Propietario del anuncio: es la persona que publica el anuncio a través de su cuenta de Airbnb. Por lo general, es el propietario o inquilino de la propiedad.
- Coanfitrión de acceso completo: normalmente es un amigo o familiar, o alguien contratado, que ayuda al anfitrión a gestionar el alojamiento. Los co-anfitriones con permisos de acceso completo pueden ser el anfitrión principal.

- **Equipo para el hospedaje:** es una empresa o un grupo de personas que gestiona alojamientos en nombre del propietario del anuncio. Pueden llevar a cabo diversas funciones, como establecer los precios, reunirse con los huéspedes a su llegada y gestionar el mantenimiento de la propiedad. El propietario de la cuenta de este equipo siempre figura como anfitrión principal.

Podemos mencionar otra modalidad de alojamiento entre individuos, pero que se lleva a cabo sin cargos, como la ofrecida por "CouchSurfing". Esta plataforma conecta a viajeros con anfitriones locales dispuestos a brindar alojamiento de forma gratuita. La plataforma se distingue por su compromiso con la diversidad cultural, la generosidad y la colaboración. Hasta el año 2020, CouchSurfing operaba como una organización sin fines de lucro, financiada a través de donaciones. Sin embargo, desde noviembre de ese mismo año, comenzaron a implementar una membresía de pago que ofrece mayores funciones y visibilidad de la información.

Otras plataformas similares a Airbnb incluyen vrbo.com donde la diferencia clave radica en el tipo de alojamiento proporcionado, ya que VRBO tiende a ofrecer casas completas para vacaciones, a diferencia de Airbnb, que también incluye habitaciones en casas o apartamentos. Asimismo, se puede mencionar la plataforma homeexchange.com, que facilita el intercambio de casas entre sus miembros, permitiéndoles alojarse en la propiedad del otro sin incurrir en tarifas de alquiler. Otro jugador en este espacio es onefinestay.com, que se diferencia del resto al enfocarse exclusivamente en propiedades de lujo y exclusivas. Las residencias de onefinestay suelen ser de alta gama y ofrecen servicios premium.

Por último mencionamos a nightswapping.com que introduce el concepto innovador de "NightPoints", una moneda virtual que los usuarios ganan al hospedar a otros

miembros en sus hogares. Estos "NightPoints" se pueden utilizar como forma de pago para alojarse en las propiedades de otros miembros.

La llegada de las economías colaborativas a la sociedad ha generado debates sobre la falta de normativas que regulen su operación, Peña Reyes (2020) dice lo siguiente:

El mundo ha sido testigo de los miles de interrogantes jurídicos que plantean estas nuevas empresas de la economía colaborativa, que han crecido de manera tan vertiginosa, que las leyes existentes no han sido suficientes para delimitarla. Se tendrá que hacer un esfuerzo conjunto con todos los actores del país para regular de manera correcta y clara, de tal forma que no se obstaculice su crecimiento ni tampoco se haga daño a las bases económicas que sostienen el país. (p. 52).

De tal manera, se deduce que las economías colaborativas, impulsadas por las herramientas tecnológicas, están creciendo a un ritmo tan rápido que el marco regulatorio actual no logra abarcarlas completamente. Este crecimiento vertiginoso plantea numerosos desafíos jurídicos que requieren un esfuerzo conjunto para desarrollar regulaciones claras y adecuadas.

Sobre el fuerte aumento en una sociedad de una economía colaborativa Pascual Montero (2017) indica lo siguiente:

La irrupción de la economía colaborativa está generando múltiples problemas sociales y jurídicos, especialmente en algunos sectores que hasta la fecha han sido densamente regulados mediante normas y técnicas de intervención pública pensadas para una realidad distinta de la actual. El del transporte urbano de pasajeros mediante vehículos turismo constituye -junto con el del alojamiento de corta duración- uno de los sectores paradigmáticos en este sentido, donde la relevancia y la virulencia de las

controversias suscitadas están alcanzando una mayor intensidad. Es un sector que ha contado con una regulación muy intensa, integrada por toda una batería de normas restrictivas de la competencia y de la libertad de prestación de servicios que impiden o dificultan muy sustancialmente el desarrollo de los nuevos sistemas de economía colaborativa. (p. 352)

Sobre esta problemática, que son una de las centrales, hace referencia la autora De la Encarnación lo siguiente (2016):

El primero de los problemas a los que se enfrenta esta nueva modalidad de alojamiento vacacional es su encuadre jurídico. Como toda transformación económica disruptiva, la economía colaborativa supone un cambio de paradigma y, en cuanto se refiere al alojamiento, constituye una nueva perspectiva frente a las formas habituales de hospedaje en cualquiera de sus segmentos. El amplio abanico de posibilidades previsto por estas plataformas virtuales choca de lleno con la normativa tradicional. (p. 36). La economía colaborativa en el sector del alojamiento enfrenta un desafío significativo debido a la falta de un marco jurídico adecuado. Esta falta de regulación provoca un choque con la normativa tradicional que regula las formas convencionales de hospedaje.

Muchas ciudades y países han tenido que abordar la cuestión de la regulación de alojamientos temporales. Esto ha llevado a conflictos legales y debates sobre cómo equilibrar la oferta de alojamientos turísticos con la necesidad de preservar el mercado inmobiliario local y garantizar la seguridad de los huéspedes. Galo menciona a Sarasola (2016):

“Lo más importante para que esto funcione es hacer las cosas bien: la Economía Colaborativa hay que regular, pero con inteligencia. Por ejemplo, no puede ser que un hotel tenga que cumplir 500 leyes regulatorias y el piso de un particular no tenga que

soportar ninguna. Solo en el momento en el que empecemos a buscar soluciones a este tipo de situaciones y actuemos con sentido común, las cosas empezarán a funcionar.”(p. 29)

Galo trae a referencia Perez Garrido (2016):

Su actividad impacta de manera clara a industrias ya existentes y que no pueden actuar en condiciones similares por la regulación, los activos específicos que poseen o simplemente la falta de flexibilidad. Afectan al cliente o posible usuario, que ve cómo la oferta aumenta, seguramente a un mejor precio Y afecta a los participantes en estas iniciativas generando ingresos adicionales donde no los había, por bienes, servicios, conocimiento, que antes era difícil movilizar más allá de una economía informal y de proximidad. (p. 4)

Como hemos desarrollado, los aspectos más debatidos de la economía colaborativa, es la carencia de regulaciones y su competencia con los hoteles convencionales, también debemos considerar otro punto importante: la seguridad y la calidad ofrecidas a los turistas en el ámbito de los alojamientos temporales turísticos, De Encarnación menciona lo siguiente (2016):

La inexistencia de una regulación específica que establezca las garantías necesarias que protejan al usuario de este tipo de alojamiento turístico, lo que puede derivar no sólo en una merma de la calidad de la oferta turística de nuestro país, sino también en que los propios oferentes del alojamiento puedan incurrir en diversas infracciones administrativas y tributarias. Es que la calidad de esta oferta se ha convertido en un principio general esencial que recorre toda la materia turística.. (p. 45).

A su vez, Galo, menciona a Sarasola, presidente de Bemate.com (2016):

Analizamos qué es lo que fallaba en las plataformas existentes, por qué mucha gente tenía todavía miedo a quedarse en una vivienda turística y fue cuando nos dimos cuenta de que el cliente necesitaba seguridad. Seguridad en que lo que ves en las fotos es lo que te vas a encontrar cuando llegues al apartamento y por eso nuestra primera premisa fue que todos los apartamentos de BeMate.com hubiesen sido revisados previamente por nosotros. (p. 29) Cabe mencionar que los comentarios y ratings que se dan en las diferentes plataformas de alojamientos turísticos, así como los de hoteles, llevan a transmitir una seguridad al desconocido.

En la página de web de Airbnb habla sobre la seguridad haciendo recomendaciones (Airbnb s/f):

Siempre recomendamos que lean los comentarios que dejan otros huéspedes. Vas a encontrar calificaciones sobre diferentes aspectos, como la limpieza y la veracidad, y evaluaciones detalladas de otros viajeros. Los huéspedes pueden dejar evaluaciones solo después de terminar el viaje” “Aunque preferimos que los anfitriones y los huéspedes resuelvan los problemas directamente, sabemos que no siempre es posible. Si tu anfitrión no puede resolver el problema, no responde o rechaza tu solicitud de reembolso, avísanos. Un miembro de nuestro equipo va a intervenir para ayudarte a resolver el problema. Si concluimos que el problema está cubierto por AirCover para huéspedes, te vamos a ayudar a encontrar un alojamiento parecido con un precio similar, en función de la disponibilidad. Si no hay ninguno o no quieres reservar otro espacio, te vamos a dar un reembolso total o parcial.

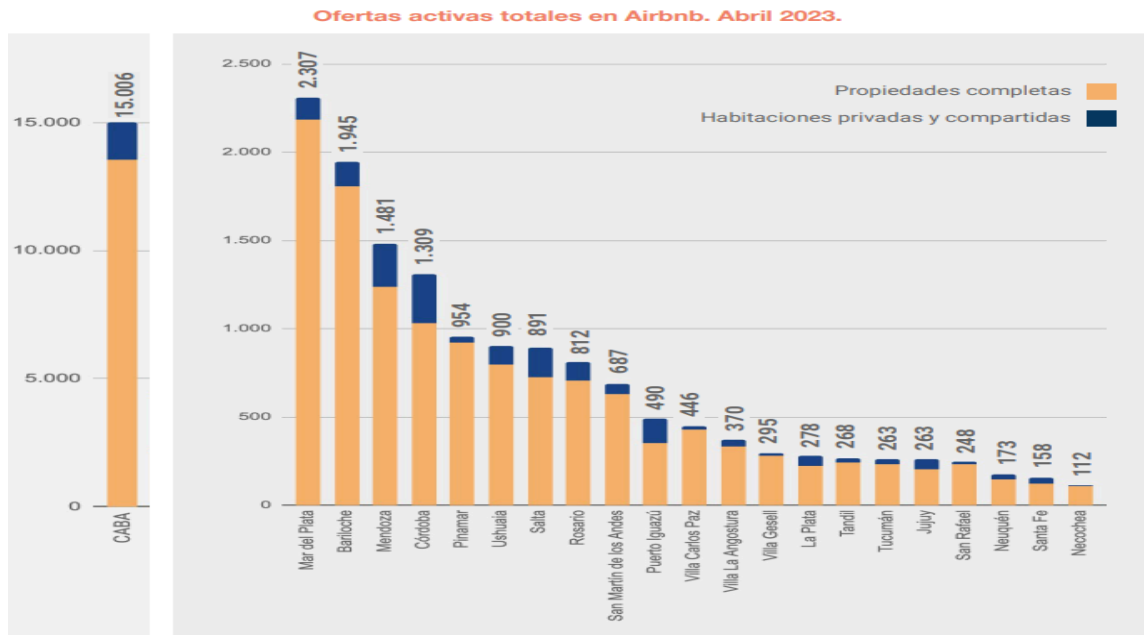
No obstante, el periódico digital Infobae cuestiona ciertos aspectos de la seguridad en Airbnb.com al examinar un informe publicado por Bloomberg: (Infobae 2021):

La compañía tiene toda una división especializada en manejo de crisis. Los miembros del equipo tienen autonomía para gastar lo que sea necesario para que la víctima se sienta apoyada, incluido el pago de vuelos, alojamiento, comida, asesoramiento, costos de salud y pruebas de detección de enfermedades de transmisión sexual para sobrevivientes de violación. Entre los “incidentes” que suceden con más frecuencia de lo imaginado hay robos, violencia física, violaciones, abuso de menores, uso de las propiedades rentadas para actividades ilegales, e incluso casos en donde huéspedes han reportado el hallazgo de miembros humanos descuartizados en las propiedades. Airbnb, pagar grandes cantidades de dinero a las víctimas para que firmen acuerdos de confidencialidad que les impida demandar a la compañía, hablar de lo ocurrido a la prensa o las autoridades, o hacer reclamos posteriores de dinero. De acuerdo con las respuestas de Airbnb a Bloomberg, menos del 0,1% de sus viviendas de alquiler han tenido problemas de seguridad, una cifra que destacan es supremamente baja.

Las regulaciones que impactan a las plataformas de alojamiento son cada vez más evidentes, especialmente en las ciudades turísticas más importantes. La variedad de regulaciones refleja los diversos problemas y desafíos que estas ciudades están intentando resolver. Uno de los desafíos específicos que enfrentan los alojamientos temporales dirigidos al turismo es la reducción de la oferta de viviendas para los residentes locales, según señala Granero Realini; Alvaredo del Centro de Estudios Metropolitano (2023):

En todas las ciudades en las cuales se desplegaron las plataformas de alquileres temporarios, se agravó el problema del acceso a la vivienda para quienes viven en esas ciudades. Argentina no es la excepción. a expansión de los alquileres temporarios plantea la paradoja de que, al haber relativamente pocas reservas de la oferta disponible, los ingresos de los alquileres temporarios al año son menores que los de un alquiler de largo plazo (p. 6)





**Figura 3:** propiedades en alquiler temporario de Airbnb en Argentina, junio 2023 **Fuente:** Granero Realini, Alvaredo (2023) Centro de Estudios Metropolitano.

En su tesis de doctorado Zahratu menciona a la gentrificación (2020):

Algunos casos muestran que en barrios de ingresos medios ofertar una propiedad en Airbnb es más rentable que alquilarla a residentes permanentes; además, en barrios que ya han sido gentrificados, donde ya se desplazó a la población original y se transformaron en zonas de mayores ingresos, aumentan las ganancias generadas por la plataforma (Shabrina et al., 2020)

Sobre la gentrificación los autores Cañada y Conde hacen el siguiente comentario (2021): “Una dinámica que, como en otros espacios urbanos en diferentes partes del mundo, ha potenciado una gentrificación turística y una intensa movilización social en contra y a favor de estas formas de alojamiento” (p. 8). Además, la autora Shabrina destaca la creciente complicación para establecer regulaciones efectivas en la actividad de alojamientos temporales, lo que tiene implicaciones significativas para los residentes de la ciudad (2022):

En relación a la utilización de inmuebles para el desarrollo de actividades que no cumplen con la regulación local. Hay evidencia científica de la relación entre el incremento del precio de los alquileres y el crecimiento de usos indebidos de propiedades ofertadas en Airbnb. (Shabrina et al., 2022; Horn and Merante, 2017; Lestegás et al., 2019; Bartolomeia et al., 2022; Lima, 2019).

Es importante considerar que la gentrificación es un fenómeno complejo con múltiples causas, y el alojamiento colaborativo es solo uno de los factores que la impulsan. Sin embargo, es evidente que este modelo de negocio ha exacerbado el problema en muchas ciudades.

Granero Realini y Alvaredo mencionan sobre lo que provoca una falta de regulación correcta frente a los inquilinos (2023):

Esto redundaría en que cuando no hay regulación, potencialmente puede darse cualquier uso; lo cual plantea que cuando no hay normativa, tampoco hay parámetros para evaluar los impactos que los alquileres temporarios generan en el desarrollo urbano. Se empiezan a vislumbrar vínculos entre la proporción de ofertas de Airbnb con usos indebidos y la construcción de tipologías específicas de departamentos, que van desde el diseño de unidades mínimas hasta edificios desarrollados en su totalidad para alquileres temporarios. (p. 7)

Uno de los últimos temas que conlleva a esta Economía Colaborativa es sobre las condiciones de los empleados que trabajan para este tipo de empresas y gira en torno a las variables como salario, beneficios y estabilidad laboral. Los autores Cañada y Conde hacen el siguiente comentario: (2021) "El análisis de las relaciones laborales ha generado una fuerte controversia entre quienes valoran las oportunidades para un desarrollo empresarial más eficaz y competitivo y quienes destacan la aparición de nuevas formas de explotación, control

y precarización del trabajo” (p. 8). Luego los mismos autores señalan más adelante sobre la informalidad laboral

El funcionamiento de la empresa en términos laborales evidenciaba también un claro deterioro de las condiciones de empleo y de trabajo. Los “checkers” no tenían contrato ni un sueldo fijo, y la empresa no les proporcionaba recursos para los traslados que debían hacer de vivienda a vivienda ni les facilitaba algún otro medio de transporte personal. Su remuneración era estrictamente por entrada de turista. (p. 35).

En contrapunto sobre la creación de nuevos empleos y formas diferentes de contratación Peña Reyes señala (2020):

Hay personas que tienen su empleo formal con un horario fijo, una subordinación y unas prestaciones sociales, pero que aprovechan el consumo colaborativo para optimizar su productividad diaria, semanal o mensual a través de aplicaciones que se acomodan a lo que pueden ofrecer. (p. 18)

Galo menciona a Bertranou (2016):

La Economía Colaborativa generará cambios en el nuevo escenario laboral. La clave estará en poder desarrollar herramientas que permitan canalizar estas nuevas tecnologías, aprovechar el potencial de empleo que surge en nuevos sectores, ser capaces de dar protección laboral a las diferentes formas de empleo e impulsar relaciones laborales armónicas y equilibradas entre los distintos actores sociales. (p. 30).

El fenómeno emergente de las plataformas de empleo es algo novedoso a nivel global, aún en proceso de comprensión. Es imperativo que los gobiernos de cada país y localidades asuman la responsabilidad de aprovechar las posibilidades inherentes a estas nuevas formas

de empleo. Esto implica la creación de un marco regulatorio que garantice la protección de los derechos de los trabajadores, adaptándose a la dinámica cambiante del mercado laboral.

## **DISEÑO METODOLÓGICO Y TIPO DE INVESTIGACIÓN**

El diseño metodológico del Proyecto de Investigación será exploratorio. Se describe el diseño metodológico para llevar a cabo esta investigación exploratoria:

- Análisis de enfoque Mixto
  
- Dada la complejidad de la problemática, los métodos cuantitativos ayudarán a recopilar datos numéricos sobre el impacto económico y la prevalencia de alojamientos turísticos temporales. Al mismo tiempo, los métodos cualitativos, como entrevistas y encuestas abiertas, pueden capturar perspectivas, motivaciones y experiencias subjetivas.
  
- Comprensión integral: Un enfoque mixto permitirá una comprensión integral de la situación, abordando tanto los aspectos cuantitativos como cualitativos de la investigación.
  
- Propuestas de soluciones integrales: Dado que proponemos desarrollar alternativas entre las partes que involucren al municipio, la industria hotelera, los alojamientos temporales y la comunidad local, un enfoque mixto es beneficioso para comprender tanto los datos objetivos como las percepciones subjetivas de los diferentes actores.
  
- Análisis cuantitativo y cualitativo de datos: Un enfoque mixto nos permitirá realizar tanto un análisis cuantitativo de datos, identificando patrones y correlaciones, como un análisis cualitativo, explorando las razones detrás de ciertos comportamientos y decisiones.

## **POBLACIÓN**

La población objetivo estará compuesta por propietarios de alojamientos temporales, hoteleros locales, autoridades municipales y a los turistas que visitaron la ciudad de Ushuaia que hayan utilizado alojamientos turísticos.

## **TIPO DE MUESTREO Y MUESTRA**

Muestreo No Probabilístico por Conveniencia: Se encuestó a más de 80 turistas argentinos que hayan visitado Ushuaia al menos una vez y que tengan hasta 50 años.

## **TECNICAS DE RECOLECCION DE INFORMACION/DATOS**

- Revisión Bibliográfica: Realizar una revisión de literatura existente sobre economía disruptiva y Economía colaborativa así como las generalidades hoteleras.
- Análisis Documental: Recopilar y analizar documentos legales y normativas vigentes relacionadas con el alquiler de alojamientos turísticos en Ushuaia.
- Entrevistas a propietarios de alojamientos turísticos formales e informales y de la Asociación de Hoteles de Ushuaia para obtener sus perspectivas sobre la inclusión de la economía colaborativa, las regulaciones existentes, los cambios de paradigmas y los desafíos que enfrentan.

## **RESULTADOS OBTENIDOS EN EL TRABAJO DE CAMPO**

### **LOCALIZACIÓN USHUAIA**

La Ciudad de Ushuaia se encuentra en la porción sur de la isla Grande de Tierra del Fuego, la isla más grande de un archipiélago compartido por Argentina y Chile. La isla de Tierra del Fuego está separada del continente sudamericano por el Estrecho de Magallanes, al este, y del continente antártico por el pasaje de Drake, al sur.

La ciudad está en una ubicación privilegiada y única por sus características, al encontrarse rodeada por majestuosas montañas, siendo la única ciudad de Argentina que se encuentra "del otro lado" de la zona cordillerana.

Ushuaia proviene de la lengua yagán, hablada por los yámanas, uno de los pueblos originarios de la región. En yagán, "ush" significa "al fondo" o "hacia el poniente" y "waia" significa "bahía" o "caleta". Por lo tanto, Ushuaia se podría traducir como "bahía que penetra hacia el poniente" o "bahía al fondo". Ushuaia está situada en la costa del Canal Beagle, estas frías aguas que ofrecen un espectacular paisaje y una importante diversidad biológica, El canal fue nombrado en honor al HMS Beagle (Her Majesty's Ship, que en su traducción literal es Buque de Su Majestad), el barco en el que el famoso naturalista inglés Charles Darwin navegó por el mundo durante su viaje de cinco años.

### **TURISMO EN USHUAIA**

Conocida como "La Ciudad del Fin del Mundo" o "Fin del Mundo, principio de la Vida" Ushuaia atrae a viajeros de todo el mundo que buscan experiencias auténticas en un entorno salvaje y remoto. Desde sus montañas hasta las frías aguas marinas, Ushuaia ofrece una amplia gama de actividades turísticas para todos los gustos y edades. Ya sea incursionando por los senderos de su Parque Nacional Tierra del Fuego o navegando por el Canal Beagle, o sumergiéndose en la increíble historia del presidio de Ushuaia.

Dentro de las actividades que se pueden desarrollar la vamos a dividir en dos partes, verano (octubre-abril) y invierno (mayo-septiembre):

El verano de Ushuaia tiene la particularidad de la extensión de horas de sol debido a su cercanía al polo, donde en el verano alcanza las 18 horas de luz. Dentro de las principales actividades podemos mencionar:

- **Trekking:** Ushuaia es una de las principales ciudades de Argentina para este tipo de actividad, las mismas se dividen por el tipo de complejidad, las principales son:

- **Baja-Media:**

- Estancia Tunel y Rio Encajado.

- Senda Glaciar Martial.

- Laguna Esmeralda.

- **Media-Alta:**

- Glaciar Vinciguerra y Laguna de los Tempanos.

- Ojo del Albino.

- Laguna del Caminante.

- **Cabalgatas:** Las travesías a caballo representan una oportunidad para descubrir los paisajes naturales de Ushuaia y sus cercanías. Desde recorridos breves hasta aventuras de



varios días, existen diversas alternativas para disfrutar de esta experiencia. Opciones tales como:

- Zona Lago Escondido.
- Zona Monte Susana.
- Zona Cerro Alarken.
- Navegaciones Canal Beagle, son una de las excursiones consideradas como las

imperdibles en verano, con la figuras estelares de la visita de los pingüinos encontramos las siguientes opciones:

- Navegación Lobos: Travesía por el Canal Beagle hacia la Isla de Lobos, pasando por el Faro Les Eclaireurs, viendo Lobos Marinos, Cormoranes entre otras especies en un recorrido de 3 horas.

- Navegación Pingüinera: Al circuito de Lobos se le suma la Pingüinera en Isla Martillo, tienen un recorrido de 6 horas.

- Navegación Pingüinera + Estancia Harberton: al circuito de Pingüinera en la Isla Martillo sumamos la emblemática Estancia Harberton, un recorrido de 8 horas.

- Puntos de interés ciudad de Ushuaia, dentro del casco histórico podemos mencionar los principales puntos:

- Presidio Fin del Mundo: Recorrido por los antiguos pabellones de la cárcel más emblemática de la historia de Argentina.

- Antigua Casa de Gobierno: ofrece exhibiciones permanentes y temporarias, donde además preserva un amplio archivo histórico de la historia Fueguina.

- Museo Fin del Mundo: Antiguo Banco Nación donde podemos observar sobre las raíces en cual fue construida la ciudad.

- Parque Nacional Tierra del Fuego: Área protegida de casi 69.000 hectáreas y siendo el único de Argentina que combina ambientes tales como marinos, boscosos y de montaña. Podemos mencionar las actividades tales como:

- Tren del Fin del Mundo: recorrido en ferrocarril por el antiguo camino de los presos.

- Principales visitas: Bahía LaPataia y Ensenada, Lago Acigami y centro de interpretación Alakush.

- Senderos: Guanaco, Laguna Negra, Costera y Turbal.

- Sobrevuelos: Diferentes puntos recorridos por avionetas o helicópteros.

Las actividades principales que encontramos en invierno, podemos mencionar: (Las actividades descritas en verano, por un factor climático se ven reducidas, tales como: circuitos de trekking, cabalgatas, senderos en el Parque Nacional Tierra del Fuego.)

- Navegación únicamente por circuito Lobos, esto es debido a que los pingüinos son aves migratorias y se encuentran en el periodo de noviembre a marzo donde vienen a procrear en la Isla Martillo.

- Las opciones que se mantienen durante el invierno: Sobrevuelos, Puntos de Interés de la Ciudad de Ushuaia.

- Actividades invernales: Uno de los motivos principales de elección del turista en estos meses son los centros invernales, que se extienden sobre las ruta 3 con una lejanía máxima de 20 kilómetros. Destacando las siguientes actividades:

- Caminatas por raquetas por diferentes senderos boscosos nevados.

- Esquí de fondo para tablas livianas y sobre llanuras deslizándose sobre valles y bosques.

- Moto de nieve: diferentes centros invernales ofrecen la posibilidad de recorrer los valles acompañados de guías por senderos autorizados.
- Esquí Alpino y Snowboard: en el Cerro Castor, es sin lugar a duda lo más buscado por los turistas en la temporada invernal, donde ofrece diferentes pistas en varios niveles de dificultad.

## **HOTELERÍA EN USHUAIA**

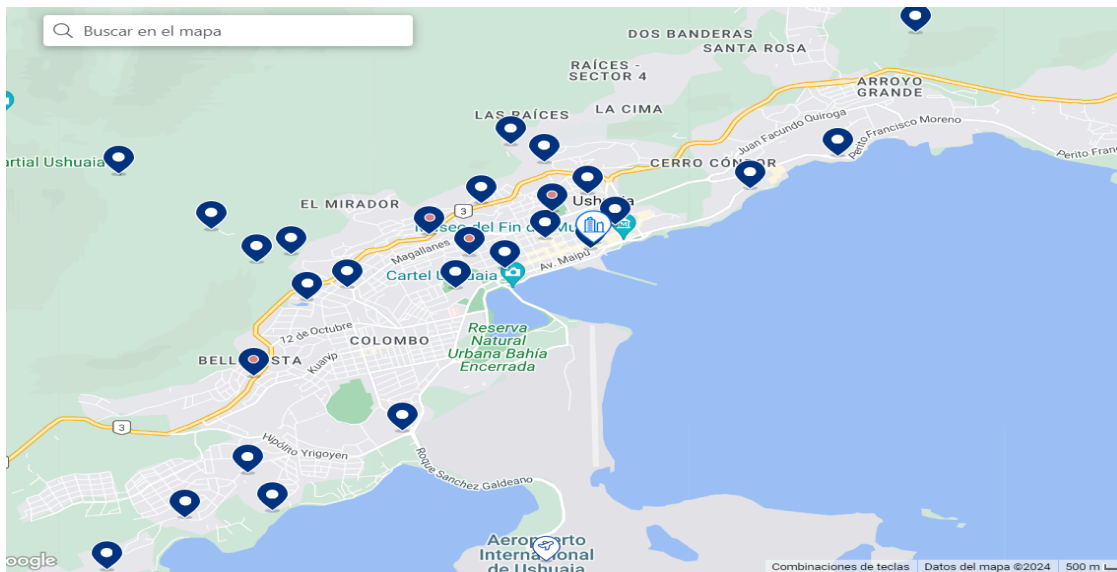
La Hotelería en el confín del mundo posee algunas características como su variedad de alojamientos ya que la capital de Tierra del Fuego tiene una importante gama de alojamientos que van desde hotelería de lujo hasta hostales y en menor escala opciones en cabañas. Esta variedad permite a los consumidores finales elegir según sus preferencias, adecuación sobre su presupuesto y la experiencia que buscan obtener.

La hotelería de Ushuaia, a pesar de su gran variedad y cantidad, no posee un gran número de habitaciones promedio por hotel como otros destinos turísticos argentinos ya que posee 30 hoteles dentro de las categorías 5, 4 y 3 estrellas, donde podemos encontrar que solo 3 hoteles superan la cantidad de 100 habitaciones, dando como un promedio de 52 habitaciones por establecimiento hotelero, entonces podríamos deducir una capacidad total estimada de 125 plazas (personas) por hotel.

Entre los sitios, más conocidos como metabuscadores, de alojamiento tales como lo son booking.com podemos encontrar que ofrecen un total de 57 establecimientos entre hoteles y hosterías, mientras que sitios como despegar.com ofrece una cantidad similar de alojamientos, llegando a 60, el sitio hoteles.com (expedia) ofrece 45 opciones de oferta de hoteles. La página oficial de turismo de la capital fueguina, dependiente de la Secretaría de

Turismo del municipio, turismoushuaia.com, marca 60 hoteles disponibles, mientras que la página de turismo de la provincia de Tierra del Fuego, llamado Instituto Provincial de Turismo, findelmundo.tur.ar, marca 68 establecimientos entre hoteles, hosterías y cabañas.

Podemos mencionar que la ubicación de los hoteles se centran, aproximadamente, la mitad en el casco urbano de la ciudad, mientras que el resto oscilan a una distancia de alrededor de 5-10 minutos en auto del centro. En su gran mayoría, en menor o mayor proporción, cuentan con vista hacia la Bahía Ushuaia y Canal Beagle como vista y valor diferencial. Los hoteles situados más alejados del casco céntrico se destacan por tener mejores vistas, donde encontramos que algunos tienen una altura suficiente para tener una vista 360 de la ciudad y otros a orillas de la bahía.



**Figura 4:** zonas de ubicación de hoteles. Fuente: Booking.com.

La hotelería (y también el turismo) no posee periodos largos de temporada baja como otros destinos patagónicos argentinos, lo que también marca una diferencia con el resto de la región, poniendo como contrapunto a ciudades como Calafate o Puerto Madryn que poseen

temporadas bajas muy marcadas, encontrando que en Ushuaia pocos hoteles cierran sus puertas al finalizar el verano, entonces podríamos mencionar las siguientes temporadas:

- Baja: abril a junio
- Media: octubre-diciembre
- Alta: enero a marzo y julio a septiembre

La hotelería de Ushuaia y sus temporadas de bajas a altas fueron modificándose con el correr de las décadas, destacándose dos factores fundamentales, el primero es el Turismo Antártico, en donde Ushuaia es Puerto de salida, para llegar después de 1.000 kilómetros de navegación, al continente Antártico, para los cruceros que desean conocer el continente blanco, donde podíamos mencionar que se destaca, principalmente, por ser un turismo extranjero de alto poder adquisitivo, donde se hospedan generalmente en hoteles de 4, 5 estrellas y hotelería de lujo de la ciudad, su estadía es considerada corta teniendo un promedio de estadía que oscilan entre 1-2 noches previas a la salida del crucero, al finalizar su travesía suelen tomar un avión directamente a sus países de origen. La temporada Antártica se extiende desde principios de noviembre hasta finales de marzo, cuando la navegación hacia el continente blanco suele cerrarse debido a las condiciones climáticas extremas que se intensifican con la llegada del invierno antártico. El segundo factor que modifica fuertemente la ocupación hotelera del destino es la apertura del centro invernal de Ski Cerro Castor en 1999 y que con el correr de los años fue aumentando su oferta para los esquiadores de la modalidad alpina. Siendo su principal mercado el nacional y el brasilero, pero con fuerte presencia de selecciones de esquiadores de al menos 7 países que entrenan en el Cerro Castor por sus cualidades específicas, tales como calidad de la nieve, condiciones climáticas más largas que otros centros invernales argentinos.

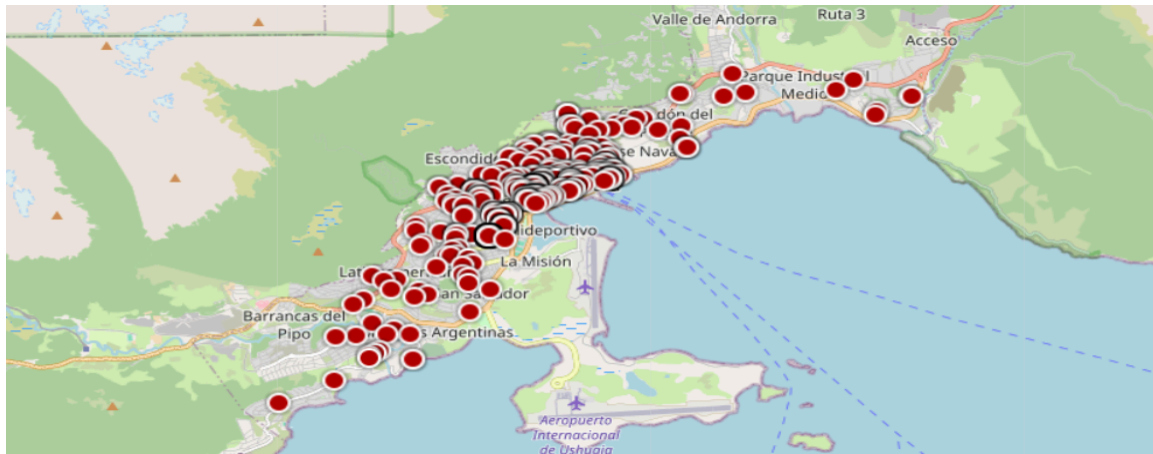
El Turismo Corporativo no es el fuerte de la ciudad de Ushuaia, no se destacan eventos corporativos de gran porte, como los son Buenos Aires, Rosario, Córdoba, Salta y Mendoza, En parte es debido a que la infraestructura hotelera de Ushuaia no posee gran cantidad de plazas (cantidad de personas que puede albergar un establecimiento hotelero) y solo 2 hoteles tienen salones para albergar al menos 500 personas como solo hoteles Arakur Ushuaia Resort & Spa y el hotel ubicado en el camino al Glaciar Martial: hotel Las Hayas. Sin embargo el destino posee su Agencia de Desarrollo de Bureau que es una organización mixta entre privados y públicos que, además de promover el destino, busca oficial de Bureau de convenciones a Ushuaia.

Las ofertas gastronómicas son uno de los puntos distintivos dentro de la ciudad, que también es parte de la ofertas hotelera en sus restaurantes, la gastronomía en Ushuaia está influenciada por los ingredientes locales y las tradiciones culinarias de la región patagónica. Los platos suelen incluir ingredientes como cordero patagónico, mariscos, truchas, centolla y mejillones, entre otros.

## **ALOJAMIENTOS TEMPORARIOS EN USHUAIA**

Los alojamientos temporales no hoteleros en Ushuaia son una opción popular para aquellos que buscan una experiencia más independiente y hogareña durante su estancia en la

ciudad.



**Figura 5:** Ubicación de alquileres temporales **Fuente:** Instituto Fueguino de Turismo.

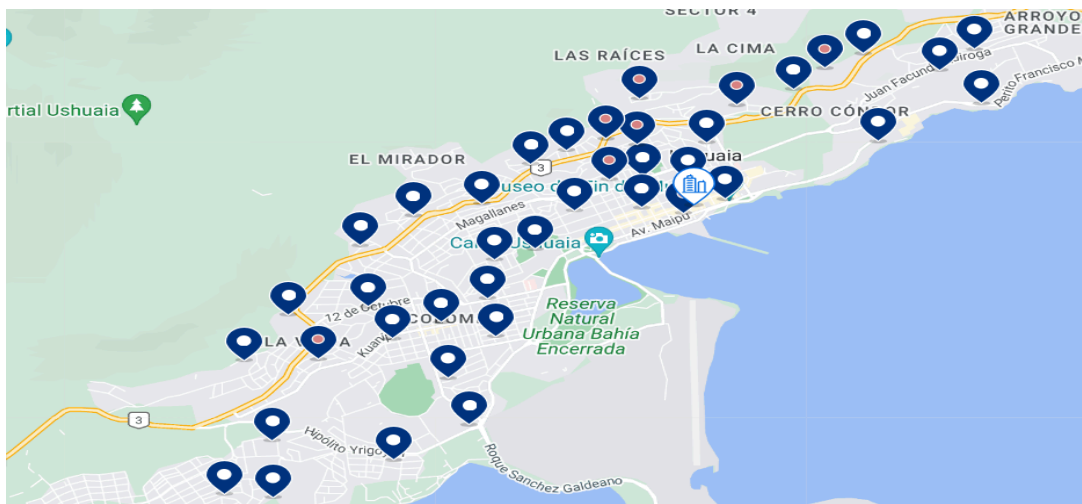
<https://findelmundo.tr.ar/es/alojamientos/ushuaia?clasificacion=9&>

Sitios como Airbnb.com ofrecen entre casas, cabañas y departamentos 54 posibilidades diferentes, sin embargo páginas como booking.com ofrece 290 posibilidades de alojamientos temporales, sitios como despegar.com ofrece 116 opciones. El sitio oficial de la ciudad, turismoushuaia.com, ofrece la impactante cifra de 465 alojamientos, mientras que el Instituto Fueguino de turismo en su página de findelmundo.tur.ar ofrece una cifra similar en 452 unidades.

Dentro de la variedad que encontramos podríamos decir que Ushuaia cuenta con una variedad de cabañas y casas disponibles para alquilar temporalmente. Las cabañas en Ushuaia varían en estilo y tamaño, desde las más simples y rústicas hasta las más lujosas y modernas. Algunas cabañas están construidas con madera nativa, brindando una sensación de autenticidad y conexión con el entorno natural. Muchas cabañas están ubicadas en entornos naturales impresionantes, rodeadas de bosques, montañas o con vistas al canal Beagle. Esto permite a los huéspedes disfrutar de la belleza natural del destino desde la comodidad de su alojamiento. Al alojarse en una cabaña o una casa en Ushuaia, los visitantes tienen la

oportunidad de experimentar la vida en la región de Tierra del Fuego de una manera auténtica, con la posibilidad de hacer fogatas al aire libre, observar la flora y fauna local, y disfrutar de la paz y la sensación de estar viviendo como un residente. Sobre la ubicación de las cabañas y casas disponibles para alquiler temporal turísticos quedan fuera del denominado casco céntrico.

Cuando mencionamos a los alquileres temporarios turísticos, encontramos que, en su gran mayoría, son edificios, son departamentos amoblados que en Ushuaia ofrecen una opción de alojamiento muy conveniente para aquellos que desean tener más independencia durante su estadía. Con cocina completamente equipada y áreas de estar, los huéspedes pueden preparar sus propias comidas y disfrutar de un ambiente hogareño. Los departamentos amoblados ofrecen un nivel de privacidad, ya que los huéspedes tienen acceso exclusivo al espacio durante su estadía. Muchos departamentos amoblados están ubicados en el centro de la ciudad de Ushuaia, lo que brinda fácil acceso a negocios, restaurantes y atracciones turísticas del lugar. Esto permite a los visitantes sumergirse en la vida local de Ushuaia y explorar la ciudad a su propio ritmo. Algunos departamentos amoblados pueden ofrecer servicios adicionales como limpieza regular, lavandería y estacionamiento, lo que agrega comodidad y valor a la experiencia de alojamiento.



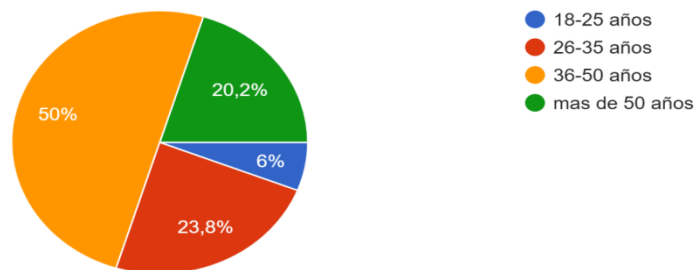


**Figura 6:** *Ubicación de alquileres temporales* Fuente: Booking.com

## LOS TURISTAS EN USHUAIA

En la encuesta desarrollada para esta investigación resultó que la mayor proporción de encuestados (50%) se encuentra en el rango de los 36 a 50 años, seguido por los mayores de 50 años (23,8%). Los jóvenes entre 18 y 25 años representan solo el 6%. Esto indica que los encuestados es un lugar más atractivo para personas en edades intermedias y mayores, posiblemente debido a su naturaleza de aventura y costos asociados con el viaje que pueden ser más accesibles para personas con ingresos estables.

Edad  
84 respuestas

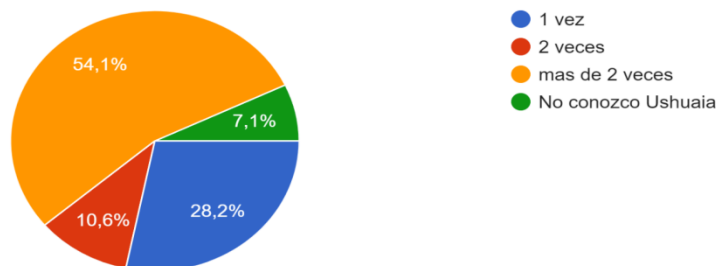


**Gráfico 1:** *Encuesta Turistas Argentina. Edad.* Fuente: *Elaboración Propia.*

Casi el 97% de los encuestados visitaron la ciudad al menos una vez, de los cuales se desprende que el 28,1% la visitó una vez, un 10,6% lo hizo 2 veces y el 54,1% lo hizo en más de dos oportunidades, lo que muestra un nivel significativo de interés, de fidelización y podría representar un grupo de embajadores del destino.

¿Cuántas veces visitó Ushuaia?

85 respuestas

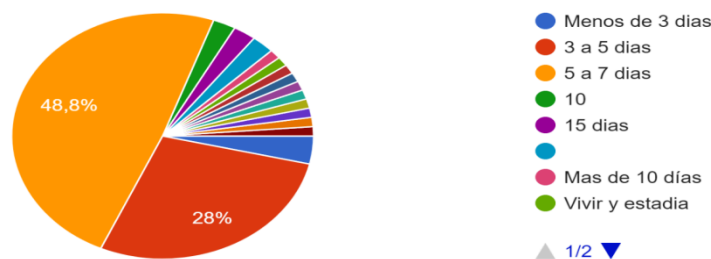


**Gráfico 2:** Encuesta Turistas Argentina. Visitas a Ushuaia. Fuente: Elaboración Propia.

La mayoría de las visitas se encuentran en el rango de 5 a 7 días (48,8%), lo cual es un promedio grande para un destino turístico en Argentina, seguidos del rango de 3 a 5 días (28%). Las visitas de menos de 3 días (15% aproximadamente) indican un menor interés en visitas ultracortas, lo cual podría estar relacionado a la lejanía del destino o a los costos. El resto de los resultados no alcanzan un porcentaje significativo.

¿Cuál fue la duración de su estadía?

82 respuestas

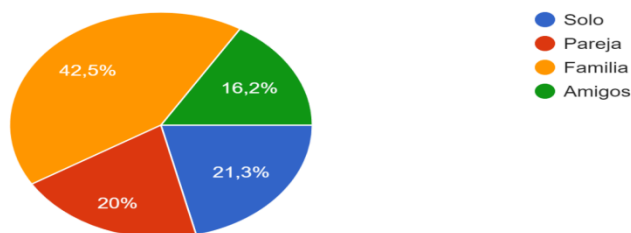


**Gráfico 3:** Encuesta Turistas Argentina. Duración de visita. Fuente: Elaboración Propia.

Los viajes en familia es el principal grupo, casi el 43% de los encuestados, indicando la necesidad de alojamientos familiares y actividades aptas para todas las edades. Las parejas suman un 20% buscando experiencias de a dos, Los alojamientos pueden atraer a

este grupo con paquetes especiales y servicios como cenas privadas y spas. Los grupos de Amigos llegan a un 16%, lo cual podría considerarse que prefiriendo alojamientos con espacios comunes y habitaciones grandes, actividades grupales y entretenimiento nocturno son importantes para este segmento. Un 21.6% viaja solo, donde los motivos podrían considerarse diversos, desde corporativo o turismo individual donde los alojamientos podrían llegar a estar más asociados a hoteles.

¿Con quién viajó?  
80 respuestas



**Gráfico 4:** Encuesta Turistas Argentina. Acompañantes en su visita. **Fuente:** Elaboración Propia.

## ECONOMÍA COLABORATIVA EN USHUAIA

La economía colaborativa representa una nueva forma de producción y consumo en la que los individuos comparten recursos y servicios entre sí. Este modelo ha transformado numerosos sectores económicos a nivel global, con un impacto notable en la industria

turística. En este ámbito, los avances tecnológicos han facilitado la creación de nuevos canales para la distribución de servicios.

Bajo este mismo pensamiento se adhiere en la entrevista el empresario hotelero entrevistado para esta investigación "Considero que la economía colaborativa se refiere a cuando dos personas particulares intercambian algún bien, algún servicio o algún bien de forma particular." (Empresario Hotelero Fueguino, 2024). En esta tendencia de opinión podemos citar a otro referente del área del turismo y presidente de la Asociación de hoteles de Ushuaia Luis Angel Di Giorgio:

El crecimiento de los alojamientos turísticos temporarios en Ushuaia ha sido significativo en los últimos cinco años, reflejando una tendencia global hacia este tipo de hospedaje. La proliferación de alojamientos turísticos temporales muestra que existe una demanda para este tipo de alojamientos en la ciudad de Ushuaia, al igual que en otros destinos turísticos de Argentina y del mundo." (Di Giorgio, 2024). Esta tendencia, como lo menciona el empresario hotelero entrevistado y el presidente de la Asociación de Hoteles de Ushuaia, refleja una demanda global por este tipo de alojamiento, evidenciando la necesidad de que la industria hotelera tradicional se adapte a las nuevas preferencias de los viajeros.

En su esencia, la economía colaborativa se basa en un modelo peer-to-peer (de igual a igual), donde los participantes son tanto los proveedores como los consumidores del bien o servicio. Este modelo se centra en compartir recursos subutilizados o poco aprovechados con otras personas, lo que permite a ambas partes obtener beneficios económicos, culturales u otros. Lo que diferencia a la economía colaborativa es su plataforma de desarrollo, que se basa en el avance de la tecnología de la información y, más específicamente, en el desarrollo de plataformas en línea. Estas plataformas facilitan

enormemente el intercambio al permitir a los usuarios buscar información sobre los bienes o servicios disponibles y comunicarse directamente para negociar sin la intervención de intermediarios.

En la industria turística, el comercio electrónico desempeña un papel crucial en la búsqueda de alojamiento a través de varios canales. El primero de ellos son los sitios web de los hoteles, donde los usuarios pueden realizar reservas directamente con la empresa. Sin embargo, no todos los hoteles ofrecen este servicio en sus sitios web, y en algunos casos, las funcionalidades pueden no estar completamente optimizadas o son limitadas. La segunda opción son los portales comparadores, como Booking.com, Despegar.com o Hoteles.com que funcionan como metabuscadores principalmente para alojamientos en hoteles. Estos portales permiten comparar las mejores opciones y ofertas de todos los hoteles en una determinada zona, y los usuarios pueden realizar reservas directamente a través de estos sitios, actuando como intermediarios, teniendo como rédito el pago de comisiones, donde el usuario tiene posibilidades, dependiendo del sitio, de pagar anticipadamente su alojamiento o la modalidad de pago en destino. Este mismo proceso se aplica a la búsqueda de vuelos y alquiler de autos, esta centralización de compras de servicios suele presentarse como una gran ventaja para el consumidor porque puede realizar todas las averiguaciones y compra desde un mismo portal siendo plataformas más desarrolladas y accesibles que realizarlo en forma directa con cada uno de los prestadores de los servicios, como desventajas podríamos mencionar que siempre contratar con un intermediario conlleva un mínimo de riesgo.

El turismo colaborativo se basa en la idea de que los residentes de una ciudad pueden ofrecer una variedad de servicios a los turistas, principalmente en alojamiento pero también lo podemos ver reflejados en otras áreas vinculadas como transporte, guías locales, gastronómicas, entre otras opciones. Estos servicios son popularizados mediante plataformas

reconocidas como Airbnb.com, Uber.com, Booking.com o HomeExchange.com, entre otras opciones en sitios webs. Los residentes de una ciudad pueden cobrar por estos servicios o, en algunos casos, ofrecerlos de forma gratuita, dependiendo de la naturaleza del intercambio y de la plataforma utilizada. Algunos de los que hemos mencionados en esta investigación trabajan únicamente bajo la modalidad de colaborativo sin fines de lucro como Home Exchange, Los que persiguen un lucro Airbnb pero siguen considerándose colaborativo entre dos particulares y despues grandes plataformas como Hoteles.com Booking.com y Despegar.com que fueron adaptando sus plataformas web a la demanda de nuevos segmentos agregando opciones de viviendas particulares a la gran variedad hotelera que poseen principalmente en uno de los destinos turísticos principales que tiene Argentina como lo es Ushuaia.

¿Qué tipo de alojamiento eligió?  
80 respuestas



**Gráfico 5:** Encuesta Turistas Argentina. Hoteles o Alojamiento temporario.

**Fuente:** Elaboración Propia.

El resultado de esta pregunta realizada para la encuesta de esta investigación sobre la elección entre alojamientos temporales y tradicionales es casi equilibrado, lo que indica que los turistas valoran ambas opciones de manera similar. Esto puede reflejar una tendencia hacia la flexibilidad y la personalización que ofrecen los alojamientos temporarios, mientras que los hoteles siguen siendo populares por sus servicios estandarizados y confiables. El

16,2% que utiliza ambos tipos sugiere que hay turistas que combinan experiencias durante su estadía, quizás por motivos de variedad o disponibilidad, entonces podríamos indicar que: La división casi equitativa entre quienes prefieren alojamientos temporales y tradicionales revela una diversificación en las preferencias de los turistas que visitan Ushuaia. Esto sugiere que el mercado del alojamiento está evolucionando para satisfacer las necesidades de diferentes tipos de visitantes.

Las plataformas que promueven el alojamiento de particulares de la ciudad de Ushuaia, junto con otras economías colaborativas, representa una nueva vía para que las personas generen ingresos adicionales al introducir en el mercado los recursos pocos utilizados que poseen, esta investigación profundiza sobre el rubro del alojamiento, pero una economía colaborativa puede ser también un servicio de transporte en auto particular, cenar en el comedor de la casa de un local o que un residente se ofrezca de guía. Estas formas de obtener un rédito económico desafían los métodos tradicionales de generar ingresos en nuestras sociedades actuales, donde típicamente se obtienen a través del empleo. Sin embargo, la actividad de ofrecer alojamiento en la residencia propia sea mediante plataformas o no, también constituye una forma de trabajo. Aquellos que sido pioneros en la utilización de este tipo de plataformas similares hace más de 10 años, alquilaban un departamento de gente que, por lo general, no se encontraba en la ciudad ya sea por trabajo o porque ese fin de semana no iban a estar o simplemente porque el dueño estaba de vacaciones y alquilaban por el periodo de tiempo que los residentes no estuvieran en sus hogares, este pudo haber sido el comienzo de este modelo de alojamiento colaborativo pero hoy, el concepto dista mucho del inicial.

Nuestro entrevistado para esta investigación, Rodolfo Barrio, es un gestor de varios alquileres temporarios en la ciudad de Ushuaia y menciona cómo se seleccionan a una nueva propiedad en la que deben gestionar:

La selección y evaluación de los propietarios o anfitriones que ofrecen alojamientos temporales a través de nuestra plataforma es un proceso cuidadoso que prioriza la calidad del servicio y la satisfacción tanto de los propietarios como de los huéspedes. En primer lugar, nos esforzamos por establecer relaciones sólidas y transparentes con los propietarios, brindándoles información detallada sobre nuestro proceso de selección y los estándares de calidad que esperamos. Esto incluye una revisión exhaustiva de la propiedad y sus comodidades, así como una evaluación de la ubicación y el potencial de mercado. Además, utilizamos tecnología avanzada que permite a los propietarios acceder en tiempo real a información relevante sobre la ocupación y la recaudación futura estimada de sus propiedades. Esta transparencia les brinda cierta previsibilidad en cuanto a sus ingresos futuros y les permite tomar decisiones informadas sobre la gestión de sus alojamientos. (Barrio, 2024), entonces la empresa que maneja el entrevistado implementa un proceso riguroso de selección y evaluación para propietarios que ofrecen sus propiedades, priorizando la calidad del servicio y la satisfacción de usuarios. Donde también se realiza una evaluación exhaustiva de la propiedad, incluyendo comodidades, ubicación y potencial de mercado.

Entonces los anfitriones de los alojamiento turísticos suelen convertirse en una economía colaborativa circular buscando que el turista tenga otro tipo de experiencia más abarcativa. Hoy se puede encontrar a los anfitriones de estas plataformas que no solo proveen el alojamiento, sino que a su vez gestionan y organizan todas las actividades de esa



persona tales como servicios de traslados al aeropuerto, excursiones diversas en Ushuaia, traslados a los centros invernales, inclusive suelen ser nexo de equipamiento de ski entre residentes de la isla y los visitantes.

La economía colaborativa está sumando cada vez más turistas que buscan experiencias más personalizadas y auténticas, algo que la hotelería en general, salvo casos excepcionales en Ushuaia como los hoteles Arakur y Cauquenes, no puede cubrir esa necesidad y los operadores turísticos locales convencionales a veces tienen dificultades para ofrecer. Sobre los alquileres temporarios nos mencionan lo siguiente: "Nos encargamos de recibir a cada huésped en el departamento y proporcionarles una cálida bienvenida. Durante su estancia, estamos disponibles para atender cualquier solicitud o necesidad que puedan tener, asegurando así una experiencia inolvidable para ellos." (Barrios, 2024). La economía colaborativa está transformando el panorama turístico en Ushuaia, creando nuevas oportunidades para que los turistas experimenten el destino de manera auténtica y personalizada. La hotelería tradicional y los operadores turísticos locales deben adaptarse a estas nuevas tendencias para seguir siendo competitivos. Los anfitriones juegan un papel fundamental en la economía colaborativa, y su hospitalidad y conocimiento local son esenciales para brindar a los turistas una experiencia memorable. A su vez el empresario hotelero nos menciona lo siguiente:

La demanda de experiencias de viaje más personalizadas y auténticas está en aumento, lo que brinda la oportunidad de desarrollar alojamientos con temáticas únicas o servicios personalizados que puedan diferenciarse en el mercado. Además, la creciente conciencia sobre la sostenibilidad y el turismo responsable abre la puerta a la implementación de prácticas más ecoamigables en los alojamientos temporales, lo

que puede atraer a un segmento específico de viajeros preocupados por el medio ambiente. (Empresario hotelero Ushuaia, 2024).

## **ALOJAMIENTOS DISRUPTIVOS**

Desde un enfoque del consumo, las economías colaborativas, en este caso en los alojamientos temporarios de Ushuaia, son modelos tienden a abaratar el turismo, dando nuevas formas de alojamiento, de moverse y consumir de manera más económica, dando un quiebre en el pensamiento tradicional del turismo a nivel mundial y aquí en uno de los destinos principales turístico de Argentina y a su vez uno de los destinos más caros de nuestro país. Además, en períodos de crisis económica global, regional y principalmente en el país, lo que se suele reducir en primera instancia es el ocio, por ende, el turismo, el viajero que logra viajar busca reducir su presupuesto, aquí entonces vemos que la industria turística tradicional de un destino se ve reducida en su crecimiento, lo que facilita el crecimiento de estos modelos que se vuelven más competitivos en comparación con los modelos tradicionales de la economía. Se observa entonces que ante una crisis económica proporciona un entorno más adecuado para el crecimiento de los negocios relacionados a una economía colaborativa, y Airbnb ha emergido como una empresa líder en este contexto. Sin embargo no es el principal metabuscador que ofrece alquileres temporarios turísticos en Ushuaia, lo es Booking.com. Sin embargo, como hemos mencionado, Booking.com principalmente vende alojamiento hotelero, pero a su vez, tiene más departamentos que Airbnb.com, pero este último ofrece más herramientas colaborativas que la empresa de Booking.

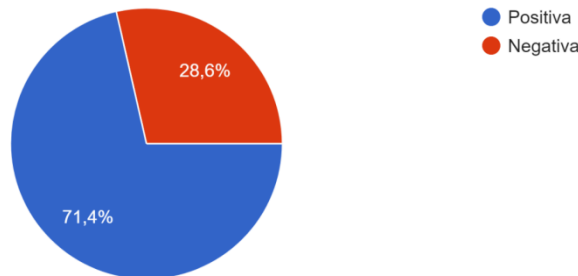
Desde su surgimiento y el consiguiente ascenso en popularidad, Airbnb ha sido percibido como una fuerza disruptiva por parte de la industria hotelera. Anteriormente, los hoteles disfrutaban de un dominio casi absoluto sobre el mercado del alojamiento. Sin

embargo, con la irrupción de modelos de economía colaborativa como Airbnb, este panorama ha experimentado una transformación significativa.

Los puede elegir porque se adaptan a su demanda. Comodidades, servicios, ubicación, precio. Los principales motivos por los cuales el público elige alojamientos alternativos incluyen la flexibilidad en términos de comodidades, servicios, ubicación y precios más accesibles en comparación con los hoteles tradicionales. (Di Giorgio, 2024). Entonces este modelo disruptivo en la industria del alojamiento ha revolucionado el panorama hotelero, ofreciendo a los viajeros mayor flexibilidad, variedad y precios accesibles, desafiando el dominio tradicional de los hoteles. A su vez ha impulsado a la industria hotelera a responder adaptándose con nuevas ofertas, mejorando la experiencia del cliente y adoptando tecnología.

¿Cómo cree que influyen los alojamientos temporales en la economía de esta ciudad?

84 respuestas



**Gráfico 6:** Encuesta Turistas. Alojamiento temporales sobre economía local. Fuente: Elaboración Propia.

La muestra dictamina que la mayoría de las personas (71,4%) que respondieron la pregunta cree que los alojamientos temporales tienen un impacto positivo en la economía de la ciudad. Solo el 28,6% de las personas cree que tienen un impacto negativo. Esto podría explicarse con que los encuestados asocian a los alojamientos temporales como creadores de

empleos en la industria del turismo o que los alojamientos temporales pueden atraer a nuevos negocios a la ciudad, lo que puede generar ingresos fiscales adicionales. También cabe la consideración posible que puedan generar ingresos adicionales a sus habitantes.

En contrapunto a los resultados de la encuesta, el entrevistado tiene una visión diferente de los resultados:

Son grandes empresas, en muchos casos mucho más grandes que hoteles chicos, que llevan adelante esta forma de explotación y que no es una definición que estoy en contra, sino que son distintas formas de explotación y que hay que tener claro que se le exigen cosas a la hotelería formal que no se le están exigiendo a otros. (Empresario hotelero Ushuaia, 2024).

Entonces, el empresario reconoce la existencia de plataformas de alquileres temporarios como grandes empresas que operan bajo un modelo de negocio distinto a la hotelería tradicional en la cual invierte como empresario del rubro. Si bien no se opone a su existencia, destaca la necesidad de diferenciar claramente las responsabilidades y exigencias a las que se someten ambos sectores. La perspectiva del empresario hotelero resalta la complejidad del impacto de Airbnb.com, reconociendo su carácter disruptivo mientras enfatiza que la hotelería formal cumple con regulaciones y estándares más estrictos, mientras que las plataformas de alquileres temporarios podrían no estar sujetas a las mismas exigencias.

Es importante destacar que esta percepción de amenaza hacia los hoteles por parte de Airbnb.com no es infundada. Los cambios introducidos por Airbnb.com en la forma en que las personas buscan y reservan alojamiento han sido profundos y ampliamente disruptivos. Mientras que antes la elección predominante era entre hoteles, hostales o cabañas, Airbnb ha ampliado considerablemente las opciones disponibles para los viajeros.

Lo que hemos observado es un aumento en la demanda de servicios adicionales por parte de los turistas en los alojamientos temporales. Cada vez más, los huéspedes buscan no solo un lugar para hospedarse, sino también recomendaciones sobre actividades locales, alquiler de vehículos, opciones gastronómicas, entre otros servicios. Además, algunos turistas prefieren tener servicios de limpieza durante su estadía, lo cual ofrecemos como opción adicional por un costo extra. (Barrios, 2024)

## **GESTIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TEMPORALES EN USHUAIA**

Sobre la gestión de los alquileres temporarios en la ciudad de Ushuaia nos mencionan cuales son las formas que lo desarrollan:

Nuestra política de precios se basa en un enfoque dinámico y adaptable para garantizar la competitividad y la rentabilidad de nuestros alojamientos temporales. Inicialmente, los precios se definen por temporadas, como verano, invierno y temporada baja (abril, mayo y junio), reflejando las fluctuaciones estacionales en la demanda y la oferta. Posteriormente, ajustamos los precios semanalmente en función de diversos factores, incluida la demanda del mercado y la competencia con otros alojamientos y hoteles formales. Los precios de la competencia (otros alojamientos y hoteles formales) pueden influir en los precios, especialmente durante períodos de picos de demanda (altos y bajos). En respuesta a estos cambios, realizamos análisis continuos del mercado y ajustamos nuestros precios de manera estratégica para

mantenernos competitivos sin comprometer la calidad de nuestros servicios. Nuestro objetivo es ofrecer tarifas justas y atractivas para nuestros clientes, al tiempo que garantizamos la sostenibilidad financiera de nuestro negocio. (Barrios, 2024).

Entonces la estrategia de precios dinámica y adaptable implementada parece ser una herramienta efectiva para gestionar sus alquileres temporarios en Ushuaia. Esta estrategia les permite maximizar la rentabilidad, mantener la competitividad y ofrecer una buena experiencia a sus clientes, contribuyendo al éxito del negocio a largo plazo.

Las plataformas que gestionan alquileres temporarios turísticos, son accesibles a través de sus sitios webs, redes sociales (como MarketPlace en Facebook) y apps, permite a los propietarios registrar y publicar anuncios de sus propiedades para alquiler, ya sea la propiedad completa o habitaciones individuales, principalmente para estancias cortas y vacacionales, pero también para periodos más largos.

Los clientes pueden explorar las opciones de alojamiento en una ciudad utilizando un buscador que les permite filtrar según criterios como ubicación, precio y servicios disponibles en la propiedad. Cada anuncio incluye fotos para que los posibles interesados puedan evaluar el alojamiento antes de reservar, y también se pueden aplicar diversos filtros para encontrar instalaciones y accesorios específicos. Después de cada estancia, estas páginas ofrecen por lo general un sistema de puntuación, reseñas y valoraciones que ayudan a los futuros viajeros a tomar decisiones informadas sobre sus alojamientos.

Desde la perspectiva de un empresario hotelero y las estrategias que están tomando los hoteles nuestro entrevistado nos indica lo siguiente:

Seguramente que en todos los canales de venta, estar presentes y dar batalla en todos los canales de venta, con precios, mostrando más servicios, digamos, seguro que eso

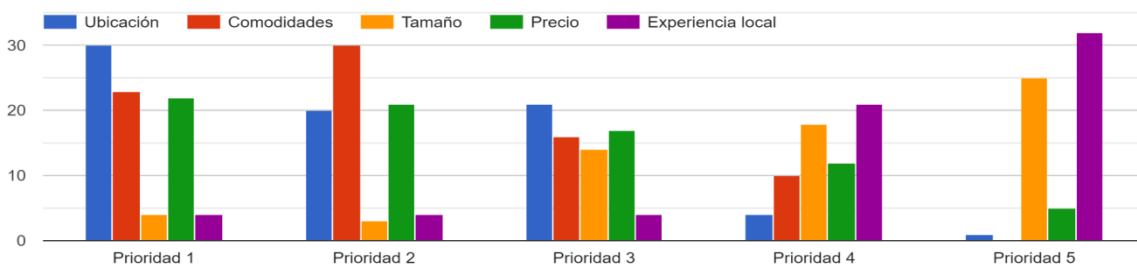
es un punto. Fuertemente se trabaja en las OTAs, en los canales de venta online, en mostrar que uno tiene algún servicio más, digamos, que es importante ese servicio a la hora del alojamiento, hay mucha gente que lo valora eso, ser dinámicos en las tarifas, ser dinámicos en las temporadas. qué más, resaltar lo que uno puede hacer, el servicio es una de las cosas que uno puede brindar en comparación con muchos alquileres temporarios y el servicio incluye tener los lugares con buen mantenimiento, con buenos servicios, me parece que va por ahí. (Empresario hotelero Ushuaia, 2024). Entonces los hoteles en Ushuaia apuestan por una estrategia integral que combina presencia omnicanal, diferenciación por servicios y flexibilidad en precios para atraer y fidelizar clientes en un entorno más competitivo con la inclusión en el mercado de los alojamientos temporales turísticos.

## **FACTORES EN LA TOMA DE DECISIÓN DE ALOJAMIENTO EN USHUAIA**

La ubicación es uno de los factores más importantes para los encuestados en el destino de Ushuaia al momento de tener que elegir un alojamiento, con un 50% considerándola "muy importante" o "importante". Esto indica que la proximidad al casco céntrico de la ciudad y su proximidad a la gran mayoría de la oferta gastronómica, locales comerciales y atracciones dentro del centro son un poder de decisión determinante. Una buena ubicación puede influir en la percepción general del viaje y la facilidad de desplazamiento, lo que es esencial para la satisfacción del turista, esto tiene factores importantes debido a las condiciones climáticas de la ciudad y una reducida conectividad en transporte público. El precio es casi tan crucial como la ubicación, con un 43% de los encuestados considerándolo "muy importante" o "importante". Los turistas están cada vez más conscientes de sus presupuestos y buscan opciones que ofrezcan un buen balance entre costo y valor. Esto refleja la necesidad de una estructura de precios competitiva y

transparente. Los alojamientos deben mantener una estrategia de precios competitiva y ofrecer promociones y descuentos atractivos para captar la atención de los turistas. Las comodidades es el factor más determinante para los encuestados, ya que a pesar de verse en una segunda posición en la lista de prioridades, es ampliamente ganador en importante, llegando a una valoración cercana de los 54% entre prioridad 1 y 2. Esto indica que aunque las comodidades no son el factor principal, son cruciales para la decisión final. Los turistas valoran elementos como Wi-Fi gratuito, desayuno incluido, servicios de limpieza y otras facilidades que mejoran su experiencia. Los alojamientos deben asegurarse de ofrecer comodidades modernas y necesarias para atraer a los turistas. Las comodidades deben ser claramente comunicadas en las descripciones del alojamiento y en las plataformas de reserva independientemente de la elección. El tamaño del alojamiento y la experiencia local corren muy por detrás en las prioridades principales de los encuestados, donde rondan aproximadamente el 5%, donde la mayoría dejó como la última de sus prioridades a la hora de elegir alojamiento.

¿Qué factores influyeron a la hora de elegir? (seleccione según prioridad)



**Gráfico 7:** Encuesta Turistas Argentina. Factores que influyen en la elección. Fuente:

Elaboración Propia

Podemos mencionar varios aspectos que influyen en la experiencia de los viajeros:



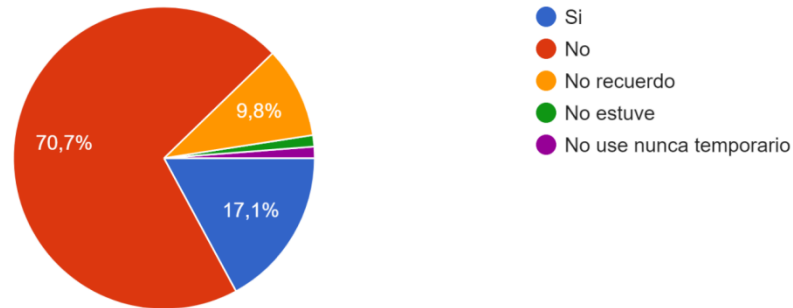
Experiencia del turista: Los hoteles ofrecen una experiencia uniforme y predecible en términos de servicio y comodidades dentro de un destino turístico. Los estándares de calidad suelen ser consistentes en todas las ubicaciones de una cadena hotelera o hoteles independientes. Por otro lado, plataformas que ofrecen alojamientos temporarios tienden a apuntar a una experiencia más diversa y única. Cada alojamiento puede ser diferente, reflejando los gustos y la cultura local de los anfitriones. Esta variabilidad puede ser tanto una ventaja como un desafío para los turistas, ya que pueden encontrar desde alojamientos lujosos y elegantes hasta opciones más modestas pero auténticas.

Nos esforzamos por brindar una experiencia excepcional a nuestros huéspedes desde el momento en que reservan hasta que se marchan. Esto incluye un servicio de atención al cliente amigable y receptivo, instalaciones limpias y bien mantenidas, y comodidades que satisfagan las necesidades de nuestros huéspedes. (Barrios, 2024)

Seguridad: Los hoteles están sujetos a regulaciones estrictas en cuanto a seguridad y cumplimiento de normativas, lo que brinda a los huéspedes una sensación de seguridad y mayor confianza. Las plataformas de alojamientos temporales, por otro lado, han enfrentado críticas en cuanto a la seguridad de sus alojamientos, ya que algunos huéspedes han tenido experiencias negativas, como alojamientos que no cumplen con las expectativas o situaciones de seguridad inadecuadas, todavía existe cierto grado de incertidumbre en comparación con los estándares de seguridad establecidos por la industria hotelera.

¿Ha tenido alguna experiencia negativa en un alojamiento temporal? (por ejemplo: problemas de seguridad, fraude, higiene, etc.)

82 respuestas



**Gráfico 08:** Encuesta Turistas. Experiencias sobre alojamientos temporales. Fuente: Elaboración Propia

El gráfico muestra que la mayoría de las personas (70.7%) que respondieron la pregunta no ha tenido ninguna experiencia negativa en un alojamiento temporal. Solo el 9.8% de las personas ha tenido una experiencia negativa. Esto sugiere que los turistas no sienten que están expuestos a una serie de riesgos al alojarse en alojamientos temporarios.

El gestor de alojamientos nos brinda su percepción sobre esto:

La seguridad y la privacidad de nuestros huéspedes son de suma importancia, y tenemos varios protocolos en marcha para garantizar su bienestar durante su estadía en los alojamientos temporales que gestionamos. En primer lugar, una vez que el huésped ingresa a la propiedad, ningún miembro de nuestro equipo tiene permitido el acceso sin la expresa autorización del huésped. Esto garantiza que los huéspedes puedan disfrutar de su privacidad sin interferencias no deseadas. Seguimos estrictos protocolos de seguridad similares a los de la hotelería para proteger la privacidad de nuestros huéspedes alojados. Esto incluye mantener la confidencialidad de la

información de reserva, como el número de reserva, y limitar el acceso a esta información solo al titular de la reserva o a los acompañantes registrados. (Barrios, 2024)

Servicio al cliente: Los hoteles suelen ofrecer un servicio al cliente más estructurado y uniforme, con personal dedicado a garantizar una experiencia cómoda para los huéspedes. La calidad del servicio puede variar según la categoría y el rango de precios del hotel, pero en general, se espera un nivel consistente de atención al cliente. En comparación, el servicio al cliente en alquileres temporales depende en gran medida del anfitrión individual. Algunos anfitriones pueden ofrecer una atención personalizada y detallada, mientras que otros pueden tener un enfoque más limitado o incluso inexistente en términos de servicio al cliente. "Las estrategias para competir con alojamientos temporarios pueden incluir promociones especiales, mejoras en los servicios y la experiencia del cliente, así como la diversificación de la oferta de alojamiento para adaptarse a las demandas cambiantes del mercado." (Di Giorgio, 2024)

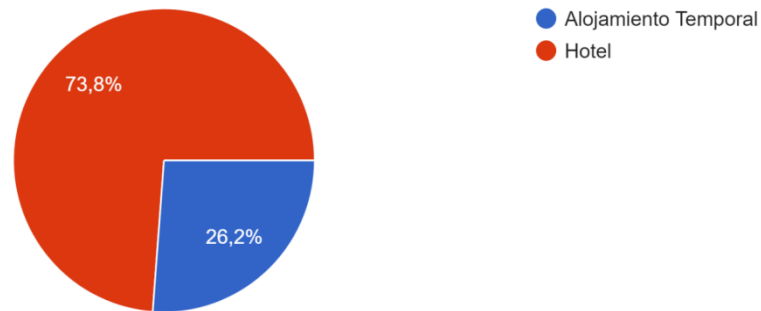
Por otro lado, los hoteles tradicionales han tenido que adaptarse para competir en este nuevo entorno. Muchos han recurrido a estrategias como la mejora de sus servicios y comodidades, la implementación de programas de fidelización de clientes y la creación de experiencias únicas para diferenciarse de la oferta de alojamientos temporales. Sin embargo, la competencia sigue siendo feroz y los hoteles se enfrentan al desafío constante de mantener su relevancia en un mercado cada vez más diverso y competitivo.

La competencia entre hoteles y alojamientos temporarios se ve reflejada en la diferencia de costos operativos, lo que puede llevar a precios más competitivos por parte de los alojamientos temporarios. Sin embargo, los hoteles pueden destacarse en

la calidad de los servicios ofrecidos y en la confianza que inspiran en los clientes. (Di Giorgio, 2024).

Si un alojamiento temporal y un hotel le ofrecen el mismo precio, la misma ubicación y servicios, ¿cuál elegiría?

84 respuestas



**Figura 9:** Encuesta Turistas Argentina. Preferencias. Fuente: Elaboración Propia

La mayoría de los encuestados (73,8%) prefiere alojarse en un hotel, mientras que solo el 26,2% prefiere un alojamiento temporal. La diferencia entre las dos opciones de alojamiento es considerable, con una ventaja de casi 50 puntos porcentuales para los hoteles. Los datos del gráfico sugieren que los hoteles son la opción de alojamiento preferida para la mayoría de los encuestados. Esto podría deberse a varios factores, como la comodidad, la seguridad, la variedad de servicios y la disponibilidad de amenities. Podemos considerar posibles explicaciones: Los hoteles pueden ofrecer más servicios y comodidades que los alojamientos temporales, como recepción 24 horas, servicio de habitaciones, limpieza diaria y servicios adicionales que de un departamento no pueda ofrecer. También podríamos mencionar que los hoteles pueden tener una marca más reconocida y una reputación más estable que los alojamientos temporales.

Sobre los resultados obtenidos consultamos a gestor de alojamientos temporarios en Ushuaia:

Para garantizar la calidad y seguridad de los alojamientos temporales que gestionamos, implementamos todas las medidas exigidas por la Secretaría de Turismo y el INFUETUR (Instituto Fueguino de Turismo). Estas medidas incluyen protocolos de limpieza y desinfección rigurosos, inspecciones regulares de seguridad en las instalaciones, capacitación continua para nuestro personal en materia de atención al cliente y emergencias, así como el cumplimiento estricto de las normativas y regulaciones locales relacionadas con la industria turística. Nuestro compromiso es proporcionar a nuestros huéspedes un ambiente seguro y confortable durante su estadía. (Barrio, 2024)

## **REGULACIONES EN LOS ALOJAMIENTOS TEMPORARIOS**

A medida que Airbnb ha crecido y se ha expandido globalmente, han surgido críticas y debates sobre si la plataforma sigue siendo verdaderamente un ejemplo de economía colaborativa o si se ha transformado en un nuevo modelo de negocio. Por un lado, algunos sostienen que Airbnb opera más como una empresa de tecnología y hospitalidad que como un verdadero facilitador de intercambio entre pares, entonces, mientras que esta plataforma comenzó como un ejemplo claro de economía colaborativa, su rápido crecimiento y evolución han llevado a debates más amplios sobre su verdadero impacto y naturaleza. La percepción que si es más una economía colaborativa o un nuevo modelo de negocio puede depender en gran medida del contexto y de los valores de cada individuo. Entonces podríamos decir que, la percepción de estas plataformas como economía colaborativa o

nuevo modelo de negocio depende del contexto y valores individuales, la misma ofrece flexibilidad, variedad y precios accesibles, pero también es importante considerar las regulaciones, la protección del consumidor y el impacto social y económico.

En Argentina, la situación de la economía colaborativa varía considerablemente entre distintas ciudades. A nivel nacional, todavía no existe una legislación específica que regule las operaciones de estas plataformas. Sin embargo, en algunas provincias y municipios, ya se han realizado avances en términos de regulación para abordar esta nueva realidad. Estos esfuerzos buscan promover una competencia equitativa entre todos los prestadores de servicios turísticos y garantizar una mayor seguridad para los usuarios.

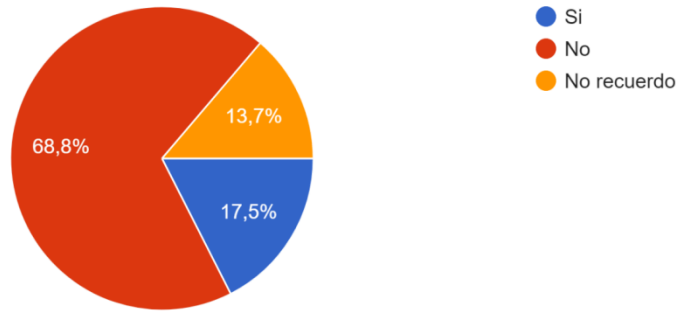
Sobre el tema de regulaciones en alojamiento temporarios nos mencionan lo siguiente:

Para garantizar el cumplimiento de las regulaciones locales y evitar problemas legales relacionados con los alojamientos temporales, seguimos estrictamente todos los lineamientos requeridos por el INFUETUR (Instituto Fuegoino de Turismo) y otros entes reguladores pertinentes. Esto incluye el cumplimiento de normativas relacionadas con la seguridad de las instalaciones, la higiene y la limpieza, la gestión de residuos, los requisitos de registro y licencias, entre otros aspectos clave. Nuestro equipo se mantiene actualizado sobre cualquier cambio en las regulaciones locales y se asegura de implementar las medidas necesarias para cumplir con dichas normativas. Además, nos sometemos a inspecciones regulares por parte de las autoridades competentes para garantizar que nuestras operaciones cumplan con todos los requisitos legales. (Barrios, 2024). Entonces, para el gestor de alojamientos temporarios desea demostrar un fuerte compromiso con el cumplimiento de las regulaciones locales y nacionales, siguiendo lineamientos del INFUETUR y otros

entes y a su vez destaca la importancia de la seguridad, higiene, gestión de residuos, registros y habilitaciones.

Si en alguna de sus visitas optó por alojamiento temporario, ¿verificó que estuviera habilitado formalmente para tal fin?

80 respuestas



**Gráfico 10:** Encuesta Turistas Argentina. Conocimiento sobre regulaciones. **Fuente:** Elaboración Propia

El gráfico muestra que la mayoría de las personas que respondieron la encuesta (68,8%) no verificaron que el alojamiento temporario que eligieron estuviera habilitado formalmente para tal fin. Esto indica que hay un alto nivel de poca importancia para el turista al momento de elegir alojamientos seguros y legales. Sin embargo, también hay un porcentaje significativo de personas que si verificaron el alojamiento (17,5%) y un porcentaje minoritario que no recuerdan si lo hicieron (13,7%). Esto sugiere que es importante continuar con la educación y la sensibilización sobre la importancia de elegir alojamientos seguros y legales. "La falta de regulación puede generar competencia desleal y afectar negativamente tanto a la industria hotelera formal como a la comunidad en general al desplazar la oferta de alojamiento permanente y afectar la calidad del entorno urbano." (Di Giorgio, 2024)

Desde la perspectiva de los desafíos que afronta un hotel versus un alojamiento temporal nos exponen lo siguiente:

Eso esquivan la regulación laboral, no tienen ninguna relación con el gremio, no pagan sueldos de acuerdo a lo establecido por el convenio colectivo de trabajo, ni las normas del convenio colectivo de trabajo de gastronómicos, no tienen el alcance de, por ejemplo, las tasas municipales o los derechos de autor, que son un costo importante para toda la hotelería y para todos los servicios, digamos que logran de esa forma que hay muchos gastos fijos que uno tiene, licuarlos y que no se conviertan en gastos fijos, sino posiblemente en gastos eventuales. en caso de ocuparse y en muchos casos aunque se ocupen ni siquiera lo tienen como un gasto eventual. (Empresario hotelero Ushuaia, 2024).

Entonces los alojamientos temporarios turísticos, en este caso en Ushuaia, desafían a los hoteles evadiendo regulaciones, convenios y costos, generando competencia desleal. El empresario hotelero critica la falta de relación con gremios, el incumplimiento de convenios laborales y la evasión de tasas e impuestos. Esto les permite ofrecer precios más bajos, pero en detrimento de las condiciones laborales y la competencia justa. Todo esto hace entrever de un correcto marco regulatorio que sea más equitativo para ambos sectores.

## **ALQUILERES EN USHUAIA**

El principal desafío que enfrenta una empresa hotelera también radica en el amplio malestar que está generando entre diversos sectores de la población de una ciudad, que no solo sucede en la capital fueguina sino que en muchas ciudades del mundo. Este malestar se debe al extraordinario crecimiento de alquileres temporarios, que ha permitido que a través de



diferentes plataformas se reemplace de manera masiva la vivienda de un residente por vivienda destinada a turistas. Esta situación ha facilitado el desarrollo de procesos especulativos basados en formas de alojamiento que no cumplen con los principios de las economías colaborativas, ni con los principios que Airbnb afirma promover. El auge de los alquileres temporales amenaza el acceso a la vivienda digna para los residentes. Aumenta los precios, reduce la oferta, provoca desplazamiento poblacional y afecta la identidad local. Se requiere regulación efectiva, fomento de viviendas asequibles, protección de inquilinos y un turismo sostenible para mitigar estos impactos y garantizar el equilibrio entre el turismo, los derechos de los residentes y la sostenibilidad de una comunidad.

La gentrificación turística en Ushuaia se refiere al proceso por el cual el crecimiento del turismo y el desarrollo de infraestructuras turísticas provocan cambios significativos en la composición socioeconómica y cultural de la ciudad. Este fenómeno afecta diversas áreas de la vida urbana y tiene varias implicaciones para los residentes locales. Es un fenómeno que se presenta cada vez más en los principales destinos turísticos del mundo, Ushuaia no es la excepción y como hemos mencionado la creciente demanda de alojamientos turísticos, impulsada por estas plataformas, eleva los precios de la vivienda. Esto no solo dificulta el acceso a viviendas asequibles para los residentes locales, sino que también puede hacer que muchos de ellos se vean obligados a mudarse a zonas más periféricas.

Las repercusiones provocadas han generado una serie de desafíos para las políticas urbanas. La proliferación de unidades destinadas al alquiler temporal dentro de una ciudad, sin una adecuada consideración de la planificación urbana, ha dado lugar a diversos conflictos. Esto que en muchos casos edificios completos se transforman en departamentos

de alquiler temporario, casi por un solo dueño o por algunos socios” (Empresario hotelero Ushuaia, 2024).

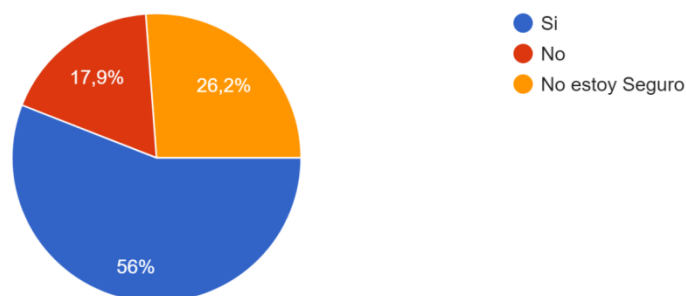
El conflicto que ocasiona el alquiler temporal no es únicamente de Ushuaia y su regulación, sino que sucede en grandes polos turísticos mundiales como *Ámsterdam*, *Londres* y *Nueva York* donde están implementando medidas avanzadas para regular el alquiler temporal de viviendas, como establecer límites en el número de días permitidos al año o requerir permisos especiales para los propietarios, entonces podríamos decir que la problemática persiste a nivel global. Por ejemplo, en *París*, que es la ciudad Europea más visitada, la popular plataforma *Airbnb* enfrenta una multa millonaria por ofrecer viviendas de manera ilegal y opera con restricciones en el número de noches permitidas para alquileres temporales, una medida que está en tendencia en reducir aún más. En *Nueva York*, la ciudad más visitada del continente americano, A partir del 5 de septiembre de 2023, implementó nuevas regulaciones para los alojamientos temporales, con el objetivo de equilibrar la oferta turística con las necesidades de vivienda de los residentes, mientras que en *Barcelona*, ciudad más visitada de España y tercera de Europa en turismo, el gobierno puso medidas más duras como la lealtad de precios, cantidad de noches al año que se puede comercializar y publicidad destinado a los alojamientos temporarios. En *Tokio* ha impuesto regulaciones estrictas para el alquiler a corto plazo, limitando los días que una propiedad puede alquilarse a un máximo de 180 días al año. *Berlin*, limita el número de días de alquiler a 90 por año y exige una licencia especial a los propietarios. *Venecia* prohíbe los alquileres temporales en el centro histórico y limita la cantidad en otras zonas. *Edimburgo*, regula el número de licencias de alquiler temporario y exige que los propietarios cumplan con estrictos estándares de calidad.

Sobre esta problemática que se desprende de los alojamientos temporales, brinda su visión el gestor de alojamientos:

La presencia de los alojamientos temporales que coordinamos ha generado ciertos impactos en la comunidad local, especialmente en lo que respecta al mercado de alquileres fijos. Observamos que algunas personas pueden experimentar dificultades para encontrar alquileres fijos disponibles, y esto puede atribuirse en parte a la competencia que generan los alojamientos temporales en el mercado. Una de las manifestaciones de este impacto es la percepción de que la falta de alquileres fijos está relacionada con la presencia de alojamientos temporales. Sin embargo, creemos que el problema subyacente no radica en la escasez de propiedades disponibles, sino en la capacidad económica de las personas para afrontar los precios del mercado. Sin embargo, es importante señalar que el mercado de alquileres en Ushuaia y en otras partes de Argentina puede no respaldar estos niveles de renta mensual por parte de los inquilinos locales. Aquí es donde entran en juego los alojamientos temporales y su papel en el mercado. Los turistas, dispuestos a pagar tarifas más altas por períodos cortos de tiempo, pueden ayudar a cubrir esta brecha entre los ingresos esperados por el propietario y lo que los inquilinos locales pueden pagar. (Barrios, 2024).

¿Cree que la falta de regulación en los alojamientos temporarios afecta a la comunidad local en términos de acceso a la vivienda?

84 respuestas



**Gráfico 11:** Encuesta Turistas. Regulaciones I. Fuente: Elaboración Propia

Los encuestados respondieron que (56%) creen que la falta de regulación en los alojamientos temporarios afecta a la comunidad local en términos de acceso a la vivienda. Esto indica que existe una preocupación general sobre el impacto de estos alojamientos en el mercado inmobiliario de la ciudad de Ushuaia. Sin embargo, también hay un porcentaje significativo de personas que no están de acuerdo (17,9%) o que no están seguras (26,2%). Esto sugiere que no hay un consenso claro sobre este tema. También podría interpretarse que los encuestados perciben que los alojamientos temporarios pueden aumentar la demanda de viviendas en una zona, lo que puede hacer que los precios suban y dificultar que los residentes locales puedan pagar el alquiler de su vivienda. "La comunidad reconoce que la presencia de alojamientos temporarios no regulados puede afectar negativamente la oferta de alquiler permanente en la ciudad, lo que puede generar preocupaciones sobre la disponibilidad de viviendas para los residentes locales."(Di Giorgio, 2024)

Tanto los anfitriones como los huéspedes tienen motivaciones estrictamente económicas para participar en este tipo de alojamiento en lugar de optar por un hotel tradicional. Sobre esto, el entrevistado hace su mención a la ley anterior de alquiler como un factor de decisión, nos menciona esto:

En parte hay algunos edificios y algunos departamentos construidos solo como alquiler temporario, pero la ley, la tremenda ley de alquileres que tuvimos hasta hace poco, que te obligaba a que sea tres años, actualizable cada un año con una inflación de, no sé, de 200% anual, algunos otros artículos de la ley que eran perjudiciales para los propietarios. hicieron que muchos se inclinen hacia esa misma vivienda que históricamente fue de alquiler permanente que se incline alquiler temporario, donde básicamente tenían la gran ventaja de cambiar los precios todos los días contra otra cosa que tenías que cambiar el precio cada un año, entonces hay una relación directa

digamos pero no hay una responsabilidad del dueño de esto. No es una opinión mía, digamos que en el mundo se habla de que el desmadre, el descontrol del alquiler temporario afecta a las personas que buscan vivienda permanente en Ushuaia, en la ciudad, sobre todo porque no podés competir contra un turista. (Empresario hotelero Ushuaia, 2024). Es necesario considerar diferentes perspectivas al analizar el impacto del alojamiento colaborativo. Los beneficios económicos para algunos propietarios y huéspedes deben sopesar con las consecuencias negativas para los residentes y la dinámica urbana.

## **REGULACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TEMPORALES**

La introducción disruptiva de estos nuevos operadores dentro del ecosistema turístico han generados desafíos en el sector hotelero, donde vienen manifestando su descontento a la falta de marco regulatorio suficiente que regule la actividad de la inclusión de los alojamientos turísticos. La capacidad de los negocios tradicionales para competir con estos nuevos modelos es limitada, en parte debido a las diferencias en costos operativos y en la estructura regulatoria. Los hoteles, por ejemplo, deben cumplir con regulaciones estrictas, normas de seguridad, impuestos y otros requisitos legales, mientras que los anfitriones de los alojamiento temporales a menudo operan con menos restricciones. Esto crea una disparidad que dificulta la competencia en igualdad de condiciones.

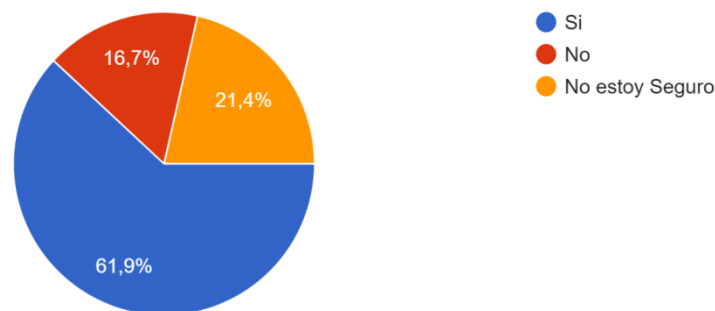
En la entrevista al gestor de alojamiento temporales nos brinda su perspectiva:

Entendemos que la regulación actual de los alojamientos temporales en Ushuaia está orientada hacia la incentivación del alquiler convencional, con el objetivo de aumentar la disponibilidad de viviendas familiares. Sin embargo, hemos

observado que en la práctica, estas regulaciones pueden tener efectos contraproducentes y exacerbar el problema que intentan resolver. Por lo tanto, es fundamental adaptar las regulaciones a la realidad local y trabajar en conjunto con todas las partes interesadas para encontrar soluciones equitativas y sostenibles para el mercado de alojamientos temporarios en Ushuaia. (Barrios, 2024). El gestor argumenta que adaptar las regulaciones a la realidad local es crucial. Esto implica trabajar de manera colaborativa con todas las partes interesadas para encontrar soluciones que sean equitativas y sostenibles para el mercado de alojamientos temporales en Ushuaia. Esto sugiere la necesidad de políticas que no solo aborden la disponibilidad de vivienda, sino que también consideren las dinámicas económicas y sociales que influyen en la oferta y demanda de alojamientos temporales.

¿Consideraría favorable la implementación de regulaciones más estrictas para los alojamientos turísticos temporarios en Ushuaia?

84 respuestas



**Figura 12:** Encuesta Turistas. Regulaciones en alojamientos temporales II. **Fuente:** Elaboración Propia.

El gráfico muestra que la mayoría de las personas que respondieron la encuesta (61,9%) están a favor de la implementación de regulaciones más estrictas para los alojamientos turísticos temporarios en Ushuaia. Esto indica que existe una preocupación

general sobre el impacto de estos alojamientos en la ciudad. Sin embargo, también hay un porcentaje significativo de personas que se oponen a las regulaciones más estrictas (16.7%) o que no están seguras (21.4%). Esto sugiere que no hay un consenso claro sobre este tema.

Cuando consultamos sobre las medidas que hacen falta desde el municipio el presidente de la AHT nos menciona: "Fiscalización efectiva. Es fundamental que el municipio implemente medidas de fiscalización efectivas para regular los alojamientos turísticos temporales y garantizar un mercado equitativo y justo para todos los actores involucrados." (Di Giorgio, 2024).

Sobre las ordenanzas que rigen en la ciudad de Ushuaia nos comentan:

Hubo una ordenanza que prohibía por un tiempo determinado la habilitación. Un departamento de alquiler temporario es una actividad comercial, por lo cual necesita una habilitación comercial, primero municipal, y un acto turístico del Instituto Fueguino de Turismo, en mi punto de vista. En algún momento se planteó el año pasado que se iba a controlar, a regular la habilitación de nuevos alojamientos. Eso generó una avalancha de alojamientos que pretendieron habilitarse o querían avisar que se iban a habilitar cuando terminen. Fue todo lo contrario, hubo un crecimiento exponencial de nuevos alojamientos habilitados. y hasta el día de hoy no se terminó, no se prohibió, no sé si corresponde prohibirlo o no prohibirlo. (Empresario hotelero Ushuaia, 2024). El intento del municipio de Ushuaia de regular los alquileres temporales mediante una prohibición temporal de nuevas habilitaciones resultó contraproducente, provocando un aumento significativo en la cantidad de alojamientos que buscan legalizarse antes de que las restricciones se endurecieron.

Esto evidencia una alta demanda y la ineficacia de las medidas actuales, indicando la necesidad de una estrategia más clara y efectiva para gestionar el crecimiento de los alojamientos temporales y su impacto en la comunidad local y el sector hotelero.

## **DESAFÍOS DE LA HOTELERÍA EN USHUAIA**

Los hoteles y las formas tradicionales de alojamiento siguen siendo la elección preferida para la mayoría de los turistas, pero el crecimiento acelerado de opciones de alojamiento temporarios en un corto período de tiempo debe motivar a la industria hotelera a adaptarse y evolucionar para seguir siendo competitiva y frenar la pérdida de terreno ganado por este segmento e incluso, con suerte, recuperar a aquellos clientes que han optado por estas nuevas plataformas en lugar de los hoteles.

Vemos un futuro prometedor para los alojamientos temporales en Ushuaia, ya que continúan siendo una opción popular tanto para turistas como para viajeros de negocios. Sin embargo, también identificamos varios desafíos y oportunidades en este sector. Uno de los desafíos principales es la extrema regulación que enfrentan los alojamientos temporales en la ciudad. Esta regulación puede dificultar la operación de los negocios y generar un aumento en la cantidad de alojamientos en situaciones irregulares. Esto, a su vez, puede afectar la calidad del servicio en general y provocar una inflación en las tarifas de los alojamientos habilitados, lo que representa un desafío tanto para los operadores como para los visitantes. (Barrios, 2024). Podríamos indicar que para el gestor de los alojamientos temporales en Ushuaia revela un panorama mixto: aunque existe un futuro prometedor debido a la popularidad de estos alojamientos entre turistas y viajeros de negocios, también se identifican varios



desafíos importantes. Según el entrevistado existe una extrema regulación que puede dificultar la operación de estos negocios, fomentando la proliferación de alojamientos irregulares, lo que podría comprometer la calidad del servicio y elevar las tarifas de los alojamientos legalmente habilitados.

Cuando consultamos sobre el futuro de los hoteles y los alojamientos temporales en Ushuaia el presidente de la Asociación de Hoteles nos comenta:

En convivencia ya que ambos forman parte de la demanda turística. Se espera que ambos tipos de alojamiento coexistan en el mercado turístico de Ushuaia, ya que cada uno atiende a diferentes segmentos de la demanda y contribuye a la diversidad de opciones para los visitantes. La regulación efectiva y la colaboración entre los actores del sector son clave para garantizar una convivencia armoniosa y justa. (Di Giorgio, 2024). El Presidente sugiere que el futuro del sector turístico en Ushuaia depende de la coexistencia de hoteles y alojamientos temporales, cada uno atendiendo a distintos segmentos del mercado. La clave para una convivencia armoniosa y justa radica en una regulación efectiva y en la colaboración entre todos los actores del sector, lo que contribuirá a una oferta turística diversa y equilibrada que beneficie tanto a los visitantes como a los operadores locales.

Desde la visión de un empresario hotelero Fueguino nos mencionan:

El sector hotelero a futuro, si no hay algunos cambios, va a seguir planchado en el crecimiento, algún proyecto de hotel nuevo puede haber, alguno que vea que hay todavía posibilidades de atender a toda esa demanda que necesita hotelería, porque no hay hoteles formales en construcción, construidos, nuevos, entonces, pero bueno, esa es una cuestión. del Estado. ¿Afecta a los hoteles formales construidos? No. Afecta a que podrían construirse más hoteles formales, pero el desmadre de oferta de

alojamientos de alquiler temporario te genera alguna duda en meterte en esta inversión o te convence de que la inversión la tenés que hacer por ese lado. Muchos hicieron la inversión por ese lado.” (Empresario hotelero Ushuaia, 2024). El testimonio del empresario indica que el crecimiento del sector hotelero formal está estancado debido a la proliferación descontrolada de alojamientos temporales, lo que desincentiva la inversión en nuevos hoteles. Aunque los hoteles existentes no se ven directamente afectados, la incertidumbre y competencia generada por los alojamientos temporales hace que los inversionistas prefieran destinar sus recursos a este último sector, limitando así el desarrollo de nuevos hoteles formales.

## **DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN**

### **ALTERNATIVAS PARA UNA COEXISTENCIA ENTRE LOS ALOJAMIENTOS**

El auge de los últimos años en alojamientos temporales ha transformado el panorama del sector turístico a nivel mundial. En Ushuaia, esta tendencia no ha sido la excepción, generando un escenario donde la coexistencia entre hoteles tradicionales y alojamientos temporales presenta tanto desafíos como oportunidades dentro del sector del Turismo de la capital de Tierra del Fuego.

El crecimiento del turismo en Ushuaia ha impulsado la demanda de alojamiento, lo que ha llevado a un aumento en la oferta de hoteles tradicionales y, en los últimos años, a una proliferación de alojamientos temporales.

A pesar de los desafíos que fuimos desarrollando en esta investigación, la convivencia entre hoteles y alojamientos temporales también presenta oportunidades para el desarrollo turístico de Ushuaia.

Ambos tipos de alojamiento pueden ofrecer experiencias complementarias, satisfaciendo las necesidades de distintos segmentos de turistas. Los hoteles tradicionales, con su infraestructura y servicios establecidos, pueden atraer a visitantes que buscan comodidad y seguridad. Los alojamientos temporales, por su parte, pueden ofrecer una experiencia más personalizada y cercana a la vida local, a precios más accesibles y que pueda adaptarse a grupos más grandes.

Pero también para lograr un equilibrio armónico entre hoteles y alojamientos temporarios en Ushuaia, es necesario implementar un conjunto de medidas que aborden los desafíos y aprovechen las oportunidades.

## **RESULTADOS OBTENIDOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1. Regulación:**

- Marco legal tripartito: Fortalecer la colaboración entre la Asociación Hotelera de Ushuaia, los representantes de alquileres temporarios y las entidades de turismo municipales y provinciales de la ciudad para crear un marco legal conjunto, transparente y equitativo.
- Habilitaciones: Implementar un sistema de habilitaciones específicas para los alojamientos temporales que asegure el cumplimiento de estándares de calidad y seguridad similares enmarcados en los conocidos como hotelería tradicional.
- Zonas de desarrollo estratégico: Definir zonas de la ciudad de Ushuaia aptas para el desarrollo de alojamientos temporales, considerando factores como impacto

urbanístico, densidad poblacional y complementariedad con la oferta hotelera existente, incluyendo zonas permitidas donde no podrían competir con un hotel en un radio a determinar.

- Noches habilitantes: Cantidad de noches habilitadas para que un alojamiento temporal pueda venderse en el transcurso del año y periodo de demanda de turismo en Ushuaia, verano e invierno y fines de semana largos establecidos.

- Cantidad de oferta disponible en la ciudad: limitar la cantidad de alojamientos temporales para la ciudad con la variable de la cantidad de habitaciones y turistas.

- Integridad en los datos: Fomentar la transparencia en la información sobre los alojamientos, tanto para los turistas como para las autoridades. Los entes correspondientes también brindarán apoyo a los emprendimientos de alojamientos temporales con la divulgación.

- Legalidad de personal: Los gestores de alojamiento deben estar registrados ante el ente recaudador para tal fin, el personal de limpieza o mantenimiento deben ser registrados, al menos, como temporales.

- Obligaciones fiscales: Asegurar que los operadores de alojamientos alternativos cumplan con sus obligaciones fiscales, contribuyendo de manera justa al financiamiento del municipio de la ciudad. A los alojamientos temporales se les debe aplicar impuestos y tasas equitativas para asegurar una competencia justa y contribuir al desarrollo local.

- Control continuo: Realizar revisiones periódicas de las políticas y regulaciones basadas en datos y feedback de los distintos stakeholders, asegurando que se ajusten a las necesidades cambiantes del mercado.

- Consorcios: Actividad autorizada por el reglamento de copropiedad del consorcio o Derecho a veto/oposición por parte de los vecinos.

- **Monitoreo y Evaluación:** Implementar sistemas de monitoreo y evaluación para evaluar el impacto de los alojamientos temporales en la economía de la capital fueguina, el medio ambiente y la comunidad.

- **Código de ética compartido:** Para lograr garantizar un desarrollo turístico sostenible y responsable en Ushuaia se debe establecer un código de ética compartido para la industria turística de Ushuaia, promoviendo valores como la responsabilidad social, la sostenibilidad ambiental y la competencia leal.

- **Creación del Sello de Calidad de establecimientos de alojamientos temporales:** que debe buscar las siguientes características:

- **Estándares de calidad:** Un sello de calidad bien definido establece estándares mínimos y criterios de evaluación rigurosos que garantizan la calidad de los servicios y productos ofrecidos por alojamientos temporales.
- **Promover la transparencia y la confianza:** El sello de calidad debe proporcionar información clara y transparente a los consumidores sobre las características y los atributos de los establecimientos que lo ostentan, generando confianza y seguridad en sus decisiones de alojamiento.
- **Diferenciar a los establecimientos:** El sello de calidad debe actuar como un diferenciador en el mercado, permitiendo a los establecimientos que lo ostentan destacarse de la competencia y atraer a clientes que valoran la calidad y la excelencia.
- **Integralidad:** El sello de calidad debe abarcar una amplia gama de aspectos, incluyendo la calidad de las instalaciones, los servicios

ofrecidos, la atención al cliente, la sostenibilidad ambiental y la responsabilidad social.

- Flexibilidad: El sello de calidad debe ser flexible para permitir la incorporación de nuevos criterios y la actualización de los estándares establecidos, en función de las tendencias del mercado y las necesidades de los consumidores.
- Responsabilidad social: Incentivar la participación en iniciativas sociales y culturales que beneficien a la comunidad local, promuevan el desarrollo sostenible y preserven el patrimonio cultural de Ushuaia.

## **2. Colaboración entre los diferentes actores:**

- Diálogo y Comunicación: Fomentar el diálogo y la comunicación entre la Cámara hotelera de Ushuaia y los representantes de alojamientos temporales para crear espacios de colaboración y resolución de conflictos.

- Establecer un consejo turístico conjunto: Crear un consejo permanente compuesto por representantes de la industria hotelera, proveedores de los alojamientos temporales, autoridades turísticas tales como IN.FUE.TUR y la Secretaria de Turismo de Ushuaia y otros entes que puedan sumar su aporte. Este consejo podría servir como plataforma para el diálogo continuo, la colaboración y la toma de decisiones, asegurando que todas las voces sean escuchadas y consideradas y promoción e incentivos de nuevos proyectos conjuntos para la ciudad.

- Implementar un sistema de fidelización compartido: Crear un sistema de fidelización compartido que beneficie tanto a los huéspedes de hoteles como a los usuarios de

alojamientos temporales. Este sistema podría ofrecer recompensas, beneficios y descuentos en una variedad de servicios turísticos patrocinados por los entes de turismo de la ciudad de Ushuaia.

- Sistema de Evaluación y Feedback Compartido: Desarrollar un sistema de evaluación y feedback donde los turistas puedan dejar reseñas y comentarios tanto para hoteles como para alojamientos temporales en una misma plataforma. Esto aumentaría la transparencia y permitiría a ambos tipos de alojamiento mejorar sus servicios basándose en retroalimentación real.

- Fomentar la colaboración con la comunidad local: Involucrar a la comunidad local en el desarrollo de experiencias turísticas, aprovechando el conocimiento local, las tradiciones y la cultura de Ushuaia para ofrecer experiencias auténticas y enriquecedoras a los visitantes. Abordaje en conjunto sobre problemática de alquileres.

- Capacitación: Ofrecer programas de capacitación continua para los empleados de la industria hotelera y los propietarios de alojamientos temporales en áreas como atención al cliente, sostenibilidad y gestión de crisis.

- Involucrar a la comunidad en la oferta turística: Colaborar con emprendedores locales, artesanos, guías turísticos y artistas para integrar sus productos, servicios y experiencias en la oferta turística de los hoteles y alojamientos temporales.

- Integración con Transporte Local: Desarrollar acuerdos con empresas de transporte de la ciudad para ofrecer paquetes combinados de alojamiento y transporte a los turistas. Esto facilita la movilidad de los turistas y mejoraría la coordinación entre diferentes proveedores de servicios.

- Sistema de Economía Colaborativa: Desarrollar entre hoteles y alojamientos temporales para compartir recursos como lavandería, servicios de limpieza, mantenimiento y gestión de residuos. Esto reduciría costos operativos y fomentaría una gestión más sostenible.

- **Cohousing Turístico:** Desarrollar proyectos de cohousing donde turistas pueden alquilar espacios compartidos que combinan las comodidades de un hotel con la flexibilidad de un alojamiento temporal.
- **Colaboración de otros destinos:** Colaborar con otras ciudades que hayan enfrentado desafíos similares en la coexistencia de la hotelería y los alojamientos temporales para aprender de sus experiencias y mejores prácticas.

### **3. Innovación tecnológica:**

- **Utilizar inteligencia artificial y análisis de datos:** Implementar herramientas de inteligencia artificial y análisis de datos para obtener información valiosa sobre las preferencias de los viajeros, las tendencias del mercado y el impacto de las diferentes estrategias de colaboración.
- **Desarrollo de plataforma digital colaborativa:** Crear una plataforma digital que integre a hoteles, alojamientos temporales, operadores turísticos y otros actores relevantes del sector turístico de Ushuaia. Esta plataforma podría ofrecer las siguientes funcionalidades:
  - **Búsqueda y reserva de alojamiento:** Permitir a los viajeros buscar y reservar tanto hoteles como alojamientos temporales en una sola plataforma, utilizando filtros personalizados y comparando precios y características.
  - **Sistema de mensajes:** La plataforma debe facilitar la comunicación directa entre hoteles y proveedores de alojamientos temporales. Esto permitirá que ambos sectores se conecten entre sí, compartan información y establezcan relaciones de colaboración.



- **Gestión de paquetes turísticos:** Facilitar la creación y venta de paquetes turísticos que combinen alojamiento, actividades, transporte y otros servicios, tanto para hoteles como para alojamientos temporales.
  - **Análisis de datos:** La plataforma debe recopilar y analizar datos sobre el uso de la plataforma, las preferencias de los usuarios y las tendencias del mercado. Esta información puede ser utilizada para mejorar la plataforma, desarrollar nuevas funcionalidades y proporcionar información valiosa a hoteles y proveedores de alojamientos temporales.
  - **Reducción de costos:** La plataforma colaborativa puede ayudar a los hoteles y a los alojamientos temporales a reducir costos al proporcionar herramientas y recursos compartidos, así como al facilitar la colaboración en iniciativas de marketing y promoción.
- **Desarrollar aplicaciones móviles innovadoras:** Crear aplicaciones móviles innovadoras que brinden a los huéspedes información útil sobre Ushuaia, recomendaciones personalizadas de actividades y restaurantes, acceso a servicios turísticos y la posibilidad de interactuar con el personal del hotel o alojamiento temporal.
  - **Utilizar chatbots y asistentes virtuales:** Implementar chatbots y asistentes virtuales para brindar atención al cliente las 24 horas del día, los 7 días de la semana. Estos chatbots podrían responder preguntas, resolver problemas, hacer recomendaciones y realizar reservas.
  - **Realidad Virtual:** Utilizar realidad aumentada y realidad virtual para crear experiencias inmersivas y atractivas para los huéspedes. Esto podría incluir tours virtuales por las instalaciones del hotel o un alojamiento temporal, simulaciones de actividades turísticas o experiencias gastronómicas interactivas.

#### **4. Marketing y promoción conjunta:**

- Desarrollo de campañas de marketing conjuntas: Crear campañas de marketing conjuntas que promocionen Ushuaia como un destino turístico que ofrece una amplia gama de opciones de alojamiento para todos los gustos y presupuestos. Estas campañas podrían utilizar canales digitales, redes sociales, publicidad tradicional y eventos de turismo.
- Ferias: Participar en ferias y eventos turísticos nacionales e internacionales: Asistir conjuntamente a ferias y eventos turísticos para promocionar Ushuaia y sus opciones de alojamiento a operadores turísticos, agentes de viajes y turistas potenciales.
- Redes sociales: Producir contenido atractivo para redes sociales que muestre las experiencias únicas y memorables que los viajeros pueden tener en Ushuaia, tanto en hoteles como en alojamientos temporales.
- Influencers y marketing de experiencia: Colaborar con influencers de viajes y lifestyle para crear contenido promocional. Invitar a influencers a experimentar diferentes tipos de alojamiento y compartir sus experiencias con sus seguidores.

#### **5. Sostenibilidad:**

- Promover prácticas sostenibles: Fomentar la adopción de prácticas sostenibles en hoteles y alojamientos temporales, como el uso de energía renovable, la reducción de residuos, el ahorro de agua y la implementación de programas de reciclaje. Esto podría contribuir a la protección del medio ambiente y a la imagen de Ushuaia como destino turístico responsable.
- Iniciativas: Apoyar iniciativas de desarrollo local, como proyectos de conservación ambiental, programas de educación o actividades culturales que beneficien a la comunidad.

- **Incentivos Verdes:** Ofrecer incentivos fiscales o subvenciones para los alojamientos que implementen prácticas sostenibles reales y concretas y que contribuyan a la conservación del medio ambiente.
- **Huella de carbono:** Implementar programas de compensación de la huella de carbono para neutralizar el impacto ambiental de los viajes de los huéspedes. Esto podría incluir la plantación de árboles en zonas donde hubo incendios forestales en la Isla de Tierra del Fuego.

## **CONCLUSIONES**

El presente estudio sobre el impacto de los alojamientos turísticos temporarios en Ushuaia, las consecuencias y los desafíos ha permitido comprender de manera integral las múltiples dimensiones y efectos que esta modalidad de alojamiento tiene sobre la ciudad. La investigación arrojó resultados contundentes que se alinean perfectamente con el Marco Teórico establecido. Esto permitió formular conclusiones robustas en relación con los objetivos generales y específicos planteados al inicio del estudio. Los hallazgos revelan una serie de desafíos económicos, sociales y oportunidades ambientales que requieren una atención coordinada y soluciones innovadoras para garantizar un desarrollo turístico sostenible y equitativo. Las conclusiones de este análisis están orientadas en la búsqueda de un consenso que permita la convivencia armónica de todos los actores involucrados, asegurando beneficios compartidos.

En cuanto al primer objetivo específico, que era identificar las principales características estructurales de los actores participantes y encontrar sus vínculos dentro de la problemática, se logró un entendimiento profundo de los diferentes grupos involucrados: propietarios de alojamientos temporarios, la industria hotelera formal, el municipio de Ushuaia y la comunidad local. Cada uno de estos grupos tiene características únicas y roles específicos dentro del contexto del turismo en la ciudad. Por ejemplo, los propietarios de alojamientos temporarios operan con una estructura flexible, a menudo fuera de la regulación formal, mientras que la industria hotelera formal cumple con estrictas regulaciones y mayores obligaciones fiscales. El municipio, como autoridad reguladora, juega un papel crucial en la mediación de tensiones y la implementación de políticas justas. La comunidad local, por su parte, enfrenta desafíos en términos de disponibilidad de viviendas y calidad de vida debido a la afluencia de turistas y el aumento de los alojamientos temporarios. La identificación de estos actores y sus vínculos económicos y sociales ha sido esencial para comprender la dinámica del turismo en Ushuaia.

El segundo objetivo específico, evaluar el impacto económico de los alojamientos turísticos temporarios en la hotelería formal, también fue cumplido. El análisis reveló que los alojamientos temporarios pueden ofrecer precios más competitivos debido a menores costos operativos y regulaciones menos estrictas, lo que ha afectado negativamente la ocupación y rentabilidad de los hoteles tradicionales. Además, la presencia significativa de estos alojamientos ha distorsionado el mercado de hospedaje, dificultando la sostenibilidad financiera de los hoteles tradicionales y obligándolos a ajustar sus tarifas y servicios. A pesar de que los alojamientos temporales generan ingresos para los propietarios individuales, su contribución económica a la comunidad local es limitada debido a la evasión de impuestos y la falta de reinversión en infraestructuras y servicios comunitarios.

Tercer objetivo específico, recomendar alternativas que involucren al municipio, la industria hotelera formal, los alquileres temporarios turísticos y la comunidad, se abordó mediante el desarrollo de propuestas concretas. Entre estas recomendaciones se incluye la implementación de un marco regulatorio integral que iguale las condiciones para todos los tipos de alojamiento, fomentando una competencia justa y aumentando los ingresos fiscales. También se sugieren incentivos para prácticas sostenibles, como programas de certificación ambiental e incentivos fiscales para aquellos que adopten medidas ecológicas. Las políticas de zonificación y vivienda propuestas buscan equilibrar la demanda turística con las necesidades de la población local, designando áreas específicas para alojamientos turísticos y protegiendo zonas residenciales. Además, se promueve la cooperación público-privada a través de mesas de diálogo y proyectos conjuntos, así como campañas de educación y sensibilización sobre turismo responsable y prácticas sostenibles.

## **RECOMENDACIONES FINALES**

Los alojamientos turísticos temporarios han introducido una competencia significativa para la industria hotelera tradicional. Sin embargo, más allá de considerar esta competencia como un problema, es fundamental explorar cómo estos dos tipos de alojamiento pueden coexistir de manera complementaria. Los alojamientos temporarios ofrecen opciones más flexibles y a menudo más accesibles para ciertos segmentos de turistas, lo cual amplía la oferta turística de Ushuaia y atrae a una diversidad mayor de visitantes. Por otro lado, la industria hotelera tradicional proporciona una infraestructura robusta y servicios estandarizados que son cruciales para el posicionamiento del destino en el mercado internacional.

Desde una perspectiva económica, es necesario establecer un marco regulatorio justo y equitativo que nivele el campo de juego entre los alojamientos turísticos temporarios y los

hoteles formales. Esto implica la implementación de normativas que aseguren que todos los tipos de alojamiento contribuyan de manera equitativa a la economía de la capital fueguina a través de impuestos y tasas. Además, se deben crear incentivos para que los propietarios de alojamientos temporarios se registren y operen de manera legal, lo cual no solo aumenta la recaudación fiscal, sino que también mejora la calidad y seguridad de la oferta de alojamiento.

El impacto social de los alojamientos turísticos temporarios en Ushuaia ha sido significativo, especialmente en términos de disponibilidad y accesibilidad de viviendas para los residentes permanentes. Para mitigar este efecto, es crucial desarrollar políticas de vivienda que equilibren la demanda turística con las necesidades de la población local. Una solución viable es la implementación de zonas específicas donde se permita la operación de alojamientos temporarios, protegiendo al mismo tiempo las áreas residenciales destinadas a alquileres a largo plazo. Además, se pueden establecer acuerdos con los propietarios de alojamientos temporarios para reservar un porcentaje de sus propiedades para alquileres de largo plazo, garantizando así una oferta de vivienda accesible para los residentes.

En términos ambientales, la presión sobre los recursos naturales de Ushuaia debido al aumento del turismo es una preocupación central. La gestión sostenible de estos recursos requiere la implementación de prácticas ambientales rigurosas para todos los tipos de alojamiento. Es fundamental desarrollar un sistema de certificación ambiental que incentive a los propietarios de alojamientos temporarios a adoptar prácticas sostenibles, como el manejo adecuado de residuos, el uso eficiente de energía y agua, y la promoción de actividades turísticas responsables.

Para lograr un desarrollo turístico armonioso y sostenible, la cooperación entre el sector público, la industria hotelera y los propietarios de alojamientos temporarios es crucial.

Este enfoque colaborativo puede materializarse a través de la creación de una mesa de diálogo permanente donde todos los actores involucrados puedan expresar sus preocupaciones, compartir ideas y desarrollar soluciones conjuntas. La participación activa de la comunidad en la toma de decisiones es esencial para asegurar que las políticas y estrategias adoptadas reflejan las necesidades y aspiraciones de todos los residentes de Ushuaia.

Finalmente, la promoción de Ushuaia como un destino turístico sostenible puede posicionar a la ciudad como un líder en turismo responsable, atrayendo a un tipo de visitante más consciente y respetuoso del entorno natural y social. La creación de una marca turística que destaque los compromisos de Ushuaia con la sostenibilidad y la calidad de vida de sus residentes puede diferenciar al destino en el mercado global, generando un valor añadido que beneficie a todos los actores involucrados.

En conclusión, el estudio del impacto de los alojamientos turísticos temporarios en Ushuaia subraya la necesidad de un enfoque equilibrado y colaborativo para gestionar el crecimiento turístico de manera sostenible. La implementación de un marco regulatorio justo, el fomento de la cooperación entre todos los actores, y la promoción de prácticas sostenibles son claves para asegurar que el desarrollo turístico beneficie a la comunidad local, preserve el entorno natural y mantenga la autenticidad y singularidad de Ushuaia. La convivencia armoniosa entre la industria hotelera tradicional y los alojamientos turísticos temporarios no solo es posible, sino que es esencial para construir un futuro próspero y equilibrado para la ciudad más austral del mundo.

## BIBLIOGRAFÍA

- Galo, Igo. 2016. Economía colaborativa en América Latina. Editorial: IE Business School. Madrid (España).

- Bulchand, Gidumal. 2018. La Revolución de la Economía Colaborativa . Editorial: LID. Madrid (España)

- Peña Reyes, Julian (compilador). 2020. La Economía Colaborativa. Editorial: Area Andina. Bogotá (Colombia).

- Alfonso Sanchez, Rosalia. 2016. “Economía colaborativa: un nuevo mercado para la economía social”, CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, 88, 231-258. España.

- Pascual Montero, Juan Jose. 2017. La Regulación de la Economía Colaborativa. Editorial: Tirant lo Blanch. Valencia (España)

- De la Encarnación, A (2016) El alojamiento colaborativo: Viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. Revista de estudio de la administración local y autonómica. Número 5/2016, 30-55. <https://doi.org/10.24965/real.v0i5.10350>

- Infobae (24-06-2021) AirBnB gasta millones de dólares para ocultar robos, violaciones y hasta rastros de asesinatos.

<https://www.infobae.com/america/mundo/2021/06/24/airbnb-gasta-millones-de-dolares-para-ocultar-robos-violaciones-y-hasta-rastros-de-asesinatos-ocurridos-en-los-departamentos-que-alquila/>



- Shabrina, Zahratu (2020) “The impact of the platform economy in cities: the case of Airbnb”. University College London. Disponible en: <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10093740/>
- Cañada, Ernest; Conde, Carla. (2021) Precariedad laboral y viviendas de uso turístico Editorial: Alba Sud. Barcelona (Madrid)
- Chon, K. S. Sparrowe, R. T. (2000). Atención al cliente en hostelería. (2º ed.). Editorial: Paraninfo Thomson. Madrid (España)
- D’Onofrio, P. (2005). Mensajes Para la Gestión Hotelera. Editorial: Alquimia. Buenos Aires (Argentina)
- Murniati, SE., M.Si & Suryaning Bawono SE.M, Si (2020) Estrategias de Marketing Hotelero en la Era Digital. Editorial PT.Frost Yunior (Indonesia)
- Kotler, Philip (2011) Marketing Turístico.(5º Ed) Editorial: Pearson Education. Madrid (España).
- Buhalis, D., & Law, R. 2008. Progress in Information Technology and Tourism Management: 20 Years on and 10 Years After the Internet-The State of eTourism Research. Tourism Management, 29(4), 609-623. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2008.01.005>
- Plataforma online estadounidense para alojamientos de alquiler y viviendas <https://www.airbnb.com.ar/>
- Decreto N°2621 Anexo I reglamentación Ley Provincial N°65. Tierra del Fuego. (Argentina)
- Decreto N° 2820. 2016. Tierra del Fuego. (Argentina)

- Sistema de Información Turística de la Argentina (SINTA)  
<https://datos.yvera.gob.ar/>
- Instituto Fueguino de Turismo. SF. Tierra del Fuego (Argentina)  
<https://infuetur.gob.ar/>
- Granero Realini, Guadalupe; Alvaredo, Constanza. (2023) Alquileres temporarios en Argentina: Crecimiento acelerado de Airbnb en el contexto de la crisis habitacional.  
<http://estudiosmetropolitanos.com.ar/wp-content/uploads/2023/05/Alquileres-temporarios-en-Argentina-1.pdf>
- Centro de Estudios Metropolitanos (CEM)  
<http://estudiosmetropolitanos.com.ar/>

## ANEXOS

### ENTREVISTAS CUALITATIVAS

Entrevista a Rodolfo Barrio. Coordinador de diferentes departamentos de alquiler temporario en Ushuaia.

1. ¿Cuál es su papel dentro de la gestión de los departamentos temporales y cómo se coordina con los propietarios o anfitriones?
2. ¿Qué medidas toman para garantizar la calidad y seguridad de los alojamientos temporales que gestionan?
3. ¿Cuál es la política de precios y cómo se determina? ¿Han notado cambios en los precios debido a la competencia con otros alojamientos o hoteles formales?

4. ¿Cómo manejan las quejas o problemas reportados por los huéspedes durante su estadía en los alojamientos temporales?
5. ¿Qué medidas implementan para cumplir con las regulaciones locales y evitar problemas legales relacionados con los alojamientos temporales?
6. ¿Han experimentado algún impacto en la comunidad local debido a la presencia de los alojamientos temporales que coordinan?
7. ¿Cómo ven el futuro de los alojamientos temporales en Ushuaia y cuáles son los desafíos y oportunidades que identifican en este sector?
8. ¿Cómo seleccionan y evalúan a los propietarios o anfitriones que ofrecen alojamientos temporales a través de su plataforma?
9. ¿Han observado algún cambio en las preferencias de los turistas en cuanto a los tipos de alojamientos temporales que buscan?
10. ¿Qué acciones realizan para promover la integración de los alojamientos temporales en la comunidad local y minimizar los posibles conflictos con los residentes?
11. ¿Cómo abordan la seguridad y la privacidad de los huéspedes en los alojamientos temporales que gestionan?
12. ¿Qué opinión tienen sobre la regulación actual de los alojamientos temporales en Ushuaia y qué cambios sugeriría para mejorarla?
13. ¿Qué estrategias implementan para mantenerse competitivos en un mercado cada vez con mayor cantidad de opciones de alojamiento temporal?

Entrevista Gerente de Hotel y Presidente de AHT; Luis Di Giorgio

1. ¿Cuánto tiempo ha estado involucrado en la industria hotelera en Ushuaia?
2. ¿Cuál es su percepción sobre el crecimiento de alojamientos turísticos temporarios en Ushuaia?

3. ¿Ha notado cambios significativos en la demanda de alojamiento desde la proliferación de los alojamientos turísticos temporales en la ciudad?
4. ¿Cuáles considera que son los principales motivos por el cual el público puede elegir alojamientos alternativos ?
5. ¿Considera que hay aspectos específicos en los que los hoteles formales pueden ofrecer una ventaja competitiva?
6. ¿Cómo percibe la competencia entre sus hoteles y los alojamientos temporarios en términos de precios, servicios y demanda?
7. ¿Ha implementado estrategias específicas para competir con alojamientos temporarios?
8. ¿Ha notado algún cambio en la percepción de la comunidad hacia la industria hotelera debido a la presencia de alojamientos temporarios y la problemática de alquiler ?
9. ¿Qué desafíos enfrenta sus hoteles debido a la competencia de los alojamientos turísticos temporales?
10. ¿Cómo cree que la regulación o falta de regulación de los alojamientos turísticos temporales afecta a la industria hotelera formal y a la comunidad en general?
11. ¿Existe algún tipo de colaboración entre los hoteles formales y los alojamientos turísticos temporales para abordar los desafíos comunes o promover el turismo en Ushuaia?
12. ¿Qué medidas considera necesarias por parte del municipio para regular los alojamientos turísticos temporales y garantizar una competencia justa y equitativa en el sector?
13. ¿Ha habido cambios en la inversión o la expansión de una empresa como resultado de la presencia de alojamientos turísticos temporales en la ciudad?
14. ¿Cómo ve el futuro entre los hoteles y alojamientos temporales ?

Entrevista a importante empresario hotelero, referente del turismo y ex legislador de Ushuaia

1. ¿Cuál es su percepción sobre el impacto de la economía colaborativa en el sector hotelero de Ushuaia?
2. ¿Cómo ha afectado la competencia de alojamientos turísticos temporarios, como Airbnb, a los hoteles formales en la Ciudad?
3. ¿Cuáles considera que son los principales desafíos que enfrentan los hoteles formales debido a la proliferación de alojamientos turísticos temporarios?
4. ¿Cuáles considera que son las mejores características de los alojamientos temporales?
5. ¿Cómo evalúa la eficacia de las regulaciones actuales en Ushuaia para abordar la competencia entre hoteles formales y alojamientos turísticos temporarios?
6. ¿Qué estrategias están implementando los hoteles formales para adaptarse al cambio en el panorama competitivo causado por la economía colaborativa?
7. ¿Cuál es su visión sobre el futuro del sector hotelero en Ushuaia en el contexto de la economía colaborativa?
8. ¿Qué opinión tiene sobre la percepción de los turistas hacia los hoteles formales en comparación con los alojamientos turísticos temporarios?
9. ¿Ha habido colaboración entre los hoteles formales y los alojamientos turísticos temporarios para abordar problemas comunes o promover el turismo en Ushuaia?
10. ¿Cuál considera que son las ventajas distintivas de los hoteles formales en comparación con los alojamientos turísticos temporarios, y cómo pueden aprovecharlas para mantener su relevancia en el mercado?
11. ¿Cómo evalúa la relación entre la oferta de alojamientos turísticos temporarios y la disponibilidad de vivienda para los residentes locales en Ushuaia?

**Encuesta cerrada:** Turistas.

Alojamiento en Ushuaia. A través de esta encuesta, buscamos conocer sus preferencias de alojamiento en Ushuaia y sus experiencias.

**1) Edad**

- 18-25 años
- 26-35 años
- 36-50 años
- mas de 50 años

**2) ¿Cuántas veces visitó Ushuaia?**

- 1 vez
- 2 veces
- mas de 2 veces
- No conozco Ushuaia

**3) ¿Cuál fue la duración de su estadía?**

- Menos de 3 días
- 3 a 5 días
- 5 a 7 días
- Otro:

**4) ¿Con quién viajó?**

- Solo
- Pareja
- Familia
- Amigos

**5) ¿Qué tipo de alojamiento eligió?**

- Hotel/Hosteria/Hostel
  - Alojamiento temporario (tipo Airbnb o casas particulares.)
  - Ambos
- 6) ¿Qué factores influyeron a la hora de elegir? (seleccione según prioridad)**
- Ubicación
  - Comodidades
  - Tamaño
  - Precio
  - Experiencia local
- 7) Si en alguna de sus visitas optó por alojamiento temporario, ¿verificó que estuviera habilitado formalmente para tal fin?**
- Si
  - No
  - No recuerdo
- 8) Si un alojamiento temporario y un hotel le ofrecen el mismo precio, la misma ubicación y servicios, ¿cuál elegiría?**
- Alojamiento Temporal
  - Hotel
- 9) ¿Cómo cree que influyen los alojamientos temporales en la economía de esta ciudad?**
- Positiva
  - Negativa
- 10) ¿Consideraría favorable la implementación de regulaciones más estrictas para los alojamientos turísticos temporarios en Ushuaia?**
- Si

- No
- No estoy Seguro

**11) ¿Ha tenido alguna experiencia negativa en un alojamiento temporario?**

**(por ejemplo: problemas de seguridad, fraude, higiene, etc.)**

- Si
- No
- No recuerdo

**12) ¿Cree que la falta de regulación en los alojamientos temporarios afecta a la comunidad local en términos de acceso a la vivienda?**

- Si
- No
- No estoy Seguro