

Análisis del impacto de la regulación en el alquiler de viviendas para estancias cortas en Antioquia, Colombia.

Elaborado por:

Natalia Andrea Vélez Castro

Derli Yazmin Macias Cárdenas

Carlos Alberto Pérez González

Andrés Enrique Montero Millán

Universidad EAN

Seminario de Investigación de Posgrado

Bogotá

20/05/2024

Resumen

Este estudio investiga la influencia de la legislación, específicamente la Ley 675 de 2001, y otras normativas en la gestión del turismo sostenible y el mercado de arrendamiento para estancias cortas en propiedades bajo régimen de propiedad horizontal en Colombia. Se examina el papel de las asambleas de propietarios, conforme a dicha ley, en la regulación y promoción del alojamiento turístico sostenible, evaluando su impacto en la economía social, el valor de la vivienda, y la cohesión comunitaria. El análisis busca proponer estrategias de desarrollo sostenible que armonicen la toma de decisiones en comunidades residenciales, contribuyendo así al equilibrio entre el crecimiento económico, la conservación ambiental y el bienestar social en la región.

Palabras claves: crecimiento económico, bienestar social, turístico sostenible, economía social, vivienda turística.

Problema de Investigación

El alquiler de estancias cortas en viviendas turísticas ha emergido como un fenómeno significativo en Colombia, especialmente en destinos turísticos como Antioquia, debido al crecimiento exponencial del turismo en los últimos años. La popularidad de plataformas de alquiler de viviendas como Airbnb y Booking ha facilitado a los propietarios ofrecer sus propiedades para estancias cortas, generando un mercado emergente en este sector.

El éxito del alquiler de estancias cortas en viviendas turísticas ha tenido repercusiones significativas en los costos de la vivienda, especialmente en las ciudades que han vuelto a convertirse en destinos populares para vivir, trabajar y disfrutar del ocio. (Clancy, 2020) Sin embargo, estos cambios no son simplemente el resultado de la dinámica del mercado; están acompañados de una serie de desafíos y tensiones que surgen de la falta de una regulación clara y específica que guíe esta práctica. La ausencia de normativas precisas ha permitido que el alquiler de estancias cortas se desarrolle sin control, generando conflictos tanto con la comunidad local como con las autoridades.

El impacto económico del alquiler de estancias cortas en viviendas turísticas es significativo y diverso. Por un lado, esta actividad puede generar ingresos adicionales para los propietarios y contribuir al crecimiento del sector turístico, especialmente en destinos que no cuentan con una oferta hotelera suficiente. Por otro lado, la falta de regulación puede generar distorsiones en el mercado, como el aumento de los precios de alquiler a largo plazo y la competencia desleal con el sector hotelero.

Los propietarios de propiedades horizontales han adoptado medidas drásticas en relación con el uso de los bienes comunes al prohibir la destinación de viviendas turísticas en los conjuntos residenciales. Esto se justifica en base a la necesidad de una mayoría cualificada del 70 % de los coeficientes de copropiedad que conforman el edificio o conjunto, para autorizar cualquier cambio que afecte la destinación de los bienes comunes o implique una disminución en su uso. Según Art 46 Ley 675 de 2001. Secretaría Senado (Ley 675,2001).

La situación ha generado tensiones adicionales y conflictos entre propietarios e intereses comerciales emergentes, Según datos de Oxford Economics, la prohibición del alquiler de vivienda turística podría resultar en una pérdida estimada de más de **US\$650 millones en ingresos** y la **desaparición de más de 48.000 empleos en Colombia**. (Caracol Radio.2024) Estos números reflejan la importancia económica y laboral de esta industria, que no solo beneficia a los propietarios de viviendas turísticas, sino también a sectores como transporte, restaurantes, comercio y entretenimiento.

Para el sector económico, el impacto de Airbnb parece más difuso y se reportan impactos tanto positivos como negativos. La evidencia empírica se limita principalmente a datos proporcionados por la propia Airbnb (<https://www.airbnb.com>), que afirman que los viajeros de Airbnb permanecen más tiempo en su destino (lo que beneficia a toda la industria turística) y gastan más dinero cerca del alojamiento (lo que resulta en revitalización). (Fang et al.2016) confirmó que la presencia de Airbnb en las ciudades de EE. UU. genera más empleos en general, aunque a expensas de los empleos en hoteles

de gama baja (Zervas et al,2017). Etiqueta describió a Airbnb como una innovación disruptiva para la industria del alojamiento tradicional. (Nieuwland & van Melik, 2020)

Esta compleja situación normativa y sus implicaciones económicas y comerciales requieren una investigación exhaustiva para comprender mejor los desafíos y oportunidades asociados con el alquiler de estancias cortas en viviendas turísticas en Colombia, así como para proponer medidas regulatorias y de gestión que promuevan su sostenibilidad y beneficios equitativos para todas las partes involucradas, abordado con un enfoque multifacético que incluya medidas de comunicación, educación, flexibilidad en la programación y asesoramiento legal para garantizar el cumplimiento de la ley y lograr el cambio de destino de los bienes inmuebles en los condominio para alquiler de viviendas turísticas.

Como se analizó anteriormente, existen tres opciones principales para regular Airbnb: una *prohibición total* , el *enfoque de laissez-faire* y la *limitación* de Airbnb con ciertas restricciones(Guttentag,2015 ; jeffersonjones,2014 ; Molinero,2014). El laissez-faire difícilmente puede considerarse una regulación ya que no se toman medidas concretas, pero en algunos casos los gobiernos locales han podido llegar a un acuerdo con Airbnb para recibir impuestos sobre las transacciones realizadas en la plataforma (Lines,2015). La prohibición implica prohibir los ROS por completo, en toda la comunidad o en un distrito determinado. Aunque esto potencialmente contrarresta las externalidades negativas, los gobiernos locales estarían perdiendo ingresos fiscales y correrían el riesgo de crear un mercado clandestino para los ROS (Jefferson-Jones,2014).

Preguntas de Investigación:

¿Cuáles podrían ser las posibles soluciones o enfoques para abordar los desafíos y tensiones asociados con el alquiler de estancias cortas en viviendas turísticas y promover su sostenibilidad en Colombia?

Objetivo general

Evaluar el impacto de la regulación sectorial y la Ley 675 DEL 2001 en el mercado de alquiler de viviendas turísticas para estancias cortas en las propiedades sujetas a régimen de propiedad horizontal de Colombia.

Objetivos específicos

1. Evaluar las atribuciones de las asambleas de propietarios y su impacto en la autorización o restricción del alquiler turístico conforme a las facultades otorgadas en Ley 675 DEL 2001.
2. Analizar cómo la normativa actual afecta a propietarios, residentes y turistas en el mercado de alquiler vivienda turística, valoración de propiedades y convivencia en comunidades residenciales.
3. Proponer estrategias prácticas y sostenibles para mejorar la toma de decisiones en comunidades residenciales con régimen de propiedad horizontal.

Justificación

El turismo es considerado un fenómeno que dinamiza la economía mundial, entendiendo que todos los elementos que lo conforman son transversales al desarrollo de la sociedad.

Según el portal Business Research Insights, actualizado en febrero de 2024, se proyecta que el crecimiento de las plataformas digitales para alquiler de viviendas con fines turísticos pasara de generar un mercado de 340 millones de dólares en 2022 a 1365 millones de dólares en 2031. Esta tendencia evidencia el desplazamiento del modelo tradicional de hospedaje en hoteles por parte de los turistas, lo cual genera un objeto de investigación que permita entender como desde la política pública se pueden generar ambientes favorables para que la economía Colombia se vea impactada positivamente.

La rápida evolución de las tendencias en el sector turístico, combinada con la lenta adaptación de los hoteles tradicionales a estas nuevas dinámicas, ha generado un rechazo por parte de los nuevos turistas a nivel mundial, transformado el concepto social de turismo y al mismo tiempo creando definiciones tan variadas como ingeniosas para definir el turismo actual. De estas tenemos el turismo gastronómico, turismo de negocios, turismo cultural, turismo religioso entre otros.

Todo lo mencionado anteriormente plantea un punto central de discusión que constituye el núcleo de la presente investigación. Se cuestionan los vacíos legales y los obstáculos actuales en la jurisprudencia colombiana que dificultan a una persona natural transformar su propiedad inmueble para destinarla al turismo. Esta problemática genera la necesidad de abordar la legislación actual y encontrar posibles cursos de acción que

generen seguridad jurídica como dinamizador económico para el desarrollo de la industria. Con base en lo anterior el grupo investigativo orientará el desarrollo de la investigación bajo el enfoque cualitativo ya que este nos permitirá centrar su desarrollo en comprender la complejidad del fenómeno social y la experiencia subjetiva de las personas afectadas, así como analizar las implicaciones sociales, culturales y económicas de la ley vigente que regula el desarrollo de la industria de rentas cortas en Antioquia Colombia. A través del enfoque cualitativo, la investigación llegará a explorar las experiencias y percepciones de los afectados por la puesta en marcha de la ley que regula las estancias cortas mediante métodos de recolección de información como entrevistas, observación detallada de los actores participantes del tema, el análisis de las leyes vigentes y sentencias de la Corte Suprema de Justicia, con el propósito final de obtener una comprensión profunda de los efectos de la ley y el planteamiento de soluciones alcanzables.

Metodológicamente, el presente trabajo de investigación se propone abarcar desde el campo de la comunicación, política y cultura, con el ánimo de aportar elementos de valor al grupo de investigación de políticas y sostenibilidad liderado por su director José Luis Niño Amézquita, decantándose en la línea de investigación denominada “Política y Cultura”.

Marco teórico

El alquiler de vivienda turística tiene sus raíces en prácticas antiguas de hospedaje, como el alquiler de habitaciones o casas a viajeros en zonas turísticas. Su formalización y globalización surgieron principalmente en el siglo XIX y principios del XX debido al crecimiento de la industria turística, el turismo de masas posterior a la Segunda Guerra Mundial y el cambio en las preferencias de los viajeros hacia experiencias auténticas y locales.

El desarrollo de plataformas en línea a principios del siglo XXI, como Airbnb, VRBO y HomeAway, que surgen de la necesidad de ofrecer soluciones rápidas y económicas para el alquiler de viviendas a la vez que genera ingresos adicionales a los propietarios, ha transformado radicalmente el mercado de alquiler de viviendas turísticas. Estas plataformas facilitan la conexión entre viajeros y propietarios, transformando los canales de comunicación entre viajeros y propietarios, y cambiando la forma en que acceden y reservan alojamientos. La economía colaborativa, promovida por estas plataformas, ha cambiado la percepción de la propiedad y ha permitido a los propietarios generar ingresos adicionales compartiendo sus viviendas.

Desde su creación en 2008, la plataforma de viviendas compartidas Airbnb ha crecido rápidamente desde una pequeña empresa emergente de tres estudiantes hasta una empresa de 30 mil millones de dólares (Gallagher,2017), con más de 3 millones de alojamientos en 190 países y 65.000 ciudades (<https://www.airbnb.com>), y más

habitaciones disponibles que las principales cadenas hoteleras como Hilton, Intercontinental y Marriott (Nieuwland & van Melik, 2020).

El rápido crecimiento del alquiler de viviendas turísticas ha planteado desafíos regulatorios en muchas ciudades y destinos turísticos. Las preocupaciones sobre el impacto en la disponibilidad de viviendas a largo plazo, el aumento de los precios del alquiler y los problemas de convivencia han llevado a la implementación de regulaciones más estrictas en algunos lugares, como por ejemplo el caso de Airbnb;

Como resultado, muchas ciudades en todo el mundo están luchando actualmente por encontrar formas de regular Airbnb (Guttentag,[2015](#)). En general, se han identificado tres enfoques regulatorios en la literatura existente: (1) prohibición, (2) laissez-faire y (3) permitirlo con ciertas restricciones (Jefferson-Jones,[2014](#); Molinero,[2014](#)). Hasta ahora, la mayoría de las regulaciones no logran su objetivo, ya que consideran a Airbnb como un actor tradicional del sector, sin tener en cuenta muchos de sus aspectos innovadores (Espinosa,[2016](#)). Algunos incluso cuestionan la viabilidad de regular y hacer cumplir dicha plataforma en línea (Edelman & Geradin,[2016](#)). Además, se espera que las regulaciones varíen de una ciudad a otra (Guttentag,[2015](#); Oskam y Boswijk,[2016](#)), ya que las circunstancias locales (y, por tanto, el impacto de Airbnb en la ciudad) difieren. (Nieuwland & van Melik, 2020).

En Colombia, el alquiler de viviendas turísticas, especialmente en conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal, está sujeto a diversas regulaciones y normativas. Estas incluyen la autorización de la asamblea de

copropietarios, el registro ante la administración del conjunto, el cumplimiento de normas internas y el pago de cuotas de administración, entre otros requisitos.

De acuerdo con Toro Ochoa (2020) Este tipo de vivienda se reguló en Colombia por primera vez mediante el Decreto 2590 de 2009 en donde se empezó a definir a los prestadores de servicios de vivienda turística como “cualquier persona natural o jurídica que entregue la tenencia de un bien inmueble para uso y goce a una o más personas a título oneroso por lapsos inferiores a treinta (30) días calendario, en forma habitual (...)”.

Posteriormente, en el Decreto Único Reglamentario del Sector Industria, Comercio y Turismo, adicionado por el Decreto 2119 de 2018, se definió la “vivienda turística” como la “Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño (...)”. De acuerdo con lo estipulado en la Ley General de Turismo y sus respectivas disposiciones modificatorias, complementarias o sustitutivas, se consideran dentro de esta categorización aquellos inmuebles como los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás propiedades cuyo propósito esté alineado con esta definición específica.

Finalmente, el artículo 62 de la Ley 300 de 1996, modificado por el Decreto Ley 2106 de 2019, se establece que “son prestadores de servicios turísticos (...) Los hoteles, centros vacacionales, campamentos, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente”.

De otra parte, podemos analizar otra perspectiva de impacto del uso de viviendas turísticas, la masificación turística u “Overtourism” ha creado problemas de sostenibilidad de toda índole: económica, ambiental y del propio turismo. (Bugalski, 2020; De la Calle, 2019; Egresi, 2018). Uno de los fenómenos generados es el de la “gentrificación turística” Esto sucede cuando un proceso de renovación se acompaña de un flujo de personas que suelen desplazar a otros. Portafolio. (2023).

La Gentrificación surge en la década de los sesenta del siglo pasado y se desarrolla entre los setenta y los ochenta, tiene su auge a finales del siglo XX, cuando se articula en torno a fenómenos como las ciudades globales, la globalización, el neoliberalismo, el posfordismo, la exclusión social y la polarización, entre otras corrientes. Sequera Fernández, J. (2020).

Dicho en otras palabras, este fenómeno tiene lugar cuando se genera un proceso de renovación o reconstrucción urbana derivado del flujo de personas de clase media o alta ocasionando desplazamiento de las clases más bajas. En el año 2022, Medellín fue considerado como eje de gentrificación por la ONU, esto debido principalmente a la afluencia de nómadas digitales y al crecimiento general del turismo.

"La invasión de una zona o área interna de la ciudad por grupos con mayor capacidad de pago por el suelo que los antiguos residentes, lo que se sigue de una tendencia a que el área sea controlada por los que llegan; y la elevación generalizada de los precios del suelo en la zona, como efecto estructural afincado en los rasgos inherentes de los mercados de suelo, específicamente en la formación por expectativas de los precios del suelo" (Sabatini, Sarella y Vazquez 2009).

A través de esta reflexión podemos abordar los posibles impactos a futuro a los que da lugar la gentrificación, dentro de los cuales encontramos:

Aumento de los precios de la vivienda, y el arriendo, dificultando la permanencia de los residentes actuales en sus hogares por los altos costos.

Cambio en la demografía y la cultura, la llegada de nuevos residentes y negocios puede traer consigo una transformación en la demográfica y cultura de la región.

Desarrollo económico desigual, la generación de cambios económicos puede propiciar el desarrollo económico desigual, concentrando la inversión y los recursos en áreas específicas, mientras que en otras áreas continúan presentándose problemas de pobreza y falta de desarrollo.

Mejora de la infraestructura y servicios: De acuerdo con las dinámicas económicas, sociales y comerciales, la gentrificación puede llevar a mejoras en la infraestructura y servicios locales, como renovaciones de edificios, parques y transporte público. Es posible que estas medidas no beneficien a todos los habitantes de forma equitativa.

De acuerdo a lo expresado por Sequera (2020), estamos ante diferentes facetas que muestra el turismo neoliberal capitalista, por lo cual conviene abordar los siguientes puntos para una investigación crítica: el papel del turismo en las soluciones transitorias de las crisis, los procesos de mercantilización de la naturaleza (Ecoturismo y turismo sostenible, una mirada feminista a los impactos de la turistificación (trabajo femenino y turismo sexual), las transformaciones de la vida cotidiana a través del consumo turístico,

conflictos urbanos en las ciudades turísticas (expulsiones y activismo) y las respuestas regulatorias al turismo, entre otros.

Para lograr un mejor entendimiento de la dinámica del alquiler de viviendas turísticas se tendrán en cuenta las siguientes teorías:

Teoría de la economía colaborativa: Esta teoría se centra en la cooperación entre individuos para compartir recursos y generar valor mutuo, esta implica a tres categorías de agentes: prestadores de servicios, usuarios e intermediarios, que a través de plataformas en línea conectan a los prestadores con los usuarios y facilitan las transacciones entre ellos. La economía colaborativa impulsa el intercambio de alojamiento entre propietarios y viajeros, creando oportunidades económicas para ambas partes y promoviendo la utilización más eficiente de recursos existentes. Es así que empresas como Airbnb ha logrado situarse al frente de la “Revolución Colaborativa” (Murray & Cañada, 2017), especialmente en relación al “Home Sharing” como elementos que han permitido su promoción y aceptación, sin embargo varios son los autores que cuestionan el papel de este tipo de plataformas ya que, desde otras perspectivas críticas y analíticas, incluyen el concepto de “capitalismo de plataforma” indicando que su principal propósito no es permitir a los usuarios ofertar sus productos, sino extraer valor de los usuarios y del trabajo compartido.

Teoría de la Oferta y la Demanda: Este modelo económico básico sostiene que el precio y la cantidad de un bien o servicio están determinados por la interacción entre la oferta y la demanda. En el caso del alquiler de viviendas turísticas, factores como la disponibilidad de propiedades, la demanda de alojamiento y las condiciones económicas

locales pueden influir en los precios y la rentabilidad para los propietarios. Es de tener en cuenta que de acuerdo al boletín de estadísticas de construcción, en Medellín no está cubierta la oferta versus la demanda de hotelería.

Teoría del Ciclo de Vida del Producto: Esta teoría sugiere que los productos y servicios atraviesan diferentes etapas en su ciclo de vida, desde la introducción hasta la madurez y el declive. En el contexto del alquiler de viviendas turísticas, esto puede influir en cómo las plataformas y los modelos de negocio evolucionan con el tiempo, así como en cómo los destinos turísticos gestionan y regulan esta forma de alojamiento a medida que madura.

Metodología

Primer nivel

Enfoque, alcance y diseño de la investigación

Teniendo en cuenta que los objetivos específicos abarcan aspectos legales, sociales, económicos y ambientales relacionados con el alquiler de estancias cortas en viviendas turísticas. La investigación se desarrollará con un enfoque mixto, permitiendo recopilar datos cuantitativos para evaluar el impacto de la regulación y la ley, así como datos cualitativos para comprender las experiencias y percepciones de los diferentes actores involucrados.

La combinación de métodos cualitativos y cuantitativos permite obtener una comprensión más completa y holística del problema, desde sus causas hasta sus posibles soluciones. Esto facilita la identificación de patrones, relaciones causales y oportunidades de intervención.

De acuerdo con lo expresado por Hernández- Sampieri, R., Mendoza Torres, C. P.(2023), “Los planteamientos cuantitativos del problema pueden dirigirse a varios propósitos y siempre existe la intención de estimar magnitudes o cantidades y generalmente de probar hipótesis y teoría”. Adicionalmente Martínez Ruiz, H. (2018) plantea que, en el área de las ciencias sociales, la investigación cuantitativa pretende generar conocimientos sistemáticos, replicables y comprobables, lo cual implica que sólo pueden ser objeto de estudio los fenómenos observables, susceptibles de ser medibles, así como las realidades observables que pueden ser descritas, como los índices de acoso escolar o el porcentaje de aprobación. Por tanto, se observa necesario incluir aspectos de este enfoque con el fin de identificar tendencias y patrones relacionados con el alquiler de viviendas turísticas en Colombia. Abordando datos sobre la cantidad de propiedades turísticas registradas, tasas de ocupación, precios de alquiler, índice de cumplimiento de la regulación por parte de las comunidades residenciales, entre otros.

De otra parte, el método cualitativo tiene como propósito describir las cualidades de un fenómeno, destaca el contexto en el que se presenta lo que investiga, su carácter es singular y resalta el afán del investigador por comprender los procesos sociales y se centra en entender el significado de las acciones de las personas Martínez Ruiz, H. (2018), por ende se utilizará con el fin de indagar acerca de las experiencias, percepciones, y actitudes hacia el alquiler de viviendas turísticas, a través de entrevistas con propietarios y residentes. Con este enfoque también se analizan fenómenos de manera metódica y sistemática Hernández- Sampieri, R., Mendoza Torres, C. P.(2023). Por lo cual el equipo investigador iniciará conociendo los hechos y estudios previos.

La ruta de investigación se descubre o construye en función del contexto y los eventos que se van desarrollando a lo largo del estudio.

En cuanto al diseño de la investigación, se utilizará el método no experimental, entendiendo que, en el área de la investigación social, estos métodos se utilizan cuando no se contempla la manipulación de variables. Lo que se pretende es estudiar los fenómenos sociales tal como se presentan en la realidad, para después analizarlos, comprenderlos y explicarlos. Martínez Ruiz, H. (2018). De acuerdo con esto, el análisis del fenómeno del alquiler de viviendas con fines turísticos se basará únicamente en la observación dentro de su contexto natural. El diseño no experimental se abordará a través de un estudio descriptivo que se realizará una única vez, con el fin de llegar a determinar las percepciones, nivel de apropiación, entendimiento e impacto de los aspectos legales en los grupos de propietarios de vivienda en la población seleccionada, a fin de caracterizar la problemática descrita y generar los insumos para la propuesta de estrategias para mejorar la toma de decisiones en comunidades residenciales con régimen de propiedad horizontal.

Definición de Variables

| Pregunta | Definición Conceptual | Definición Operacional | Dimensiones |
|---|--|--|---|
| Califica en una escala de 1 a 5 el nivel de preocupación experimentado por los administradores y/o copropietarios en relación con el alquiler de estancias cortas en las viviendas turísticas. | Nivel de preocupación respecto al alquiler turístico | Se medirá utilizando una escala Likert de 1 a 5, donde 1 es "mínima preocupación" y 5 es "preocupación significativa". | Nivel de preocupación |
| ¿Cuál de las estrategias propuestas crees que deban implementar los administradores y copropietarios para encontrar soluciones consensuadas que aborden los desafíos y tensiones asociados con el alquiler turístico? | Preferencias sobre estrategias para manejar el alquiler turístico. | Se preguntará a través de opciones múltiples para identificar la estrategia preferida. | Estrategias preferidas |
| Califique de 1 a 5 según el nivel de conocimiento que posea sobre los aspectos legales y regulatorios que enfrentan en relación con el alquiler de estancias cortas. | Grado de conocimiento sobre la legislación y regulaciones del alquiler turístico. | Se utilizará una escala Likert de 1 a 5, donde 1 indica "ningún conocimiento" y 5 "conocimiento experto". | Nivel de conocimiento legal y regulatorio |
| ¿Cómo describiría su participación en la toma de decisiones relacionadas a políticas de alquiler de viviendas turísticas en su propiedad? | Nivel de participación en decisiones sobre alquiler turístico. | Se describirá la participación con una respuesta abierta, permitiendo detallar la naturaleza y grado de participación. | Participación en decisiones |
| ¿Cuál es su nivel de acuerdo con la afirmación: 'La asamblea de propietarios tiene la autoridad para tomar decisiones respecto al cambio de destinación de los bienes inmuebles'? | Percepción sobre la autoridad de la asamblea de propietarios para tomar decisiones clave. | Se medirá usando una escala Likert de 1 a 5, donde 1 es "total desacuerdo" y 5 es "total acuerdo". | Percepción de autoridad de la asamblea |
| ¿Cuáles han sido sus principales fuentes de información sobre la regulación del alquiler de viviendas turísticas? | Fuentes de información sobre regulaciones del alquiler turístico. | Se recogerán datos mediante una pregunta de selección múltiple donde los encuestados pueden elegir todas las fuentes aplicables. | Fuentes de información |
| ¿Cómo calificaría la claridad de la regulación actual sobre el alquiler de viviendas turísticas? | Claridad percibida de la regulación actual del alquiler turístico. | Se medirá mediante una escala Likert de 1 a 5, donde 1 es "nada claro" y 5 es "muy claro". | Claridad de la regulación |
| En su opinión, ¿qué tan efectiva ha sido la regulación actual en gestionar el alquiler de viviendas turísticas? | Efectividad percibida de la regulación actual en el manejo del alquiler turístico. | Se medirá mediante una escala Likert de 1 a 5, donde 1 indica "ineficaz" y 5 "muy eficaz". | Efectividad de la regulación |
| ¿Cómo cree que el alquiler de viviendas turísticas ha afectado la capacidad de los residentes locales para comprar una vivienda propia y acceder al mercado inmobiliario? | Impacto del alquiler turístico en la capacidad de compra y acceso al mercado inmobiliario por parte de residentes locales. | Se preguntará a través de una escala Likert de 1 a 5, donde 1 indica "ningún impacto" y 5 indica "impacto significativo". | Impacto en el mercado inmobiliario |

Tabla 1. Fuente propia.

Población y Muestra

En este estudio dirigido a propietarios que desean alquilar sus apartamentos para vivienda turística en San Jerónimo, Antioquia, la población de interés está compuesta por aquellos propietarios de apartamentos ubicados en esta área que tienen interés en ofrecer sus propiedades para turistas.

Los propietarios de apartamentos con interés en el alquiler turístico en San Jerónimo son variables y dependen de la disponibilidad de apartamentos para este fin, el interés de los propietarios en el sector turístico y las regulaciones locales que pueden afectar el alquiler turístico.

Para seleccionar nuestra muestra, hemos optado por un enfoque de muestreo no probabilístico, específicamente el método de muestreo por conveniencia. Dado que los propietarios interesados en el alquiler de viviendas turísticas no se encuentran fácilmente identificados en una base de datos o censo, este método nos permite acceder a aquellos propietarios que estén dispuestos a participar en el estudio de manera conveniente y accesible.

El tamaño de la muestra se determinó según la disponibilidad de propietarios dispuestos a participar en el estudio. En este caso, contamos con la disponibilidad de 40 propietarios del sector, con el objetivo de alcanzar una muestra representativa que permita obtener información significativa y útil sobre las motivaciones, desafíos y percepciones de los propietarios con respecto al alquiler de apartamentos para vivienda turística en el municipio de San Jerónimo.

Población objeto:

1. Propietarios de una vivienda sujeta a régimen de propiedad horizontal, con interés en alquilarla como vivienda turística.
2. Propietario de una vivienda sujeta a régimen de propiedad horizontal que actualmente está siendo alquilada como vivienda turística.

Población y muestra:

Población 1: Propietarios interesados en alquilar viviendas turísticas: La población de interés está compuesta por propietarios de viviendas sujetas a régimen de propiedad horizontal en San Jerónimo, Antioquia, que manifiestan interés en alquilar sus propiedades como viviendas turísticas. Según los registros locales, esta población se estima en aproximadamente 120 propietarios.

Muestra 1: Para seleccionar la muestra, se optó por un enfoque de muestreo no probabilístico por conveniencia. De los 120 propietarios identificados, se buscará obtener una muestra representativa de 25 propietarios dispuestos a participar en el estudio.

Población 2: Propietarios que actualmente alquilan viviendas turísticas: La segunda población de interés comprende propietarios de viviendas sujetas a régimen de propiedad horizontal en San Jerónimo, Antioquia, que actualmente están alquilando sus propiedades como viviendas turísticas. Se estima que esta población consiste en alrededor de 80 propietarios.

Muestra 2: Para esta población, también se utilizará un enfoque de muestreo no probabilístico por conveniencia. Se buscará obtener una muestra representativa de 15 propietarios de esta población dispuestos a participar en el estudio.

El tamaño de muestra se determinó teniendo en cuenta un nivel de confianza del 95% y un margen de error admisible. Tras un análisis de las estratificaciones relevantes, se decidió que una muestra de 38 propietarios de apartamentos sería adecuada para alcanzar nuestros objetivos de investigación y proporcionar conclusiones significativas sobre el mercado de alquiler de vivienda turística en San Jerónimo.

En resumen, hemos aplicado un enfoque de muestreo aleatorio estratificado para seleccionar una muestra representativa de apartamentos que ofrecen servicios de alquiler de vivienda turística en San Jerónimo, Antioquia. Este enfoque nos permitirá obtener insights valiosos sobre las características y tendencias del nuevo mercado de alquiler turístico en esta área específica de Colombia.

Segundo nivel

Selección de métodos o instrumentos para recolección de información

El grupo investigador, una vez abordado el problema de investigación y realizando una verificación de la situación en el contexto real colombiano, específicamente en el departamento de Antioquia, como delimitación geográfica del presente trabajo, entiende e identifica una serie de variables clave como elemento esencial para la selección de los instrumentos de recolección de información.

Esta definición de variables conlleva una importancia relevante tal como es señalado en el libro Metodología de la Investigación y busca que las hipótesis

planteadas, a la luz de cualquier lector, sean asumidas de la misma manera, otorga la posibilidad de evaluar la hipótesis y ofrece la posibilidad de que la presente investigación permita ser comparada o confrontada con otras similares. (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 1991). La identificación de variables, tal como se observa en la tabla XX, contiene una definición conceptual, una definición operacional y por ende sus respectivas dimensiones que permitieron al grupo investigador la selección del método de la encuesta para ejecutar la validación de los interrogantes, con esto se busca *“obtener mediciones cuantitativas de una gran variedad de características objetivas y subjetivas de la población”* (Torres & Paz).

Se debe partir del principio que el problema de investigación del presente trabajo es asumido como una situación de afectación social con repercusión en lo económico, entendiéndolo como una problemática que está vivenciando una población determinada y que en profundidad afecta un nicho económico de la región y del país en general. Es por esto que el grupo investigador observa la necesidad de abordar a la población afectada mediante la herramienta de la encuesta para identificar posiciones respecto a las variables identificadas y de esta manera identificar las posibles rutas de salida a la crisis, la cual se construirá con base en los resultados de las mismas encuestas, la comparación entre posiciones de acuerdo con su rol entre la población afectada por parte del encuestado y la observancia y análisis de la literatura de la normatividad vigente, en aras de establecer una solución que beneficie a toda la población analizada en el presente trabajo investigativo.

El diseño de la encuesta aborda diferentes posiciones referentes a la problemática y se aprovechan los canales tecnológicos existentes para su difusión, la recopilación de las respuestas y el análisis de los datos obtenidos. el grupo investigador no descarta realizar la encuesta en diferentes periodos del año, considerando que el problema analizado abarca el sector turístico el cual fluctúa a lo largo de la anualidad.

El diseño de la herramienta considera ventajas y desventajas, tal como es señalado en el artículo *“La encuesta como técnica de investigación. Elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos (II)”* (Casas Anguita, 2002).

En cuanto a ventajas tenemos;

- Se evita el sesgo que pueda producir la presencia del entrevistador
- Es un sistema económico
- Permite un acceso amplio de personas
- Facilidad de responder en temas de tiempo y acceso

En cuanto a desventajas tenemos:

- No garantiza que toda la población abarcada sea capaz de entender las preguntas
- Indicador de respuesta bajo, requiere técnicas blandas para introducir la encuesta
- No se garantiza la identidad absoluta de las personas que responden la encuesta.

Teniendo en cuenta los aspectos anteriormente expuestos, se opta por continuar con el diseño e implementación de la herramienta de encuesta para la recolección de

datos comparte importante para identificar la criticidad del problema y los cursos de acción a seguir para las posibles propuestas de solución.

Técnicas de análisis de datos

Con base en las preguntas de investigación se elaboran hipótesis y se determinan variables. Luego se desarrolla un plan para probarlas (Diseño), se miden las variables en un determinado contexto, se analizan las mediciones obtenidas utilizando métodos estadísticos y se enuncian las conclusiones respecto de las hipótesis.

De acuerdo con los datos que el equipo investigador espera obtener, para los datos cuantitativos se puede utilizar técnicas de estadística inferencial, debido a que no se analizarán todos los datos de la población sino por el contrario se tomará una muestra, permitiéndonos así deducir los datos de la población a partir de los cálculos realizados con la muestra.

Para el análisis se entenderá que los datos resultantes no son ordinales, lo que significa que no se basan en números, sino en una clasificación u orden de tipo de acuerdo con los resultados del instrumento de medición (encuesta), en tal caso pueden no tener una distribución normal, por lo cual se aplicarán métodos para análisis de datos no paramétricos.

Dentro de las técnicas apropiadas podemos encontrar el análisis de distribución de frecuencias el cual suministra un conjunto de puntuaciones respecto de una variable ordenadas en sus respectivas categorías, pueden representarse en forma de histogramas, gráficos o polígonos de frecuencias. Combinando estas técnicas con el análisis de medidas de tendencia central con el fin de determinar los valores medios de la

distribución de frecuencias y comprender de una mejor manera los resultados de la muestra.

Encuesta

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScFb62xH5LxcajScxZHBEviFaTOBWYwd1bVYVpLjCvTa-6YIA/viewform>

Análisis y discusión de los resultados

Análisis según los Objetivos del Proyecto de Investigación
Objetivo General:

Evaluar el impacto de la regulación sectorial y la Ley 675 de 2001 en el mercado de alquiler de viviendas turísticas para estancias cortas en las propiedades sujetas a régimen de propiedad horizontal en Colombia.

Análisis: El impacto de la regulación sectorial y la Ley 675 de 2001 en el mercado de alquiler de viviendas turísticas es significativo. La encuesta refleja que una parte considerable de los administradores y copropietarios perciben la normativa actual como poco clara y efectiva, lo que sugiere que las regulaciones existentes no están logrando mitigar adecuadamente las tensiones y desafíos asociados con el alquiler de estancias cortas. Además, la preocupación por la sostenibilidad del mercado de alquiler a largo plazo y la preservación de la calidad de vida en las comunidades afectadas indica una necesidad urgente de revisión y adaptación de las regulaciones para abordar de manera más eficaz estas problemáticas.

Objetivos Específicos:

1. Evaluar las atribuciones de las asambleas de propietarios y su impacto en la autorización o restricción del alquiler turístico conforme a las facultades otorgadas en la Ley 675 de 2001.

Análisis: La encuesta revela que una mayoría significativa de los encuestados (65%) reconoce la autoridad de la asamblea de propietarios para tomar decisiones respecto al cambio de estatutos y documentos legales de la comunidad. Sin embargo, una minoría significativa (25%) desconoce la autoridad de la asamblea, lo que podría indicar falta de información sobre el tema. Esto sugiere que, aunque las asambleas de propietarios tienen un papel crucial en la aprobación y regulación del alquiler turístico en las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, es necesario fortalecer su conocimiento y capacidades para que puedan gestionar de manera efectiva estas decisiones. Las estrategias propuestas, como el desarrollo de manuales y la capacitación, pueden contribuir a mejorar la toma de decisiones y la implementación de políticas claras.

2. Analizar cómo la normativa actual afecta a propietarios, residentes y turistas en el mercado de alquiler de vivienda turística, valoración de propiedades y convivencia en comunidades residenciales.

Análisis: El impacto de la normativa actual en propietarios, residentes es variado. Los propietarios y administradores expresan alta preocupación por el impacto del alquiler de estancias cortas en el mercado de alquiler a largo plazo y en la convivencia comunitaria. Los principales problemas identificados incluyen el aumento de precios de

la vivienda, la dificultad para acceder a alquileres de larga duración y el desgaste de las áreas comunes. La percepción de la regulación como poco clara y efectiva resalta la necesidad de mejorar la comunicación y aplicación de las normativas para equilibrar los intereses de todos los actores involucrados. La implementación de sistemas de seguridad y el monitoreo constante son medidas que pueden contribuir a mejorar la convivencia y seguridad en las comunidades residenciales.

3. Proponer estrategias prácticas y sostenibles para mejorar la toma de decisiones en comunidades residenciales con régimen de propiedad horizontal.

De acuerdo con el análisis realizado a continuación se proponen algunas estrategias que el equipo investigador considera pertinentes a fin de facilitar la toma de decisiones para los procesos de alquiler de vivienda residencial con fines turísticos:

Establecimiento de manuales y documentos claros que incluyan: normas de la casa, procedimientos de emergencia, guías de uso de electrodomésticos, normas de convivencia y pautas locales. El copropietario y la administración deben asegurarse de distribuir tanto en medio físico como digital a los turistas dicha información en cada servicio. Las actualizaciones y mejoras pueden difundirse a través de boletines informativos, enviados de forma regular a toda la comunidad impactada.

Adicionalmente se debe garantizar una capacitación continua a los administradores y propietarios acerca del contenido, interpretación y aplicación de la documentación desarrollada.

Implementación de sistemas de seguridad: Los condominios deben asegurar la instalación de aplicaciones o dispositivos de registro biométrico o con códigos QR para

la identificación de los huéspedes, así como cámaras en las entradas y pasillos asegurando el respeto a la privacidad en áreas privadas.

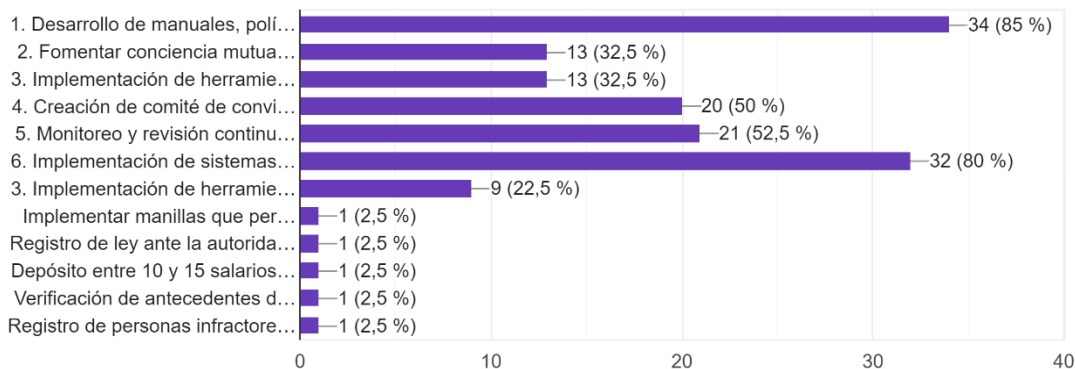
Conformación de comités enfocados a la discusión de temas relacionados con el alquiler de viviendas, deben contar con la participación de propietarios, administradores, vecinos y representantes de la comunidad local. A través de seguimientos mensuales con el fin de revisar problemáticas, quejas y sugerencias.

Promoción de prácticas sostenibles: Los copropietarios deben ser responsables de asegurar prácticas ecológicas y sostenibles tales como el reciclaje y la correcta la utilización de recursos, al hacer uso de la copropiedad, se sugiere desarrollar esquemas de incentivos y descuentos dirigidos a los huéspedes.

A continuación, se dejarán unas evidencias de algunas de las preguntas de la encuesta que tuvieron mas significados en el análisis realizado:

Pregunta 2

¿Cuál de las estrategias propuestas crees que deban implementar los administradores y copropietarios para encontrar soluciones consensuadas que aborden los desafíos y tensiones asociados con el alquiler de estancias cortas en las viviendas?

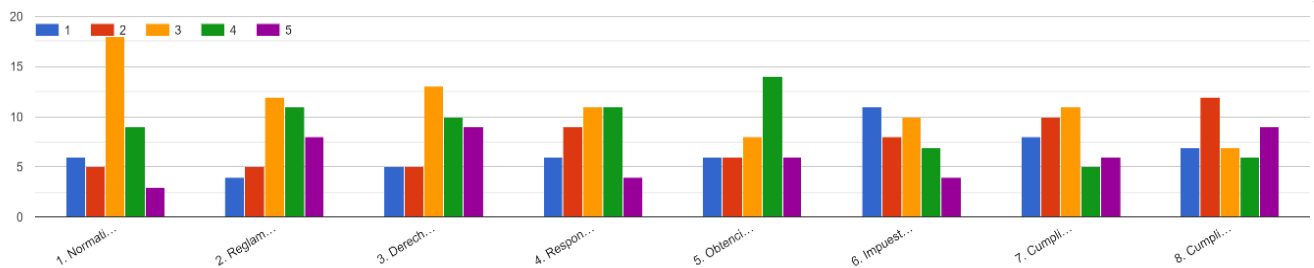


Análisis:

El análisis de la encuesta revela que los encuestados consideran cruciales varias estrategias para abordar los desafíos del alquiler de estancias cortas. Las tres estrategias más importantes son: el desarrollo de manuales y reglamentos claros (85%), la implementación de sistemas de seguridad como dispositivos de registro para identificar a los huéspedes (80%) y el monitoreo continuo de quejas e incidentes (52.5%). Estas medidas reflejan una preferencia por la claridad normativa, la seguridad y la supervisión constante. Además, el 50% de los encuestados destaca la importancia de crear comités de convivencia y grupos de trabajo, subrayando la necesidad de colaboración activa entre las partes. Otras estrategias son relevantes para una minoría, pero menos prioritarias.

Pregunta 3

¿Califique de 1 a 5 según el nivel de conocimiento que posea sobre los aspectos legales y regulatorios que enfrentan los administradores y copropietarios en relación con el alquiler de estancias cortas?

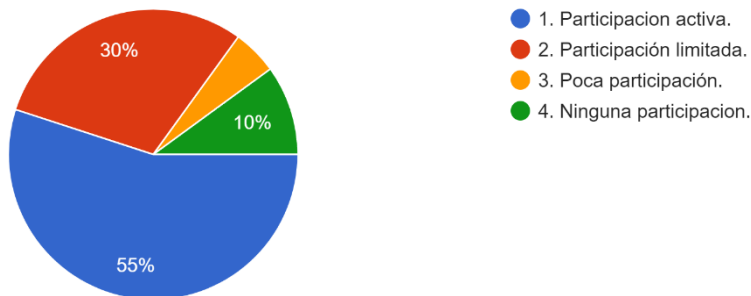


Análisis:

La encuesta revela que los administradores y copropietarios tienen un conocimiento mayoritariamente básico a moderado sobre los aspectos legales y regulatorios relacionados con el alquiler de estancias cortas. Las áreas con mayor conocimiento avanzado incluyen la obtención de licencias y permisos, así como los impuestos y tasas, mientras que las normativas municipales y departamentales, y los derechos y deberes de los propietarios muestran un conocimiento más básico. En general, existe una variabilidad significativa en los niveles de conocimiento entre los encuestados, indicando que algunos tienen un buen entendimiento de los requisitos legales, mientras que otros podrían beneficiarse de una mayor capacitación y educación en estos temas.

Pregunta 4

¿cómo describiría su participada en la toma de decisiones relacionadas a políticas de alquiler de viviendas turísticas en su propiedad?

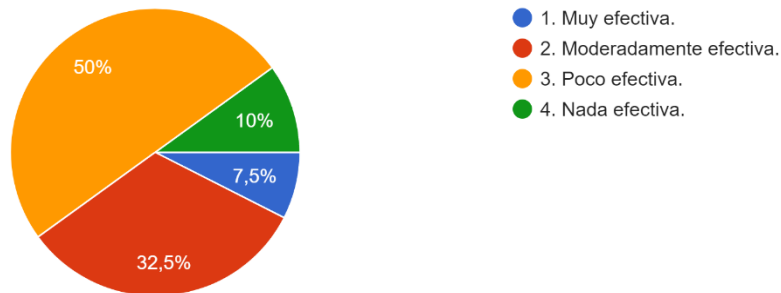


Análisis:

La encuesta presentada muestra la participación de los encuestados en la toma de decisiones relacionadas con políticas de alquiler de viviendas turísticas en su propiedad. De un total de 40 respuestas, la mayoría, un 55%, indica una participación en estas decisiones, lo que sugiere un alto nivel de implicación e interés en la gestión de sus propiedades turísticas. Un 30% reporta una participación limitada, indicando que, aunque están involucrados, su influencia o compromiso es menor. Un 10% menciona tener poca participación, lo que refleja una mínima implicación en estas decisiones, mientras que solo un 5% indica no tener ninguna participación. Estos resultados destacan que más de la mitad de los encuestados están profundamente involucrados en las políticas de alquiler, mientras que una minoría significativa muestra un menor grado de implicación.

Pregunta 8

En su opinión, ¿qué tan efectiva ha sido la regulación actual en gestionar el alquiler de viviendas turísticas?

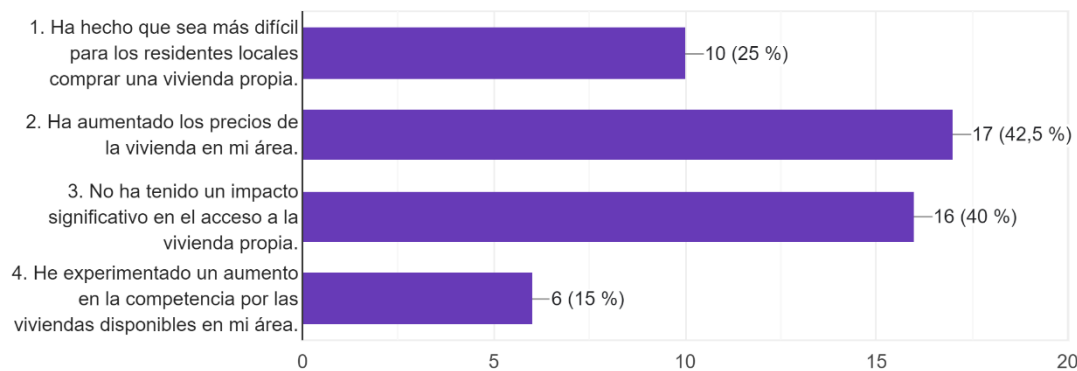


Análisis:

El análisis de la encuesta sobre la efectividad de la regulación actual en la gestión del alquiler de viviendas turísticas revela una percepción predominantemente negativa entre los encuestados. La mitad de los participantes (50%) considera que la regulación es "Poco efectiva", mientras que un 32.5% la califica como "Moderadamente efectiva". Solo un pequeño porcentaje (7.5%) cree que es "Muy efectiva", y un 10% opina que no es efectiva en absoluto. Esto sugiere que, aunque hay una minoría que percibe cierta efectividad en las medidas actuales, existe una clara mayoría (60%) que percibe la regulación como insuficiente, indicando una necesidad de revisar y mejorar las políticas vigentes para gestionar de manera más eficiente el alquiler de viviendas turísticas.

Pregunta 9

¿Cómo crees que el alquiler de viviendas turísticas ha afectado la capacidad de los residentes locales para comprar una vivienda propia y acceder al mercado inmobiliario?



Análisis:

La encuesta muestra que el alquiler de viviendas turísticas afecta la capacidad de los residentes locales para comprar vivienda. Un 42.5% indica que ha aumentado los precios de la vivienda, mientras que un 40% no percibe un impacto significativo. Además, un 25% cree que ha dificultado la compra de vivienda propia y un 15% ha notado mayor competencia por las viviendas disponibles. Esto sugiere que, aunque una proporción significativa no ve un impacto directo, la mayoría reconoce efectos adversos como el aumento de precios y la dificultad de acceso al mercado inmobiliario debido a las viviendas turísticas.

Confiabilidad del instrumento

Con el fin de determinar la confiabilidad del instrumento diseñado y aplicado se utilizó el indicador Alfa de Cronbach, calculado para las respuestas a la pregunta de opción múltiple, dando como resultado es 0.78, Este valor sugiere consistencia interna entre las opciones de respuesta, lo que indica que las diferentes estrategias propuestas son coherentes entre sí en términos de cómo las han seleccionado los encuestados.

Conclusiones:

De acuerdo a la revisión realizada, y tomando en cuenta el análisis a partir de los resultados obtenidos en las encuestas realizadas a la comunidad impactada, a continuación se enuncian las conclusiones más relevantes:

Necesidad de Revisión Regulatoria: La regulación actual, incluyendo la Ley 675 de 2001, necesita ser revisada y actualizada para abordar de manera efectiva los desafíos del alquiler turístico.

Fortalecimiento de las Asambleas de Propietarios: Es crucial empoderar a las asambleas de propietarios con mayor conocimiento y herramientas para tomar decisiones informadas sobre el alquiler turístico.

Claridad y Comunicación de Normativas: Mejorar la claridad y comunicación de las normativas puede reducir la ambigüedad y aumentar la efectividad de la regulación.

Implementación de Estrategias de Gestión: La adopción de manuales claros, sistemas de seguridad avanzados y monitoreo constante puede mejorar la gestión y convivencia en las comunidades residenciales.

Lista de referencias

- Clancy, M. (2020). Tourism, financialization, and short-term rentals: the political economy of Dublin's housing crisis. *Current Issues in Tourism*, 1–18.
<https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1786027>
- Nieuwland, S., & van Melik, R. (2020). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 811–825. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Ley 675 de 2001. (2001, 4 agosto). Secretaría Senado.
http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html
- Sequera Fernández, J. (2020). Gentrificación: capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano: (1 ed.). Madrid, Los libros de la Catarata. Recuperado de <https://elibro-net.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/es/ereader/bibliotecaean/233084?page=9>.
- Toro Ochoa, D., 2020, Las “viviendas turísticas”, su naturaleza y sus requisitos, Asuntos Legales, <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/la-gentrificacion-y-su-impacto-en-los-precios-de-vivienda-en-medellin-778011>
- Sofía Solórzano Cárdenas, 2023, Medellín aún no alcanzará a cubrir la demanda de turismo vs. oferta en 10 años: Airbnb, Loftgo, <https://loftgo.co/noticia/airbnb->

[y-plataformas/medellin-aun-no-alcanzara-a-cubrir-la-demanda-de-turismo-vs-oferta-en-10-anos-airbnb/](https://www.ean.edu.co/revistas/revista-de-investigacion-y-plataformas/medellin-aun-no-alcanzara-a-cubrir-la-demanda-de-turismo-vs-oferta-en-10-anos-airbnb/)

- RODRÍGUEZ LÓPEZ, A. Gentrificación: zona metropolitana del valle de México. ed. México, D.F: Plaza y Valdés (México), 2016, <https://elibro-net.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/es/ereader/bibliotecaean/39228?page=14>.
- Kotler, P., Haider, D. H., Rein, I. J., Gertner, D.(2006). Marketing internacional de lugares y destinos: estrategias para la atracción de clientes y negocios en Latinoamérica. Pearson Educación. <https://www-ebooks7-24-com.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/?il=3668>
- Murray, I. (II.) & Cañada, E. (II.). (2017). Turistificación global: perspectivas críticas en turismo: (1 ed.). Icaria editorial. <https://elibro-net.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/es/ereader/bibliotecaean/214690?page=425>
- DANE, 2022, Boletín técnico licencias de construcción, https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/licencias/bol_lic_sep22.pdf
- Instituto de estudios europeos 2017, Reflexiones En Torno A La Responsabilidad De Las Plataformas Electrónicas De Economía Colaborativa, <file:///C:/Users/derly/Downloads/Dialnet-ReflexionesEnTornoALaResponsabilidadDeLasPlataform-6258550.pdf>

- Shirley Nieuwland & Rianne van Melik (2020) Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals, *Current Issues in Tourism*, 23:7, 811-825, DOI: [10.1080/13683500.2018.1504899](https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899)
- Fang, B., Ye, Q. y Law, R. (2016). Efecto de la economía colaborativa en el empleo en la industria turística. *Anales de investigación turística* , [57](#) , 264–267. doi: 10.1016/j.annals.2015.11.018
- Zervas, G., Proserpio, D. y Byers, JW (2017). El auge de la economía colaborativa: estimación del impacto de Airbnb en la industria hotelera. *Revista de investigación de mercados* . Publicación anticipada en línea. doi: 10.1509/jmr.15.0204
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: innovación disruptiva y surgimiento de un sector de alojamiento turístico informal. *Problemas actuales del turismo* , [18](#) ([12](#)), 1192-1217. doi: 10.1080/13683500.2013.827159
- Miller, S. R. (2014). Transferable sharing rights: A theoretical model for regulating Airbnb and the short-term rental market. Retrieved from https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2514178
- Líneas, GE (2015). Hej, not hej då: Regular Airbnb en la nueva era de alquileres vacacionales en Arizona. *Revisión de la ley de Arizona* , 57 (4), 1163–1182.
- Jefferson-Jones, J. (2014). Airbnb y el segmento inmobiliario de la economía colaborativa moderna: ¿Son las restricciones de alquiler a corto plazo una

medida inconstitucional? Hastings Constitutional Law Quarterly , 42 (3), 557–575.

- Caracol radio(2024). Asohost insta al Gobierno a formalizar el alquiler de vivienda turística en Colombia. <https://caracol.com.co/2024/03/18/asohost-instal-gobierno-a-formalizar-el-alquiler-de-vivienda-turistica-en-colombia/>
- Dashboard de datos turísticos de la OMT. (1 de febrero de 2024). Obtenido de ONU Turismo: <https://www.unwto.org/es/datos-turismo/resultados-turisticos-globales-regionales>
- El Tiempo.com. (21 de octubre de 2021). Estas son las 5 ciudades más pobladas de Colombia. Obtenido de El Tiempo:
<https://www.eltiempo.com/colombia/otras-ciudades/las-5-ciudades-mas-grandes-de-colombia-bogota-medellin-626544#:~:text=Se%20trata%20de%20Bogotá%2C%20Medellín,según%20el%20censo%20del%202018.&text=Así%20las%20cosas%2C%20en%20Bogotá,206.319%20y%20en%20Carta>
- Peru Construye. (13 de abril de 2023). Colombia: Con más de \$28.390 millones construyen moderno colegio en Bogotá. Obtenido de Peru Construye:
<https://peruconstruye.net/2023/04/13/colombia-construyen-colegio/>
- Ministerio de Vivienda. (14 de diciembre de 2023). Llegó el agua potable a la comunidad Atachon, en La Guajira. Obtenido de Ministerio de Vivienda:

<https://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/llego-el-agua-potable-la-comunidad-atachon-en-la-guajira>

- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (26 de Febrero de 2024). Los ODS en acción. Obtenido de Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo: <https://www.undp.org/es/sustainable-development-goals>
- Business Research Insights. (12 de febrero de 2024). Mercado de plataformas de alquiler vacacional . Obtenido de Business Research Insights: <https://www.businessresearchinsights.com/es/market-reports/vacation-rental-platforms-market-101908#:~:text=Se%20estima%20que%20el%20tama%C3%B1o,durante%20el%20per%C3%ADodo%20de%20pron%C3%B3stico.>
- Espinosa, TP (2016). El costo de compartir y el derecho consuetudinario: cómo abordar las externalidades negativas del uso compartido de viviendas. Revisión de la ley Chapman , 19 (1), 597–627.
- Gallagher, L. (2017). La historia de Airbnb: cómo tres tipos corrientes revolucionaron una industria, ganaron miles de millones... y generaron mucha controversia . Boston: Houghton Mifflin Harcourt.
- Edelman, BG y Geradin, D. (2016). Eficiencias y atajos regulatorios: ¿Cómo deberíamos regular empresas como Airbnb y Uber? Revisión de la ley de tecnología de Stanford , 19 (2), 293–328.

- Oskam, J., & Boswijk, A. (2016). Airbnb: The future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, *2*(1), 22–42. doi: 10.1108/JTF-11-2015-0048
- Airbnb, (2024), los viajeros de Airbnb permanecen más tiempo en su destino, <https://news.airbnb.com/>
- Alcaldía Municipal de San Jerónimo , Antioquia(2021), Establecimientos con Registro Nacional de Turismo con corte a abril 30 2021, <https://www.sanjeronimo-antioquia.gov.co>
- Hernández- Sampieri, R., Mendoza Torres, C. P.(2023). *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill Interamericana. <https://www-ebooks7-24-com.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/?il=31455>
- Martínez Ruiz, H. (2018). *Metodología de la investigación*. Cengage Learning. <https://www-ebooks7-24-com.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/?il=6401>
- Ñaupas Paitán, H., Palacios Vileta, J. J., Romero Delgado, H. E., Valdivia Dueñas, M. R.(2018). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis*. Ediciones de la U.. <https://www-ebooks7-24-com.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/?il=8046>
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (1991). *METODOLOGÍA DELA INVESTIGACIÓN*. Obtenido de www.uv.mx:

https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/Metodologia-de-la-Investigaci3n_Sampieri.pdf

- Torres, M., & Paz, K. (s.f.). *METODOS DE RECOLECCION DE DATOS PARA UNA INVESTIGACIÓN*. Obtenido de [http://biblioteca.udgvirtual.udg.mx:
<http://148.202.167.116:8080/jspui/bitstream/123456789/2817/1/Métodos%20de%20recolección%20de%20datos%20para%20una%20investigación.pdf>](http://biblioteca.udgvirtual.udg.mx:148.202.167.116:8080/jspui/bitstream/123456789/2817/1/Métodos%20de%20recolección%20de%20datos%20para%20una%20investigación.pdf)
- Casas Anguita, J. (24 de Abril de 2002). *La encuesta como técnica de investigación. Elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos (II)*. Obtenido de www.ncbi.nlm.nih.gov:
<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC7681832/pdf/main.pdf>