

CENTRO DE ENSEÑANZA TÉCNICA Y SUPERIOR
Con reconocimiento de validez oficial de estudios del Gobierno del Estado de Baja California
según acuerdo de fecha 10 de octubre de 1983



Exploración a la Regulación y Fiscalización de Airbnb en Ensenada

Tesis/Proyecto de aplicación para la obtención del grado de Maestría en
Administración de Negocios

Presenta:

Luis Ángel García Gómez

Director:

M.A. Lucia Beltrán Rocha

Ensenada, Baja California

Septiembre de 2017



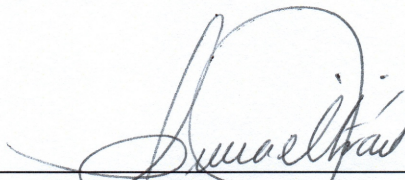
Exploración a la regulación y fiscalización de Airbnb en Ensenada

Tesis/Proyecto de aplicación que para obtener el grado de Maestro en
Administración de Negocios

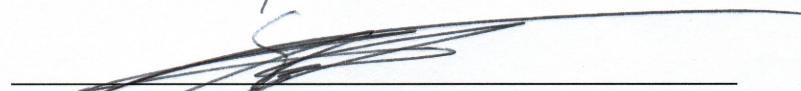
Presenta:

Luis Angel García Gómez

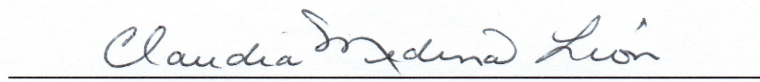
Aprobado por:



M.A. Lucía Beltrán Rocha
Directora



Dr. Lino Meraz Ruiz
Sinodal



Mtra. Claudia María Caridad Medina León
Sinodal

Resumen

El propósito de esta investigación es presentar información sobre leyes y regulaciones aplicables al servicio popular para reservación de alquileres de corto plazo, llamado Airbnb, en la ciudad de Ensenada, Baja California. La importancia de este estudio es reforzada por un debate identificado sobre los efectos negativos de Airbnb en ciudades y vecindarios alrededor del mundo. Se busca detallar el escenario en el que se encuentra la ciudad de Ensenada con respecto al uso del servicio, y qué tan adecuadas se encuentran las leyes federales y estatales, para poder soportar un incremento significativo en el uso del servicio. Adicionalmente, se propone una guía de decretos regulatorios ideales como apoyo para evitar los problemas observados en otras ciudades.

Abstract

The purpose of this paper is to present information on applicable laws and regulations to a popular short term rental booking service named Airbnb in the city of Ensenada, Baja California. The importance of this study is bolstered by an identified debate on the negative effects of Airbnb on cities and neighborhoods around the world. It seeks to detail where the city of Ensenada stands relative to its current outlook on the adoption of the service and how well the federal and state regulations are set to withstand a substantial increase in the use of the service. Additionally, a guideline on ideal ordinances is proposed to help avoid the problems observed in other cities.

Tabla de Contenido

INTRODUCCIÓN	6
Preguntas de investigación	8
Objetivos de investigación.....	8
Justificación	9
CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO	10
1.1 Introducción a la Economía del Compartir.....	10
1.2 Antecedentes de la Investigación	11
1.3 Factores Externos y Síntomas Relacionados a la Problemática	13
1.4 Marco Conceptual	14
CAPÍTULO II. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	16
2.1 Población y Enfoque.....	16
2.2 Diseño de la Investigación.....	17
2.3 Técnicas, Instrumentos y Metodología.....	17
2.4 Análisis	21
CAPÍTULO III. INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	28
3.1 Planteamiento de Marco Regulatorio	28
CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	30
REFERENCIAS	31
ANEXOS	34

INTRODUCCIÓN

El negocio de los estudiantes de arte, Chesky y su cofundador Joe Gebbia ha llegado muy lejos, desde sus inicios de ser la renta de unos cuantos colchones inflables en un departamento de San Francisco; la altamente exitosa plataforma para alquilar hospedaje de corto plazo, se ha convertido en un negocio valorado en más de 30 mil millones de dólares. (Gallagher, 2017)

Airbnb es un claro ejemplo de disrupción, mostrando un crecimiento acelerado que lo ha convertido en un fuerte competidor en la industria de hospedaje, con consecuencias importantes para el turismo y destinos turísticos, sobrepasando a las cadenas hoteleras más grandes, en cuanto a número de camas ofrecidas y valor de mercado (Oskam y Boswijk, 2016).

La reacción inicial de la industria hotelera de distintas localidades puede considerarse como temor, comienzan a tomar acciones de cabildeo para intentar frenar el avance de su competencia, a quien considera desleal, y no se ha tomado el tiempo para aprender del éxito de Airbnb, que pudiera darle un ya merecido toque de frescura. Es cierto que 70% de los usuarios de servicios tipo “hogares compartidos” utilizan esta opción para ahorrar dinero, pero a su vez, 58% lo utilizan por los alojamientos originales y únicos, mientras que 53% lo hacen por la disponibilidad de una cocina. (Centro de Investigación de Reportes al Consumidor de EE.UU., 2017).

En su artículo, *Airbnb And Hotels Need Each Other, They Just Don't Know It Yet*, Brian Solomon explica claramente la manera en que Airbnb y la industria hotelera se pudieran complementar y agregar valor a la industria del hospedaje, sin embargo, no parecen existir indicios que esto vaya a suceder en un futuro cercano.

La industria hotelera declara que Airbnb es una competencia desleal, como se ha observado alrededor de todo el mundo, las legislaciones y regulaciones en efecto no han podido mantener el paso con el excepcionalismo del internet; fenómenos como la economía del compartir, caracterizada por el mejor aprovechamiento de activos ociosos de las personas físicas, a través de compartir sus bienes por una cuota, o gratis, con otras personas conocidas por medio de

internet, y otros fenómenos relacionados con el comercio por internet, han generado verdaderos retos en cuanto a normatividad para las instituciones responsables.

En consecuencia, un servicio Airbnb -dependiendo de las leyes regulatorias locales- puede tener el beneficio de no contar con las mismas regulaciones y diversos impuestos aplicados a los que se enfrenta el negocio de hospedaje común, y aquí nace el descontento de los hoteleros. Inclusive en San Francisco, la ciudad en donde todo empezó, existe un momento de gran esfuerzo para tratar de aminorar las tensiones que han ocasionado el excepcionalismo del Internet, el sector hotelero no fue el único en presentar disconformidad; la posibilidad de obtener un mayor lucro por medio de Airbnb, ocasionó que algunos arrendadores de casa-hogar retiraran sus viviendas del mercado de renta tradicional, aseverando la problemática que sufren las grandes ciudades en el tema de escasez de viviendas. Es por esto que se crea la regulación de “One Host, One Home”, implementada en Nueva York en el 2015 y en San Francisco en el 2016, evitando así que un anfitrión pueda tener más de una casa-habitación enlistada a la vez (Miller y Jefferson-Jones, 2017).

Por su lado, Airbnb ha dicho que son bienvenidas las actualizaciones en regulaciones para el sector; En una entrevista con World Travel Market London, Olivier Gremillon, director administrativo de Europa - Africa en Airbnb dijo que en muchos de los países en los que opera, las legislaciones son increíblemente anticuadas y enfatizó estar de acuerdo en que los gobiernos trabajaran para actualizar sus normas para atender el fenómeno (Gremillon, 2014).

En el caso de México, a partir de este año en la Ciudad de México se cobrará el “Impuesto sobre Hospedaje” al contratar servicios de alojamiento temporal en casas-habitación, a través de apps como Airbnb. El artículo 162 del Código Fiscal de la Ciudad de México señala que “de intervenir una persona física o moral en su carácter de intermediario, promotor o facilitador en el cobro de las contraprestaciones, y en caso que se cubra a través de ella lo correspondiente a dicho gravamen, ésta deberá ser quien entere el gravamen al fisco”.

En el caso de los hospedajes en Ciudad de México ofrecidos a través de Airbnb, la app hará el descuento del impuesto automáticamente. Dicho impuesto es de 3% del monto que recibe el dueño del inmueble.

Con la iniciativa, la Ciudad de México se une a una lista de más de 275 jurisdicciones a nivel global en donde Airbnb retiene impuestos en nombre de los anfitriones y huéspedes y la primera en la región de América Latina en hacerlo. Sólo el año pasado, en la Ciudad de México se hospedaron 143,000 personas de las 974,000 que se alojaron en todo México, 174% más que en 2015. Sin embargo, el impacto económico de Airbnb es también ya relevante en la Ciudad de México. De acuerdo con cifras compartidas por la empresa, la actividad económica generada por anfitriones y huéspedes de Airbnb llegó a los 1,574 millones de pesos en 2016 (López, 2017).

Preguntas de Investigación

1. ¿Qué avances existen en cuanto a legislaciones que aplican a Airbnb en Ensenada?
2. ¿Cuáles son algunos ejemplos de regulación y esquemas de contribución en otras ciudades?
3. ¿Cuáles son los factores externos que deben tomarse en cuenta para la regulación de Airbnb?
4. ¿Qué regulaciones y esquemas de contribución serían los idóneos para Ensenada?

Objetivo General

Describir el escenario actual de regularización y fiscalización de Airbnb en Ensenada, Baja California.

Objetivos Específicos

1. Compilar los ejemplos de otras ciudades que ya tienen una legislación establecida.
2. Analizar los factores externos que deben tomarse en cuenta al formular una legislación para regular la actividad.
3. Plantear un esquema de regulaciones para la actividad.

Justificación

La finalidad es proponer un esquema idóneo para grabar y regular a los particulares que rentan sus habitaciones, departamentos y casas a través de la plataforma de Airbnb en Ensenada. Se espera que esta investigación pueda servir como referencia al momento que la localidad de Ensenada -o una ciudad de rasgos similares- sea confrontada con la necesidad de evitar o subsanar los efectos negativos de regulaciones anticuadas aplicadas a tecnologías y economías de vanguardia.

CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO

1.1 Introducción a la Economía del Compartir

El diccionario de Oxford define a la economía del compartir como “un sistema económico en el que los activos o servicios son compartidos entre personas físicas, ya sea de manera gratuita o por una cuota, típicamente por medio de Internet.” Tomando como referencia los trabajos de Rachel Botsman, a esta última definición únicamente se le tendría que agregar que se trata de activos ociosos o subutilizados.

En su libro, *The Fourth Industrial Revolution* (2017), el autor, fundador del World Economic Forum, Klaus Schwab, enlista a la economía del compartir como uno de los principales movimientos que eventualmente ocasionarán la cuarta revolución industrial.

En la actualidad, es relativamente común que las personas hagan uso de la economía del compartir o alguna otra modalidad similar a la de consumo colaborativo; el sentido del compartir tradicional, trueque, préstamo, compraventa, rentas, regalar e intercambiar se han redefinido a través de la tecnología y comunidades de pares. Las personas se han percatado de los enormes beneficios que brinda el acceso a productos y servicios por encima de su posesión, al mismo tiempo ahorrando dinero, espacio y tiempo; hacen nuevas amistades; y comienzan a volver a sentir que pertenecen a una comunidad activa. Redes sociales y tecnologías en tiempo real permiten sobrepasar modelos anticuados de y crear sistemas basadas en uso compartido, tales como el compartir una bicicleta o un automóvil, incrementando la eficiencia, reduciendo desperdicios y alentando la creación de mejores productos (Botsman y Rogers, 2011).

La confianza es un elemento clave de la economía del compartir, entre más crece el modelo, la reputación y la identificación se vuelven activos cada vez más importantes, ya que es esencial que las personas puedan confiar tanto en la plataforma que utilizan, como en la persona con la que se están conectando. Las plataformas de la economía del compartir toman la confianza muy en serio. Muchas de estas cuentan con sistemas de evaluación que se hacen disponibles al público, de forma que se hace verificable la reputación de cada usuario (Woskow, 2014).

La economía del compartir es joven y cambiante. Será formada por nuestros comportamientos como consumidores, como ciudadanos y como trabajadores. Las ideologías que componen a la economía del compartir, igualdad, sustentabilidad y comunidad son atractivas para la gran mayoría de las personas. El autor Tom Slee admite que también le agrada la idea que compone el fenómeno, aunque advierte que en la práctica, la economía del compartir se encuentra en conflicto directo con el capitalismo, y las corporaciones detrás del movimiento, a fin de cuentas, estarán principalmente motivadas por aumentar su rentabilidad, sin importar los problemas sociales que se vayan creando como producto de su actividad (Slee, 2015).

1.2 Antecedentes de la Investigación.

La idea de hospedarse en casa de familiares, amigos, conocidos o amigos de conocidos cuando se viaja no es nada novedosa, pero es una idea con la que los fundadores de Airbnb han logrado mucho éxito; En un inicio Brian Chesky y Joe Gebbia solamente buscaban ganar un poco más de dinero para poder pagar la renta de su departamento en San Francisco. Para ello ofrecieron hospedaje usando colchones inflables, dirigido a aquellas personas que asistirían a una conferencia de diseño en la localidad. Fue este inicio humilde el que generó la idea de modelo de negocio de Airbnb (Gallagher, 2017).

A través de la web o por medio de la app de Airbnb, las personas pueden ofrecer o alquilar espacios habitacionales diversos por noche, que van desde casas completas amuebladas o sencillos sillones para dormir, hasta castillos o hangares readecuados para proporcionar hospedaje. Airbnb ofrece a los viajeros una experiencia diferente y local. Es un contraste a la oferta de hoteles de molde. Todos los Airbnbs son diferentes y ni siquiera todos son buenos, es por esto que existe la necesidad de poder evaluarse entre anfitrión y huésped. Chesky argumenta que esta cualidad o textura, mejora los viajes, y tal vez inclusive nos mejora como personas (Chafkin, 2016).

Con frecuencia a Airbnb se le coloca en una categoría similar a la de los hoteles debido a su participación en facilitar los alojamientos de corto plazo –comúnmente de turistas. Adicionalmente, no es inusual que los anfitriones de Airbnb proporcionen amenidades

similares a los de un hotel para sus huéspedes (Brookford, LLC v. Penraat, 2014). Sin embargo, Airbnb no es un hotel debido a que un hotel es generalmente definido como un establecimiento que proporciona servicios de alojamiento y comida a huéspedes o viajeros (Real Academia Española, 2014). En algunas localidades, las pequeñas diferencias entre las dos entidades son fundamentales en dictar la manera en que debe ser tratado Airbnb ante la ley (Interian, 2016).

Con Airbnb como facilitador, los ACPs –alquileres de corto plazo- han transformado al sector turístico. Comúnmente los ACPs son definidos como el arrendamiento de viviendas a turistas por plazos menores a 30 días. Airbnb y sus usuarios suelen profesar los efectos positivos que éstas tienen sobre el turismo, intercambio cultural y ecología, mientras que sus críticos alegan que Airbnb daña los vecindarios, distorsiona el mercado inmobiliario, y ocasiona o empeora una crisis de vivienda asequible. Al momento de regular Airbnb las figuras públicas responsables buscarán minimizar cualquier impacto negativo que Airbnb ejerciera en vecindarios y viviendas, mientras que se trata de aprovechar el beneficio económico que conlleva (Lee, 2016). En algunas excepciones, ciertas localidades han decidido prohibir por completo esta actividad (Morris, 2015).

Existen divergencias notables entre los hoteles y Airbnb. Un hotel debe atenerse a normas estrictas que aseguran la seguridad de tanto sus huéspedes, como sus trabajadores (Edelman y Geradin, 2016). Mientras que Airbnb en sus términos y condiciones, dicta que es responsabilidad total y única del anfitrión el investigar y cumplir con la normatividad vigente en su localidad. La evaluación entre huésped y anfitrión realmente no es apta para determinar el cumplimiento de estos factores y Airbnb no exige ninguna forma de comprobar que el huésped cumpla con ellas. Inclusive la plataforma no exige ningún comprobante de pago de impuestos, pero en algunas ciudades, Airbnb ha ofrecido recaudar directamente los impuestos y hacerlos llegar a las organizaciones correspondientes. Recientemente la Ciudad de México se unió a estas ciudades y se convirtió en la primera en América latina donde se comienza a regular este tipo de prestación de servicios (Gobierno CDMX, 2017).

Interesantemente, en México, la informalidad reina en el arrendamiento de viviendas bajo el esquema de renta tradicional. En el 2015 se registraron 5.4 millones de inmuebles en renta y 2.8 millones de viviendas prestadas (INEGI, 2015). Federico Sobrino, presidente del Instituto de Administradores de Inmuebles, estima que de estas viviendas el 90% no reporta impuestos y se encuentra en la informalidad. En muchos países, la problemática de regular a Airbnb se fundamenta en el hecho que se trata de ACPs y se vuelve un área gris por no estar regulada específicamente (Wills, 2017).

Con base en lo anterior, podemos decir que sería una gran ventaja para las entidades gubernamentales, lograr que Airbnb se hiciera responsable de la recaudación de impuestos de sus usuarios. Ciertamente el beneficio económico gubernamental es indiscutible, pero algunas personas como el alcalde de Phoenix, Arizona, Greg Stanton, sospechan que la extraña disponibilidad de Airbnb por lograr acuerdos con ciudades alrededor del mundo, para pagar los impuestos de todos sus usuarios, es parte de una estrategia mayor motivada por la necesidad de lograr mejores oportunidades de negociación relativas a licencias y uso de suelo (Eason, 2016).

1.3 Factores Externos y Síntomas Relacionados a la Problemática

En ciudades con altos índices de turismo, como es el caso de Barcelona, los efectos negativos ocasionados en los vecindarios por saturación de hospedaje turístico y casos de comportamiento despreciable de dichos turistas, han sido documentados en las investigaciones de Briana J. Santolli (2017), *Winning the Battle, Losing the War: European Cities Fight Airbnb*. Este es un claro ejemplo del escenario que se busca evitar mediante la implementación de las regulaciones correctas.

Otro síntoma que preocupa a los gobernantes de distintas regiones es el efecto sobre la oferta de casas asequibles para hospedaje de largo plazo. Debido a que los ACPs tienden a ser más lucrativos que las rentas tradicionales, los gobernantes temen que la presencia de Airbnb atraerá a los propietarios arrendadores a incrementar la cantidad de ACPs, en consecuencia, limitando la oferta de casas asequibles para hospedaje de largo plazo. Una oferta más baja se traduce en precios más altos. Investigaciones realizadas en el mercado de casas en renta

tradicional describen que el aumento de ACPs efectivamente ha incrementado los precios, particularmente en vecindarios donde existe gentrificación (Lee, 2016).

No todos los efectos de Airbnb son negativos, en cuanto a calidad de vida y desarrollo económico, existe un beneficio para las comunidades de clase media, tanto en oportunidades de obtener un mejor rendimiento de sus bienes inmuebles, como en mayores opciones económicas para el turismo. El aumento natural de turismo, a su vez, ofrece beneficios económicos para negocios locales, pero amenaza a un segmento de mercado del sector hotelero.

Como es el caso de muchos problemas sociales, es difícil llegar a acuerdos que satisfagan a todas las partes involucradas. Diversos autores ofrecen recomendaciones y metodologías que toman en cuenta las principales variables para lograr una regulación exitosa, mismas que se analizarán para la metodología de ésta investigación.

1.4 Marco Conceptual

En el marco teórico se hace referencia al mercado de renta tradicional, para efectos de esta investigación, la renta tradicional se define como el arrendamiento de casa-habitación con o sin amueblar; Generalmente conlleva celebrar un contrato de renta entre arrendador y arrendatario, la entrega de un depósito y el pago continuo de mensualidades de renta por parte del arrendatario. Se utiliza este concepto para diferenciarlo de renta a través de sistemas terceros por medio de internet.

Es sumamente importante destacar el concepto de comercio por Internet, también conocido como comercio electrónico o *e-commerce*, consiste en la compra y venta de productos o de servicios a través de internet, u otros sistemas informáticos.

Con el auge del comercio por Internet, los beneficios que éste brinda y la facilidad de acceso y conectividad ocasionada por la acelerada distribución de *smart phones* -teléfonos móviles capaces de desempeñar las funciones de una computadora- ha surgido la economía compartida, también llamada economía del compartir, un sistema económico basado en

compartir bienes o servicios ociosos de manera gratuita, o por una cuota, entre personas físicas.

Un término muy relacionado con la economía del compartir es el de consumo colaborativo, la reinención de comportamientos de mercado tradicionales –renta, intercambio, compartir, trueque, regalar - a través de tecnología, llevándose a cabo en formas y escalas fuera de lo posible antes de la existencia del internet (Botsman, 2015).

La economía del compartir ha sido presentada por Botsman y otros autores como una solución al problema socio-económico de *Híperconsumo*; el consumo excesivo de bienes, como fenómeno sociológico. El razonamiento de esta hipótesis se puede expresar en un ejemplo sencillo, si se requiere un taladro de mano para realizar un trabajo, se tiene la opción de ir a comprar un taladro propio en la tienda, o pedirlo prestado de otra persona. Si el requerir un taladro de mano no es un caso muy recurrente para la persona, lo más seguro es que le beneficie más pedirlo prestado, en efecto decisiones como estas evitan la compra de múltiples taladros, u otros bienes, destinados a tener poco uso por parte de sus dueños.

Para cumplir con la necesidad de conectar a las personas que cuenten con bienes o servicios que pueden compartir, y personas que buscan hacer uso de ellos, han surgido las aplicaciones de la economía del compartir, muchas veces fungiendo como una especie de *broker*, o agente comercial, entre las partes involucradas.

Entre los bienes que se han ofrecido a través de este esquema, se encuentran los bienes inmobiliarios, habitaciones o casas vacacionales se ofrecen como alquileres de corto plazo (ACPs), caracterizados por el arrendamiento de casa-habitaciones amuebladas por plazos menores a 30 días.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

En este capítulo se expone la metodología detallada de la investigación realizada, en la búsqueda de cumplir con los objetivos generales y específicos, así como para encontrar respuesta a nuestras preguntas de investigación. Para esto es necesario fundamentar el razonamiento de tras de la elección del método a seguir, plantear los instrumentos a utilizar y recalcar las limitaciones encontradas. Finalmente se presentarán los datos e información recabada en el análisis de la investigación.

2.1 Población y Enfoque.

En un enfoque general, el objetivo es describir el escenario actual de la regularización y fiscalización de Airbnb en Ensenada, Baja California. Por ende, en la población de estudio se incluyen anfitriones y sus espacios habitacionales anunciados en Ensenada, Baja California a través de Airbnb; que, al momento de la elaboración de este estudio, es conformado por poco más de 1,000 ACPs. Para obtener información de leyes aplicables en la población, se investigarán los elementos legales aplicables tanto estatales como federales, complementando la investigación con información proporcionada por personal de una institución gubernamental mexicana, en éste caso el Servicio de Administración Tributaria (SAT), un órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que tiene la responsabilidad de aplicar la legislación fiscal y aduanera, con el fin que las personas físicas y morales contribuyan proporcional y equitativamente al gasto público; de fiscalizar a los contribuyentes para que cumplan con las disposiciones tributarias y aduaneras; de facilitar e incentivar el cumplimiento voluntario, y de generar y proporcionar la información necesaria para el diseño y la evaluación de la política tributaria (Servicio de Administración Tributaria, 2017).

En el afán de poder entrar a un enfoque de mayor detalle de la población, se destacarán los datos obtenidos de la investigación de dos viviendas ubicadas en una misma calle de Ensenada; una arrendada a través de Airbnb y otra arrendada bajo la modalidad de renta tradicional. Complementando la población con datos obtenidos por arrendatarios de viviendas en renta tradicional en Ensenada, Baja California.

En la búsqueda del cumplimiento de los objetivos específicos será necesario complementar la población con datos e información obtenidos con un enfoque nacional e internacional. Por lo que se investigarán los elementos y leyes aplicables en otras regiones donde se han puesto en efecto acciones reaccionarias a la problemática expuesta. A su vez, se complementará con datos de otras regiones de México, haciendo énfasis en que los datos en cuestión no son exclusivos de Ensenada, ya que conllevan aspectos de ley federal, cultura, u otras características equiparables a las de Ensenada, Baja California.

2.2 Diseño de la Investigación.

La investigación será de carácter mixta, se recopilarán datos cuantitativos que muestran el panorama actual de Airbnb en Ensenada, Baja California, así como algunos datos generales relacionados a Airbnb en otras entidades federales de México y extranjeras para su comparación. La parte cualitativa se compondrá de información legal oficial, información recabada relacionada al marco teórico, así como información empírica fundamentada en el estudio de teoría relacionada e información obtenida de fuentes consultadas relacionadas con la investigación, esto mediante el uso de diversos instrumentos que se explicarán a detalle en la siguiente sección.

2.3 Técnicas, Instrumentos y Metodología.

Para la obtención de información esencial para nuestra investigación, se hizo uso de diversas técnicas e instrumentos de investigación.

2.3.1 Técnica Bibliográfica.

Se recopiló información tanto de fuentes primarias, como secundarias; la información de fuente secundaria fue recabada de libros, artículos y publicaciones científicas relacionadas con el tema. Adicionalmente se obtuvo información de los documentos públicos de entidades gubernamentales. La información de fuente primaria se compone de los datos extraídos del portal de Airbnb. El método de extracción de los datos fue mediante un *scraper* o *crawler*, un programa dedicado a navegar directorios de Internet y detectar datos de importancia de forma automatizada. Airbnb solo arroja poco más de 300 resultados por consulta, pero es posible superar esta limitación y obtener datos de todos los anuncios de una zona. Anexo A. Límites

geográficos de los datos extraídos. La lógica utilizada para lograr esto, se muestra en Anexo B. Diagrama de flujo, buscador de anuncios.

Los datos obtenidos por el *scraper* son específicos de la fecha en la que fueron extraídos, 16 de septiembre del 2017. Están también sujetos a la categorización con la que se haya dado de alta cada anuncio, por parte de su respectivo anfitrión, sea ésta la correcta, o no.

Otra fuente secundaria fue proporcionada por sistemas de empresas dedicadas a analizar datos de Airbnb para su comercialización, como es el caso de AirDNA. Los datos proporcionados por este medio son detallados, pero limitados a ciudades más grandes. Aun siendo este el caso, estos datos brindan una perspectiva importante y un comportamiento histórico para analizar el escenario actual de Airbnb en México.

Para plantear el esquema de regulaciones se tomó como apoyo un curso con el nombre, "*The Best Practice Guide to Crafting Short-Term Rental Ordinances*", ofrecido a través de internet, proporcionado por la empresa *Host Compliance, LLC*. El vocero del curso, Jeffery Goodman, se considera como uno de los líderes en el área de ACPs y sus impactos en comunidades. En su carrera ha sido contratando por Airbnb y la ciudad de Nueva Orleans, adicionalmente ha dado consultoría a investigadores de múltiples ciudades, incluyendo San Francisco, Portland y Nueva York (iCompass, 2017).

2.3.2 Instrumento, Encuesta a Anfitriones Airbnb México.

Se utilizó una encuesta elaborada en el sistema de encuestas por internet, SurveyMonkey; la encuesta fue dirigida a anfitriones de Airbnb en México, para este efecto, se presentó el enlace en el foro oficial, *Airbnb Community*, en una sección exclusiva para anfitriones y también en dos grupos de Facebook de Anfitriones de Airbnb en México. La razón por la cual se colocó la encuesta en estos medios y no fue entregada directamente y exclusivamente a anfitriones de Ensenada, Baja California, fue debido a una limitación impuesta por Airbnb, la plataforma impide hacer contacto con un anfitrión que publica su vivienda, fuera del sistema de Airbnb, es decir, el sistema automáticamente oculta cualquier método de contacto proporcionado; esto incluye teléfonos, correos electrónicos y cualquier liga o enlace de internet. Esta barrera se

mantiene presente hasta que suceda una transacción monetaria entre anfitrión y huésped. La limitación inclinó a que se obtuviera la información de la manera explicada anteriormente y redujo la cantidad de datos obtenidos por éste medio durante el plazo de la investigación.

2.3.4 Técnica de Entrevista, realizada a asesor fiscal del SAT.

Se realizó una entrevista por medio telefónico a un asesor fiscal que labora en oficinas del Servicio de Administración Tributaria en Ensenada, Baja California. Dicha entrevista fue otorgada bajo la condición que la fuente se mantuviese en el anonimato, citando que, por ser servidor público, tenía ciertas restricciones.

Las preguntas realizadas fueron las siguientes:

1. ¿Cuál es el esquema de contribución para habitaciones en Airbnb o alquileres de corto plazo (ACP)?
2. ¿Cómo puede operar legalmente un arrendador de ACPs y dar cumplimiento a sus obligaciones?
3. ¿Tiene conocimiento de posibles cambios futuros en legislaciones para poder regular mejor las actividades económicas que se han hecho posibles gracias a este tipo de empresas digitales?

2.3.5 Técnica de Experimento Comparativo de Airbnb y Renta Tradicional

El experimento consistió en ofrecer en renta dos viviendas ubicadas en una misma calle de Ensenada, Baja California. Una ofrecida a través de Airbnb y otra ofrecida en la modalidad de renta tradicional, mediante un contrato de renta de 6 meses y con la garantía de un aval del arrendatario. Como resultado del experimento, se logró observar empíricamente, el funcionamiento de Airbnb, los procesos que involucra, sus limitaciones, obligaciones, demanda, y otros aspectos del servicio; mientras que la contraparte en renta tradicional permitió hacer una comparación y observar empíricamente la demanda de vivienda asequible en Ensenada.

Además de hacer preguntas a los interesados en rentar la vivienda en renta tradicional, con motivo de avalar que fuesen buenos candidatos para la renta, se hizo una encuesta sencilla con

relevancia a esta investigación, la encuesta consistía en una sola pregunta: ¿Qué tan difícil es encontrar casas en renta tradicional en Ensenada actualmente?

La casa en renta tradicional fue ofrecida inicialmente mediante un letrero común de “se renta” con teléfonos de contacto, y una semana después fue anunciada en la página web de *EnsenadaHoy*, un portal para clasificados, noticias y eventos locales. Ambas casas fueron arrendadas en algún momento durante el periodo del experimento que, para efectos de la investigación, se delimita al periodo entre el 01 de agosto al 17 de septiembre del 2017.

Los atributos de las viviendas utilizadas para el experimento son los siguientes:

Casa Airbnb.

1. Casa amueblada.
2. Tres habitaciones y un sofá-cama en sala.
3. Dos baños.
4. Estacionamiento para dos autos.
5. Servicios de agua, luz, televisión por cable, e internet.
6. Cupo máximo de 7 personas.
7. Precio por noche de \$1990.00 pesos, m.n.
8. Precio dinámico por comportamiento de demanda, habilitado.
9. Hospedaje mínimo de 2 noches.
10. Cuota por limpieza (por reservación) de \$600.00 pesos, m.n.
11. No se permiten fiestas.

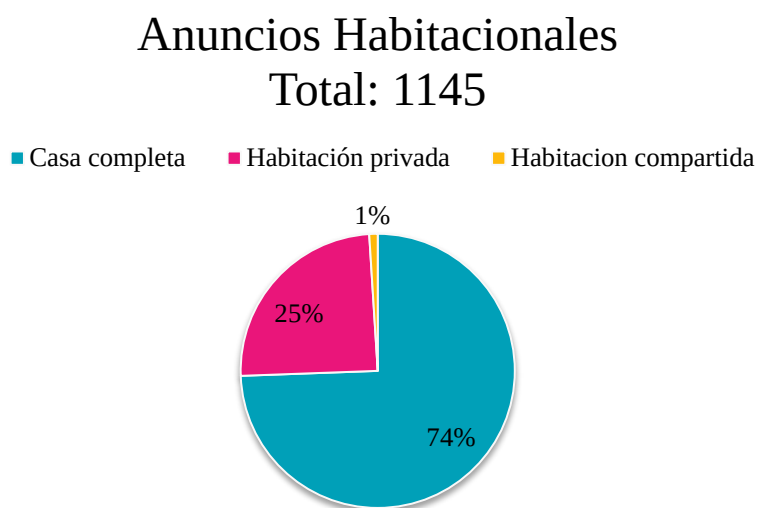
Casa Renta Tradicional.

1. Casa sin amueblar.
2. Tres habitaciones.
3. Un baño y medio.
4. Estacionamiento para dos autos.
5. Servicios de agua y luz. (Pagados por el arrendatario)
6. Costo mensual de \$5,000.00 pesos, moneda nacional.
7. Necesario depósito de \$5,000.00 pesos y aval.

2.4 Análisis.

A continuación se presenta el análisis de los datos recabados por cada instrumento utilizado en la investigación.

2.4.1 Datos primarios de Airbnb.mx extraídos mediante scraper/crawler.



Precio promedio para casas completas: **\$2711 MXN**

Precio promedio para habitaciones privadas: **\$1586 MXN**

Precio promedio para habitaciones compartidas: **\$1330 MXN**

Grafico 1. Distribución de tipo de habitaciones anunciadas en Ensenada, Baja California.

Datos extraídos de Airbnb, 2017

Ver Anexo C. Distribución de precios

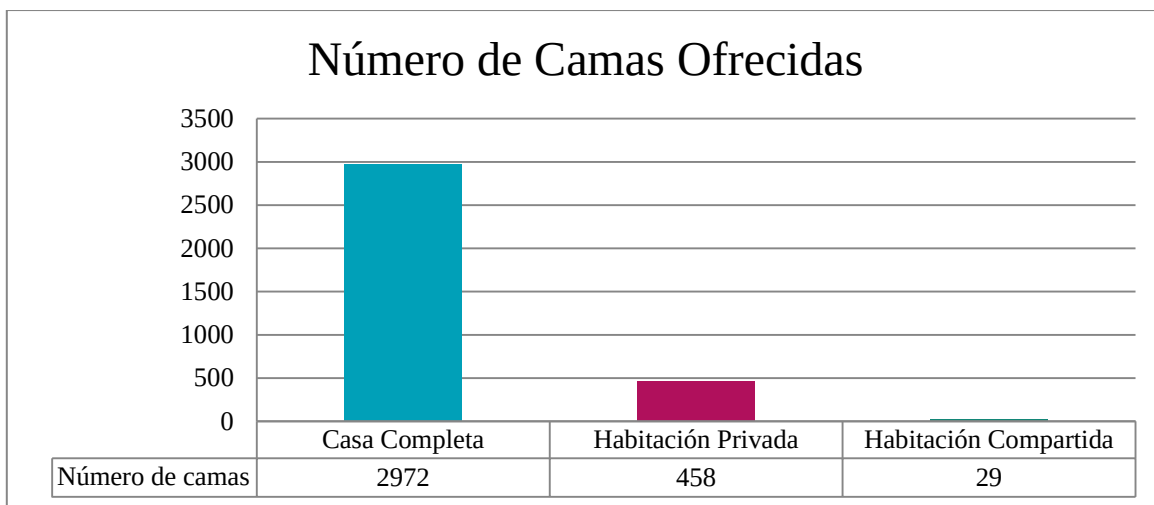


Grafico 2. Numero de Camas Ofrecidas por Tipo de Habitación.

Datos extraídos de Airbnb, 2017

AirDNA es una organización dedicada a la captura y análisis de datos de Airbnb para su comercialización. Estos datos permiten observar características y tendencias en Airbnb en la Ciudad de México. Anexo D. Datos AirDNA sobre CDMX.

2.4.2 Datos secundarios bibliográficos

A continuación se presentan extractos de las leyes aplicables de fiscalización que se identificaron.

2.4.2.1 Ley del Impuesto al Valor Agregado

Capítulo IV Del uso o goce temporal de bienes.

ARTÍCULO 19.- Para los efectos de esta Ley se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación.

II. Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa- habitación. Si un inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa- habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.

2.4.2.2 Ley del Impuesto Sobre la Renta

Capítulo III De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 114. Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:

I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35% de los ingresos a que se refiere este Capítulo, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles correspondiente al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda. (SAT, 2017).

2.4.2.3 Ley de Hacienda del Estado de Baja California

Capítulo VIII Impuestos sobre servicios de hospedaje.

ARTÍCULO 127.- Es objeto de este Impuesto, los servicios de hospedaje que se reciban en el territorio del Estado, independientemente del nombre del acto que les dé origen.

ARTÍCULO 130.- Este impuesto se determinará aplicando a la base gravable a que se refiere el artículo anterior, la tasa que al efecto señale la Ley de Ingresos del Estado.

Este impuesto será destinado para la promoción y difusión de la actividad turística del Estado, en la forma y términos que se establezca anualmente en la Ley de Ingresos del Estado, y será determinado por el Ejecutivo Estatal, a través de la Secretaría de Planeación y Finanzas.

Cuando los servicios a que se refiere el Artículo 127 de esta Ley, se reciban con motivo de los actos jurídicos que realice el prestador del servicio con personas físicas o morales directamente o a través de agencias operadoras mayoristas, agencias de viajes minoristas o empresas de sistemas de intercambio de servicios turísticos y de cualquier tipo con el propósito de dar alojamiento o albergue a terceras personas, se tendrá obligación de enterar el

impuesto en el momento en que sean exigibles las contraprestaciones a favor de quien preste los servicios de hospedaje y sobre el monto de los mismos.

Para efectos de este impuesto, se consideran servicios de hospedaje, el otorgamiento de alojamiento o albergue temporal de personas a cambio de una contraprestación, proporcionados en hoteles, moteles, villas, cabañas, campamentos, paraderos de casas rodantes, marinas turísticas, y en cualquier otro establecimiento destinado a dar hospedaje turístico, incluyendo los que se presten bajo la modalidad de tiempo compartido.

2.4.2.4 Ley de Ingresos de Baja California

Capítulo V Impuesto sobre servicios de hospedaje.

ARTÍCULO 6.- El impuesto sobre servicios de Hospedaje se causa con una tasa de 3.0% (Gobierno de Baja California, 2017)

2.4.2.5 Regulación y Fiscalización en otras Regiones.

A continuación se presentan datos secundarios referentes a regulación y fiscalización en otras regiones, obtenidos mediante investigación bibliográfica.

Las regiones donde Airbnb recolecta automáticamente un impuesto de hospedaje o similar, según su portal, son las siguientes:

1. Canadá
2. Francia
3. India
4. Holanda
5. Portugal
6. Suiza
7. México
 - 7.1 Ciudad de México
 - 7.2 Quintana Roo
8. La mayoría de los estados en EE.UU.

Ciertas localidades ya emplean estrategias para regularizar Airbnb e intentan controlar o amortiguar sus efectos. Las medidas más comunes se enfocan en: permisos o registros, limitantes en cantidad de habitaciones o huéspedes, limitantes en días permitidos en renta de corto plazo y requerir que el anfitrión habite la vivienda.

En Portland, Oregón, el residente de un ACP deberá ocupar el inmueble por mínimo 270 días, es necesario tramitar un permiso, el cual tendrá un costo basado en la cantidad de habitaciones ofrecidas; Alquileres con más de cinco habitaciones no son permitidas. En Barcelona, también existe un gran enfoque en el registro del ACP, imponiendo como requisito el presentar la clave de registro del alquiler en el lugar en donde sea anunciado. Algunas regulaciones de otras localidades son mucho más detalladas, como en el caso de Nashville, Tennessee, donde es requerido que en el exterior del alquiler, sea claramente visible la ocupación máxima y datos de contacto del anfitrión (iCompass, 2017).

2.4.3 Encuesta dirigida a Anfitriones Mexicanos de Airbnb

Las preguntas realizadas en la encuesta por internet y sus resultados se encuentran en el Anexo E. Encuesta por internet. Se obtuvieron respuestas de 12 anfitriones mexicanos, de los cuales tres son de Ensenada, Baja California.

2.4.4 Entrevista con Anónimo, Asesor Fiscal de la Administración Desconcentrada de Servicios al Contribuyente de Baja California “3” (Ensenada)

¿Cuál es el esquema de contribución para habitaciones en Airbnb o alquileres de corto plazo (ACP)?

En México no existe un esquema en específico para rentas a corto plazo ya sea de habitaciones, departamentos o casas, pero las rentas de bienes inmuebles, en general y sin especificar, sí tienen un régimen fiscal en el que deben tributar. Es el régimen de arrendamiento, y de acuerdo a la actividad económica con la que se registren son los impuestos que se deben de declarar. La primera pregunta del cuestionario para inscribirse ante el Registro Federal de Contribuyentes o al aumentar obligaciones fiscales solicita identificar el tipo de ingreso que se percibe, se presenta la opción, “Cobras rentas por el alquiler de casa

habitación, oficinas, locales...”, y dentro de las actividades económica que van relacionadas al régimen de arrendamiento se encuentra el “Alquiler de viviendas amuebladas”.

¿Cómo puede operar legalmente un arrendador de ACPs y dar cumplimiento a sus obligaciones?

El Alquiler de viviendas amuebladas adquiere las obligaciones de declarar ISR e IVA, cuando son sin amueblar, solo declaran ISR, pero este no es el caso. Esto sería con la Federación, pero también hay que tomar en cuenta que el Gobierno del Estado y del Municipio tienen sus propios requisitos, o trámites a presentar.

¿Tiene conocimiento de posibles cambios futuros en legislaciones para poder regular mejor las actividades económicas que se han hecho posibles gracias a este tipo de empresas digitales?

Hasta el momento no nos han hecho del conocimiento de algún cambio o regulación específica por parte de la federación para este tipo de actividades. Ya que para la federación, siguen siendo rentas. Es como lo de *Uber*, son solo la plataforma, ellos cobran por el servicio electrónico que proporciona, incluso en el contrato, que ya leí, hacen mucho énfasis en eso, indicando que deberán de cumplir con los permisos y obligaciones del lugar donde presten el servicio. Supongo que lo mismo es con *Airbnb*, ese contrato no lo he leído aún.

2.4.5 Experimento comparativo de Airbnb y Renta Tradicional

Se observó que la demanda de casas para renta tradicional en Ensenada es alta, obteniendo entre una y tres llamadas por día para solicitar información o ver la casa. Este comportamiento fue observado del 1 al 8 de agosto.

Una vez que la casa fue anunciada por medio de internet en una página para clasificados locales, se recibió de 10 a 15 llamadas por día, mostrando la casa a 6 personas por día. El comportamiento fue observado los días 9 y 10 de agosto, finalmente firmando contrato de arrendamiento el día 11 de agosto.

Se mostró la casa en persona a 14 personas en total, a quienes se les hizo la pregunta, “¿Actualmente es difícil encontrar casas para renta tradicional en Ensenada?” Todas las

personas respondieron que si era difícil. Se comentó que la mayoría de las casas disponibles eran muy grandes y caras, y las que sí les interesaban se rentaban muy rápido, perdiendo ellos la posibilidad de rentar. Se puede decir que es un mercado de vendedores, era posible percibir que los interesados estaban más preocupados en lograr rentar la casa antes que otra persona lo hiciera, que las mismas condiciones en la que se encontraba la casa.

En el caso de Airbnb, existen mayores rendimientos y la demanda en Ensenada parece ser alta. Anexo F. Datos generados por anuncio en Airbnb.

Cabe destacar que en Airbnb el riesgo es mayor ya que no es asegurado que la vivienda sea reservada y genere ingresos, mientras que la renta tradicional ofrece un rendimiento más bajo pero asegurado cada mes. Adicionalmente se observó que la aplicación de Airbnb no obliga el pago de impuestos, en el contrato de términos de servicio, simplemente menciona que es responsabilidad del usuario el investigar y cumplir con las regulaciones de su localidad.

CAPÍTULO III: INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

El análisis de los datos investigados, demuestra que Ensenada, Baja California cuenta con leyes fiscales aptas para cubrir el servicio de Airbnb. Futuras investigaciones podrán enfocarse en las capacidades de los organismos responsables para aplicar estas leyes. Algunos estados de México ya llegaron a acuerdos con Airbnb para que se recaude automáticamente el impuesto y esto será de gran beneficio para ellos.

La cantidad de anuncios en Airbnb dentro de Ensenada, fueron mucho más de los esperados, en todo México se observa un gran crecimiento en el uso de la plataforma. Mientras exista una demanda que permita a los arrendadores gozar de rendimientos más altos y con poco riesgo, existirá una tendencia a que se disminuya la oferta de viviendas en renta tradicional, ya que el uso más común de la plataforma en Ensenada no es cohabitando el espacio ofrecido, sino que ofrecer casas completas sin habitar.

3.1 Planteamiento de Marco Regulatorio

Muchas comunidades han batallado para encontrar buenas soluciones para la problemática debido a que es un tema muy complejo. Es necesaria la planeación de objetivos, pero también es necesario tomar en cuenta las capacidades de organismos gubernamentales para aplicar la ley; entre más compleja sea la regulación, más difícil será aplicarla consistentemente. A continuación se presenta algunos decretos recomendados:

1. Requerir un permiso gratuito para operar, cuya funcionalidad es registrar al anfitrión y el inmueble que servirá de ACP, para asegurar mediante las fotografías del anuncio, que la vivienda sea habitable y no presente un peligro a los huéspedes.
2. Cualquier ACP anunciado con más de 5 habitaciones, se regulará como un Hotel para efectos de seguridad e higiene, derechos de los trabajadores, entre otras obligaciones.
3. Requerir que el anfitrión o coanfitrión tenga domicilio cercano al ACP, dentro de 10km a la redonda.
4. Permitir que Airbnb recaude el impuesto. Debido a las costumbres actuales de informalidad en el arrendamiento de viviendas en México. Es la opción más sencilla y

recomendable para el estado. Idealmente la federación también pudiera permitir que Airbnb recaude el IVA e ISR. El uso del servicio ya llegó a masa crítica; será difícil lograr que todos los usuarios cumplan con sus obligaciones si no es controlado directamente en el sistema.

CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La naturaleza general e inclusiva de las leyes federales y de Baja California, logran que no exista ninguna malinterpretación que dé lugar a una discusión sobre las obligaciones que se adquieren por ofrecer ACPs, pero es posible que la aplicación de dichas leyes se vuelve difícil cuando se trata de grandes cantidades de usuarios. Por esta razón, es muy probable que se forme una tendencia a que pronto Airbnb se encargue de recaudar los impuestos estatales de diversos estados de la república.

Los puntos presentados en el marco regulatorio recomendado son poco estrictos a propósito; es necesario poder ejercer un aseguramiento al seguimiento de las regulaciones, hacerlas razonables y accesibles ayudará para que sean seguidas por la mayoría de los usuarios. En ciudades con algunas de las regulaciones más estrictas, como Nueva York y San Francisco, se sigue haciendo uso ilegal de Airbnb, ignorando las restricciones impuestas, ya que es imposible asegurar que cada uno de los miles de usuarios haga uso de la aplicación de la forma legalmente aceptada y hacerlo sin caer en una violación de derechos de privacidad.

El crecimiento de Airbnb en Ensenada es indiscutible, será necesario buscar una serie de decretos regulatorios, que permitan obtener el beneficio en desarrollo económico que ofrece Airbnb y evite las controversias que se han relacionado al servicio. Dejar pasar el tiempo sin establecer un claro plan de acción en Ensenada, sin duda resultará en la aparición de los fenómenos negativos relacionados a Airbnb, tal como han surgido en otras ciudades.

REFERENCIAS

- Airbnb. (2017). Consultado en <https://www.airbnb.es/terms/> (28/08/2017).
- Airbnb. (2017). Consultado en <https://www.airbnb.com/help/article/653/in-what-areas-is-occupancy-tax-collection-and-remittance-by-airbnb-available> (15/09/2017).
- AiDNA. (2017). Consultado en <https://www.airdna.co/market-data/app/mx/default/mexico-city/overview> (28/08/2017).
- Aznar, J.P., Sayeras, J.M., Rocafort, A. y Galiana, J.(2016). The Irruption of Airbnb and Its Effects on Hotel Profitability: An analysis of Barcelona's hotel sector. *Intangible Capital*.
- Botsman, R. (2015). Consultado en <https://www.fastcompany.com/3046119/defining-the-sharing-economy-what-is-collaborative-consumption-and-what-isnt> (17/08/2017).
- Botsman, R. y Rogers R. (2011) *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. HarperCollins Publishers.
- Brookford, LLC v. Penraat, 47 Misc.3d 723, N.Y. Sup. Ct. (2014).
- Chafkin, M. (2016). *Airbnb Opens up the World*. February, pp. 76-95, FastCompany.
- Consumer Reports. (2017). Consultado en http://www.consumerreports.org/media-room/press-releases/2017/05/consumer_reports_finds_92_percent_of_americans_that_booked_an_airbnb_like_service_would_do_it_again/ (25/07/2017)
- Eason, B. (2016). Consultado en <http://www.govtech.com/budget-finance/Why-Does-Airbnb-Want-to-be-Taxed.html> (28/08/2017).
- Edelman, B.G. y Geradin, D. (2016). *Efficiencies and Regulatory Shortcuts: How Should We Regulate Companies Like Airbnb and Uber*. Vol. 19:293 pp293-328, Stanford Technology Law Review.
- Gallagher, L. (2017). *The Airbnb Story*. Houghton Mifflin Harcourt Publishing.
- Gobierno de Baja California. (2017). Consultado en <http://www.bajacalifornia.gob.mx> (28/08/2017).
- Gremillon, O. (2014). World Travel Market London, Travel Trade Gazette UK & Ireland., Issue 3123, p10-10.
- Henten A. H. y Windekilde I. M. (2016). *Transaction costs and the sharing economy*, info, Vol. 18 Issue: 1, pp.1-15.

iCompass. (2017). *Host Compliance Webinar*. Consultado en <http://info.icompassstech.com/hc-webinar-compliance.html> (28/08/2017).

Interian, J. (2016). *Up in the Air: Harmonizing the Sharing Economy Through Airbnb Regulations*. Vol. 39:129 pp. 120-161, Boston College International & Comparative Law Review.

Lee, D. (2016). *How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations*. Vol 10, pp 229-253, Harvard Law & Policy Review.

López, J. (2017). Consultado en <http://expansion.mx/tecnologia/2017/05/11/cdmx-la-primera-ciudad-en-america-latina-en-la-que-airbnb-pagara-impuestos?> (25/07/2017).

Miller, S.R., y Jefferson-Jones, J. (2017). *Airbnb and the Battle Between Internet Exceptionalism and Local Control of Land Use*. Probate & Property. May/Jun2017, Vol. 31 Issue 3, pp. 36-39. 4p.

Morris, S.L. (2015). *Airbnb is Infuriating the Neighbors. Is it Time for New Rules?* Los Angeles Weekly, Consultado en <http://www.laweekly.com/news/airbnb-is-infuriating-the-neighbors-is-it-time-for-new-rules-5343663> (24/08/2017).

Oskam, J. y Boswijk, A. (2016). *Airbnb: the future of networked hospitality businesses*. Journal of Tourism Futures (pp. 22-42).

Oxford Dictionary. (2017). Consultado en https://en.oxforddictionaries.com/definition/sharing_economy (03/09/2017).

Solomon, B., (2017). *Airbnb And Hotels Need Each Other, They Just Don't Know It Yet*. Forbes.com. 5/5/2017, p. 1-1.

Real Academia Española. (2014). *Diccionario de la lengua española* (23.a ed.). Consultado en <http://www.rae.es/rae.html> (17/08/2017).

Reyna, J., (2017). *Secretarios de Turismo locales piden regular AirBnB*. Consultado en <http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2017/07/16/secretarios-de-turismo-locales-piden-regular-airbnb> (17/08/2017).

Sánchez, G. (2017). Consultado en <http://www.frontera.info/EdicionEnLinea/Notas/Noticias/26062017/1229944-Se-magnifican-casos-de-casas-abandonadas-Delegado-de-Infonavit.html> (03/09/2017).

Sandoval, M.G. (2016). *Impuestos que debes pagar por vender o alquilar una casa*. Consultado en <http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2015/11/30/impuestos-que-debes-pagar-por-vender-o-alquilar-una-casa> (03/09/2017).

Santolli, B.J. (2017) *Winning the Battle, Losing the War: European Cities Fight Airbnb*. Vol.49 pp. 673-709, George Washington International Law Review.

Schwab, K. (2017). *The Fourth Industrial Revolution*. Crown Business.

Secretaría de Finanzas de la ciudad de México (2017). Consultado en <http://www.finanzas.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/regula-gobierno-de-la-ciudad-de-mexico-operacion-de-airbnb> (03/09/2017).

Segovia, A. y García, C.E. (2012). *Proceso para rentar casa o departamento*. Consultado en https://www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj_2012/bol237_rcasa.asp (17/08/2017).

Servicio de Administración Tributaria (2017). Consultado en http://www.sat.gob.mx/que_sat/paginas/default.aspx (09/09/17)

Servicio de Administración Tributaria (2017). Consultado en http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/normatividad/Paginas/2017/leyes_2017.aspx (03/09/2017).

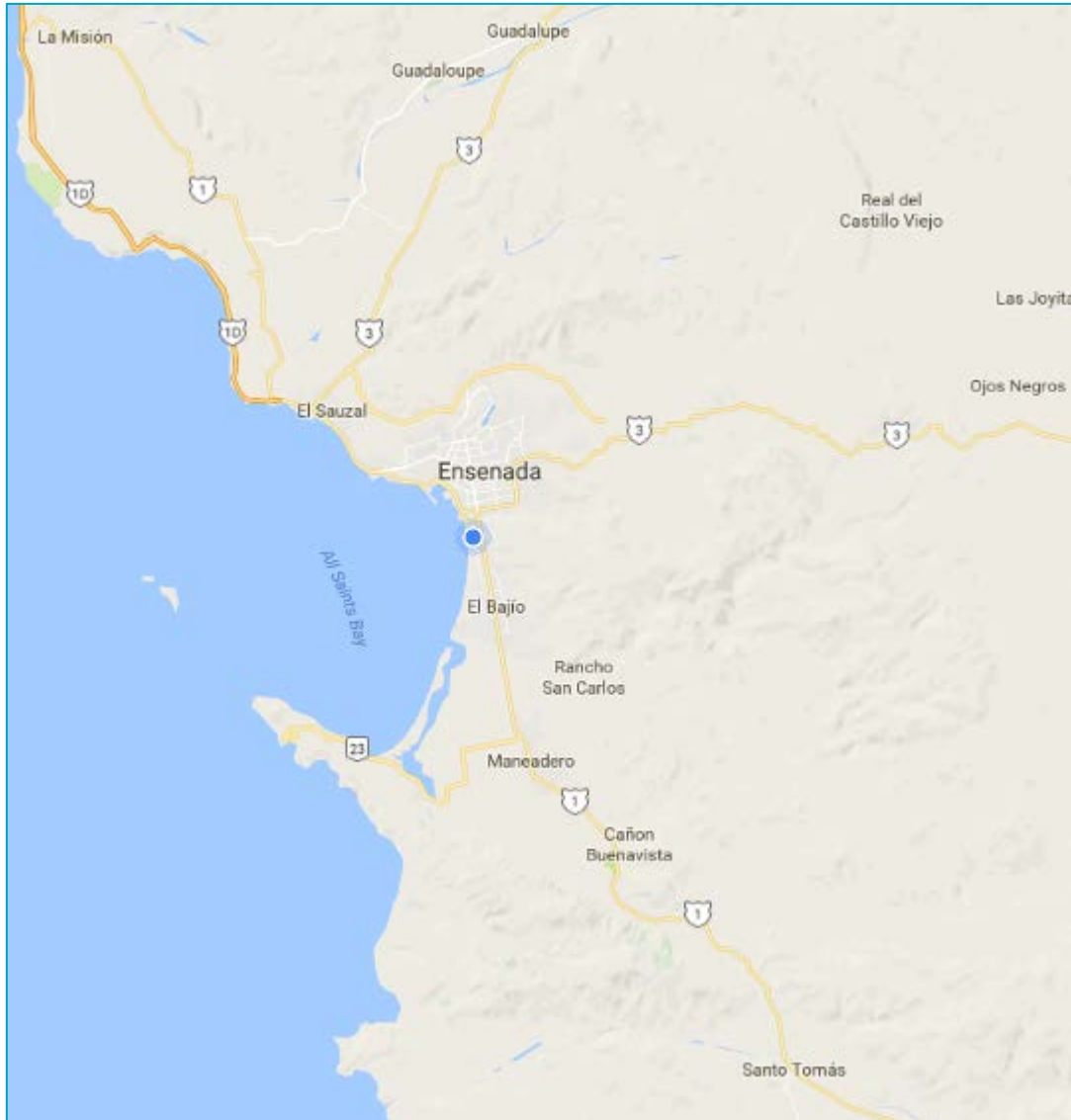
Slee, T. (2015). *What's Yours Is Mine: Against the Sharing Economy*. OR Books.

Wills, G. (2017). *To Be or Not to Airbnb: Regulation of Short-Term Rentals in South Carolina*. Vol. 68:821, pp821-843, South Carolina Law Review.

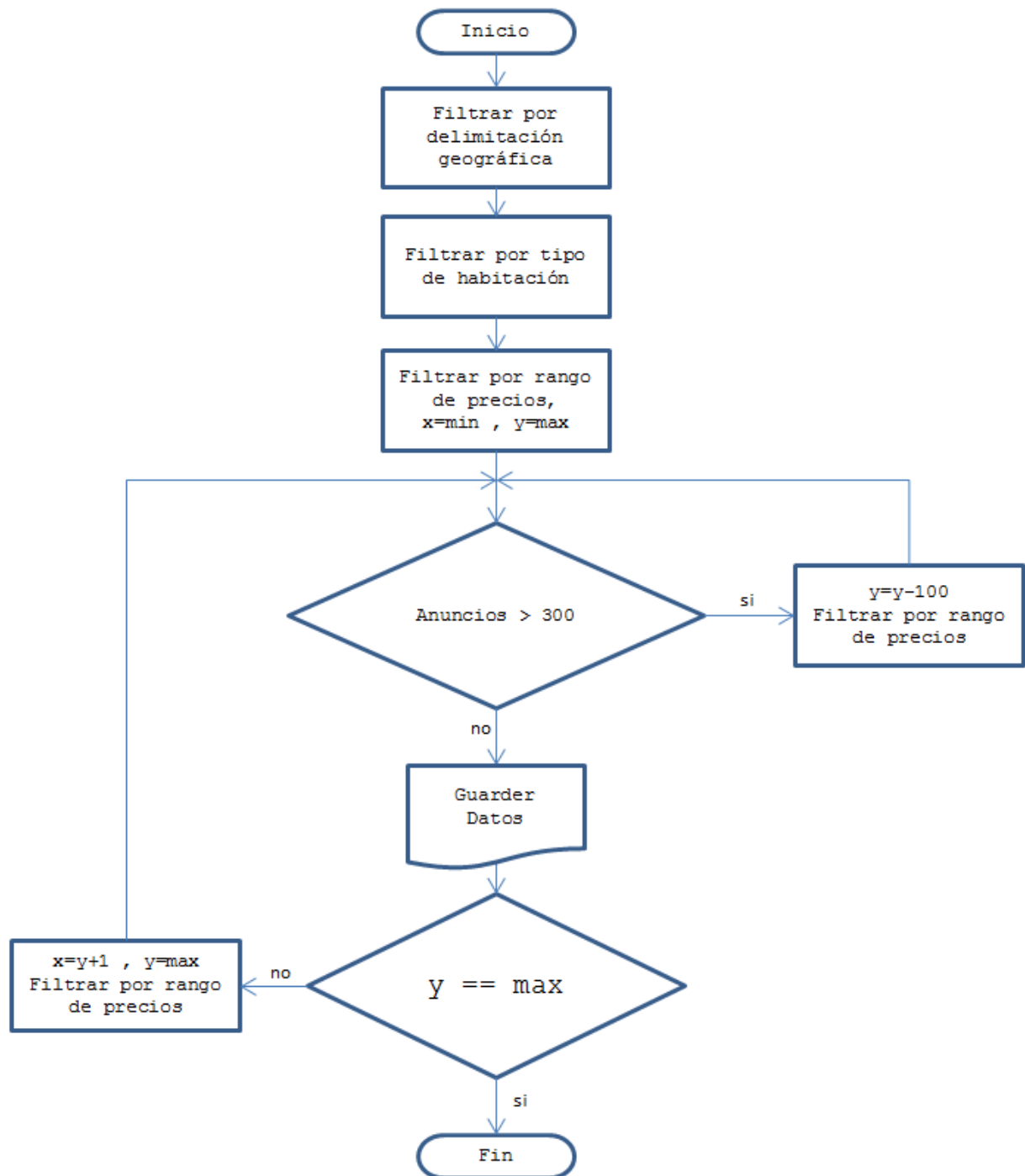
Woskow, D. (2014). *Unlocking the sharing economy: An independent review*. Crown Publishing.

ANEXOS

Anexo 1. Límites geográficos de los datos extraídos.



Anexo 2. Diagrama de flujo, buscador de anuncios.



Anexo 3. Distribución de precios

Distribución de precios: “Casa completa”

\$180 MXN - \$20000 MXN o más

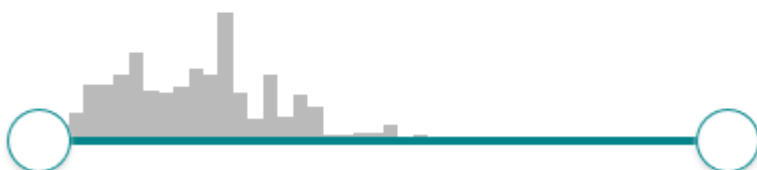
El precio medio por noche en Ensenada es de \$2,711.



Distribución de precios: “Habitación privada”

\$180 MXN - \$20000 MXN o más

El precio medio por noche en Ensenada es de \$1,586.



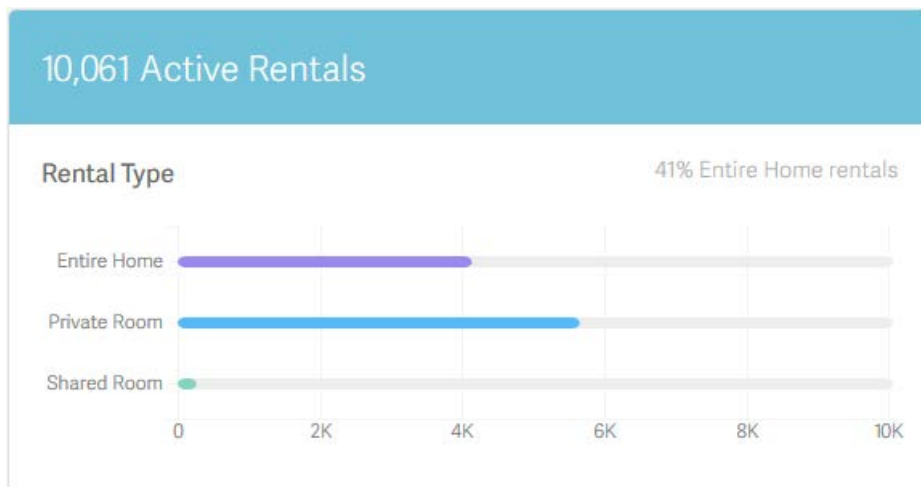
Distribución de precios: “Habitación compartida”

\$180 MXN - \$20000 MXN o más

El precio medio por noche en Ensenada es de \$1,330.

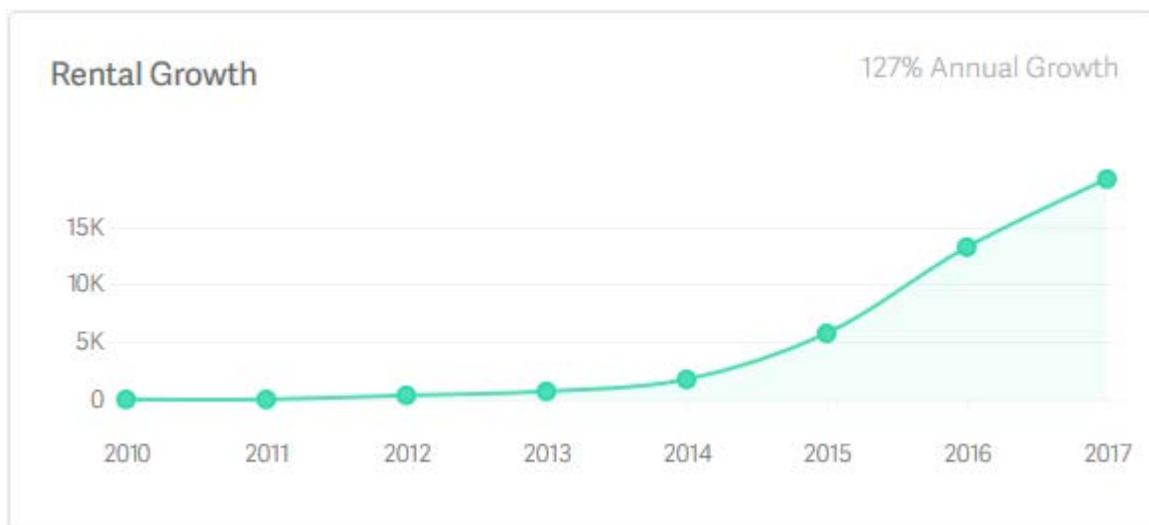


Anexo 4. Datos AirDNA (2017) sobre CDMX



Distribución por tipo de habitación de Anuncios activos

Anexo 5. Datos AirDNA (2017) sobre CDMX (Continuación)

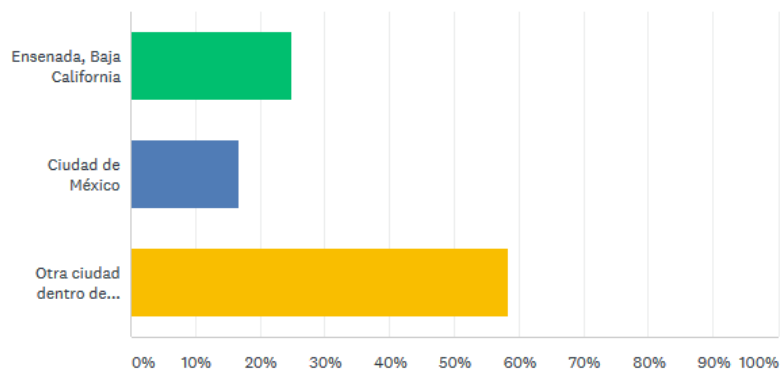


Crecimiento anual de rentas Airbnb en CDMX
(AirDNA, 2017)

Anexo 6. Encuesta por internet.

¿En dónde tiene ubicada su casa/habitación de Airbnb?

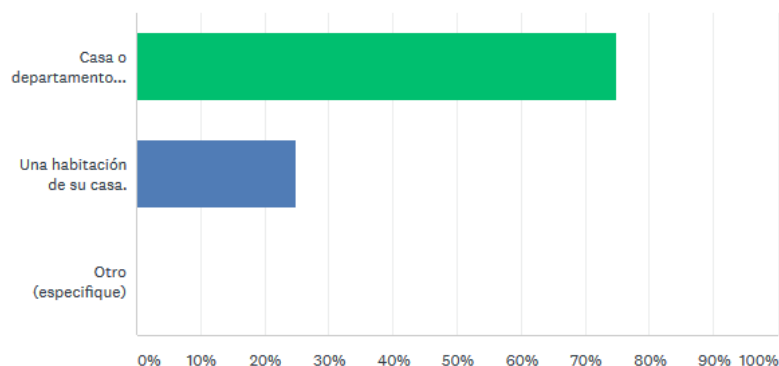
Respondido: 12 Omitido: 0



OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
▼ Ensenada, Baja California	25,00%	3
▼ Ciudad de México	16,67%	2
▼ Otra ciudad dentro de México	58,33%	7
TOTAL		12

La casa/habitación que usted anuncia en Airbnb es:

Respondido: 12 Omitido: 0

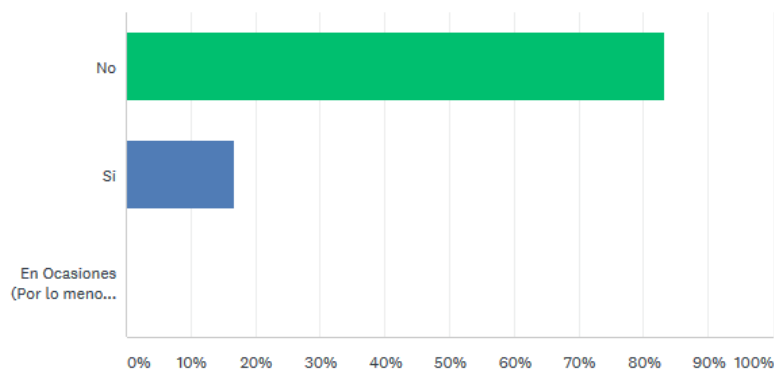


OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
▼ Casa o departamento completo.	75,00%	9
▼ Una habitación de su casa.	25,00%	3
▼ Otro (especifique)	0,00%	0
TOTAL		12

Anexo 7. Encuesta por internet (Continuación).

¿Comparte la estancia en la vivienda junto con sus huéspedes?

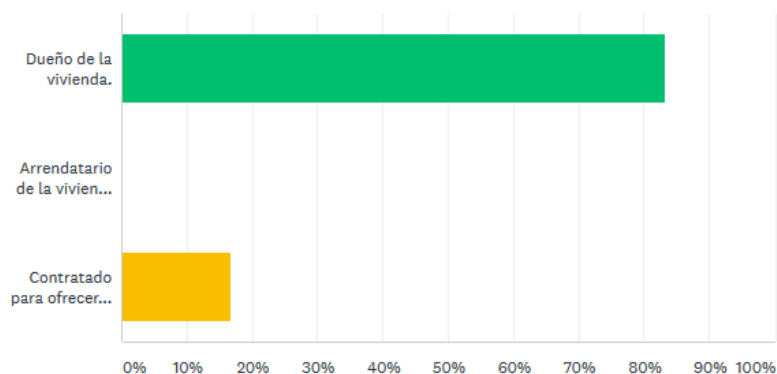
Respondido: 12 Omitido: 0



OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
▼ No	83,33%	10
▼ Si	16,67%	2
▼ En Ocasiones (Por lo menos 15% de las estancias)	0,00%	0
TOTAL		12

Usted es:

Respondido: 12 Omitido: 0

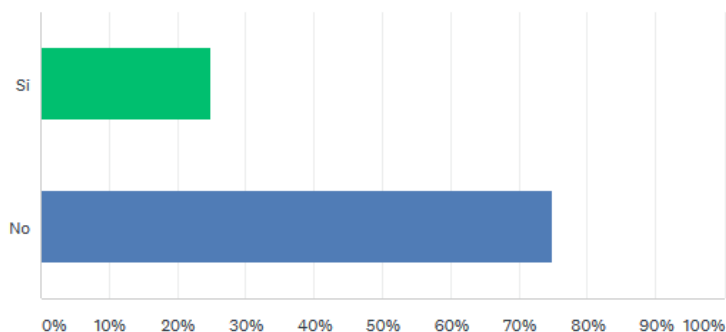


OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
▼ Dueño de la vivienda.	83,33%	10
▼ Arrendatario de la vivienda. (Paga renta al dueño)	0,00%	0
▼ Contratado para ofrecer la vivienda en Airbnb o parte del sistema de co-anfitriones de Airbnb.	16,67%	2
TOTAL		12

Anexo 8. Encuesta por internet (Continuación).

¿Anteriormente rentaba la casa/habitación fuera de Airbnb, con contratos mensuales, semestrales o anuales?

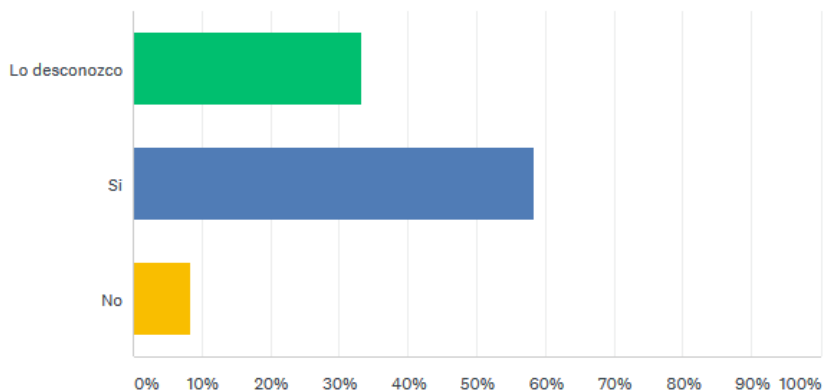
Respondido: 12 Omitido: 0



OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
▼ Si	25,00%	3
▼ No	75,00%	9
TOTAL		12

¿De sus ingresos de Airbnb tiene que pagar algún impuesto?

Respondido: 12 Omitido: 0

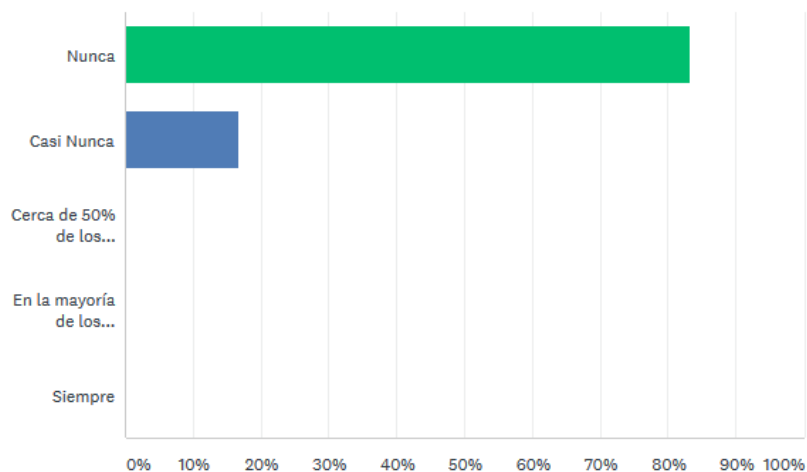


OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
▼ Lo desconozco	33,33%	4
▼ Si	58,33%	7
▼ No	8,33%	1
TOTAL		12

Continúa Anexo 9. Encuesta por internet.

¿Qué tan seguido recibe quejas de parte de los vecinos de la casa/habitación motivadas por comportamiento de los huéspedes?

Respondido: 12 Omitido: 0

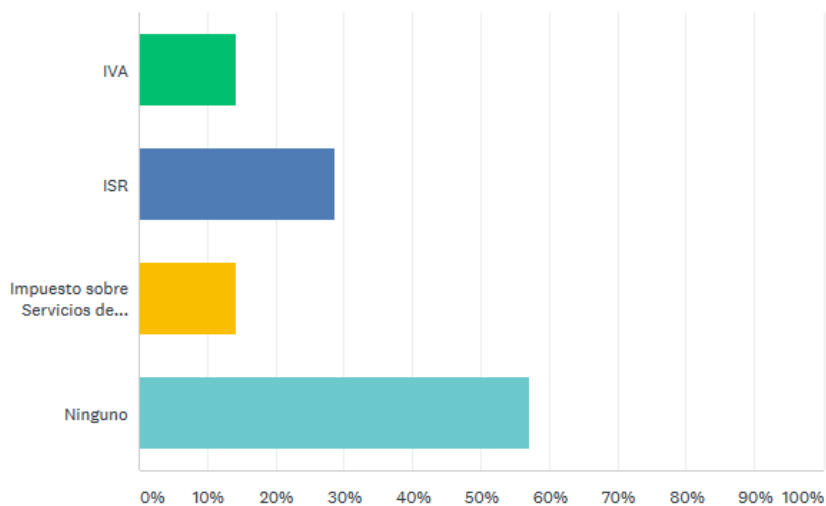


OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
Nunca	83,33%	10
Casi Nunca	16,67%	2
Cerca de 50% de los hospedajes	0,00%	0
En la mayoría de los hospedajes	0,00%	0
Siempre	0,00%	0
TOTAL		12

Continúa Anexo 10. Encuesta por internet.

Marque las casillas correspondientes si actualmente hace el pago del concepto por sus ingresos de Airbnb. (Si no está seguro lo puede dejar en blanco)

Respondido: 7 Omitido: 5

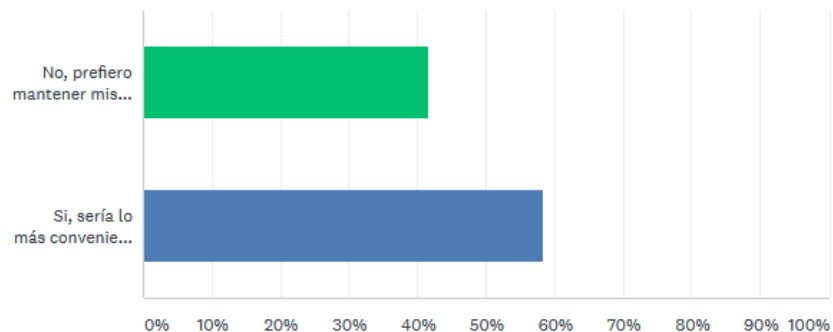


OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
▼ IVA	14,29%	1
▼ ISR	28,57%	2
▼ Impuesto sobre Servicios de Hospedaje (Estatat)	14,29%	1
▼ Ninguno	57,14%	4
Total de encuestados: 7		

Continúa Anexo 11. Encuesta por internet.

¿Te gustaría que Airbnb recaudara los impuestos de forma automática?

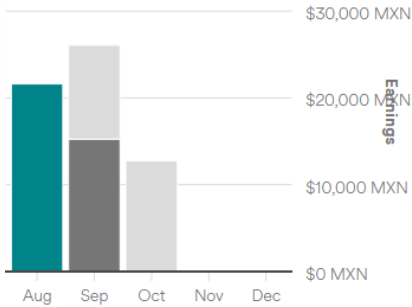
Respondido: 12 Omitido: 0



OPCIONES DE RESPUESTA	RESPUESTAS	
No, prefiero mantener mis ingresos actuales.	41,67%	5
Si, sería lo más conveniente para mí.	58,33%	7
TOTAL		12

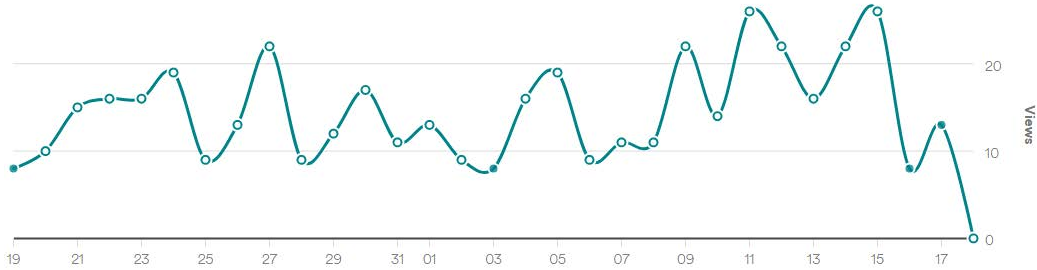
Anexo 12. Resultados generados por anuncio en Airbnb.

- Ingresos**



Mes	Agosto	Septiembre	Octubre
Ingresos generados	\$21,612 MXN	15,257 MXN	\$0
Noches reservadas	10	12	6
Tasa de ocupación	43%	57%	32%
Precio por noche	\$1,924 MXN - \$1,959 MXN	\$1,942 MXN - \$1,995 MXN	\$1,977 MXN - \$1,977 MXN
Ingresos por cuotas de limpieza	\$2,330 MXN	\$2,983 MXN	\$1,200 MXN
Ingresos futuros esperados	\$0	\$10,816 MXN	\$12,746 MXN

- Vistas de los últimos 30 días:**



- Total de vistas de 30 días: 442
- 8/8 calificaciones de 5 estrellas.
- 0 quejas de vecinos.