Resumen

La actividad turística en la economía de la ciudad de Cuenca es trascendental, a su vez, el turismo residencial posee una gran relevancia, puesto que en los últimos años, específicamente en el periodo 2010-2012 es considerado uno de los principales tipos de turismo que se practica en nuestra ciudad. Por ello, este análisis pretende adentrar en una de las modalidades de turismo menos estudiadas en Cuenca, al mismo tiempo dilucidar la complejidad de establecer la actividad que se está realizando si por un lado es turismo residencial o es simplemente venta de inmuebles a residentes extranjeros, de tal modo tener más herramientas de soporte para así marcar las actividades, perfiles y requerimientos de la gente que pernocta en Cuenca y puntualizar la actividad que en verdad están realizando.

PALABRAS CLAVES:

Turismo residencial, negocio inmobiliario, extranjeros, jubilados.

AUTOR:
ALEX FAJARDO

Índice

Caratula

Agradecimientos

Dedicatoria

Abstract

Resumen

Introducción

Justificación del Ensayo

Revisión bibliográfica

Objetivo general

Objetivos específicos

Metas

Transferencia y difusión de resultados

Impacto Social

Técnicas de trabajo de obtención de información para el ensayo

Puntos de vista, análisis crítico, argumentos de contexto y reflexiones dentro del ensayo

Sección I

El turismo y sus tipologías

El turismo y sus tipologías en el mundo actual

Tipología en turismo

Sección II

2. El turismo como actividad profesional

Sección III

3. Análisis del turismo residencial y su relación con el negocio inmobiliario

3.1 Concepto del turismo residencial y su relación con el negocio inmobiliario

AUTOR:
ALEX FAJARDO

3.2 El modelo de ciudad turística y su ligamento con el negocio inmobiliario

3.3 Características de turismo residencial perfiles y requerimientos para Cuenca

3.3.1 Características del turismo residencial

3.3.2 Perfil de un turismo residencial

3.3.3 Requerimientos de un turista residencial

Sección IV

4.1 Análisis situacional del turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados en Cuenca, periodo 2010-2012

4.2 Análisis situacional del turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados en Cuenca en el año 2010

4.3 Análisis situacional del turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados en Cuenca en el año 2011

4.4 Análisis situacional del turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados en Cuenca en el año 2012

Conclusiones

Recomendación

Glosario

Bibliografía

Anexos

AUTOR:
ALEX FAJARDO

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Alex Edgar Fajardo Mora, reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Ingeniería en Turismo. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor.

Alex Fajardo
010477190-2

UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Alex Edgar Fajardo Mora, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Alex Fajardo
010477190-2

UNIVERSIDAD DE CUENCA

FACULTAD DE CIENCIAS DE LA HOSPITALIDAD

CARRERA DE TURISMO

TURISMO RESIDENCIAL O NEGOCIO INMOBILIARIO A RESIDENTES EXTRANJEROS JUBILADOS; ANALISIS CASO CUENCA, PERIODO 2010-2012.

TRABAJO DE INVESTIGACION PREVIO A LA OBTENCION DEL TITULO DE INGENIERO EN TURISMO

ALEX EDGAR FAJARDO MORA

CUENCA, JULIO, 2012

AUTOR:
ALEX FAJARDO

Agradecimientos

En primer lugar agradezco a Dios por acompañarme todos los días y guiarme por el sendero del bien y en segundo lugar a mis padres y a todas las personas que hicieron posible este logro en vida, familiares, amigos y profesores en especial a la Universidad de Cuenca que fomento conocimientos para la auto superación de mi persona. Un ítem aparte tienen mis compañeros de grupo en especial a Freddy con quien forme gran amistad estos años de carrera.

Dedicatoria

Este trabajo es dedicado para mis padres que me apoyaron en toda mi etapa universitaria en especial a mi Mami Marcia que siempre confió en mí y siempre estuvo a mi lado, además dedico a mis hermanos que fueron pilares fundamentales en especial para Marcos y Agucho que me dieron la mano cuando más necesite y fueron un ejemplo para mí.

Introducción

Una de las más notables evidencias de que en el mundo se están rompiendo con las fronteras en las sociedades modernas es el incremento de las relaciones de movilidad entre las personas sobre el territorio, relaciones que tienden a ser más frecuentes, intensas y complejas, esta dicha movilidad se la denomino turismo, y por el mismo hecho que es complejo se lo a subdivido en varios tipos, de los cuales se desprende el turismo residencial

Turismo, migración y cambio de residencia son secuencias primarias del proceso personal de afirmación de un comportamiento social, esto se puede dar en distintos ámbitos geográficos y tipos de sociedades.

Estos tres posibles conductas móviles vienen definidos por unos rasgos generales, específicos y limitados por las motivaciones de los individuos, de ahí que nace el turismo residencial que cuya principal motivación es vivir en un lugar donde es mejor su calidad de vida en múltiples aspectos como precios mas económicos en salud, vivienda etc.

En el periodo 2010-2012 el número de visitantes de turismo residencial en Cuenca se ha incrementado, de tal modo que el negocio inmobiliario ha tenido un gran auge, de forma tal que las viviendas, apartamentos y terrenos subieron sus precios considerablemente.

"El mejor lugar del mundo para jubilados", así calificó la revista estadounidense International Living, así como esta revista muchas instituciones han mencionado lo mismo de ahí parte la disyuntiva se practica turismo residencial en Cuenca o es un lugar privilegiado para jubilados que compran inmuebles y es disfrazado como turismo residencial.

AUTOR:
ALEX FAJARDO

El análisis del turismo residencial en Cuenca permitirá ahondar en aspectos destacados y tener una perspectiva mas clara de que mismo es el fenómeno que esta ocurriendo en Cuenca.

Justificación del ensayo

La actividad turística en la economía de la ciudad de Cuenca es notable, a su vez, el turismo residencial ocupa una posición de sumo interés, puesto que es considerado uno de los principales tipos de turismo que se practica en nuestra ciudad. Por ello, pretendo realizar un análisis; el mismo procura adentrar en una de las modalidades de turismo menos estudiadas en Cuenca, pero con gran participación no solo en nuestra cuidad si no en todo el país, ciudades como Cotacachi en el norte del país y Vilcabamba en el sur están sufriendo fenómenos parecidos durante la última década. La justificación de este ensayo es plantear si en nuestra ciudad existe turismo residencial o un vil crecimiento del negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados durante el periodo 2010-2012 y por otro lado buscar perfiles de los turistas que practican turismo residencial en Cuenca, para de este modo dilucidar si Cuenca cumple con los parámetros de turismo residencial o simplemente es un lugar privilegiado donde los jubilados de alrededor de todo el mundo, específicamente de Europa y Norteamérica deciden pernoctar sus últimos años de vida. El ensayo está asociado a dos módulos: el de Evaluación de proyectos turísticos y hoteleros y el de Gestión de empresas turísticas.

Revisión bibliográfica.

El turismo residencial es un concepto difícil de definir y de acotar, dado que es un fenómeno relativamente reciente, no existiendo apenas estadísticas oficiales que de forma específica recojan la información generada por el mismo, hecha esta consideración en el presente análisis, he consultado una variada bibliografía de todo tipo, de la cual conseguí conceptos, referencias y experiencias, las mismas que me ayudaran a dilucidar el tema de ensayo de un modo critico y meticuloso, de tal modo que ayude al universo lector a tener una idea más clara si en la ciudad de Cuenca existe turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros.

Para empezar con el análisis hay que tener claros algunos conceptos como el tan controversial "turismo residencial" de acuerdo con la opinión del Doctor Martin Rojo, en su libro Responsabilidad Social Empresarial se define el turismo residencial como:

> Aquel realizado por personas que, por un proceso temporal determinado, se trasladan a ciertos espacios, habitualmente destinos turísticos tradicionales, vinculándose a los mismos mediante relaciones inmobiliarias, realizando estancias más prolongadas que los turistas habituales, motivados por la calidad de vida, oportunidades de ocio, buenas comunicaciones e infraestructuras y un ambiente socialmente agradable. (Rojo, 56)

El concepto antes mencionado cuenta con aclaraciones precisas sobre el turismo residencial, este será analizado con el presente de nuestra ciudad mas adelante. En segundo lugar vamos a poner en la palestra el negocio inmobiliario que según Morales, Campos Williams:

> Involucra la habilitación y edificación de oficinas, locales comerciales y viviendas por parte de empresas promotoras y constructoras (empresas inmobiliarias), así

> como las transacciones de venta o alquiler de tales inmuebles, también efectuadas por éstas, además acota que este negocio muestra un escaso dinamismo y, en general, bajos márgenes de rentabilidad. (http://www.scotiabank.com)

Pero por que esta es una actividad se ha incrementado en los últimos 3 años en Cuenca, la pregunta nos lleva a múltiples respuestas. Como menciona Connie Pombo existen 101 razones para vivir y retirarse en Cuenca y en una de ellas menciona:

> The prices range considerably depending on whether you´ are getting in on a pre-construction phase of a condo building, if you´ are buying an older apartment or if you´ are out side the city and purchasing a house with a lot of property. (Pombo, 11)

Es evidente que una razón para vivir en Cuenca es el precio de las edificaciones que para ese tipo de personas es muy accesible, es ahí que este trabajo busca analizar si existe una sobre explotada venta de bienes y raíces que muchas veces alcanza precios exorbitantes que solo este target puede adquirirlos, y es disfrazado con el turismo residencial, o por otro lado si en realidad existe el turismo mencionado y establecer las pautas y normas que lo establecen como tal.

Objetivo general.

- Determinar si en Cuenca se practica el turismo residencial o simplemente es venta de inmuebles a residentes extranjeros jubilados.

Objetivos específicos.

- Definir perfil, parámetros y actividades de las personas que practican el turismo residencial en Cuenca.
- Evidenciar si el target del turismo residencial, cumple con los aspectos básicos de una persona que practica turismo; como tiempo de estadía o simplemente es un residente que pernocta permanentemente en Cuenca.

Metas

- Establecer el tipo de actividad que se realiza en Cuenca: turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados.
- Marcar perfiles, parámetros y actividades específicas para el turista residencial de Cuenca.
- Comprobar que el turista residencial cumpla con los parámetros para ser nombrado como tal.

Transferencia y difusión de resultados.

Este ensayo tendrá acceso a un público objetivo como es toda persona jurídica y natural que está inmersa en el campo del turismo, y no solo para este target si no para cualquier individuo que necesite información acerca de este tema en particular. El ensayo será difundido atreves de la biblioteca virtual de la Universidad de Cuenca, además tendrá difusión en páginas web que buscan ampliar conocimientos de distintas índoles como es el caso de Dialnet que es una biblioteca online.

Impacto Social.

Este ensayo busca tener un impacto social en la comunidad lectora puesto que por medio de la metodología se pudo observar como la sociedad, la mayoría de las veces, tiende a colocar la etiqueta turista residencial a casi cualquier visitante. Teniendo claro a donde se llego con la investigación este análisis pretenda tener un impacto social que es el de informar al universo lector sobre una idea clara del turismo residencial en Cuenca, y al mismo tiempo que tengan una idea concisa de cuando esta tipología de turismo puede ser confundido con la visita de jubilados y su compra de inmuebles.

Técnicas de trabajo de obtención de información para el ensayo.

Para fines del ensayo fue necesario el método de campo, el cual persigue emitir un diagnóstico. Se aplicó con la finalidad de conocer la situación actual del turismo residencial en Cuenca y el promedio de estadía de quienes lo practican. Además, la aplicación tanto de técnicas cuantitativas como cualitativas para el trabajo de campo, entre las cuales mencionaremos las siguientes:

- Se llevó a cabo un trabajo de recorrido e identificación visual de áreas ocupadas por el turismo residencial y sus actividades afines.
- Posteriormente, se aplicaron entrevistas a personas que practican este tipo de turismo por motivo de tiempo, no se entrevisto un numero grande pero lo suficiente para cimentar la estructura del análisis.
- Esquema y aplicación de un cuestionario específico para personal que trabaja en bienes y raíces, este cuestionario era un poco más detallado sobre los gustos y preferencias de los turistas, al momento de elegir un inmueble.
- Esquema y aplicación de cuestionarios para prestadores de servicios turísticos, así como de comercios y servicios diversos, para identificar su relación con el turista residencial.
- Esquema y aplicación de cuestionarios para turistas residenciales y para gente local.

La aplicación de estos cuestionarios se llevó a cabo en base a la disponibilidad misma de las personas; es decir, dependiendo del tiempo y actitud de los encuestados, ya que su tiempo era limitado por motivos de trabajo. Los datos obtenidos con los cuestionarios sirvieron para conocer el perfil del turista

AUTOR:
ALEX FAJARDO

residencial y su relación con comercios diversos, servicios turísticos y parte del tema de análisis el negocio inmobiliario.

Puntos de vista, análisis crítico, argumentos de contexto y reflexiones dentro del ensayo.

He escogido el “Turismo residencial” como tema a analizar, puesto que supone uno de los grandes revulsivos de nuestra actividad económica, generador de empleo y riqueza, de ahí parte la pregunta ¿En verdad se practica turismo residencial en Cuenca?.Como se es de conocimiento el turismo residencial es: El que practican los extranjeros que permanecen en un país determinado durante un tiempo que no supera el mínimo de días al año, para ser considerados residentes, pero disponen de algún tipo de vivienda dentro de ese país, ya sea propia, o de amigos, conocidos o familiares, además estos deben generar divisas y empleos para el país donde llegan. En Cuenca en el periodo 2010-2012 es notable como se ha incrementado la llegada de extranjeros, según la Fundación de turismo para Cuenca el 28% pernocta por más de un mes y gran parte de este porcentaje arrienda viviendas fijas y ya no se hospeda en establecimientos de alojamiento turístico como hoteles, al momento de entrar en esta etapa es cuando entra el “Negocio Inmobiliario” y se plantea la interrogante son turistas residentes o jubilados extranjeros que por múltiples razones deciden pernoctar en Cuenca sus últimos años de vida, cualquiera que sea la respuesta, Cuenca posee actividades, recursos para recibir a esta gente y si es así a mi punto de vista se debe plantear algún subtipo de turismo residencial ya que estos residen mas del tiempo establecido para un turista.

Teniendo en claro el panorama actual de Cuenca, sigue hacer un análisis crítico desde el comienzo. Los cambios en las motivaciones de los turistas han ampliado el concepto tradicional de empresa turística, que antaño lo integraban hoteles, restaurantes, agencias de viaje y transporte. Empiezan a surgir nuevos productos como el turismo de aventura, de salud, de congresos, etc., y algunos

de ellos causan un fuerte impacto en el sector inmobiliario, como sería el caso del turismo residencial. Además, conforme un destino se va consolidando, el turista experimenta un sentimiento de fidelidad que lo lleva tras haberse alojado

varias veces en un hotel, a querer adquirir en esa zona una segunda vivienda, y surge, de esta manera, el turismo residencial; si bien ello da lugar a sinergias económicas entre el sector turístico y el inmobiliario, no es menos cierto que puede ocasionar efectos negativos a mediano plazo en el destino si este desarrollo no se lleva a cabo de forma sostenible. Como se menciono para que el turismo residencial exista debe haber un antecedente de visitas, esto lleva a la fidelidad del destino y hace que quieran adoptar a ese lugar como su segunda morada; todo es por fases pero en Cuenca esta sucediendo un fenómeno no común personas que nunca visitaron nuestra ciudad y muchos ni el país deciden residir en Cuenca, saldándose todas las fases para que sean considerados turistas residenciales, es ahí cuando se plantea un análisis si en Cuenca solo se da una vil venta de inmuebles a extranjeros jubilados con los suficientes recursos para adquirirlos, debido a que desean pernoctar en Cuenca sus últimos años de vida, por múltiples razones.

Sección I

1. Turismo y sus tipologías.

1.1 El turismo y sus tipologías en el mundo actual.

Según la Organización mundial del turismo (OMT) describe que: “el turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual, por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, por negocios y otros”, este concepto ya es medio caduco, el motivo es que cada vez hay que delimitar cual es la motivación de cada turista; por eso se ha dado una clasificación muy variada que va desde un turismo tradicional como es el de sol y playa hasta uno muy especifico como el turismo para las personas amantes al avistamiento de aves, he ahí que cada motivación se le va dando una tipología la misma ayuda a identificar las demandas de esos turistas y de este modo poderles ofrecer los servicios y productos que requieran según sea su motivación que en la actualidad va desde una muy tradicional como la visita de museos hasta otras muy especificas y estrafalarias como la visita a cárceles antiguas.

1.2 Tipología en el turismo.

Como se menciono antes el turismo puede tener varias tipologías esto depende de la actividad que realice el turista, y por el mismo hecho que el turismo es una actividad realizada por humanos, esta tiene muchas desviaciones erróneas entre las que encontramos el turismo sexual, turismo de guerras, etc. Así como existen varias ideas erróneas sobre turismo, por el otro lado existen grupos que realizan turismos responsables con la sociedad y la ecología, por medio de estas actividades mejora la calidad de vida de la población local unos ejemplos claros de estos tipos de turismo son: turismo comunitario y el ecoturismo,

Siguiendo con el análisis de las tipologías existe otros que se cimentan en el entretenimiento, negocios, deportes en fin, actividades especificas que a su vez crean destinos específicos como es la ciudad de Panana que al ser un puerto

libre de impuestos lo hace ideal para el turismo de compras, o como el tema de análisis que es el turismo residencial que se da en Cuenca debido a la calidad de vida que puede ofrecer esta ciudad en múltiples aspectos.

Las principales tipologías de turismo son:

- Turismo de masas (sol y playa)
- Ecoturismo
- Turismo de aventura
- Turismo cultural
- Turismo rural
- Turismo residencial etc.

Sección II

2. El turismo como actividad profesional

2.1 Análisis del turismo como se lo desempeña profesionalmente a nivel nacional y local.

El turismo es una de las principales actividades que se realiza a nivel mundial esta se da por distintas motivaciones; el Ecuador es un país que no esta exenta de esta actividad de hecho vive un notable auge turístico en la actualidad, observable tanto en el incremento de las llegadas de turistas internacionales y en el turismo interno que se ha incrementa gracias a muchos factores entre eso el apoyo de empresa privada y publica, un ejemplo claro es el de los feriados decretados por el gobierno que son de gran incentivo para el aumento del turismo interno. Otra forma de observar dicho auge es la multiplicación de lugares de destino y de productos turísticos.

Esta situación ha llevado a un creciente interés por el estudio del turismo, revirtiendo la situación contraria que había predominado en el país hasta hace poco tiempo, es decir se lo practicaba empíricamente

Los estudios sobre el turismo de nuestro país han estado fuertemente amarrados a una matriz interpretativa tradicional, que ha centrado su atención en la descripción de lugares de origen, destino y flujos turísticos. En el caso específico de los lugares de destino turístico, estas perspectivas tradicionales han abordado la descripción de sus rasgos o atributos distintivos, tomando como guía estudios hechos de un modo general, ambiguo es decir no ha profundidad. Como consecuencia de esto, la condición de destino turístico de determinados lugares ha sido vista, fundamentalmente, como resultante de la existencia, en esos lugares, de rasgos o atributos característicos (usualmente denominados atractivos turísticos) cuya presencia incentiva el interés de los turistas y, por lo tanto, su visita. En la actualidad esto se esta cambiando y existe varios centros de docencia que inculcan a que esta actividad se lo mas precisa posible; sabemos que al no ser una ciencia exacta tiene muchas formas de llevársela acabo, pero de cualquier que sea la forma debe de ser de un modo responsable, cada vez existen estudios y análisis de temas en concreto como es el turismo sostenible en el oriente, turismo ecológico en zonas costeras etc.

Es por eso que propongo un análisis al turismo residencial que se esta efectuando en Cuenca que quizás es un turismo muy delicado como el turismo ecológico, ya que puede causar impactos sociales, éticos etc. Y en la actualidad es un fenómeno que ya no solo se ve en Cuenca si no esta latente en otras ciudades, y necesita tener un estudio meticuloso para saber si en realidad existe y si es así en que forma se lo esta realizando.

Sección III

3. Análisis del turismo residencial y su relación con el negocio inmobiliario.

3.1 Concepto de turismo residencial y su relación con el negocio inmobiliario.

El turismo residencial es un producto relacionado con la construcción de viviendas en zonas turísticas para que sean compradas por clientes extranjeros, como segunda residencia, casa habitual o apartamento para destinar a alquiler. La importancia del turismo residencial radica en su doble concepto, como producto turístico e inmobiliario, ya que tiene una gran capacidad de generación de actividad económica y de empleo, tanto en el sector servicios como en el de la construcción.

El mercado del turismo residencial está aumentando su peso específico en el sector inmobiliario como consecuencia de que existe una gran demanda de compradores extranjeros que quieren comprar una vivienda en España (segunda residencia o vivienda habitual) y de grupos inversores que desean desarrollar grandes proyectos urbanísticos.

El desarrollo del sector turístico y del inmobiliario, debe tener en cuenta los requerimientos del turismo residencial que van a condicionar el modelo de ciudad.

3.2 El modelo de ciudad turística y su ligamento como el negocio inmobiliario.

Los requerimientos del turismo y del turista residencial deben ser tenidos en cuenta a la hora de definir el modelo de ciudad.

El turismo residencial no se debe considerar exclusivamente como un producto inmobiliario, si bien es una parte primordial, los turistas exigen algo más que viviendas y urbanizaciones de calidad.

El turismo residencial requiere un entorno urbano y natural de calidad, una ciudad habitable que presente las siguientes características:

- Un modelo urbanístico que favorezca la tipología de vivienda demandada.
- La defensa y respeto del entorno natural, medioambiental y paisajístico existente, potenciando la importancia de los valores ecológicos.
- La existencia de infraestructuras y servicios urbanos de calidad y bien dimensionados.
- Dotaciones educativas, sociales y sanitarias adecuadas.
- Buenos equipamientos deportivos.
- Una oferta comercial diversa y adaptada.
- Seguridad ciudadana.
- Una oferta atractiva cultural y de ocio.
- Buenas comunicaciones, con importantes infraestructuras de transporte.

3.3 Características de turismo residencial, perfiles y requerimientos para Cuenca.

3.3.1 Características del turismo residencial.

El turismo residencial consiste en la adquisición de viviendas por residentes extranjeros que deciden pasar largas temporadas o habitar permanentemente en determinadas zonas, en nuestro país específicamente en Cuenca.

El turismo residencial está relacionado con operaciones inmobiliarias en régimen de propiedad, alquiler.

Cuenca se está consolidando como uno de los principales mercados para el turismo residencial, por las especiales condiciones de vida que se ofrecen, la excelente climatología, la buena relación calidad-precio, el entorno natural y medio ambiental existente, y bajo costo de infraestructuras, red de comunicaciones, salud, etc.

3.3.2 Perfil de un turista residencial.

EL perfil es el de una persona que ha sobrepasado los cincuenta años, empresario o profesional liberal y que, en la mayoría de casos ya está jubilado, posee una gran vitalidad y un alto poder adquisitivo.

3.3.3 Requerimientos del turista residencial.

Los principales requerimientos del turismo residencial, son los siguientes:

- Un urbanismo y una climatología excepcional.
- Residencias de calidad, lujosas y confortables.
- Asistencia médica integrada.
- Servicios logísticos y comerciales próximos.
- Seguridad ciudadana.
- La fascinación por la localidad y lugar de residencia.
- La tranquilidad.
- La idiosincrasia de la gente.
- El trato y la hospitalidad.
- La oferta de ocio y diversión.
- La gastronomía y cultura local.
- La existencia de buenas comunicaciones con las zonas de origen.

Sección IV

4.1 Análisis situacional del turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados en Cuenca, periodo 2010-2012.

“Quise venir a Cuenca del Ecuador porque es más pequeña; hay muchas cosas para ver. La gente es muy amable, hay muchas cosas culturales; me gustan los restaurantes, los bares, el paisaje”, expresó Cornelia Birrer, 30 años, de Suiza, eso es lo que declaro un turista a el diario El Mercurio, si partimos de esta información podemos ver que Cuenca cuenta con todos los atributos para que sea un destino turístico por excelencia, por que así como este turista podemos encontrar un sin numero de gente que opina lo mismo pero ¿Por qué Cuenca es ideal para el turismo residencial? Según un estudio realizado por la revista Vistazo; ellos respondieron esta paradoja con una pregunta ¿Qué razones hay para que Cuenca, la tercera ciudad del Ecuador, que no es una metrópoli, tenga notable preferencia como destino permanente para los turistas gringos? Es precisamente eso lo que buscan quienes la eligen: tener un espacio más humano de vida. “En Cuenca no se dan fuertes tensiones, el clima es agradable sin los rigores de la zona tropical. Tiene una vida cultural muy activa”. Como se puede observar ya esta comprobado que Cuenca es un destino consolidado, pero en los últimos años hubo un vuelco interesante y a la vez muy discutido como es el turismo residencial que se practica en esta ciudad.

Cuenca al ser un destino consolidado, posee un abanico de posibilidades a la hora de practicar turismo, según las estadísticas en el periodo 2010- 2011 Cuenca ha incrementado su flujo turístico notablemente esto se debe a lo antes mencionado tener una variedad de atractivos que mostrar.

La paradoja de este análisis es que Cuenca, a nivel mundial no es conocida por el turismo residencial si no como un lugar donde los residentes extranjeros jubilados deciden vivir sus últimos años de vida, y para esto compran, alquilan

viviendas o apartamentos, esto puede afectar a las estadísticas en el campo turístico la razón es que toda gente que llega al país se le ubica como incremento de turistas, pero muchos de ellos pasarían a ser un residente mas del país que muchas veces pernoctara en el país hasta su fallecimiento.

4.2 Análisis situacional del turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados en Cuenca en el año 2010



Figura #1 Fuente: Mintur

Del 100% de llegadas de turistas al Ecuador, el 10% llegan a nuestra ciudad, según lo que podemos observar en el cuadro del ministerio de turismo, el Ecuador tiene un gran auge en el turismo y por ende Cuenca se ve beneficiario.

Según el itur Cuenca, creció en un 21,72% durante el primer semestre del 2010, comparado con el periodo del año 2009, partimos de este dato para darnos cuenta como la afluencia de turistas es elevada, y a partir de ese año es notorio observar que los extranjeros especialmente de alrededor de unos 50 años de edad, pasean por las calles de Cuenca. Al Cuenca no ser una metrópolis, puede ser deducible decir que esta gente no practica turismo de negocios ya que además hay otros datos como el tiempo de estadía prolongado. A partir de este año es cuando los residentes extranjeros comienzan a descubrir que Cuenca es un sito ideal para pernoctar, este dato se pudo sacar a partir de las encuestas que se realizo, específicamente con la pregunta ¿Desde que año usted vive en Cuenca?

Cuenca se ha convertido en unos de los principales lugares de retiro para los extranjeros varias publicaciones entre ellas CNN Money, International living, and Invest Overseas, han clasificado ha Cuenca como el mejor lugar de retiro

para extranjeros, la disyuntiva viene desde ahí estas fuentes la consideran ideal para retiro de jubilados nunca mencionan turismo residencial.

En el mismo año 2010 el incremento de inmuebles solicitados por este target tuvo un auge importante es así que Xavier Sánchez, corredor de bienes raíces, con 18 años de experiencia en el ámbito inmobiliario, comenta:

> Que el primer semestre del 2010; el sector de la construcción ha sacado inmuebles a la venta según el requerimiento de los migrantes extranjeros americanos y sobre todo de los jubilados, pues se ha registrado una "oleada".

4.3 Análisis situacional del turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados en Cuenca en el año 2011

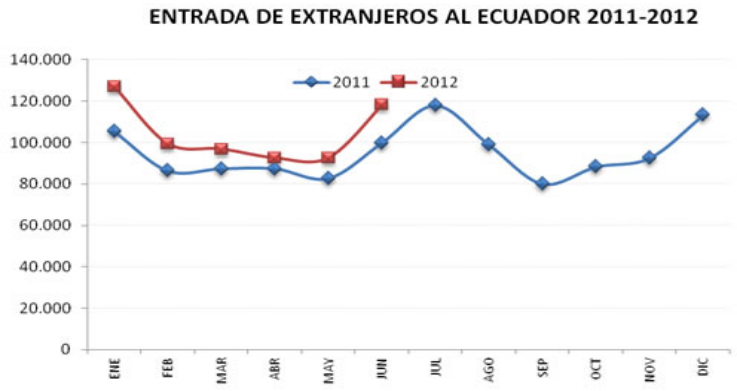


Figura #2 Fuente: Mintur

En el año 2011 el destino de Cuenca se consolida como el ideal para jubilados, es considerable el número de extranjeros que residen en Cuenca de hecho cada vez es mas delimitado los lugares preferidos al momento de residir, a continuación voy a mencionar una lista de los lugares mas frecuentados para residir según el estudio de campo que se realizo para este análisis:

AUTOR:
ALEX FAJARDO

- Sector del Barranco.
- Casco histórico de Cuenca.
- Avenida Ordoñez Lazo y Puertas del Sol.
- Challuabamba.

Además de los sitios mencionados muchos de ellos se inclinan por lugares campestres como el cantón Paute específicamente el sector de Huzhupud.

Los negocios inmobiliarios siguen teniendo un auge considerable, se transforma en una nueva fuente de empleos para gente local, pero a su vez se pide mas requerimientos a la gente que labora en este campo como es la facilidad de palabra en otro idioma, los residentes comienzan a adquirir inmuebles no solo para vivienda, si no para colocar pequeños negocios como bares, librerías, salas de arte etc. En este año se comienza a etiquetar el término de turista residencial, pero la gente no tiene conocimiento que estas personas no cumplen con los parámetros que se establecen como tal.

La gente local comienza a tener distintas formas de reacción al ver este fenómeno, por un lado unos alegan que este target ayuda al incremento de empleo en nuestra ciudad y que además ellos aportan considerablemente en las divisas de la misma (existe mas circulación de dinero), y como en todo lado hay las 2 caras de la moneda otros alegan que gracias a ellos los precios se encarecen, la delincuencia incrementa debido a que piensan que esta ciudad tiene mas estabilidad económica que las otras y por ende la población tiene mas riqueza. Además adicionan que quitan el empleo a gente local, lo cual no comparto debido a que esta gente ya esta en el apogeo de su vida y han trabajado lo suficiente para tener una vida con estándares de calidad elevado, quizás esto llegue a una confusión debido al otro target elevado que hay en nuestra ciudad que es el de los mochileros y extranjeros jóvenes que se aventuran a vivir un tiempo en nuestra ciudad, y que la misma gente local prefiere dar trabajo a ellos esto se da específicamente en el sector de los bares discotecas; este es un fenómeno que no esta a discusión en este análisis pero tenia que ser tocado a breves rasgos ya que ayudara a dilucidar la actividad que queremos ver que se realiza en Cuenca.

4.4 Análisis situacional del turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados en Cuenca en el año 2012

A comienzos de este año es latente, la consolidación de Cuenca como un punto de destino ideal para los jubilados según los esposos Misty Hitt y Rocke Baker, llegaron a Cuenca como turistas en el 2009, pero los encantos de la ciudad les cautivó, por lo que decidieron hacerla su residencia permanente desde enero de 2010, fue lo que declararon a diario el Mercurio además dan aspectos específicos del porque de si decisión como el clima, el paisaje, la calidez de la gente y la limpieza de la ciudad.

Otro de los aspectos que les atrajo es que la atención en salud es más económica que en Estados Unidos, su país de origen, por ejemplo, por un seguro de salud debían pagar mensualmente 400 dólares, y en caso de enfermarse, de la cuenta total de la atención, que si es por ejemplo unos 6.000 dólares, deben pagar los primeros 5.000, y el resto lo cubre el seguro, con todo este dinero que se paga en su país sólo en un año, señalan que pueden atenderse en Cuenca por mucho tiempo. Ellos actualmente viven por la avenida 1 de Mayo cerca de la naturaleza en una casa propia. Según todas las declaraciones que se pudo obtener en este análisis es evidente que este afluencia de gente extranjera, pero en si ya nos es turismo residencial, y los mayores beneficiarios son las empresas de bienes y raíces que incrementa sus ventas de una manera considerable que hasta a veces llegue de un modo no ético debido a que en los primeros años ellos vendían a un costo elevado asi declaro un dueño de una empresa de bienes y raíces y que pidió que su nombre se guarde en el anonimato, además declaro que la gente que llega actualmente ya no paga como antes si no que vienen primero a hacer turismo, y se informan sobre los aspectos de la ciudad y entre ellos el valor de una propiedad, costo de vida promedio en salud y alimentación.

Conclusión

Con la crisis de los últimos años Cuenca se ha convertido en un lugar privilegiado para la pernoctación de jubilados extranjeros, los primeros datos revelan que el sector tiene mucho potencial de crecimiento, y que la primera causa para que se realice esta actividad es los bajos precios de Cuenca en comparación a los países de origen de donde viene cada turista. Esta problemática puede agudizarse, pues si bien el turismo ofrece una serie de oportunidades a Cuenca, también es cierto que puede traer consigo una serie de amenazas (especulación del suelo, contaminación medioambiental, agotamiento de los recursos, deficiencias de infraestructuras dada la población, amenazas que se intensifican en el caso del turismo residencial. De ahí la importancia de un turismo responsable y de definir la actividad que se está realizando en Cuenca, porque según lo analizado ni la Fundación de turismo para , ni el Mintur, establecen claro a que segmentos van estas personas, y además no poseen cifras estadísticas para este segmento, lo que si es apreciable que un gran ganador de este fenómeno es el negocio inmobiliario que tiene réditos grandes desde el auge de esta actividad, la cual fue explotada en su magnitud hasta el 2010 ya que los precios de las viviendas eran exorbitantes, pero esto consiguió la reacción de los visitantes que ahora se informan antes de realizar una compra. Para fianlizar se puede decir que no se practica turismo residencial en Cuenca ya que estas personas no pernoctan solo en temporadas , este tipo de gente ya se radica en Cuenca y es un residente mas de la ciudad que compra su inmueble y vive cómodo hasta sus últimos años de vida, lo que se debería hacer en el caso de Cuenca en particular es establecer un sub tipo de turismo residencial ya que contempla con gran parte de el y va de la mano con el sector inmobiliario, y por otro lado este análisis constato que necesariamente siempre tendrán que ir de la mano estas dos actividades ya que el mencionado turismo residencial su aspecto primordial es el negocio inmobiliario y por otro lado se pudo identificar el perfil de la gente que practica esta actividad.

AUTOR:
ALEX FAJARDO

Recomendación

Se propone tomar este análisis como base para estudios posteriores que promuevan y aclaren que actividades son las que realizan los flujos de turistas que llegan a Cuenca específicamente los residentes extranjeros jubilados.

Como parte de otro análisis se propone la realización de nuevas tendencias de turismo residencial, como es el caso de los jubilados extranjeros.

Glosario

OMT: Órgano rector a nivel mundial de turismo cuyas siglas significan Organización Mundial de Turismo.

Turismo residencial: El que practican los extranjeros que permanecen en un país determinado durante un tiempo que no supera el mínimo de días al año para ser considerados residentes, pero disponen de algún tipo de vivienda dentro de ese país, ya sea propia, o de amigos, conocidos o familiares.

Negocio inmobiliario: Involucra la habilitación y edificación de oficinas, locales comerciales y viviendas por parte de empresas promotoras y constructoras (empresas inmobiliarias), así como las transacciones de venta o alquiler de tales inmuebles, también efectuadas por éstas

Jubilado: La jubilación determina que una persona ya no se encuentra física o mentalmente capacitada para continuar realizando el trabajo que hasta entonces hacía.

Bibliografía

Rojo, Martin. La responsabilidad social de empresas privadas a la administración pública; especial referencia al turismo residencial. Internet. http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3202438. Acceso: 11 mayo 2012

Pombo, Connie. Living and retiring in Cuenca: 101 questions answered. Cuenca, Kindle edition, 2011.

Campos, Morales Williams. El negocio inmobiliario: oficinas y locales comerciales. Internet. http://www.scotiabank.com.pe/i_financiera/pdf/sectorial/20021219_sec_es_oficinas-locales-comerciales.pdf. Acceso: 12 julio 2012.

Revista Vistazo. Internet. http://revistas.um.es/turismo/article/view/48091. Acceso: 13 julio 2012.

Blasco Peris, Albert. Tipologías de turismo. Girona, Universitat de Girona , 2006.

El turismo residencial y sus políticas en Europa. Internet.http://www.falternativas.org/estudios-de-progreso/documentos/documentos-de-trabajo/el-turismo-residencial-y-las-politicas-publicas-europeas. Acceso: 14 de julio.

AUTOR:
ALEX FAJARDO

Anexos.

Anexo 1

Modelo de encuesta a residentes extranjeros jubilados

¿País de origen?

¿Desde qué año usted vive en Cuenca?

¿Motivo por radicarse en Cuenca?

¿Conocía Cuenca antes?

¿Tiene vivienda propia o arrendada?

¿Actualmente vive solo o con un familiar?

¿En qué lugar de la ciudad usted reside?

Le agradezco por la atención prestada.

AUTOR:
ALEX FAJARDO

Anexo 2

Modelo de encuesta a población local.

¿Ha oído del turismo residencial?

¿Sabe de qué se trata el turismo residencial?

¿Qué opinión tiene de los extranjeros jubilados que viene a residir en Cuenca?

¿Cree que por motivo de la llegada de esta gente los precios se encarecieron?

¿Si es así que productos o servicios aumentaron su costo?

¿Tiene conocimiento en que zonas ellos se alojan?

Le agradezco por la atención prestada.

AUTOR:
ALEX FAJARDO