



**UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA**  
La Universidad Católica de Loja

**ÁREA ADMINISTRATIVA**

TÍTULO DE INGENIERO EN  
ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS  
Y HOTELERAS

**Turismo de segunda residencia en la parroquia Vilcabamba, cantón y  
provincia de Loja, Ecuador.**

TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN

**AUTORA:** Chávez Sánchez, Adriana Nathalie

**DIRECTORA:** Bustamante Sánchez, Natalia Soledad, Mgs.

LOJA – ECUADOR

2015

## **APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN**

Magister.

Natalia Soledad Bustamante Sánchez

**DIRECTORA DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN**

De mi consideración:

El presente trabajo de fin de titulación: "Turismo de Segunda Residencia en la parroquia de Vilcabamba, cantón y provincia de Loja, Ecuador", realizado por la profesional en formación Chávez Sánchez Adriana Nathalie, ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por cuanto se aprueba la presentación del mismo.

Loja, mayo 2015

f).....

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

Yo, Chávez Sánchez Adriana Nathalie, declaro ser autora del presente trabajo de fin de titulación: “Turismo de Segunda Residencia en la parroquia de Vilcabamba, cantón y provincia de Loja, Ecuador”, de la Titulación de Ingeniería en Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras, siendo la Mgs. Natalia Soledad Bustamante Sánchez directora del presente trabajo; y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales. Además certifico que las ideas, conceptos, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo investigativo, son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente, declaro conocer y aceptar la disposición del Artículo 88 del Estatuto Orgánico de La Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del Patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”.

f).....

Chávez Sánchez Adriana Nathalie

Cl. 1103777916

## DEDICATORIA

*A Dios por darme la oportunidad de vivir y regalarme una familia especial y maravillosa.*

*A mis padres, por su apoyo, comprensión y amor. Sus principios, valores y ejemplo; me han enseñado a luchar y a ser perseverante con esfuerzo y constancia en mi trayectoria de vida.*

*A mis hermanos y cada uno de mis familiares que nunca dudaron de mi capacidad, siendo un gran aporte en el logro de mis metas.*

## **AGRADECIMIENTO**

*A la Universidad Técnica Particular de Loja, Institución que orientó y perfiló mi profesión.*

*A los docentes de la Titulación de Hotelería y Turismo, que con sus conocimientos guiaron mi formación académica para ser una profesional integral.*

*Mi especial gratitud a la Mgs. Natalia Bustamante, tutora de mi Trabajo de Fin de Titulación, que con su sabiduría y paciencia me ha orientado para culminar con éxito este trabajo de investigación.*

*Gracias a mis padres, por darme una carrera para mi futuro y por creer en mí; a ellos debo este triunfo.*

*Adriana Chávez*

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARÁTULA .....	i
APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN .....	ii
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS.....	iii
DEDICATORIA .....	iv
AGRADECIMIENTO .....	v
ÍNDICE DE CONTENIDOS .....	vi
ÍNDICE DE MAPAS .....	ix
ÍNDICE DE TABLAS .....	x
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xi
RESUMEN.....	1
ABSTRACT .....	2
INTRODUCCIÓN.....	3
CAPÍTULO I: EL TURISMO DE SEGUNDA RESIDENCIA .....	5
1.1. Relevancias del turismo de segunda residencia .....	6
1.1.1. Definición.....	6
1.1.2. Características.....	7
1.1.3. Repercusiones.....	8
1.2. Casos de estudio de Turismo de Segunda Residencia.....	12
1.2.1. Turismo de segunda residencia en Europa: Caso Alicante (Costa Blanca)- España.....	12
1.2.2. Turismo de segunda residencia en Centro América: Caso Guanacaste-Costa Rica.....	16
1.2.3. Turismo de segunda residencia en Sudamérica: Caso Cotacachi-Ecuador. ....	21
1.3. Determinación de los factores incidentes en el Turismo de Segunda Residencia. ....	25
1.3.1. Metodología.....	26
1.3.2. Proceso metodológico.....	26
1.3.3. Resultados.....	30
CAPÍTULO II: FACTORES QUE INCIDEN EN LA COMPRA DE UNA SEGUNDA RESIDENCIA.....	31
2.1. Atributos de la zona.....	32

2.1.1. Imagen visual paisajística. ....	32
2.1.2. Accesibilidad vial.....	33
2.1.3. Productividad comercial del destino.....	34
2.1.4. Seguridad local.....	34
2.2. Atributos ambientales.....	35
2.2.1. Climatología.....	35
2.2.2. Calidad del agua.....	35
2.2.3. Calidad del aire.....	36
2.3. Oferta inmobiliaria.....	36
2.3.1. Tipos de vivienda.....	37
2.3.2. Nivel de costos de vivienda.....	38
2.4. Calidad de servicios urbanos.....	40
2.5. Ambiente social.....	41
<b>CAPÍTULO III: ASPECTOS GENERALES DEL DESTINO RESIDENCIAL VILCABAMBA</b>	<b>43</b>
3.1. Entorno físico-espacial.....	44
3.1.1. Situación geográfica y extensión.....	44
3.1.2. Movilidad y conectividad.....	45
3.1.3. Características climáticas.....	45
3.1.4. Paisaje.....	45
3.1.5. Clases de cobertura vegetal y uso del suelo.....	46
3.1.6. Ocupación del suelo urbano.....	46
3.2. Entorno social y cultural.....	48
3.2.1. Características demográficas.....	48
3.2.2. Cultura de la parroquia.....	50
3.2.3. Potencialidades y limitaciones.....	50
3.3. Entorno ecológico.....	51
3.3.1. Condiciones ambientales.....	51
3.3.2. Geomorfología.....	51
3.4. Entorno económico-productivo.....	52
3.4.1. Aspectos productivos.....	52
3.5. Evolución y desarrollo del Turismo.....	53
3.5.1. Fase pre-turística: Los primeros visitantes.....	53
3.5.2. Desarrollo del Turismo y su promoción.....	54
<b>CAPÍTULO IV: FACTORES DETERMINANTES DEL TURISMO DE SEGUNDA</b>	
<b>RESIDENCIA EN LA PARROQUIA VILCABAMBA.....</b>	<b>57</b>

4.1. Etapa de Estudio .....	58
4.1.1. Metodología. ....	58
4.1.2. Diseño de la investigación. ....	58
4.2. Análisis y establecimiento de los principales factores que motivan la compra o adquisición de una segunda residencia en la parroquia Vilcabamba, de acuerdo al grado de importancia y satisfacción .....	59
4.2.1. Factores que motivan la compra o adquisición de una segunda residencia en Vilcabamba, caso usuarios residenciales extranjeros. ....	60
4.2.2. Factores que motivan la compra o adquisición de una segunda residencia en Vilcabamba, caso usuarios residenciales nacionales. ....	81
4.3. Levantamiento de los perfiles del turista residencial en Vilcabamba, en base a la investigación cualitativa y cuantitativa .....	105
4.3.1. Perfil sociodemográfico y socioeconómico del usuario residencial extranjero. ....	105
4.3.2. Perfil sociodemográfico y socioeconómico del usuario residencial nacional. ....	118
4.4. Impactos del Turismo de Segunda Residencia en el entorno económico, medio ambiental y social de Vilcabamba .....	131
CONCLUSIONES .....	134
RECOMENDACIONES .....	136
BIBLIOGRAFÍA .....	138
ANEXOS .....	140

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa N°1. Localización de Alicante, España .....	13
Mapa N°2. Localización de Guanacaste, Costa Rica .....	17
Mapa N°3. Localización de Cotacachi, Ecuador.....	22
Mapa N°4. Ubicación geográfica de Vilcabamba .....	44
Mapa N°5. Zona consolidada, en consolidación y de extensión de Vilcabamba.....	48

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N°1. Ponderación de criterios.....	27
Tabla N°2. Valoración de cada alternativa a nivel de cada uno de los criterios .....	28
Tabla N°3. Cálculo del Score de cada una de las alternativas .....	29
Tabla N°4. Alternativas a recomendar.....	30
Tabla N°5. Total de atractivos turísticos que conforman la imagen paisajística de los destinos residenciales Alicante, Guanacaste y Cotacachi.....	33
Tabla N°6. Número de segundas residencias de los destinos Alicante, Guanacaste y Cotacachi dentro del parque inmobiliario nacional y local .....	38
Tabla N°7. Precios promedio por metro cuadrado de las propiedades en los destinos residenciales Alicante, Guanacaste y Cotacachi.....	39
Tabla N°8. Número de habitantes de la Parroquia Vilcabamba.....	49
Tabla N°9. Población Económicamente Activa y No Activa de la Parroquia Vilcabamba	49
Tabla N°10. Número de habitantes extranjeros de la Parroquia Vilcabamba .....	50
Tabla N°11. Inventario atractivos turísticos de la Parroquia Vilcabamba.....	55

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N°1. Grado de importancia del clima en un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	60
Figura N°2. Grado de satisfacción del clima del destino Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	61
Figura N°3. Grado de importancia de la calidad visual paisajística en un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	61
Figura N°4. Grado de satisfacción de la calidad visual paisajística del destino Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	62
Figura N°5. Grado de importancia de la accesibilidad vial de un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	63
Figura N°6. Grado de satisfacción de la accesibilidad vial del destino Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	63
Figura N°7. Grado de importancia de sitios de recreación y/o deporte de un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros.....	64
Figura N°8. Grado de satisfacción de los sitios de recreación y/o deporte del destino Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	65
Figura N°9. Grado de importancia del ambiente socio-cultural de un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	65
Figura N°10. Grado de satisfacción del ambiente socio-cultural del destino Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	66
Figura N°11. Grado de importancia de la seguridad local de un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	67
Figura N°12. Grado de satisfacción de la seguridad local del destino Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	67
Figura N°13. Grado de importancia de la productividad comercial de un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	68
Figura N°14. Grado de satisfacción de la productividad comercial del destino Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	69
Figura N°15. Grado de importancia de la ubicación de la vivienda en un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	69
Figura N°16. Grado de satisfacción de la ubicación de la residencia en Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	70
Figura N 17. Grado de importancia del precio o costo de la vivienda en un destino según usuarios residenciales extranjeros residencial .....	71

Figura N°18. Grado de satisfacción del precio o costo de la vivienda en Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	71
Figura N°19. Grado de importancia del tipo de vivienda en un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	72
Figura N°20. Grado de satisfacción del tipo o modelo de vivienda en Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	73
Figura N°21. Grado de importancia de la calidad del agua en un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	73
Figura N°22. Grado de satisfacción de la calidad del agua de Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	74
Figura N°23. Grado de importancia de la calidad del aire en un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	75
Figura N°24. Grado de satisfacción de la calidad del aire de Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	75
Figura N°25. Grado de importancia de la calidad del suelo en un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	76
Figura N°26. Grado de satisfacción de la calidad del suelo de Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	77
Figura N°27. Grado de importancia de la cobertura vegetal en un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	77
Figura N°28. Grado de satisfacción de la cobertura vegetal de Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	78
Figura N°29. Grado de importancia de los servicios básicos en un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	79
Figura N°30. Grado de satisfacción de los servicios básicos ofrecidos en Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	79
Figura N°31. Grado de importancia de los servicios turísticos en un destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	80
Figura N°32. Grado de satisfacción de los servicios turísticos ofrecidos en Vilcabamba según usuarios residenciales extranjeros .....	81
Figura N°33. Grado de importancia del clima en un destino residencial según usuarios residenciales nacionales .....	82
Figura N°34. Grado de satisfacción del clima del destino Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales .....	82
Figura N°35. Grado de importancia de la calidad visual paisajística de un destino residencial según usuarios residenciales nacionales .....	83

Figura N°36. Grado de satisfacción de la calidad visual paisajística del destino Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	84
Figura N°37. Grado de importancia de la accesibilidad vial de un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	84
Figura N°38. Grado de satisfacción de la accesibilidad vial del destino Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	85
Figura N°39. Grado de importancia de los sitios de recreación y/o deporte de un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	86
Figura N°40. Grado de satisfacción de los sitios de recreación y/o deporte del destino Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	86
Figura N°41. Grado de importancia del ambiente socio-cultural de un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	87
Figura N°42. Grado de satisfacción del ambiente socio-cultural del destino Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	88
Figura N°43. Grado de importancia de la seguridad local de un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	88
Figura N°44. Grado de satisfacción de la seguridad local del destino Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	89
Figura N°45. Grado de importancia de la productividad comercial de un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	90
Figura N°46. Grado de satisfacción de la productividad comercial del destino Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	90
Figura N°47. Grado de importancia de la ubicación de la vivienda en un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	91
Figura N°48. Grado de satisfacción de la ubicación de la residencia en Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	92
Figura N°49. Grado de importancia del precio o costo de la vivienda en un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	92
Figura N°50. Grado de satisfacción del precio o costo de la vivienda en Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	93
Figura N°51. Grado de importancia del tipo o modelo de vivienda en un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	94
Figura N°52. Grado de satisfacción del tipo o modelo de vivienda en Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	94
Figura N°53. Grado de importancia de la calidad del agua en un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	95

Figura N°54. Grado de satisfacción de la calidad del agua de Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	96
Figura N°55. Grado de importancia de la calidad del aire en un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	96
Figura N°56. Grado de satisfacción de la calidad del aire de Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	97
Figura N°57. Grado de importancia de la calidad del suelo en un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	98
Figura N°58. Grado de satisfacción de la calidad del suelo de Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	98
Figura N°59. Grado de importancia de la cobertura vegetal en un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	99
Figura N°60. Grado de satisfacción de la cobertura vegetal de Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	100
Figura N°61. Grado de importancia de los servicios básicos en un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	100
Figura N°62. Grado de satisfacción de los servicios básicos ofrecidos en Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	101
Figura N°63. Grado de importancia de los servicios turísticos en un destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	102
Figura N°64. Grado de satisfacción de los servicios turísticos ofrecidos en Vilcabamba según usuarios residenciales nacionales.....	102
Figura N°65. Nacionalidad de los usuarios residenciales extranjeros.....	106
Figura N°66. Edad de los usuarios residenciales extranjeros.....	106
Figura N°67. Estado civil de los usuarios residenciales extranjeros.....	107
Figura N°68. Sexo o género de los usuarios residenciales extranjeros.....	108
Figura N°69. Número de familias que habitan en la vivienda de los usuarios residenciales extranjeros.....	108
Figura N°70. Género del jefe de familia según usuarios residenciales extranjeros.....	109
Figura N°71. Nivel académico que posee según usuarios residenciales extranjeros....	109
Figura N°72. Profesión del jefe de familia según usuarios residenciales extranjeros....	110
Figura N°73. Ocupación del jefe de familia según usuarios residenciales extranjeros ..	111
Figura N°74. Número de miembros en el hogar según usuarios residenciales extranjeros	111
Figura N°75. Número de miembros que trabajan según usuarios residenciales extranjeros.....	112
Figura N°76. Total de ingreso en el hogar según usuarios residenciales extranjeros....	113

Figura N°77. Tipo de vivienda que posee según usuarios residenciales extranjeros.....	113
Figura N°78. Tenencia de la vivienda según usuarios residenciales extranjeros.....	114
Figura N°79. Ubicación de la residencia según usuarios residenciales extranjeros.....	115
Figura N°80. Tiempo de permanencia de los usuarios residenciales extranjeros en Vilcabamba.....	115
Figura N°81. Forma de permanencia de los usuarios residenciales extranjeros en Vilcabamba.....	116
Figura N°82. Recomendación de Vilcabamba como destino residencial según usuarios residenciales extranjeros .....	117
Figura N°83. Ciudad de procedencia de los usuarios residenciales nacionales .....	119
Figura N°84. Edad de los usuarios residenciales nacionales .....	119
Figura N°85. Estado civil de los usuarios residenciales nacionales.....	120
Figura N°86. Sexo o género de los usuarios residenciales nacionales.....	120
Figura N°87. Número de familias que habitan en la vivienda de los usuarios residenciales nacionales .....	121
Figura N°88. Género del jefe de familia según usuarios residenciales nacionales .....	121
Figura N°89. Nivel académico que posee según usuarios residenciales nacionales .....	122
Figura N°90. Profesión del jefe de familia según usuarios residenciales nacionales .....	123
Figura N°91. Ocupación del jefe de familia según usuarios residenciales nacionales ...	124
Figura N°92. Número de miembros en el hogar según usuarios residenciales nacionales	124
Figura N°93. Número de miembros que trabajan según usuarios residenciales nacionales .....	125
Figura N°94. Total de ingreso en el hogar según usuarios residenciales nacionales ....	126
Figura N°95. Tipo de vivienda que posee según usuarios residenciales nacionales .....	127
Figura N°96. Tenencia de la vivienda según usuarios residenciales nacionales .....	127
Figura N°97. Ubicación de la residencia según usuarios residenciales nacionales .....	128
Figura N°98. Tiempo de permanencia de los usuarios residenciales nacionales en Vilcabamba.....	129
Figura N°99. Forma de permanencia de los usuarios residenciales nacionales en Vilcabamba.....	129
Figura N°100. Recomendación de Vilcabamba como destino residencial según usuarios residenciales nacionales.....	130

## RESUMEN

En vista del aumento de segundos residentes en la parroquia de Vilcabamba, este destino se ha convertido en uno de los sitios más populares de la región sur del Ecuador, ya sea por poseer una belleza natural única, o por encontrarse en una zona poco común con una biodiversidad notable. Todas estas relevancias han sido causa del reciente fenómeno turístico inmobiliario denominado Turismo de Segunda Residencia, el mismo que se debe a una suma de factores que se determinarán en el desarrollo de esta investigación, los cuales nos ayudarán a comprender de mejor manera la naturaleza de este tipo de turismo y su relación con el entorno. Este estudio a su vez realizará una descripción del perfil del turista o usuario residencial de Vilcabamba, enfocándose precisamente en los aspectos socioeconómico y sociodemográfico. Finalmente se establecerán los impactos causados por esta tipología turística dentro de las dimensiones social, económica y ambiental de esta parroquia.

**PALABRAS CLAVES:** Vilcabamba, destinos, residencia, factores, impactos, perfil del turista

## **ABSTRACT**

In view of increasing of seconds residents in the small town of Vilcabamba, this destination has become one of the most popular sites in the southern region of Ecuador, either by its unique natural beauty, or for being in an unusual area with significant biodiversity. All these relevances have caused the recent real estate tourism phenomenon called Tourism of Second Home, due to a combination of factors that determine the development of this research, which will help us better understand the nature of this type of tourism and its relationship with the environment. This research will make a description of the tourist or residential user profile of Vilcabamba, focusing precisely on the socioeconomic and sociodemographic aspects. Finally the impacts of this tourist typology within the social, economic and environmental dimensions of this small town will be established.

**KEYWORDS:** Vilcabamba, destinations, residence, factors, impacts, tourist profile

## INTRODUCCIÓN

La parroquia de Vilcabamba, conocida también como Valle Sagrado, ubicada al sur oriente del cantón y provincia de Loja, ha desencadenado un alto reconocimiento tanto a nivel nacional como internacional por ser un lugar netamente saludable y libre de toda contaminación, lo que ha generado un gran interés turístico gracias al encanto de su naturaleza acompañada de una vibrante policromía paisajística, que ha permitido disfrutar del ecoturismo de esta zona. Además se ha caracterizado por su clima primaveral y excelente calidad del agua, a los cuales se les ha atribuido poderes benéficos para la salud.

Todas estas distinciones han logrado que muchas personas decidan visitar Vilcabamba, y con el tiempo (en su mayoría turistas extranjeros) consideren permanecer en esta comunidad. Por lo tanto, han optado por apropiarse de terrenos y viviendas, con el fin de residir en este destino y llevar un estilo de vida más sano y equilibrado con el medio ambiente. Por esta razón la Organización Mundial del Turismo (OMT) lo ha denominado como turismo de segunda residencia o turismo residencial.

En el transcurso de esta investigación, se determinarán los principales factores que han promovido esta clase de turismo dentro de Vilcabamba, a través de un análisis de los resultados obtenidos según el grado de importancia y grado de satisfacción de los mismos, puntualizando aquellos factores que han sido la causa principal del incremento en la demanda de segundas residencias dentro de este sector por parte de turistas locales y extranjeros.

En el Capítulo I se presentará una amplia descripción acerca del turismo de segunda residencia, tomando en cuenta su definición, características y principales repercusiones, lo que nos ayudará a comprender de mejor manera la naturaleza de este tipo de turismo y su relación con el entorno. Además se mencionará el estudio de tres casos de turismo residencial en ciertos destinos del mundo, entre ellos Alicante-España, Guanacaste-Costa Rica y Cotacachi-Ecuador, cuya información ayudará a determinar los factores más importantes que han incidido en el desarrollo del turismo de segunda residencia. A continuación en el Capítulo II, se realizará un análisis de cada uno de los factores determinados en la primera parte, los mismos que han sido motivo de visita y

permanencia de personas que han decidido migrar a estos destinos; se tomará como pauta los tres casos mencionados en la primera parte de esta investigación.

Finalmente en el Capítulo III y IV, se empezará a concretar en sí el estudio del caso Vilcabamba, en donde se evidenciará si la teoría establecida en los capítulos anteriores coincide con la realidad de este medio puesto en observación; se identificará y analizará aquellos factores de mayor importancia que han generado la aparición de este fenómeno turístico en Vilcabamba, concluyendo posteriormente con el establecimiento de los impactos causados por tal, dentro del entorno poblacional.

Debido al rápido desarrollo de este tipo de turismo y a los grandes cambios suscitados dentro de las estructuras social, económica y ambiental de Vilcabamba, esta investigación representa un trabajo de gran importancia, en donde las principales preocupaciones se refieren tanto a los impactos ambientales, así como las influencias en la vida local y las tradiciones culturales de un número creciente de visitantes y residentes a tiempo parcial.

En base al estudio de campo realizado y a la información recopilada de investigaciones relacionadas al turismo residencial, se logró cumplir con cada uno de los objetivos que se plantearon en este proyecto, dando a conocer los factores más relevantes causantes de dicho fenómeno turístico dentro de esta localidad. Además, gracias a la apertura facilitada por parte de los encuestados, y a los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), fue posible concluir con éxito el presente trabajo. Sin embargo, se presentaron ciertas dificultades en cuanto a la ubicación e identificación de los usuarios residenciales de esta parroquia.

Para iniciar este proceso de investigación, se hizo uso del método de multicriterio del Scoring, el mismo que en función a criterio propio, se determinó aquellos factores primordiales que han incidido en el turismo de segunda residencia. Finalmente se presenta la metodología muestral, la cual ayudó a obtener información puntualizada y concreta de lo que se quería evidenciar.

## **CAPÍTULO I**

### **EL TURISMO DE SEGUNDA RESIDENCIA**

## **1.1. Relevancias del turismo de segunda residencia**

Para tener un amplio conocimiento acerca del turismo residencial y sus efectos, se mencionará algunas peculiaridades referentes a su definición, características y repercusiones, que permitirán comprender de mejor manera el desarrollo de esta investigación. Además, se analizarán algunos casos, en donde se ha manifestado esta clase de turismo, y cómo se ha ido desarrollando paulatinamente en el mundo.

### **1.1.1. Definición.**

El turismo residencial considerado como una nueva tipología de alojamiento turístico privado, que a diferencia de lo que dicta la Organización Mundial de Turismo (OMT) acerca de lo que implica el turismo convencional, no incluye el pago de hospedaje en un proveedor turístico. Sin embargo, la OMT (2008), señala que esta clase de alojamiento a corto plazo podría proporcionarse sobre una base comercial, en donde se concentra la oferta inmobiliaria y la oferta de servicios. Es así, que a partir de esta base comercial nace el concepto de segunda residencia o casa vacacional, que se define como aquella vivienda temporal en donde las personas y familias hacen uso de la misma como alojamiento para veranear o vacacionar en una población diferente a la de su hábitat común. Cabe recalcar que algunos propietarios de casas vacacionales también residen de forma permanente.

Particularmente, el turismo residencial es una tendencia de reciente auge, aún cuestionado como modalidad turística, por no hacer uso de los servicios de alojamiento hotelero como lo hace el turismo tradicional, pero que tiene repercusiones importantes en las comunidades anfitrionas.

Daniel Hiernaux-Nicolás (2005), uno de los pocos autores que fundamenta el fenómeno del turismo residencial en Latinoamérica, menciona que:

*El turismo de segundas residencias es aquel por el cual las personas acuden a un destino o una localidad que no es forzosamente turística per se, donde tienen la posesión por compra, renta o préstamo de un inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento.*

A diferencia de lo que conlleva la actividad turística, esta definición, alude que este tipo de turismo no se lo desarrolla necesariamente en un destino turístico, basta que el sitio elegido posea los servicios necesarios para ofrecer una buena calidad de vida.

Uno de los puntos más importantes dentro del estudio de este fenómeno turístico, es el sector de la industria inmobiliaria. Por lo que Tomás Mazón y Antonio Aledo (2005), definen al turismo residencial como:

*La actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extrahotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual.*

Los autores que establecen este fenómeno, lo relacionan directamente con lo que en un principio pudo haber sido el paso que dio origen al turismo residencial: la migración, que según Matthew Hayes comprende la “reubicación domiciliaria transnacional de la gente originaria de países desarrollados del norte, hacia naciones en vía de desarrollo del sur”.

Gran parte de estas definiciones, están enfocadas a la realidad de zonas que han experimentado esta clase de turismo desde hace mucho tiempo atrás, como es el caso de España y otras áreas de Europa; esto debido a la falta de documentación existente en Sudamérica y otras regiones de América Latina. Sin embargo su concepto se puede ajustar a cualquier localidad que se encuentre afectada por las connotaciones de este fenómeno turístico.

### **1.1.2. Características.**

Como ya lo habíamos mencionado, el turismo de segunda residencia consiste en la adquisición de viviendas por parte de personas que deciden pasar largas temporadas o residir permanentemente en determinadas zonas, básicamente en zonas rurales con alguna caracterización que han distinguido su climatología, la buena relación calidad-precio y el entorno natural y medioambiental existente.

Es importante señalar algunas particularidades que se han destacado dentro del turismo residencial, las mismas que a partir de investigaciones han ayudado a una mejor comprensión de su estudio. Es por ello que se ha tomado en cuenta las siguientes:

- Se considera que el sitio o lugar donde se asienta este tipo de turismo, puede o no ser exclusivamente turístico, aunque la mayoría del desarrollo inmobiliario de segundas residencias es notorio en localidades turísticas (Hiernaux-Nicolás, 2005).
- Su objetivo principal no es traer turistas y ofertarles servicios, sino producir suelo urbano, construir viviendas y venderlas (Aledo, 2008).

- El perfil de los usuarios de segunda residencia, corresponde fundamentalmente a parejas de mediana edad, de poder adquisitivo medio-alto o alto, mayoritariamente profesionales o empleados cualificados, que se plantean la compra de esta segunda residencia con el propósito de convertirla en vivienda habitual vacacional (Callejo, Gutiérrez y Viedma, 2004).
- Marcada estacionalidad en la ocupación de las viviendas, dejando en algunas ocasiones las zonas vacías durante los meses fuera del período vacacional.
- Competencia desleal con el sector hotelero; debido a que no se tiene un registro de viviendas vendidas u ocupadas. Además son económicamente más accesibles o incluso gratuitas para el turista, por lo que la planta hotelera no progresa.
- Alto grado de fidelización al destino turístico; el gasto que ocasiona la adquisición de una segunda residencia exige rentabilizarla con el uso, o con su alquiler.
- Este modelo turístico se caracteriza por la escasa rotación de los turistas y por un gasto menor diario en el sector de servicios, ya que los usos son domésticos y mantienen hábitos de consumo similares a los de los residentes locales.
- Efectos ambivalentes en las administraciones financieras municipales; el urbanismo turístico es un componente estructural de los municipios, debido a los ingresos que genera la construcción y la vivienda, razón por la cual, es promovido a pesar que la propia industria turística tome riesgos por la ocupación intensiva del suelo y la pérdida del paisaje.  
(Mazón, Aledo, 2005, p. 19).
- Todos los autores revisados coinciden que el turismo residencial se ha caracterizado por la ausencia de una debida planificación, tanto turística como urbanística, y por su sometimiento a procesos de especulación del suelo.

### **1.1.3. Repercusiones.**

#### **1.1.3.1. Consecuencias económicas.**

Una dimensión muy importante a destacar dentro del desarrollo turístico residencial, son los beneficios económicos que este implica, debido a que ha contribuido a la ampliación de las bases económicas de las poblaciones locales. De este modo, el turismo residencial no sólo favorece a la creación de nuevos puestos de trabajo, sino a mantener y asegurar los ya existentes.

En la actualidad el desarrollo turístico residencial se ha identificado como el elemento clave que ha posibilitado la modernización socioeconómica de las regiones, la misma que ha transformado los sistemas económicos sustentados, sobre todo la construcción, sector que ha generado importantes efectos de arrastre en otros muchos subsectores asociados.

El rápido incremento de urbanizaciones y servicios ligados al desarrollo turístico inmobiliario genera un crecimiento poblacional y aumento de negocios, mejorando sustancialmente la economía de las zonas y sus infraestructuras tales como hospitales, servicios urbanos y seguridad. Por ello se ha considerado innegable el desarrollo económico que la construcción de viviendas aporta, así como los puestos de trabajo que genera. De esta manera se ha valorado positivamente el incremento del parque inmobiliario dentro del turismo residencial.

En este contexto, las segundas residencias pueden ofrecer una alternativa económica efectiva, simplemente porque los usuarios de segunda residencia demandan en gran medida los mismos productos y servicios (considerados parte de la industria del turismo) que los residentes locales en la comunidad.

De acuerdo con una comisión gubernamental de Suecia, (SOU 1982:23) los efectos económicos positivos del turismo de segunda residencia, deberían producirse en los siguientes campos considerados:

- Producción / construcción de segundas residencias
- Mantenimiento de las segundas residencias
- El empleo indirecto, como por ejemplo, las tiendas locales

Esta comisión señala que todas las empresas que ofrecen equipos o servicios que son necesarios para las actividades cotidianas de los residentes, resultan beneficiados económicamente debido a la existencia de segundas residencias.

Por lo tanto, el turismo residencial ha contribuido a mantener la oferta de servicios en las comunidades periféricas mediante la creación de un mercado de demanda más cuantioso, estimulando al desarrollo de nuevos negocios. Por otra parte, una condición que ha influido de manera significativa para los efectos positivos sobre la economía local, ha sido la distancia suficiente entre la segunda residencia y la residencia permanente; los gastos tienden a incrementarse al aumentar la distancia, debido a que ciertos bienes no pueden

ser tomados de la residencia permanente, lo que implica que el ocupante de la segunda residencia pernocte en ella por períodos de tiempo más largos.

### **1.1.3.2. Repercusiones medio ambientales.**

Regularmente las zonas de segunda residencia son construidas en sitios de influencia de comunidades en crecimiento, y por lo tanto han sido un prototipo para la demanda de los habitantes de las grandes ciudades. Espacios como líneas costeras, costas de lagos y regiones elevadas, han atraído el desarrollo de este tipo de turismo, debido a las cualidades escénicas o a las oportunidades y facilidades recreativas que poseen.

Mathieson y Wall (1982) identificaron el desmonte de la vegetación, la deposición de los residuos humanos en ríos y lagos y el impacto visual paisajístico, como los principales problemas para el medio ambiente causados por el desarrollo turístico residencial. Es así que, el turismo de segunda residencia calificado como una extensión del turismo de gran aumento, ha llegado a generar mucha presión sobre los recursos naturales; por lo que el medio ambiente, siendo un factor fundamental para la viabilidad futura del desarrollo de las regiones, ha tenido que soportar grandes cambios, producto del crecimiento socioeconómico basado en el desarrollo turístico residencial, produciendo daños considerables debido a la intensidad de la construcción inmobiliaria.

La no existencia de una apropiada planificación del crecimiento de las localidades, ha sido la iniciativa privada efectuada por los promotores inmobiliarios y por la intensa demanda de viviendas, lo que ha obligado a autoridades a la continua aprobación de nuevas promociones inmobiliarias con una planificación inexistente o inadecuada, quedándose las localidades sin espacios verdes, debido a que se ha dado todas la facilidades para devastar el territorio.

De esta manera, la expansión de las zonas de segunda residencia han implicado principalmente áreas que hasta hace poco habían experimentado escaso o ningún uso del suelo turístico, propiciando una transformación total de la zona con el agravante de que ha sido un crecimiento impuesto por la lógica del mercado, la misma que ha provocado que las actuaciones regularmente se hayan oprimido a las urgencias que dicta la demanda, sin atender a una debida planificación del territorio.

A pesar de que el turismo residencial en algunos lugares es limitado, subyace un peligro de serios impactos ecológicos causados por desarrollos residenciales vacacionales

pobrementemente planificados, y por consumos irregulares de recursos básicos. Algunos de los efectos negativos bien documentados del turismo de segunda residencia son la degradación del paisaje, reducción de la biodiversificación local, incremento de la erosión y desertificación, contaminación de acuíferos y terrenos, e imagen negativa por la deficiente integración arquitectónica con el entorno natural.

Se presenta entonces una contradicción que se complica aún más en el caso del turismo de segunda residencia: por un lado, este tipo de turismo pone más énfasis en la urbanización y el desarrollo inmobiliario, agravando posiblemente el impacto ambiental. Por otro lado los turistas residenciales, por su prolongada estadía en la región, tienen más tiempo e interés en la protección del ambiente y la conservación de la naturaleza.

### ***1.1.3.3. Repercusiones socioculturales: relación turista residencial - residente local.***

El turismo de segunda residencia, a través de su desarrollo, ha dejado grandes cambios socioculturales en donde la valoración general es positiva, aunque con matices críticos muy significativos. En este sentido se señala que los impactos negativos de este tipo de turismo no se concentran exclusivamente en el entorno natural, sino que, ligado a la degradación de éste, ha tenido lugar un deterioro en la identidad cultural de las comunidades, las cuales se habrían mantenido al margen de los procesos de masificación socio-urbanística. En efecto, los modos de vida y las «expresiones de identidad» de los pueblos han sufrido grandes cambios, perdiendo territorio como referente cultural y paisajístico.

La estructura social y cultural de las poblaciones locales, regularmente, han sido muy dependientes de la organización del turismo residencial. Es así que, en aquellas zonas de alta concentración de segundas residencias, se ha ocasionado el desplazamiento de la población originaria debido al aumento de impuestos sobre la propiedad y el aumento de los niveles de precios al consumidor (Aronsson 1993, Nordin 1993). Por otra parte, la población local también ha sido desplazada por los propietarios de segundas residencias con respecto al uso del espacio-tiempo en ciertas zonas atractivas del lugar (Aronsson 1993).

Un efecto notorio es el problema de intereses, principalmente entre los grupos afectados por el desarrollo turístico residencial. Tal y como manifiesta Mbaiwa (2005), la equidad

social comprende derecho e igual acceso a recursos para todos los usuarios, implicando equilibrio en la distribución de costes, toma de decisiones y gestión. De esta manera se beneficia a todos por igual independientemente de su grupo étnico, género, edad o estatus económico.

Otro aspecto importante es el efecto del desarrollo del turismo residencial en las características de los residentes locales, referentes a la cotidianidad como: hábitos, rutinas habituales, vida social, creencias y valores. En este sentido la llegada de nuevos residentes ha originado una tensión psicológica, la misma que conduce a problemas como la pérdida de la identidad cultura local, o a repercusiones negativas como la decadencia de tradiciones, el materialismo u otros conflictos sociales. Debido a su subjetividad e intangibilidad, muchos de estos aspectos son difíciles de cuantificar, pero, gracias a las altas concentraciones de turistas, se ha podido percibir algunas actitudes negativas por parte de los residentes, que han sido incitadas por malas percepciones hacia el incremento del ruido, la basura, el tráfico, y sobre todo por el incremento de los precios producido por la llegada de estos turistas. En otros casos la introducción de extranjeros en el sistema social local, ha sido pacífica, lo que ha ayudado a que los locales transformen sus relaciones con los extranjeros, y a que fortalezcan sus tradiciones, ampliando sus diferencias con ellos.

Por lo tanto, se debe resaltar la importancia de la relación residente-turista, que a lo largo del tiempo pueden llegar a una reducción en sus diferencias, a través de una mejoría en los estándares de vida, en los valores y educación de los locales, y como resultado cambios en procesos tanto de modernización como de globalización.

## **1.2. Casos de estudio de Turismo de Segunda Residencia**

Para obtener una visión global sobre el desarrollo de esta nueva tipología turística, a continuación se presenta tres casos de estudio, en donde el turismo de segunda residencia ha tomado espacio e importancia en las estructuras económica, ambiental y social, convirtiéndose en la rama dominante dentro de la industria turística de los siguientes destinos residenciales:

### **1.2.1. Turismo de segunda residencia en Europa: Caso Alicante (Costa Blanca)-España.**

Desde que España se convirtió en una figura turística residencial muy popular, debido a su agradable climatología y localización cercana a los principales focos emisores

turísticos del norte y del centro de Europa, ha tenido que enfrentar a varios desafíos para lograr mantenerse dentro de los puestos de cabeza en este continente (Huete-Nieves, 2008).

En las últimas cuatro décadas, la construcción de viviendas para uso turístico, ha conseguido un crecimiento exponencial en la parte litoral del Mediterráneo español, alcanzando niveles que en algunos municipios supera el 60% de las costas. La provincia de Alicante, conocida como Costa Blanca en el ámbito turístico, se ha convertido en uno de los destinos turísticos residenciales más importantes de Europa.



**Mapa Nº 1. Localización de Alicante, España**  
Fuente y elaboración: Wikimedia Commons, repositorio multimedia (2008)

El desarrollo turístico residencial se encuentra presente de forma relevante en la mayor parte de comunidades del litoral Mediterráneo español, así como en las islas Baleares y Canarias. En estas regiones la ampliación de segundas residencias ha sido enfática a partir de la década de los 70. En este contexto, se destaca la provincia de Alicante con una cifra que corresponde al 48,1% de segundas residencias del total de viviendas existentes en esta comunidad autónoma.

Así, el esparcimiento territorial del sector turístico residencial en la provincia de Alicante se ha desarrollado de la siguiente manera: a partir de los años 60, se invadieron grandes espacios en los municipios costeros aprovechando el recurso del mar; posteriormente, a inicios de los 80, el proceso se extendió a municipios localizados a una distancia entre 5 y 20 kilómetros de la costa a raíz de la fuerte demanda y del menor coste del suelo; por

último, desde finales de los años 90, sobre todo en los últimos cinco años, la construcción urbanística se ha extendido a zonas del interior que inicialmente se habían mantenido al margen del progreso inmobiliario, dando lugar a nuevos escenarios para este modelo de desarrollo.

- **Demanda de segundas residencias**

La demanda de esta clase de viviendas residenciales procede principalmente del mercado nacional, debido al progreso económico experimentado por la sociedad española que desde hace dos décadas, ha facilitado la compra de una segunda vivienda a un segmento importante de la población. La mayor parte de sus compradores o arrendatarios son europeos, principalmente de procedencia inglesa y alemana, que han pasado largas temporadas en España o incluso se han trasladado de manera permanente. Se trata de jubilados norte europeos, que gracias a su elevada posesión económica y a la gran diferencia que aún persiste entre el coste de vida en España y en los países más poderosos de la Unión Europea, han podido acceder a una vivienda de calidad y conservar un estilo de vida bastante similar al turístico.

Según resultados de investigaciones, se ha establecido que el tipo de turista residencial denominado “residente permanente”, ha alcanzado el 61,7% de la población objetivo, mientras que el tipo turista estacional, ha correspondido solamente al 10,3%, pasando de esta manera de un modelo turístico a un modelo migratorio. Se ha determinado que el 10,8% del total de los habitantes de la Costa Blanca son residentes extranjeros de descendencia europea.

- **Características de Alicante**

Las características de la Costa Blanca más valoradas por los turistas residenciales, y con especial importancia son: el clima, el paisaje y determinados servicios públicos, como la seguridad, las comunicaciones, el transporte, la atención sanitaria y la limpieza. Además existen dos factores muy significativos, referentes a la tranquilidad y la calidad medioambiental, las cuales han sido afectadas negativamente a causa de las grandes concentraciones turísticas en estos espacios litorales.

Su localización se ha valorado muy positivamente, debido a la cercanía a aeropuertos y a las grandes vías de circulación, permitiendo a los turistas residenciales mantener una

buena comunicación con sus lugares de procedencia, conservando de esta manera relaciones laborales, familiares y de amistad.

- **Impacto en el sector económico**

El turismo residencial ha supuesto un evidente beneficio para la economía de la provincia de Alicante, el mismo que se ha visto acompañado por otros efectos de arrastre negativos, destacándose principalmente grandes cambios en las estructuras sociodemográficas a partir de la doble inmigración, por parte de mano de obra joven atraída por el mercado laboral, y por el intenso flujo de extranjeros jubilados, que han fijado su residencia durante largos periodos de tiempo, dando lugar a un progresivo envejecimiento de la estructura poblacional, los mismos que se han encargado de exigir una serie de servicios e infraestructuras básicas no previstas, cuya planificación ha resultado complicada debido a la inestabilidad financiera de los municipios, y a una población flotante que ha resultado muy difícil cuantificar.

- **Impacto medio ambiental**

A lo largo del desarrollo turístico residencial en la Costa Blanca, los impactos más perjudiciales se han concentrado en la esfera medioambiental procedidos de la actividad urbanística asociada al turismo. En este sentido se han destacado tres esenciales: la ocupación urbanística de un territorio restringido, la sobreexplotación de recursos hídricos escasos y la destrucción irremediable de entornos naturales de inmensa riqueza.

La calidad medioambiental está siendo cada día más notoria, hasta el punto de considerarse un factor determinante para ciertos segmentos de población a la hora de decidirse por un destino turístico, jugando un papel fundamental en las condiciones ecológicas de la vivienda, así como de la propia urbanización y del espacio que la rodea.

- **Impacto sociocultural**

Otros impactos reflejados dentro del turismo residencial en Alicante, son los que se han relacionado con procesos ofensivos de aculturación (pérdida de identidad cultural local) y, muy especialmente, las prácticas especulativas llevadas a cabo por los promotores inmobiliarios.

Por otra parte, la tendencia a la globalización y el propio proceso de unificación europea, con una única moneda que ha facilitado las actividades comerciales y turísticas, han

influido también considerablemente en el incremento de la oferta de este tipo de residencias. En los 90 se intensificó un proceso que se venía generando desde años antes: el progresivo poblamiento de las costas e islas mediterráneas por ciudadanos norte europeos, durante estancias cada vez más largas. Por lo tanto la tendencia apunta a una transformación de estilo de vida y a una adaptación a nuevas costumbres, perdiendo de esta manera valores y hábitos locales.

- **Conclusión**

Debido a la agradable climatología y localización cercana a los principales focos emisores turísticos del norte y del centro de Europa, Alicante se ha convertido en una figura turística residencial muy popular, cuya evolución ha quedado ligada de manera fundamental al desarrollo del turismo y la construcción.

Aunque este destino ha experimentado transformaciones socioeconómicas y territoriales muy profundas en cortos periodos temporales, el turismo de segunda residencia, principalmente dentro del sector de la construcción, se ha catalogado como una importante fuente de ingresos para los alicantinos. El aumento en las inversiones inmobiliarias en este sector se ha convertido en un atractivo innegable para las autoridades de la Administración Pública, que han visto en la promoción inmobiliaria una salida a algunos problemas financieros locales.

La globalización de los mercados inmobiliarios del litoral alicantino, se han beneficiado gracias a las políticas europeas, las cuales han fomentado la libre circulación de capitales y también por su respaldo a la propiedad de la vivienda como una forma de capitalización de los ahorros familiares. Este hecho ha provocado un notable crecimiento del sector inmobiliario y, particularmente, de la inversión extranjera inmobiliaria, sin embargo por otro lado ha causado graves problemas ambientales y numerosos episodios de corrupción urbanística (Logan & Molotch, 1987). Es por ello que la construcción de la ciudad y la ordenación del territorio, ha quedado básicamente en manos de los promotores, alejada del más mínimo proceso participativo.

### **1.2.2. Turismo de segunda residencia en Centro América: Caso Guanacaste-Costa Rica.**

Estos últimos años, en regiones del Caribe y de Centro América, se ha observado una proliferación de amplios proyectos residenciales, los cuales se inscriben dentro de

programas turísticos con el fin de desarrollar territorios periféricos donde perduran problemas de pobreza. Sin embargo, el carácter inmobiliario de esta forma de alojamiento, tanto como el modo de consumo de los residentes temporales, advierten de los riesgos conllevados por las comunidades locales. Dentro de los primeros desequilibrios, se señala la privatización y destrucción de espacios naturales así como las dudosas perspectivas económicas a favor de la población local.

Costa Rica ha sido un destino conocido por el desplazamiento de emigrantes estadounidenses y canadienses por varias décadas; recientemente estos flujos se han incrementado y extendido a nuevas regiones, especialmente las costeras. Entre aproximadamente los años 2002 y 2008, Costa Rica, particularmente la región de Guanacaste en la costa noroeste del país, se convirtió en el epicentro del desarrollo del turismo costero ligado estrechamente al mercado de Estados Unidos, experimentando una fuerte expansión del turismo residencial y del mercado inmobiliario.



**Mapa № 2. Localización de Guanacaste, Costa Rica**  
Fuente y elaboración: Wikimedia Commons, repositorio multimedia (2011)

Hasta hace poco, la zona costera de Guanacaste era un área marginal y aislada, pero a causa del turismo residencial y el turismo tradicional (de corto plazo) se ha convertido en una región muy visitada y dinámica. El desarrollo de una gran cantidad de edificios de apartamentos, urbanizaciones y comunidades cerradas, ha transformado radicalmente el paisaje en la última década.

- **Demanda de segundas residencias**

Adicionalmente al turismo residencial, algunas áreas de la costa Pacífica de Costa Rica incluida la región de Guanacaste, han experimentado lo que se ha denominado “desarrollo hormiga”: la acelerada y caótica construcción de pequeños y medianos hoteles mezclados con residencias vacacionales, torres de apartamentos, condominios y comunidades de acceso exclusivo.

La inversión extranjera en el sector inmobiliario de Guanacaste, creció de \$64,4 millones en 2004 a \$127,4 millones en 2007. Entre estos dos años las estadísticas muestran que el 55,2% de esta inversión inmobiliaria fue de EE.UU., seguido por Canadá (7,5%) y Alemania (4,8%) (BCCR, 2008).

El número de turistas residenciales permanentes en esta área es de aproximadamente 2000, y es complementado por entre 3400 y 4800 turistas residenciales temporales, formando así un 5 %, y entre un 8,6 y 12,2 % de la población total respectivamente.

- **Características de Guanacaste**

Guanacaste posee varias características específicas, las cuales han hecho de esta provincia un gran atractivo para grandes cantidades de turistas residenciales. Se ha destacado especialmente por el clima, la calidad del paisaje, la naturaleza, la imagen de estabilidad y democracia, la cultura y el estilo de vida, la accesibilidad y servicios, el costo de vida, entre otros.

Un paso fundamental para el desarrollo del turismo residencial, fue la extensión del aeropuerto internacional en la región, y como resultado de la mejor accesibilidad, algunos proyectos residenciales ya existentes llegaron a expandirse más, estableciendo con el tiempo muchos nuevos proyectos inmobiliarios.

- **Impacto en el sector económico**

El turismo residencial en Guanacaste constituyó la fase más reciente de un proceso de profunda reestructuración económica, la misma que transformó la provincia de una región periférica con una economía basada en recursos naturales, a un área de desarrollo económico basado en servicios relacionados al turismo. En cuanto al impacto económico sería lógico pensar que la economía local de una región anteriormente periférica y aislada experimentaría un gran crecimiento con la llegada del turismo residencial.

Las oportunidades de empleo y negocios en sectores como turismo, construcción, bienes raíces y servicios relacionados, se incrementaron rápidamente para casi todos los segmentos del mercado laboral.

El empleo implantado por el turismo residencial ha sido categorizado por lugar de origen, es decir, los inmigrantes laborales de procedencia nicaragüense, se dedican a labores de baja remuneración como el trabajo doméstico, la construcción y la seguridad privada, siendo su incorporación en el mercado laboral vulnerable y desventajosa. Por otro lado, los norteamericanos y costarricenses tienden a trabajar en funciones de alto nivel educativo como en gerencia, bienes raíces y desarrollo de proyectos. Los guanacastecos locales están en el medio, trabajan en todo tipo de profesiones pero principalmente en turismo y servicios.

Debido al turismo residencial, la provincia ha llegado a depender cada vez más del mercado inmobiliario y de las posibilidades de crédito de turistas norteamericanos. Por lo tanto la diversificación es menor y la economía depende mucho de la especulación, construcción e inversión inmobiliaria.

En conclusión, esta economía basada en la compra y venta de tierras y el crecimiento de la construcción impulsado por intereses económicos a corto plazo, es poco sostenible a largo plazo, ya que se trata de una economía de auge y caída. En Guanacaste, la tierra se ha convertido en un objeto de especulación e inversión.

- **Impacto medio ambiental**

El sector turístico residencial en Guanacaste está muy lejos de cumplir los estándares de sostenibilidad del estado Costarricense (Barrantes- Reynolds, 2010). Aunque es sumamente difícil medir los impactos por separado, es evidente que el ambiente costero de Guanacaste ha sido afectado por los procesos de desarrollo económico y crecimiento poblacional, en los que el turismo convencional y residencial han jugado un papel importante. Dentro de los problemas sobresalen la sobreexplotación de acuíferos, la contaminación del mar y de las aguas subterráneas y superficiales, el daño a manglares y humedales, la erosión y la contaminación paisajística con el crecimiento desmedido de urbanizaciones (Vargas, 2010; Barrantes- Reynolds, 2010; Argos, 2010; Programa Estado de la Nación, 2007).

Las comunidades locales se han visto amenazadas por los grandes y extendidos conjuntos residenciales, los mismos que utilizan los recursos vitales en altas cantidades, particularmente agua potable, la cual se percibe como escasa. Asimismo, la continua expansión de construcciones inmobiliarias en Guanacaste, con todos los problemas ambientales que este proceso conlleva, ha puesto en riesgo la imagen de Costa Rica como destino ecológico, debido al desarrollo desmedido e inadecuado de este tipo de turismo.

Evidentemente, Costa Rica carece de un análisis integrado sobre los impactos ambientales de las segundas residencias existentes, así como una proyección de qué tipo de enfoque o desarrollo costero es el indicado aplicar en un futuro a aquellas zonas afectadas del litoral.

- **Impacto sociocultural**

A causa del turismo residencial, Guanacaste se ha convertido en un área transnacional, un lugar donde acuden diferentes grupos de guanacastecos e inmigrantes, entre los cuales se encuentran los turistas residenciales y los inmigrantes laborales. Esto ha desencadenado una situación social compleja, en donde actúan grupos móviles diferentes.

Entre los turistas residenciales así como entre los inmigrantes, existe una diversidad de características y estrategias migratorias, como la migración completamente legal y la migración irregular. Muchos inmigrantes que se encuentran en situación irregular, son asequibles a la explotación, mientras que los turistas residenciales están limitados en su participación económica (creación de negocios).

La vida social de los turistas residenciales en gran parte tiene lugar dentro de la comunidad extranjera. El hecho que cada vez más turistas residenciales se integran en esta comunidad y no en la local, se explica debido al tamaño entre estas dos, la segregación espacial y el cambio en las características de los turistas residenciales en Guanacaste (antes eran más jóvenes y se mudaban por motivos de aventura, ahora con frecuencia son jubilados y viajan por motivos turísticos y cambio de estilo de vida). A pesar de esta separación social, la sociedad es relativamente pacífica y tranquila, sin muchos conflictos.

Es así que los turistas residenciales tienen pocas oportunidades formales para participar en la política e influenciar en la sociedad local. Por otro lado, los guanacastecos tienen una alta influencia, ellos usan su estatus como personas locales y su conocimiento para establecer sus propias organizaciones y contrarrestar desarrollos no deseados.

- **Conclusión**

El destino Guanacaste por encontrarse en una zona atractiva del litoral costarricense, ha desarrollado como una innovación de la industria turística tradicional, varias extensiones residenciales, lo cual ha provocado una fuerte inversión inmobiliaria por parte de turistas extranjeros, en especial de usuarios norteamericanos.

El gran aporte económico brindado por el turismo de segunda residencia a Guanacaste, ha causado que el gobierno de Costa Rica a través de las entidades públicas municipales, den mucha libertad a los grupos inversionistas y promotores por lo que la implementación de regulaciones ambientales y espaciales y el control sobre éstas, ha resultado muy deficiente. Todo esto ha generado una dinámica turística e inmobiliaria caótica y poco regulada.

Esta provincia se ha caracterizado por la amplia oferta de segundas residencias, de las cuales la mayor parte han sido adquiridas por usuarios de alto poder adquisitivo debido a sus precios sobrevalorados, lo que ha causado limitación al acceso de las playas y lo más importante, una pérdida de soberanía por la venta acelerada a los extranjeros.

A pesar de los impactos ambientales desatados gradualmente por el desarrollo turístico residencial, Guanacaste se ha destacado por su riqueza natural, lo cual ha influido en la decisión del turista o usuario a la hora de adquirir una segunda residencia en este destino. Otra ventaja que se ha hecho evidente en Guanacaste, es la percepción de seguridad que existe sobre esta región, sumado a la tradicional amabilidad y sociabilidad de los residentes guanacastecos.

### **1.2.3. Turismo de segunda residencia en Sudamérica: Caso Cotacachi-Ecuador.**

En los últimos años América Latina ha experimentado un fuerte aumento en el flujo de turistas residenciales, especialmente en zonas de Sudamérica, en donde países como Ecuador, Chile y Uruguay, se han sumado al debate de este gran fenómeno turístico, el

mismo que ha desatado una serie de beneficios e implicaciones en el desarrollo sostenible de las regiones.

Sin duda, Ecuador se ha convertido en un lugar privilegiado por muchos turistas residenciales, siendo algunos de los motivos: el bajo nivel del costo de vida, el clima y otros aspectos que han influido para que muchos turistas foráneos e incluso nacionales se radiquen en varias ciudades dentro del país, como: Cotacachi, Cuenca, Quito, Vilcabamba y Santa Elena.

Para muchos usuarios residenciales, tener una buena calidad de vida con un costo menor al de su lugar de origen, es uno de los aspectos más importantes al momento de escoger su lugar de residencia. Países de Sudamérica, entre ellos Ecuador, se han convertido en un destino clave con esta gran ventaja.

El caso de Cotacachi, uno de los destinos residenciales más populares del país, se unió recientemente a esta fuerte demanda del turismo de segunda residencia. El origen de este fenómeno y la fama creciente de Cotacachi como destino para retirados, empieza con la visita del emprendedor norteamericano Gary Scott en el año de 1990, quien trabajaba en asesoría de inversiones inmobiliarias para International Living, una reconocida revista norteamericana que ha realizado investigaciones de los mejores sitios donde residir a nivel mundial. Sin duda fue Scott quien detonó el boom inmobiliario de Cotacachi entre los jubilados extranjeros.



**Mapa № 3. Localización de Cotacachi, Ecuador**

Fuente y elaboración: SENPLADES, Sistema Nacional de Información (2011)

- **Demanda segundas residencias**

La promoción de Scott benefició fuertemente la visibilidad de Cotacachi entre su segmento de clientes. Mediante marketing por e-mail, con artículos y fotografías de distintos rincones de esta ciudad y sus alrededores, generó un contenido completo sobre este destino para sus numerosos suscriptores.

Para el 2006 el interés sobre Cotacachi fue creciendo, y con ello se amplió exponencialmente la construcción y oferta de viviendas residenciales. Debido a la presencia de potenciales compradores, el desarrollo de proyectos aumentó rápidamente, construyéndose para ese año el primer edificio de departamentos residenciales en Cotacachi.

Actualmente la población de nuevos residentes, en su mayoría estadounidenses, llega a unas 400 personas que oscilan entre los 50 y 80 años, con estilos de vida muy calmados, integrándose a una población urbana de 8.000 habitantes locales.

- **Características de Cotacachi**

Cotacachi ha sido uno de los atractivos más sobresalientes de los itinerarios turísticos del norte de la Sierra. Se ubica en una zona de biodiversidad única, gozando de un clima agradable. Su pueblo se ha destacado internacionalmente por sus iniciativas de desarrollo local: en el 2004, en Dubái, recibió por parte de la UNESCO el premio “Ciudades por la Paz”, por estar libre de analfabetismo.

A 90 minutos de Quito, a esta ciudad de la provincia de Imbabura, se la considera una de las opciones más preferidas para residencia permanente o segunda vivienda de grupos crecientes de extranjeros. Las iniciativas municipales de Cotacachi, como la aplicación de modelos participativos y manejo sostenible de los desechos, han logrado de ésta una ciudad impecable, contando también con varios servicios públicos, lo cuales han permitido mejorar la calidad de vida tanto de los habitantes locales como de los residenciales, que se han beneficiado por una buena comunicación y cercanía a ciudades como Ibarra o Quito, permitiéndoles más facilidades urbanas.

Las particularidades de Cotacachi consisten en la oferta de un estilo de vida muy pacífica, con una población fácil para entablar relaciones personales, adquiriendo cierta vida cultural a través de la convivencia ciudadana.

- **Impacto en el sector económico**

La presencia de turistas residenciales en Cotacachi, ha estimulado a que la economía se dinamice, generando nuevas fuentes de empleo lo que ha hecho que mejoren las condiciones de vida de las personas que colaboran en su ejecución, sobre todo en el sector inmobiliario. Los nuevos residentes, como se los llama a los extranjeros que decidieron adquirir una segunda vivienda para quedarse de manera permanente en Cotacachi, han montado varios negocios (restaurantes, bibliotecas, etc.), proveyendo de esta manera grandes oportunidades de trabajo para los residentes locales.

- **Impacto medio ambiental**

Para los extranjeros, que cada vez son más en Cotacachi, esta es una zona con una gran biodiversidad natural, por lo que han optado por no tener vehículos, ya que aseguran que dañarían el medio ambiente; además que no lo consideran una herramienta de movilización esencial, pues tienen todo a su alcance.

Usuarios residenciales de esta zona, lo identifican como un cantón ecológico, aunque no cuenten con una forma de organización territorial y unificada que beneficie a la comunidad, por lo que tienen como misión desarrollar un turismo con responsabilidad ecológica, evitando que la contaminación ambiental causada por el turismo de segunda residencia sea de alto impacto, protegiendo de esta manera la naturaleza, el paisaje y el entorno natural de Cotacachi.

- **Impacto sociocultural**

Varios conjuntos residenciales pertenecientes a empresas inmobiliarias, se han acentuado de manera acelerada en áreas rurales, por lo que sus habitantes, aunque se han acostumbrado a ver grupos de extranjeros entre ellos, aseguran que no quieren ver su comunidad llena de foráneos, debido a la susceptibilidad respecto a su lengua y costumbres. Temen que las nuevas generaciones estén próximas a una aculturación en donde empezarían a perder o a reemplazar sus costumbres por otras impuestas.

- **Conclusión**

Sin duda, Ecuador se ha convertido en un lugar privilegiado para la pernoctación de jubilados extranjeros. En su reciente auge, el turismo residencial, ha acaparado varias ciudades dentro del país, como son Cotacachi, Cuenca, Quito, Vilcabamba, Santa Elena,

etc. Por lo que Ecuador logró considerarse por quinto año consecutivo, hasta el año 2013, como el mejor destino donde los extranjeros pueden residir una vez jubilados. Son muchas las causas que han generado un incremento de este tipo de turismo, considerando el bajo nivel del costo de vida, el clima y otros aspectos que han influido para que muchos turistas foráneos e incluso nacionales se radiquen en éstas ciudades.

Para muchos turistas residenciales, tener una buena calidad de vida con un costo menor al de su lugar de origen, es uno de los aspectos más importantes al momento de escoger su lugar de residencia. Cotacachi se ha convertido en un destino clave con esta gran ventaja, la misma que se ha caracterizado por tener eficientes servicios básicos y muy buena infraestructura.

La crisis económica que afecta a los países emisores generadores de este fenómeno turístico, se ha convertido en un factor fundamental al momento de pensar en la zona andina ecuatoriana como alternativa para residir con un buen nivel de vida, como el caso de Cotacachi, que a pesar de ser una ciudad pequeña ha acaparado una gran cantidad de turistas residenciales, cuyos requerimientos han encajado idealmente con las características de este destino, el mismo que les ha podido ofrecer una vida más sana y tranquila.

### **1.3. Determinación de los factores incidentes en el Turismo de Segunda Residencia**

El turismo de segunda residencia requiere un entorno urbano y natural de calidad, una ciudad habitable que presente características auténticas, las mismas que cautiven el interés de las personas para poder residir en ella.

Para determinar los factores causantes de esta tipología turística en un destino, se ha tomado en cuenta los requerimientos del turista o usuario residencial, de los cuales se identificará los más importantes a través del método del Scoring.

Según Callejo Gallego, Viedma Rojas y Gutiérrez Brito (2004), los principales requerimientos, según el perfil del turista residencial, son:

- 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 buenos equipamientos comerciales de uso diario y de servicios.
- 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.
- Buenas comunicaciones, con importantes infraestructuras de transporte.
- La profesionalidad y cualificación en el sector

### **1.3.1. Metodología.**

Para establecer los factores más relevantes del turismo de segunda residencia en un destino, aplicaremos el método de multicriterio del Scoring, de tal manera que de la lista de requerimientos mencionada anteriormente, identificaremos varias alternativas para luego proceder a seleccionar aquellas que de acuerdo a nuestro criterio y valoración, consideremos las más importantes. Cabe recalcar que la información de los casos de estudio nombrados en este primer capítulo, también ayudará a identificar las alternativas prioritarias.

### **1.3.2. Proceso metodológico Scoring.**

Este método contiene siete etapas, las mismas que iremos desarrollando a continuación:

- 1) En primer lugar se establecerá la meta general del problema, en este caso nuestro objetivo es determinar los factores más importantes que han incidido en el Turismo de Segunda Residencia.

2) A continuación se enlistará las alternativas (factores), las mismas que se las identificó dentro de la lista de requerimientos del turista residencial mencionada anteriormente.

Éstas son:

- Climatología
- Imagen visual paisajística
- Calidad del aire
- Calidad del agua
- Accesibilidad vial con importantes infraestructuras de transporte
- Productividad comercial del destino
- Oferta inmobiliaria
- Calidad de servicios urbanos
- Dotaciones educativas y sociales adecuadas
- Servicios logísticos
- Seguridad ciudadana
- La tranquilidad del destino
- Ambiente social, el trato y la hospitalidad de la gente
- Oferta de ocio y diversión
- Gastronomía y cultura local
- Buenos equipamientos deportivos.
- Profesionalidad y cualificación en el sector

3) Para determinar la mejor opción, se enlistará criterios que ayudarán a evaluar cada una de las alternativas propuestas anteriormente. Éstos son:

- ✓ Hace del destino un lugar potencialmente residencial
- ✓ Mejora la calidad de vida del residente
- ✓ Establece oportunidades económicas
- ✓ Establece una vida en comunidad y relaciones personales adecuadas

4) En esta parte se dará una ponderación para cada uno de los criterios, de acuerdo al grado de importancia que se asigne a consideración propia.

**Tabla 1. Ponderación de criterios**

<b>Criterios</b>	<b>Ponderación (wi)</b>
Hace del destino un lugar potencialmente residencial	<b>5</b>
Mejora la calidad de vida del residente	<b>5</b>
Establece oportunidades económicas	<b>4</b>
Establece una vida en comunidad y relaciones personales adecuadas	<b>3</b>

1 = muy poco importante  
 2 = poco importante  
 3 = importancia media  
 4 = algo importante  
 5 = muy importante

Fuente y elaboración: La autora

- 5) En la siguiente tabla, se decidirá en cuanto satisface cada alternativa a nivel de cada uno de los criterios, de acuerdo a esta valoración:

1= extra bajo      6= poco alto  
 2= muy bajo      7= alto  
 3= bajo            8= muy alto  
 4= poco bajo      9= extra alto  
 5= medio

**Tabla 2. Valoración de cada alternativa a nivel de cada uno de los criterios**

<b>Criterios</b>	Hace del destino un lugar potencialmente residencial	Mejora la calidad de vida del residente	Establece oportunidades económicas	Establece una vida en comunidad y relaciones personales adecuadas
<b>Alternativas</b>				
Climatología	9	9	2	2
Imagen visual paisajística	9	6	3	2
Calidad del aire	9	9	2	3
Calidad del agua	9	9	3	3
Accesibilidad vial	8	9	7	7
Productividad comercial del destino	8	8	8	4
Oferta inmobiliaria	9	7	8	2
Calidad de servicios urbanos	9	9	6	1
Dotaciones educativas y sociales adecuadas	3	4	3	3
Seguridad ciudadana	9	8	3	7
Tranquilidad del destino	6	5	1	7
Ambiente social, trato y hospitalidad de la gente	8	8	8	9
Oferta de ocio y diversión	5	5	6	5
Gastronomía y cultura local	6	4	4	5
Buenos equipamientos deportivos	5	5	3	3
Profesionalidad y cualificación en el sector	3	3	6	3

Fuente y elaboración: La autora

6) Con la ayuda de la siguiente fórmula, finalmente se calculará el Score para cada una de las alternativas:

$$\text{Fórmula: } S_j = \sum w_i r_{ij}$$

Donde:

- $r_{ij}$ = rating de la Alternativa ( j ) en función del Criterio ( i )
- $w_i$ = ponderación para cada Criterio ( i )
- $S_j$ = Score para la Alternativa ( j )

**Tabla 3. Cálculo del Score de cada una de las alternativas**

Criterios		Hace del destino un lugar potencialmente residencial	Mejora la calidad de vida del residente	Establece oportunidades económicas	Establece una vida en comunidad y relaciones personales adecuadas	SCORE
Alternativas		$w_i= 5$	$w_i= 5$	$w_i= 4$	$w_i= 3$	$S(j)$
Climatología	$r_{i(1)}$	9	9	2	2	104
Imagen visual paisajística	$r_{i(2)}$	9	7	3	3	101
Calidad del aire	$r_{i(3)}$	9	9	2	3	107
Calidad del agua	$r_{i(4)}$	9	9	3	3	111
Accesibilidad vial	$r_{i(5)}$	8	9	7	7	134
Productividad comercial del destino	$r_{i(6)}$	8	8	8	4	128
Oferta inmobiliaria	$r_{i(7)}$	9	7	8	2	122
Calidad de servicios urbanos	$r_{i(8)}$	9	9	6	1	117
Dotaciones educativas y sociales adecuadas	$r_{i(9)}$	3	4	3	3	56
Seguridad ciudadana	$r_{i(10)}$	9	8	3	7	118
Tranquilidad del destino	$r_{i(11)}$	6	5	1	7	80
Ambiente social, trato y hospitalidad de la gente	$r_{i(12)}$	8	8	8	9	143
Oferta de ocio y diversión	$r_{i(13)}$	5	5	6	5	89
Gastronomía y cultura local	$r_{i(14)}$	6	4	4	5	81
Buenos equipamientos deportivos	$r_{i(15)}$	5	5	3	3	71
Profesionalidad y cualificación en el sector	$r_{i(16)}$	3	3	6	3	63

Fuente y elaboración: La autora

### 1.3.3. Resultados.

- 7) Una vez calculado el Score de cada alternativa, se las ordenará de mayor a menor; aquellas con el valor más alto (> 100) serán consideradas como las alternativas a recomendar.

**Tabla 4. Alternativas a recomendar**

<b>Alternativas</b>	<b>Score</b>
Ambiente social, trato y hospitalidad de la gente	143
Accesibilidad vial	134
Productividad comercial del destino	128
Oferta inmobiliaria	122
Seguridad ciudadana	118
Calidad de servicios urbanos	117
Calidad del agua	111
Calidad del aire	107
Climatología	104
Imagen visual paisajística	101
Oferta de ocio y diversión	89
Gastronomía y cultura local	81
Tranquilidad del destino	80
Buenos equipamientos deportivos	71
Profesionalidad y cualificación en el sector	63
Dotaciones educativas y sociales adecuadas	56

**Fuente y elaboración:** La autora

Con estos resultados, finalmente se ha podido determinar mediante el método del Scoring, que los factores más importantes que han incidido en el Turismo de Segunda Residencia son: **Ambiente social, Accesibilidad vial, Productividad comercial del destino, Oferta inmobiliaria, Seguridad ciudadana, Calidad de servicios urbanos, Calidad del agua, Calidad del aire, Climatología e Imagen visual paisajística.**

## **CAPÍTULO II**

### **FACTORES QUE INCIDEN EN LA COMPRA DE UNA SEGUNDA RESIDENCIA**

El turismo de segunda residencia no es considerado exclusivamente como un producto inmobiliario, los turistas exigen algo más que viviendas y urbanizaciones de calidad, por lo que los requerimientos del turismo y de los usuarios, deben ser tomados en cuenta a la hora de definir un modelo de ciudad como residencial.

En este capítulo se analizarán los factores más sobresalientes de un destino residencial, los cuales mediante el método del Scoring aplicado en la primera parte de esta investigación, se los ha considerado como la principal causa o motivo de la adquisición de segundas residencias. Para ello se ha tomado como referencia los casos de los destinos residenciales tratados en el capítulo anterior.

## **2.1. Atributos de la zona**

### **2.1.1. Imagen visual paisajística.**

Este factor es considerado como pieza clave para los destinos turísticos residenciales, el mismo que ha resultado ser capaz de representar la historia, la cultura y la biodiversidad, por lo que a primera impresión ha logrado que muchos usuarios residenciales opten por trasladarse a dichos sitios, e incluso adquieran algún tipo de propiedad y residan de manera temporal o permanente. Desde este punto de vista, la imagen paisajística de un destino se ha convertido en un elemento de primer orden, con un valor estético y aún más turístico por abarcar tanto sus atractivos naturales como culturales.

La mayor parte de usuarios residenciales buscan destinos que no sean idénticos a sus lugares de residencia, siendo evidente que éstos se dirijan a lugares exóticos, en donde puedan experimentar un verdadero “cambio” en sus vidas.

Muchos turistas residenciales han saturado sitios como *Alicante* (España) y *Guanacaste* (Costa Rica), debido a que ambos destinos se encuentran en zonas costeras, extendiéndose en litorales agrestes y enérgicos, ofreciendo a los turistas una calidad paisajística única y atractiva. Así mismo existen preferencias por sitios muy particulares como es el caso de *Cotacachi* (Ecuador), un destino ubicado en la zona andina ecuatoriana, rodeado de flamantes cordilleras con llamativos paisajes.

**Tabla 5. Total de atractivos turísticos que conforman la imagen paisajística de los destinos residenciales Alicante, Guanacaste y Cotacachi**

<b>Destino residencial</b>	<b>Sitios naturales</b>	<b>Sitios/Manifestaciones culturales</b>	<b>Total atractivos turísticos</b>
Alicante, España	14	81	95
Guanacaste, Costa Rica	236	30	266
Cotacachi, Ecuador	24	20	44

**Fuente:** Plan General de la Provincia de Alicante, anexo 3. Actividad turística en el Municipio de Alicante (2008). TT Argos, trabajo de campo (2008). Ministerio de Turismo Sierra Norte (2008).

**Elaboración:** La autora

Hay que señalar que la imagen paisajística de cada destino se distingue y se particulariza entre sí, a causa de la variación de sus atractivos naturales y culturales. Como se puede observar en la Tabla 1, la mayor parte de los atractivos de Alicante, un 85%, corresponden a sitios y/o manifestaciones culturales, mientras que en Guanacaste existe mayor cantidad de sitios naturales con un 88%, finalmente correspondiendo a Cotacachi un 55% de sitios naturales y un 45% de sitios culturales.

### **2.1.2. Accesibilidad vial.**

Es muy importante que el destino receptor cuente con facilidades de comunicación a través de adecuadas vías de acceso tanto internas como externas, para de esta manera permitir la entrada y salida del lugar sin ningún inconveniente. Para algunos de los usuarios residenciales este factor ha llegado a tomar gran importancia, debido a que su permanencia dentro del destino es solamente temporal, por lo que es inevitable que retornen a sus lugares de residencia habitual y continúen con sus respectivas actividades cotidianas.

En el caso de los destinos anteriormente mencionados, debido a la gran cantidad de nuevos residentes que acogen, se han visto en la necesidad de equiparse con importantes infraestructuras de transporte, las cuales les han permitido mejorar su accesibilidad y competitividad ante los ojos del usuario y/o visitante. En la actualidad cada uno posee diferentes vías de acceso y comunicación, contando con lo siguiente:

- *Alicante* cuenta con la existencia de un aeropuerto internacional, la presencia de una viaria de gran capacidad, red ferroviaria (en proceso de mejora), e instalaciones portuarias con terminal marítima de pasajeros.

- *Guanacaste* se encuentra beneficiado por una vía primaria de gran importancia internacional como es la carretera Interamericana Norte, la cual se encuentra en condiciones relativamente aceptables. En relación con la vía aérea, cuenta con un aeropuerto internacional, el cual recibe en promedio 38 vuelos semanales. También existe la posibilidad de ingresar a este destino por vía marítima.
- *Cotacachi* posee excelentes vías de acceso, cuenta con un terminal terrestre que ofrece servicio de transporte público las 24 horas. Su proximidad a la ciudad de Quito le ha dado la oportunidad de contar con un aeropuerto internacional cercano.

### **2.1.3. Productividad comercial del destino.**

Una oferta comercial diversa y adaptada, es calificada como un elemento indispensable para los destinos turísticos, debido a que constituye un factor determinante en la definición de la competitividad productiva de los mismos. Dentro del turismo de segunda residencia, el aumento de espacios urbanísticos ha generado una fuerte dinamización tanto desde el punto de vista sociodemográfico, como económico y comercial, dando progreso a los espacios productivos y de comercialización de la población receptora.

Aunque muchos de los destinos residenciales se han visto beneficiados gracias a los sistemas de producción tradicionales, su desarrollo no ha sido lo suficientemente fuerte como para lograr una rentabilidad económica estable. Por lo que, las actividades terciarias se han ido incrementando por diversas pautas de desarrollo: por un lado, el proceso de urbanización del campo, la merma en las actividades primarias y, por supuesto, el aumento en importancia de las ciudades y poblados, a lo que se une el turismo y sus efectos sobre el comercio y otras actividades conexas.

Tanto el caso de *Alicante* como el de *Guanacaste*, han venido experimentando un proceso de cambio productivo, que ha propiciado el abandono de las actividades tradicionales y potenciado la actividad turística e inmobiliaria. Mientras que *Cotacachi* se ha mantenido con los mismos estándares de producción habituales, los mismos que no han dado oportunidad a un desarrollo óptimo en la producción del sector turístico-inmobiliario.

### **2.1.4. Seguridad local.**

El incremento de usuarios residenciales en los destinos receptores, ha implicado la necesidad de reforzar determinados servicios, entre ellos, y uno de los más requeridos

por estas corrientes migratorias, es el servicio de seguridad. Este factor ha logrado ofrecer una imagen segura, íntegra y solvente dentro del contexto nacional e internacional.

Aunque, en cada localidad exista un Comité de Seguridad encargado de realizar los controles respectivos de auxilio para el turista o residente, no se garantiza una protección eficiente que ofrezca al usuario una estadía tranquila y sin disturbios. Las grandes concentraciones turísticas han sido una de las causas principales que ha afectado a la seguridad ciudadana de algunos destinos.

Mientras que *Cotacachi* se ha caracterizado por brindar a sus visitantes y residentes un ambiente tranquilo y acogedor, los destinos *Alicante* y *Guanacaste*, enfrentan la problemática de encontrarse en zonas muy frecuentadas por turistas o usuarios residenciales, lo que ha causado un incremento en los principales problemas sociales (delincuencia, robos, etc.) limitando las funciones de los efectivos de seguridad.

## **2.2. Atributos ambientales**

### **2.2.1. Climatología.**

El turismo residencial o de segunda residencia podría también calificarse como turismo climático, pues es éste el argumento fundamental de su motivación. Es evidente que las causas migratorias de los usuarios residenciales, se asocian más a agentes climáticos y litorales que a otros factores. Muchos de estos usuarios tienden a alejarse de las grandes ciudades y buscar reformas en su calidad de vida, especialmente en zonas geográficas con climas benignos (McIntyre, 2009; Borsdorf e Hidalgo, 2009).

En el caso de las estaciones costeras de *Alicante* y *Guanacaste*, debido a sus condiciones ambientales, han logrado mantener su atractivo tanto en el ámbito nacional como internacional, desarrollando un turismo residencial masivo. Aunque *Cotacachi* no cuenta con un clima veranero, se ha caracterizado por encontrarse en una zona andina y subtropical, las cuales le han proporcionado un ambiente con excelentes atributos climáticos para la práctica de actividades al aire libre durante la mayor parte del año.

### **2.2.2. Calidad del agua.**

El agua, como factor esencial del paisaje dominante en determinados espacios naturales, reviste un perfil estratégico tanto para el sector turístico como para el inmobiliario. Los recursos de agua pueden influir en la elección de un destino, más aún cuando existen problemas de escasez o mala calidad del agua.

Debido al aumento de los espacios urbano-turísticos, los destinos residenciales *Alicante*, *Guanacaste* y *Cotacachi*, han desarrollado grandes planes de sistemas de distribución y de gestión de agua potable, optimizando su grado de calidad y fiabilidad para abastecer las unidades de consumo relacionadas con el dinamismo del sector turístico-residencial.

### **2.2.3. Calidad del aire.**

Siendo la calidad del aire el mejor argumento medioambiental de los destinos residenciales, muchas personas han optado por trasladarse y llevar una mejor calidad de vida dentro de estos sitios, los mismos que se han caracterizado por la escasa presentación de contaminantes atmosféricos en su ambiente, de manera que han prometido a sus habitantes una mejor calidad del aire.

El origen de la contaminación atmosférica no puede atribuirse exclusivamente al sector turístico e inmobiliario. Sin embargo, la misma puede afectar la salud humana al deteriorar la calidad del aire si llegara a presentarse en altos niveles.

A pesar de ser un destino muy grande y con una alta afluencia de turistas residenciales, *Alicante* ha presentado una contaminación ambiental limitada, situándolo entre una de las ciudades españolas con mayor concentración de ozono y con un porcentaje bajo de CO<sub>2</sub>, contribuyendo de manera mínima a la contaminación atmosférica. Mientras que, *Guanacaste*, ha tenido que enfrentarse a varios problemas a causa de esta contaminación, la cual ha generado repercusiones negativas en la calidad del aire a nivel local, perjudicando tanto a residentes como a visitantes. A diferencia del destino *Cotacachi*, que debido a su ubicación, tamaño y dinamismo turístico, se lo ha considerado una zona sin contaminación ambiental.

### **2.3. Oferta inmobiliaria**

Turismo de segunda residencia es el término utilizado cada vez con más frecuencia para dar a conocer este nuevo nicho del mercado inmobiliario. El crecimiento del sector inmobiliario se ha convertido, gradualmente, en uno de los pilares del desarrollo de las economías urbanas, considerándose como fundamental para explicar el dinamismo económico actual de los destinos receptores. Personajes empresariales y políticos, destacan su contribución a la creación de empleo, a una mayor recaudación monetaria y al impulso de la actividad turística.

Para la mayor parte de usuarios residenciales, dentro de esta oferta los factores que han influido de manera óptima en la compra o adquisición de segundas residencias, son el tipo de vivienda y su precio entorno a la disponibilidad financiera de la demanda.

### **2.3.1. Tipos de vivienda.**

En los últimos años, la oferta inmobiliaria ha mostrado un gran incremento debido al impulso de condiciones económicas y políticas cada vez más favorables, las mismas que han permitido la expansión de proyectos inmobiliarios, cuyos constructores y promotores han ido trabajando en la innovación de modelos de construcción de viviendas de acuerdo a los requerimientos de la demanda.

El carácter de una segunda residencia varía de acuerdo a la necesidad y/o preferencia de la demanda, por lo que existen dos grupos de propietarios/usuarios residenciales. Unos con un régimen laboral activo que disfrutan estas viviendas un máximo de 30 días de vacaciones al año o los fines de semana, y quienes preferirían adquirir casas de verano o departamentos en conjuntos multifamiliares. Otros son los retirados o familias migrantes, atraídos por un mejor clima y calidad de vida, que pasan largas temporadas o residen de manera permanente con un comportamiento más próximo al de sus lugares de origen, los cuales ocuparían casas unifamiliares o privadas para su uso durante todo el año.

Aunque resulte difícil elaborar una tipología precisa de los tipos de vivienda del turismo residencial, es común encontrar en la mayor parte de sitios residenciales tipos de construcción similares, desde pequeñas cabañas o villas habilitadas como vivienda fija, hasta las mansiones más lujosas y haciendas modernizadas para fines residenciales.

Como consecuencia del exceso de demanda, numerosos destinos costeros como el caso *Alicante*, fueron incorporados al negocio de compra/venta de inmuebles a medida que este boom inmobiliario se imponía como tendencia. Su resultado un territorio crecientemente urbanizado, ambientalmente muy castigado y con un alto índice de ocupación del suelo turístico. Así mismo en la provincia costarricense *Guanacaste*, las cifras de segundas residencias construidas fueron aumentándose de manera instantánea, causando desgaste en el suelo urbano y un déficit en las instalaciones y servicios. Sin embargo este auge en la construcción de viviendas secundarias, ha logrado introducir la oferta inmobiliaria de ambos destinos en el mercado exterior, permitiéndoles obtener grandes inversiones extranjeras. El caso *Cotacachi*, por encontrarse en proceso de

inclusión al mercado inmobiliario externo, no ha llegado a superar la capacidad de carga urbanística de su territorio, por lo que proyectos de segundas residencias son escasos.

**Tabla 6. Número de segundas residencias de los destinos Alicante, Guanacaste y Cotacachi dentro del parque inmobiliario nacional y local**

<b>Destino nacional</b>	<b># de viviendas secundarias</b>	<b>Destino local</b>	<b># de viviendas secundarias</b>
España	3.681.565	Alicante	326.705
Costa Rica	147.204	Guanacaste	21.893
Ecuador	297.350	Cotacachi	1.085

**Fuente:** Censo de Población y Vivienda, España (2011). Censo de Población y Vivienda, Costa Rica (2011). Censo de Población y Vivienda, Ecuador (2010).

**Elaboración:** La autora

En España existen alrededor de 3, 6 millones de residencias secundarias; viviendas en las que se habita de manera temporal, generalmente durante las vacaciones y los fines de semana, aunque en algunos casos se las ha usado por tiempo indefinido. Del total de estas viviendas secundarias, la provincia de Alicante cuenta con el 8.87%. Estas casas se pueden dividir en tres grupos: las que se encuentran cerca de la ciudad en la que se vive, la casa familiar del pueblo y el apartamento en una zona turística de la costa.

Pese a que Guanacaste se destaque por el menor porcentaje de habitantes (7.6%), es una de las provincias costarricenses con la mayor tasa de crecimiento anual en vivienda, siendo las principales de carácter residencial, por lo que cuenta con un 14.87% del total de viviendas secundarias.

En Ecuador, al contar las viviendas desocupadas con ocupantes ausentes, como viviendas secundarias o de segunda residencia, Cotacachi se encuentra apropiada por el 0.36% del total de viviendas secundarias dentro del país.

### **2.3.2. Nivel de costos de vivienda.**

Sin duda alguna uno de los factores que más influye en la demanda de viviendas es el precio, el cual se lo determina en función de ciertos elementos como: ubicación, coste del suelo y tipo de vivienda.

La construcción de los destinos y la ordenación del territorio, ha quedado básicamente en manos de los promotores, excluyendo al más mínimo proceso participativo local, lo que ha

ocasionado una producción de viviendas mucho más alta que la población residente. Sin embargo el exceso de demanda exterior ha causado que los precios inmobiliarios no dejen de aumentar, alcanzando cotas que resultan inalcanzables para amplios sectores sociales. De esta manera se ha creado la burbuja inmobiliaria, donde el precio final queda muy por encima del precio real. Si se quisiera vender más caro, lo razonable sería esperar a que todas las acciones coticen a ese precio, pero en el mercado inmobiliario esto no sucede. Cada propietario elige el precio al que pone una vivienda, aunque este precio no se corresponda con la oferta existente o aunque nunca la consiga vender.

**Tabla 7. Precio promedio por metro cuadrado de las propiedades en los destinos residenciales Alicante, Guanacaste y Cotacachi**

	Alicante, España	Guanacaste, Costa Rica	Cotacachi, Ecuador
Tipo de propiedad	Precio/m2 (\$US)	Precio/m2 (\$US)	Precio/m2 (\$US)
Lotes residenciales	\$191,66	\$187,50	\$42.41
Condominios/casas	\$1.236,99	\$2.717,30	\$655.73

**Fuente:** Ministerio de Fomento, España (2013). Estadísticas de Construcción INEC, Costa Rica (2011), e investigación propia.

**Elaboración:** La autora

Dentro del mercado inmobiliario legal, el precio del suelo como el de la vivienda dependen en gran medida del estado económico del destino, y del avance de la actividad inmobiliaria local, provocando un aumento en su valor o una caída.

La provincia de *Alicante* ha mantenido los precios de su parque inmobiliario ligeramente mejor que el resto del país, aunque tampoco se ha librado de la cuesta abajo de propiedades que se han devaluado con el pasar de los años. A pesar de encontrarse en pleno apogeo de la especulación inmobiliaria, comprar una vivienda o un terreno en Alicante es realmente barato.

El caso de *Guanacaste*, desde el desarrollo del turismo residencial, ha presentado un grave y amplio problema acerca de una enorme sobrevaloración de tierras, la cual se ha dado con la llegada de nuevos grupos de alto poder adquisitivo. Esto ha causado que los precios de tierra y vivienda se encuentren fuera del alcance de la mayor parte de la población residente. Por lo tanto el auge inmobiliario ha llevado a un proceso de

exclusión: las nuevas generaciones en la costa y los inmigrantes de bajos ingresos que se establecen ahí, no pueden comprar tierra en las regiones costeras.

En *Cotacachi*, la afluencia continua de extranjeros ha causado en los últimos años un auge en el sector de la construcción. Por lo que existen varias empresas locales dedicadas a bienes raíces, en donde la oferta inmobiliaria va desde viviendas modernas por estrenar, hasta casas y apartamentos de edad en necesidad de renovación, las mismas que pueden ser adquiridas a precios realmente cómodos.

#### **2.4. Calidad de servicios urbanos**

A medida que las ciudades aumentan su población y se vuelven cada vez más complejas e interconectadas, los servicios se acrecientan. Estos servicios, determinantes del desarrollo social y económico, se han vuelto uno de los temas centrales de la gestión de los destinos.

El funcionamiento de una ciudad está directamente vinculado a los niveles de prestación de servicios urbanos, los cuales han proporcionado una mejor calidad de vida a las comunidades, siendo esta una de las principales razones o motivaciones de la llegada de cientos de turistas a los diferentes destinos residenciales. Contar con estos servicios ha permitido que sectores económicos como el inmobiliario y turístico, desarrollen una oferta competitiva a nivel nacional e internacional.

Para generar una imagen turística coherente, el municipio de *Alicante*, tanto para la captación de turistas y visitantes como para inversiones que generen beneficio económico a la ciudad, ha introducido modernos métodos de gestión de calidad incorporando el uso de nuevas tecnologías para la mejora y agilización de los servicios básicos, especialmente en aquellos de uso común (agua potable, electricidad, recolección de desechos, etc.).

En la unidad de *Guanacaste Norte* se encuentran disponibles la mayor parte de instituciones públicas, en donde se localizan los servicios relacionados a educación, medio ambiente, salud y servicios básicos, cuyo accionar cubre un amplio territorio. Sus habitantes locales, entre ellos los residenciales, califican a los servicios como: el alumbrado, la electricidad y abastecimiento de agua potable, con más de un 60% de opiniones positivas. Por otro lado, el peor servicio en diferentes puntos de la unidad, es el

que ofrece la municipalidad que se refleja en la falta de mantenimiento de las vías, principalmente de las secundarias.

Dentro de la municipalidad de *Cotacachi*, un alto porcentaje de la población residente tiene acceso a los principales servicios básicos o urbanos, que mediante redes públicas los habitantes locales como residenciales han podido gozar de sus beneficios obteniendo una mejor calidad de vida. A pesar de ser un destino eminentemente rural poseen coberturas sobre el 90% de la población, siendo la más limitada la recolección de basura, debido a que tan solo el 30% de habitantes tiene acceso a este servicio

## **2.5. Ambiente social**

Además de una buena calidad de servicios básicos y turísticos, es importante que un destino se caracterice por su cultura y calidez social. Debido a que este comportamiento representa uno de los factores fundamentales que influye en la elección de un destino como ideal, para residir y relacionarse con su entorno poblacional.

El ambiente social es considerado como un sistema que integra a actores, actividades y lugares, cuya finalidad es la recreación de los individuos mediante su traslado fuera de sus lugares habituales. Un ambiente social sin conflictos, es de suma importancia para todos aquellos destinos en donde la actividad turística-inmobiliaria forma parte de su economía y, por lo tanto, un elemento dinamizador de las estructuras sociales, culturales y políticas.

La comunidad receptora como parte del sistema turístico, mantiene un papel trascendental con todos y cada uno de los otros elementos que constituyen el sistema. La comunidad local se la ha considerado simplemente como un elemento indispensable dentro de este fenómeno turístico. Por un lado, la comunidad, aunque quizá como parte de su vida habitual, provee los servicios necesarios para satisfacer las necesidades de la demanda. Estos servicios incluyen no sólo aquellos relacionados con la satisfacción de necesidades fisiológicas (hospedaje y alimentación), sino también aquellos como servicios médicos, de recreación, y de consumo; es decir, servicios que fueron mayormente creados en beneficio de la comunidad local, pero que son también paralelamente aprovechados por usuarios residenciales. Indudablemente la población local, dentro de un contexto de oferta y demanda, se ha identificado como un elemento clave en el atractivo de los destinos.

El grado de amabilidad u hostilidad que la comunidad receptora presente, será lo que defina o determine la frecuencia de visita o la permanencia de turistas en el destino. En este sentido, la disposición de la comunidad local ante los nuevos residentes o visitantes puede definir el éxito o fracaso de un destino residencial.

Los destinos protagonistas de esta reciente tipología turística, como son: *Alicante*, *Guanacaste* y *Cotacachi*, se han distinguido entre los sitios más populares del mercado turístico-inmobiliario internacional, por lo que se ha generado una afluencia masiva de turistas residenciales en dichos lugares. Es por ello que, las comunidades locales han llegado a acostumbrarse y a entablar buenas relaciones con los turistas, siendo para ellos una gran ventaja en sus actividades cotidianas, y para la población local una gran oportunidad económica.

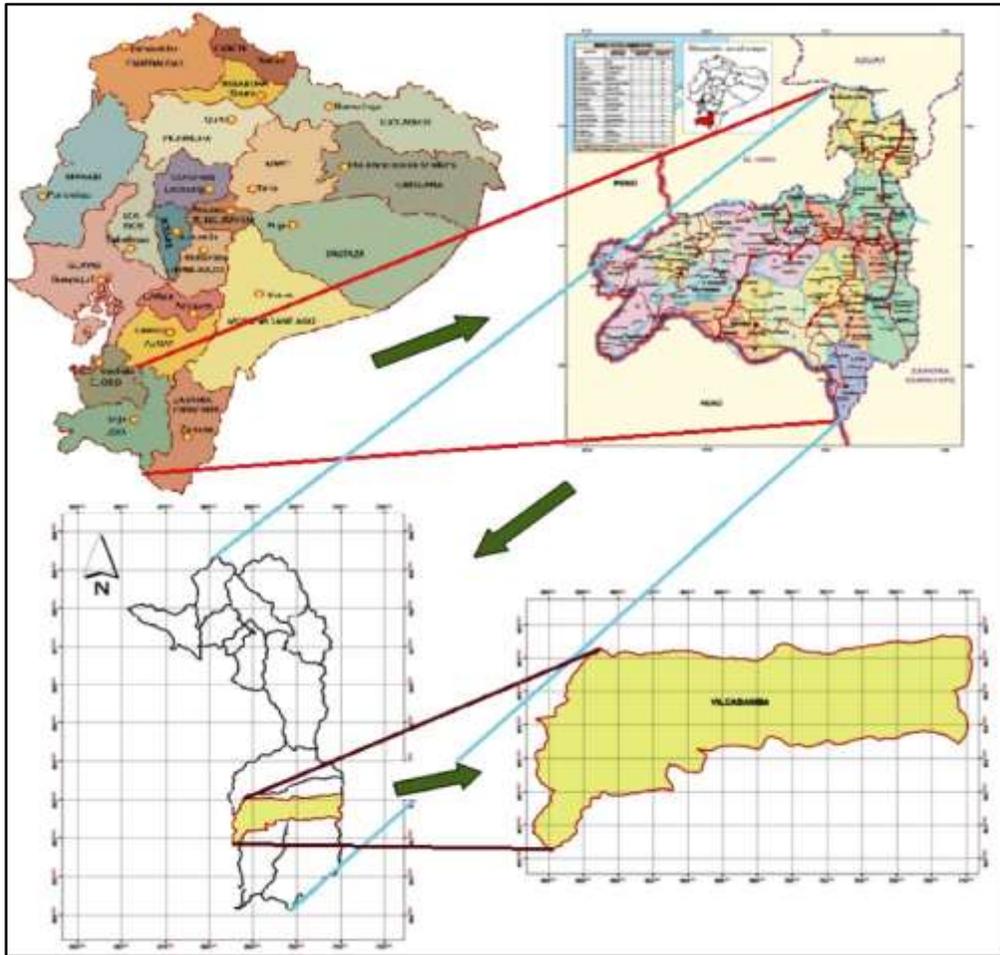
### **CAPÍTULO III**

#### **ASPECTOS GENERALES DEL DESTINO RESIDENCIAL VILCABAMBA**

### 3.1. Entorno físico-espacial

#### 3.1.1. Situación geográfica y extensión.

La Parroquia de Vilcabamba se encuentra ubicada al sur oriente del cantón y provincia de Loja, a una distancia de 42 km, con una altitud de 1500 m.s.n.m. Tiene una extensión de 159.33 km<sup>2</sup>, limitando al norte con San Pedro de Vilcabamba, al sur con la Parroquia de Yangana, Quinara y Quebrada de Lambunuma, al este con la Cordillera Oriental de los Andes, y al oeste con la Cordillera de Taranza y la quebrada de Guatucho.



Mapa Nº 4. Ubicación geográfica de Vilcabamba

Fuente y elaboración: Geología Ambiental y Ordenamiento Territorial. UNL (2011)

### **3.1.2. Movilidad y conectividad.**

La infraestructura vial de Vilcabamba, compuesta por vías primarias, secundarias y terciarias, ha obtenido una favorable puntuación debido a su buen funcionamiento de acuerdo a la accesibilidad y estado de vía (Cartografía Base del Gobierno Provincial Loja, 2008), lo cual ha beneficiado al desarrollo y dinamismo económico del sector.

Al ingresar al Valle de Vilcabamba, es evidente que su cabecera urbana se encuentra asfaltada y adoquinada con respectiva señalética vial. Mientras que en la parte rural las carreteras que van hacia los barrios son de lastre o de tercer orden, lo que ha causado molestias a algunos pobladores, sin embargo son transitables.

### **3.1.3. Características climáticas.**

Vilcabamba por situarse en una zona templada subtropical, cuenta con un excelente clima primaveral de 19 a 25°C, con 4°C de diferencia entre el día y la noche; a 4 km de radio fuera del Valle se disminuye un poco la temperatura. Durante el día, el aire mantiene una temperatura térmica con una presión de 0.8°C. Estas características climáticas han sido consideradas como factores muy favorables para la estabilidad del corazón y regularización de la sangre (Revista Vilcabamba Saludable, 2009).

Esta parroquia con una humedad de 60-65% y una precipitación anual de 872,4 mm, tiene dos estaciones bien definidas, invierno de Diciembre a Mayo y verano de Junio a Noviembre. Existiendo generalmente vientos agradables por las corrientes frías y cálidas de las cordilleras Oriental y Occidental (Cinfa, 2006).

### **3.1.4. Paisaje.**

Vilcabamba es un destino poseedor de un sinnúmero de paisajes naturales que resultan atractivos para propios y extraños. Como son los casos de: el cerro La Guaranga en donde se encuentra ubicado el Agua de Hierro o más conocida como “agua milagrosa”; el cerro Mandango o “Montaña Sagrada”, el cual se ha llegado a formar en el mirador del valle.

En el barrio Yamburara Alto, se puede observar estoraques, que son rocas con características de desierto producto de una erosión acelerada, las mismas que aportan a una belleza paisajística única por sus formaciones milenarias.

Sus ríos son otro componente que realza el entorno natural de la Parroquia. Existen dos ríos Capamaco y Yambala, (que forman el río Chamba), los cuales presentan una vegetación muy particular y una serie de cascadas y pozas muy adecuadas para la recreación de niños y adultos.

Al realizar varias actividades recreativas a través de los caminos montañosos alrededor del valle, como: caminatas, ciclo paseos y tours a caballo, se puede apreciar una vista espectacular de Vilcabamba, descubriendo hermosos paisajes que al contemplarlos emanan una energía que rejuvenece el espíritu y la mente.

### **3.1.5. Clases de cobertura vegetal y uso del suelo.**

En el territorio de la parroquia se encuentran los siguientes tipos de cobertura vegetal natural: bosque siempre-verde de los Andes, matorral alto, matorral seco alto, páramo y pasto natural. Entre ellos, los pastos naturales ocupan la mayor superficie, con el 47%; seguidos del matorral seco alto con el 17,6%; el bosque siempre-verde de los Andes con el 14%, y el páramo con el 6,5%, que se ubica en las partes altas dentro de los límites del Parque Nacional Podocarpus. Es decir, los ecosistemas naturales representan más del 85% de la superficie de Vilcabamba.

Otros tipos de uso del suelo son: agroforestería, áreas erosionadas, bancos de arena, lagunas artificiales, ríos, cultivos de ciclo corto, cultivos perennes, infraestructura vial, lagunas naturales, pastos cultivados, plantaciones forestales y viviendas rurales.

El área productiva está representada por cultivos perennes (huertas) con 344 ha, pastos cultivados 196 ha, agroforestería 168 ha, plantaciones forestales 158 ha y cultivos de ciclo corto con 43 ha, en total existen 909 ha dedicadas a actividades agropecuarias y forestales, representando el 6% de la superficie parroquial.

El área poblada, urbana y rural, representa el 1,8 % es decir cerca de 300 ha, ubicadas en las zonas planas del valle y que poco a poco han ido sustituyendo a las áreas agropecuarias (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 2011).

### **3.1.6. Ocupación del suelo urbano.**

En el casco urbano de Vilcabamba, existen 50 manzanas con un área total de 33.10 ha. El área total construida en la cabecera urbana es de 16,74 ha, de las cuales el 41,36 % es para vivienda, el 3,92 % para uso comercial y 33,6 % para el uso institucional como

colegios, escuelas, municipio, policía, centros de cultura, centros de emergencia y cementerio.

En la cabecera parroquial se ha verificado la existencia de 498 viviendas, las que en su mayoría están habitadas. El 49,50 % corresponde al área libre dentro de las manzanas (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 2011).

### **3.1.6.1. Clasificación del suelo urbano.**

- **Zona consolidada**

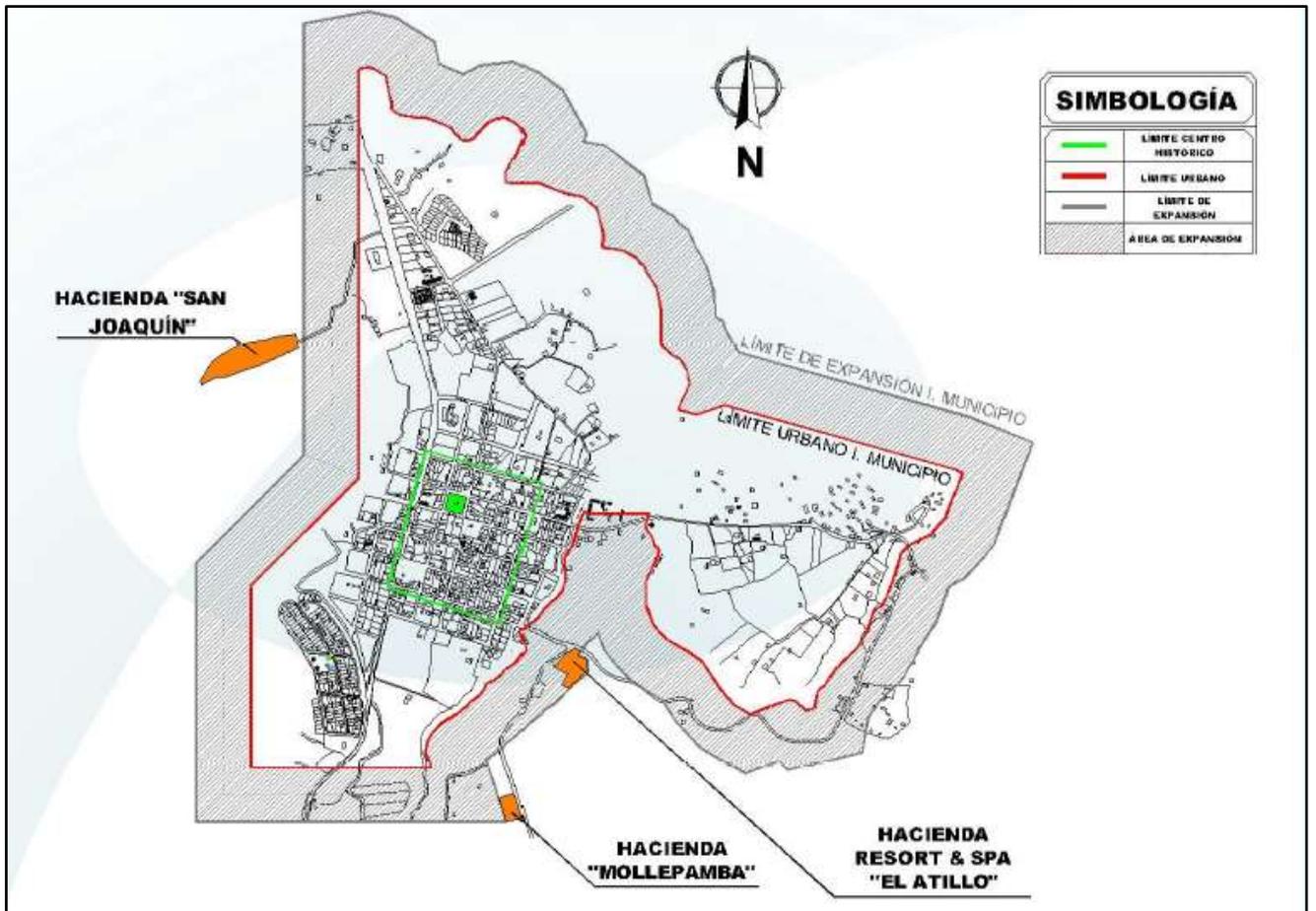
Se ha denominado zona consolidada porque se encuentra claramente definida la trama urbana (manzaneo y vías) y el deslinde predial. En esta zona se encuentran asentadas el 80% de las edificaciones que están dentro del perímetro urbano, debido a esto, la zona está dotada en su totalidad de servicios básicos y sus vías son pavimentadas, adoquinadas y de tierra.

- **Zona en consolidación**

Denominada así porque todavía no es clara la trama urbana; se encuentran proyectadas algunas urbanizaciones que aún no se han consolidado. No existe un deslinde predial claro, debido a que la mayoría de los predios pertenecen a fincas o lotes más grandes que se han visto divididos por el perímetro urbano.

- **Zona de expansión**

Esta zona no presenta trama urbana alguna, está atravesada por las vías que comunican a la cabecera urbana de Vilcabamba con otras parroquias vecinas. La cobertura en servicios básicos es baja y se encuentran sólo en los predios que lindan con las vías interparroquiales. La parcelación del terreno es poca debido a la presencia de haciendas, el uso del suelo es totalmente agrícola y existen muy pocas edificaciones. (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 2011).



**Mapa Nº 5. Zona consolidada, en consolidación y de expansión de Vilcabamba**  
Fuente y elaboración: Ilustre Municipio de Loja, Planimetría Parroquia Vilcabamba (2009)

### 3.2. Entorno social y cultural

#### 3.2.1. Características demográficas.

Según el INEC, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda del 2010, Vilcabamba se encuentra conformada por 4.781 habitantes, los cuales se dividen en 2373 hombres y 2408 mujeres.

**Tabla 8. Número de habitantes de la Parroquia Vilcabamba**

<b>Sexo</b>	<b>Nro.</b>	<b>%</b>
Hombre	2373	49.63%
Mujer	2408	50.37%
<b>Total</b>	<b>4781</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** INEC, Censo de Población y Vivienda (2010)

**Elaboración:** La autora

En lo referente a la Población Económicamente Activa (PEA), existe una plaza de 1814 personas, donde 1241 son hombres (64,07%) y 573 son mujeres (28,68%). Mientras que la Población Económicamente Inactiva (PEI) es de 2120, conformada por 696 hombres (35,93 %) y 1424 mujeres (71,32%), dando un total de 3934 personas.

**Tabla 9. Población Económicamente Activa y No Activa de la Parroquia Vilcabamba**

<b>PEA</b>			<b>PEI</b>			<b>Total</b>
<b>Sexo</b>	<b>Nro.</b>	<b>%</b>	<b>Sexo</b>	<b>Nro.</b>	<b>%</b>	
Hombre	1241	64.07%	Hombre	696	35.93%	1937
Mujer	573	28.68%	Mujer	1424	71.32%	1997
<b>Total</b>	<b>1814</b>	<b>46.10%</b>	<b>Total</b>	<b>2120</b>	<b>53.90%</b>	<b>3934</b>

**Fuente:** INEC, Censo de Población y Vivienda (2010)

**Elaboración:** La autora

Debido a la variedad de asentamientos de grupos extranjeros, Vilcabamba se ha convertido en un destino residencial con una variedad de etnias y culturas, a quienes se los ha considerado como flujos migratorios con residencia permanente o temporal. De acuerdo a datos según el lugar de nacimiento proyectados por el INEC (2010), este Valle cuenta con un total de 301 personas foráneas de las cuales la mayor parte provienen del continente europeo y norteamericano.

**Tabla 10. Número de habitantes extranjeros de la Parroquia Vilcabamba**

<b>Continente</b>	<b>Nro.</b>	<b>%</b>
Europa	133	44.19%
Norteamérica	66	21.93%
Centroamérica	1	0.33%
Sudamérica	65	21.59%
Asia	9	2.99%
Oceanía	6	1.99%
Sin especificar	21	6.98%
<b>Total</b>	<b>301</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** INEC, Censo de Población y Vivienda (2010)

**Elaboración:** La autora

### **3.2.2. Cultura de la parroquia.**

La gente de la parroquia Vilcabamba se la considera tranquila, amable, sencilla, religiosa, acogedora y apacible; llevando consigo algunas tradiciones, costumbres, prácticas, reglas, religión, normas de comportamiento y sistemas de creencias, que poco a poco se las ha ido dejando atrás, debido a los asentamientos multiculturales que han provocado que lleguen nuevas tecnologías e ideales que de una manera u otra han opacado la cultura tradicional.

### **3.2.3. Potencialidades y limitaciones.**

Para concluir con el sistema sociocultural de esta localidad, es necesario tomar en cuenta los problemas sociales como: el nivel de pobreza, necesidades básicas insatisfechas, inflación, etc. Sin embargo Vilcabamba está evolucionando económicamente como consecuencia de la migración, la misma que ha favorecido a ciertos sectores como el turístico y el de la construcción, ampliando la necesidad de mano de obra y el mercado en general.

Una de las principales ventajas de la migración en Vilcabamba, es la adaptación inmediata de los turistas debido al carisma de los habitantes, la belleza paisajística y sin lugar a duda por su incomparable clima, sin embargo las diferencias culturales y especialmente los patrones de consumo de los extranjeros se considera como una

desventaja, ya que ha causado ciertos inconvenientes en lo referente a la distribución equitativa y eficiente de los recursos públicos que le corresponden a la comunidad local.

### **3.3. Entorno ecológico**

#### **3.3.1. Condiciones ambientales.**

El buen estado de las condiciones ambientales del Valle de Vilcabamba, es el resultado del contacto y la intervención del Parque Nacional Podocarpus del cual provienen corrientes de aire de las zonas altas, así como sus aguas limpias y puras con un elevado contenido en minerales; respecto a su estabilidad climática posee una temperatura permanente muy agradable debido a que no tiene fluctuaciones espontáneas. En lo referente a su flora y fauna están constituidas por una gran diversidad de especies, por lo que el Valle engloba diferentes tipos de cobertura vegetal y se encuentra en una zona de amortiguamiento de este parque (Plan estratégico de desarrollo turístico sostenible de Vilcabamba. Catherine Ruilova, 2014).

#### **3.3.2. Geomorfología.**

- **El suelo**

El área de Vilcabamba corresponde a una depresión del callejón interandino, en donde sus suelos se han caracterizado por su excelente fertilización, como el caso de los suelos inceptisoles aptos para soportar una sucesión de cultivos con manejo adecuado, y los suelos molisoles eficaces para el cultivo de cereales (El suelo como Sistema Ecológico. Alexandra Ugarte, 2007).

El uso actual del suelo y la cobertura vegetal de Vilcabamba corresponde en mayor extensión al pasto natural con 2978,57 has, mientras que a los cultivos les pertenece un área de 713,59 has, a los ríos 26,64 has y al área urbana 15,30 has.

El conflicto de uso del suelo de la parroquia se distribuye en: uso adecuado del suelo que posee 10930,088 has (71,45%), subutilizado 2882,842 has (18,84%) y el sobre uso es de 1484,652 has (9,705%), (MAGAP, 2008).

- **El aire**

Pese al incremento de la utilización de vehículos, generación de incendios forestales, entre otros factores contaminantes, el aire de este Valle se ha mantenido limpio debido a su abundante cobertura vegetal que lo ha purificado.

- **El agua**

Al Valle de Vilcabamba le circulan los ríos Uchima y Chamba, en los cuales confluyen el Capamaco y Yambala, dando como resultado la conformación del río Vilcabamba. Siendo el Capamaco la fuente de captación de agua potable para la parroquia, el mismo que ha servido para el sistema de riego, donde ha beneficiado a 226 socios propietarios de dichas tierras (Revista Vilcabamba Saludable, 2009).

Estudios científicos han determinado que estos recursos hídricos son extraordinariamente ricos en minerales, destacando: el calcio, magnesio, manganeso, sodio, potasio, arsénico, fósforo, etc., los cuales mediante sus propiedades medicinales y curativas han brindado buena salud y prolongación de vida a sus habitantes.

### **3.4. Entorno económico-productivo**

#### **3.4.1. Aspectos productivos.**

La parroquia de Vilcabamba, dentro del contexto socio-económico del cantón Loja, ha tomado mucha importancia de acuerdo a su auge y desarrollo local, destacándose en los principales sectores económicos como el primario, secundario y técnico, gracias a la existencia de varias asociaciones que se han dedicado a la producción, las mismas que se dividen en varias actividades como: ganadería, avícola, agricultura, bancarias, artesanías, guías, entre otras.

Los sistemas de producción son tradiciones, lo que le ha permitido el aprovechamiento de sus recursos de una manera sustentable y en armonía con el ambiente, haciendo de ese Valle una zona productiva y con una gran oferta para el turismo nacional e internacional.

En el aspecto productivo agrario podemos señalar que Vilcabamba se ha caracterizado por ser un centro agrícola, cuyas tierras son aptas para el cultivo donde prima el café, la caña de azúcar y el maíz principalmente, en segundo orden tenemos cultivos de frutales entre otros de carácter comercial de bajo impacto. Los productos orgánicos han incrementado su demanda últimamente, debido a los nuevos residentes extranjeros, donde el principal enfoque es un turismo de vida saludable.

Dentro del sector industrial, se puede destacar la presencia de fábricas de panela por la facilidad de cultivo de la caña, seguido de la producción del café y la elaboración del chamico un cigarro tipo habano propio del sector. Además existe una fábrica donde

elaboran vinos de Vilcabamba, los mismos que son elaborados con frutas de la zona como son: café, pomarrosa, naranja, mora, groncella, membrillo, etc. Cabe mencionar que Vilcabamba cuenta con dos plantas industriales de agua: Vilcagua y Vilcavida (Plan estratégico de desarrollo turístico sostenible de Vilcabamba. Catherine Ruilova, 2014).

### **3.5. Evolución y desarrollo del Turismo**

#### **3.5.1. Fase pre-turística: Los primeros visitantes.**

La fama de este Valle se debe a que en los años 50 el doctor Eugene H. Payne, destacado investigador clínico estadounidense, visitó estas tierras y quedó muy impresionado por sus características climáticas, lo que contribuyó al recobro de su salud sanando sus dolencias. Publicó un artículo titulado *“Islas de Inmunidad”*, en el que relató su proceso de sanación durante su permanencia en Vilcabamba y en el que describía a esta parroquia como un lugar donde no existían las enfermedades y la gente vivía hasta los 100 años. A raíz de esto empezaron a llegar muchos extranjeros, entre científicos y turistas, los mismos que iban promoviendo por el mundo la idea de que este lugar era sagrado.

Dentro de los primeros casos de visita de extranjeros al Valle de Vilcabamba, también se encuentra el del norteamericano Albert Krammer, un ingeniero quien en 1956 llegó a este lugar con el único propósito de recuperarse de una enfermedad cardíaca que padecía y, sorprendiéndole grandemente el conseguir su objetivo en tan corto tiempo de estadía, decidió permanecer en Vilcabamba.

En la década de los sesenta Vilcabamba se hizo aún más famoso gracias a la llegada de un peculiar personaje llamado Johnny Lovewisdom, un estadounidense-finlandés quien promovió algunas prácticas naturistas, sobre todo en lo que tiene que ver con la alimentación. El artículo sobre Vilcabamba titulado *“Islas de Inmunidad”* publicado por Eugene Payne en la revista Reader's Digest, encendió interés en Lovewisdom por lo que de inmediato se trasladó hasta allí.

Otra de las interesantes visitas a este Valle, fue la del Dr. David Davies de la Universidad de Londres, y el Dr. Alexander Leaf de la Universidad de Harvard, ambos gerontólogos, quienes debido a los numerosos reportes acerca de la longevidad de las personas de Vilcabamba, visitaron a Lovewisdom el cual se convirtió para ellos en consultor sobre los centenarios.

Posteriormente varios artículos acerca de Vilcabamba, escritos y publicados por investigadores y otros personajes en varios medios de comunicación internacionales, se encargaron de mejorar la reputación de este Valle, catalogándolo como un destino único en el mundo en donde la vida se prolonga. Todas estas circunstancias fueron las que condujeron a un fuerte aumento y desarrollo del turismo de la zona.

### **3.5.2. Desarrollo del Turismo y su promoción.**

Con los antecedentes mencionados anteriormente, Vilcabamba empezó a potencializarse como un elemento altamente turístico para el cantón Loja, lo que generó el inicio de un plan de desarrollo local para el aprovechamiento de todos sus recursos turísticos para beneficio de la localidad.

Es así como este Valle instauró áreas de esparcimiento y otros servicios, los cuáles fueron incrementándose con el aumento de la población y la llegada de turistas extranjeros y locales. Con el apoyo de una buena infraestructura (accesibilidad, comunicación, energía, etc.), a lo largo del tiempo la planta turística de esta parroquia fue progresando y mejorando tanto en sus instalaciones como en su servicio. En la actualidad la planta turística de Vilcabamba se encuentra compuesta por 51 establecimientos que se dividen en: 16 alojamientos, 32 alimentos y bebidas y 3 de recreación y/o esparcimiento, superando al resto de las principales parroquias turísticas del cantón Loja (CATASTRO, 2012).

Además de las investigaciones científicas realizadas en Vilcabamba, cabe mencionar que el potencial turístico de este privilegiado sitio se debe también por sus atractivos naturales, culturales, áreas con valores escénicos y pobladores, tal es la razón que se ha convertido en un destino residencial interesante a nivel nacional e internacional.

El total de atractivos turísticos inventariados son 14: 7 atractivos de sitio natural y 7 atractivos de manifestación cultural, los mismos que se encuentran próximos entre sí y a la planta turística local, proyectándose como espacios potenciales para el desarrollo del turismo en el presente y en el futuro.

**Tabla 11. Inventario atractivos turísticos de la Parroquia Vilcabamba**

Nro.	Nombre del atractivo	Ubicación	Categoría	Tipo
1	Cascada El Palto	Yamburara alto	Sitio natural	Río
2	Río Yambala	Yamburara alto	Sitio natural	Río
3	Estoraques de Yamburara	Yamburara alto	Sitio natural	Fenómeno geológico
4	Río Chamba	Yamburara bajo	Sitio natural	Río
5	Rumi Wilco	Yamburara bajo	Sitio natural	Sistema de Áreas Protegidas
6	Agua de Hierro	Yamburara bajo	Sitio natural	Espeleológico
7	Cerro Mandango	Los Huilcos	Sitio natural	Montaña
8	Centro Recreacional Yamburara	Yamburara bajo	Sitio natural	Realizaciones y técnicas científicas
9	Iglesia Cristo Luz del Mundo	Parque Central	Manifestación cultural	Histórico
10	Fiestas del Sagrado Corazón de Jesús	Parque Central	Manifestación cultural	Etnografía
11	Fiestas del Señor de la Buena Esperanza	Parque Central	Manifestación cultural	Etnografía
12	Artesanías	Parque Central	Manifestación cultural	Etnografía
13	Gastronomía	Parque Central	Manifestación cultural	Etnografía
14	Carnavales	Parque Central	Manifestación cultural	Acontecimientos programados

**Fuente y Elaboración:** Plan estratégico de desarrollo turístico sostenible de la parroquia Vilcabamba, Catherine Rulova (2014)

En los últimos años Vilcabamba ha tomado relevancia en el Ecuador como un sitio propicio para residir de manera permanente o temporal, en donde aparte de haberse desarrollado turísticamente, también ha logrado posesionarse dentro del mercado inmobiliario, lo cual se ha enfocado a la construcción de nuevas viviendas cuyos propietarios o usuarios residenciales han decidido quedarse a consecuencia de varios factores como son: estabilidad climática, estilo de vida, costo de la vida, el agua, aire puro, calidad visual paisajística, entre otros, considerándolo de esta manera como un destino de segunda residencia o residencial.

En la actualidad el uso de las TIC's ha ayudado a revolucionar el panorama de los negocios turísticos e inmobiliarios de Vilcabamba. El caso del prestigioso grupo editorial

International Living<sup>1</sup>, quienes a través de su página web y otros medios, han servido de intermediarios para promocionar internacionalmente a este Valle y sus atributos, permitiendo que el turismo de esta zona se vaya desarrollando de manera óptima.

---

<sup>1</sup> Una revista norteamericana, que por más de 30 años, ha publicado información sobre los mejores lugares del mundo para jubilarse, y en Septiembre de cada año da a conocer el top 23 (International Living).

## **CAPÍTULO IV**

### **FACTORES DETERMINANTES DEL TURISMO DE SEGUNDA RESIDENCIA EN LA PARROQUIA VILCABAMBA**

## **4.1. Etapa de Estudio**

### **4.1.1. Metodología.**

El modelo de estudio de este proyecto de tesis estará integrado por un enfoque cualitativo y cuantitativo. Se formularán preguntas de investigación de tipo cualitativas en lo referente al grado de importancia y satisfacción, respecto a los atributos más destacados de Vilcabamba, y en base a esta información poder determinar los factores primordiales causantes de esta tipología turística. Así mismo, figurará un enfoque cuantitativo porque a través de la recolección de datos proveniente de los usuarios residenciales, se podrá diagnosticar la situación económica de los segmentos involucrados.

### **4.1.2. Diseño de la investigación.**

Por medio de la información otorgada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), se llegó a definir la población objeto de estudio, la misma que ayudó a determinar la muestra de número de individuos a encuestar. En este caso se tomaron los datos obtenidos del censo realizado en el año 2010 según el lugar de nacimiento de los habitantes de Vilcabamba, datos que por supuesto se deben considerar los más cercanos a los verídicos, ya que existe un margen de error debido a la existencia de algunas personas que a pesar de no haber nacido en Vilcabamba, han vivido la mayor parte de su vida en este destino, considerándolos de esta manera como residentes locales y no residenciales; así mismo, se sabe de residentes extranjeros que no han obtenido los permisos ineludibles para ser considerados como residentes ecuatorianos. Por estas razones se aplicó a esta investigación un margen de error del 7%.

Cabe recalcar que la población extranjera y nacional se las estudió por separado, considerando al número total de habitantes extranjeros por un lado y nacionales por otro, los mismos que ascienden a 301 en el caso de extranjeros y 930 en el caso de habitantes nacionales provenientes de distintas partes del país.

De esta manera se procedió a obtener la muestra, utilizando los universos mencionado anteriormente y los parámetros recomendados para las investigaciones cuantitativas, aplicando la siguiente fórmula correspondiente a poblaciones finitas:

$$n = \frac{N * z^2 * p * q}{d^2 * (N - 1) + z^2 * p * q}$$

*Determinación de la muestra de usuarios residenciales extranjeros*

$$n = \frac{301 * (1.96)^2 * 0.5 * 0.5}{(0.07)^2 * (301 - 1) + (1.96)^2 * 0.5 * 0.5}$$

$$n = \frac{289.0804}{2.4304}$$

$$n = 119$$

*Determinación de la muestra de usuarios residenciales nacionales*

$$n = \frac{930 * (1.96)^2 * 0.5 * 0.5}{(0.07)^2 * (930 - 1) + (1.96)^2 * 0.5 * 0.5}$$

$$n = \frac{893.172}{5.5125}$$

$$n = 162$$

**Total muestra usuarios residenciales= 281**

Una vez realizado este cálculo, se ha obtenido una muestra de 281 individuos, de los cuales 119 son ciudadanos extranjeros y 162 ciudadanos nacionales, siendo ambos los segmentos propuestos para esta investigación.

#### **4.2. Análisis y establecimiento de los principales factores que motivan la compra o adquisición de una segunda residencia en la parroquia Vilcabamba, de acuerdo al grado de importancia y satisfacción**

Con la finalidad de determinar los factores que motivaron la compra de una segunda residencia en Vilcabamba, se aplicó una encuesta (Anexo 1) a finales del mes enero e inicios de febrero del 2015, en la cual se formularon preguntas usando la escala de Likert, lo que facilitó dar una valorización a cada uno de los factores referentes a: atributos relativos a la zona, atributos relativos a la oferta inmobiliaria, atributos medioambientales y

servicios, de acuerdo al grado de importancia según la opinión de los usuarios residenciales, y al grado de satisfacción según las expectativas que se habían generado antes de llegar y adquirir una segunda residencia en este destino.

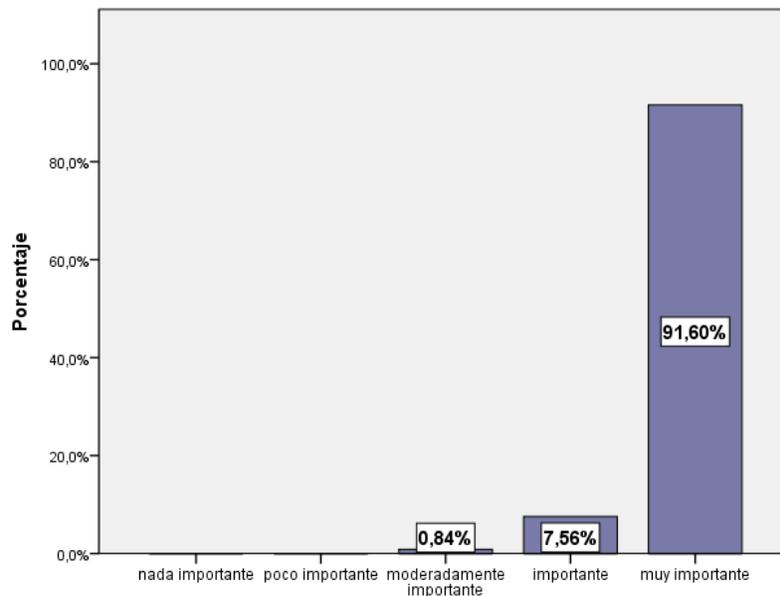
A continuación se presentan los resultados con su respectivo análisis, tomando en cuenta que la información obtenida de ambos segmentos, extranjeros y nacionales, se las analizó por separado.

#### 4.2.1. Factores que motivan la compra o adquisición de una segunda residencia en Vilcabamba, caso usuarios residenciales extranjeros.

➤ **Atributos relativos a la zona:**

- **CLIMA (temperatura del destino)**

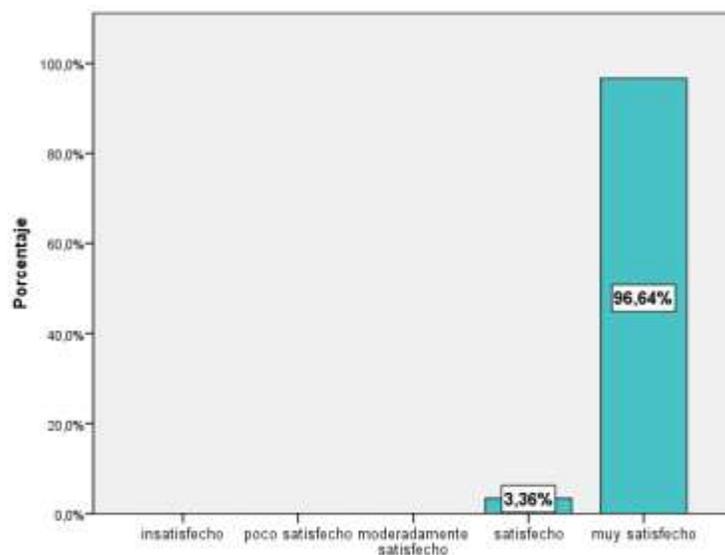
*¿Qué tan importante es para usted el clima al momento de adquirir una segunda residencia en un destino o localidad?*



**Figura № 1. Grado de importancia del clima en un destino residencial**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

Según datos obtenidos, el clima ha sido considerado por parte del 91,6% de usuarios residenciales extranjeros, como un factor muy importante al momento de adquirir una segunda residencia en una localidad, debido a que muchos de estos usuarios tienden a migrar a zonas geográficas con climas benignos en busca de una mejoría en su calidad de vida.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con el clima de Vilcabamba?*

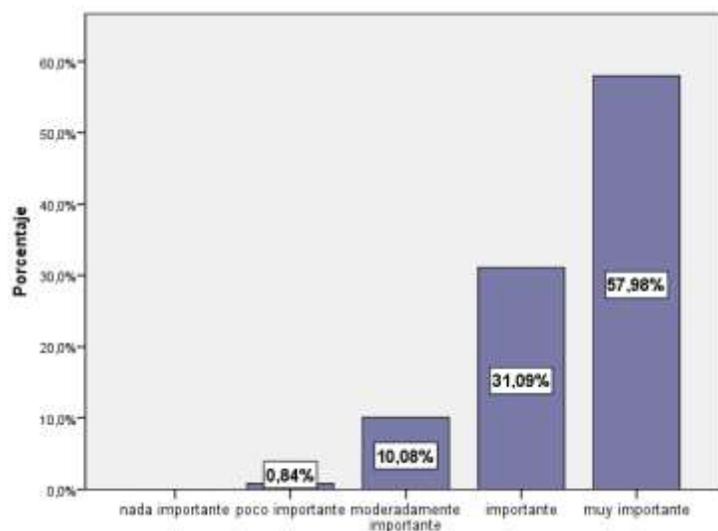


**Figura Nº 2. Grado de satisfacción del clima del destino Vilcabamba**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 96,64% de usuarios residenciales extranjeros manifestaron que se encuentran muy satisfechos con el clima de Vilcabamba, siendo para ellos una de las principales razones por las que decidieron venir a residir a este destino, debido a que su agradable climatología les ha permitido adaptarse fácil y rápidamente al entorno.

- **CALIDAD VISUAL PAISAJÍSTICA (imagen del destino)**

*¿Qué tan importante es para usted la imagen paisajística al momento de adquirir una segunda residencia en un destino o localidad?*

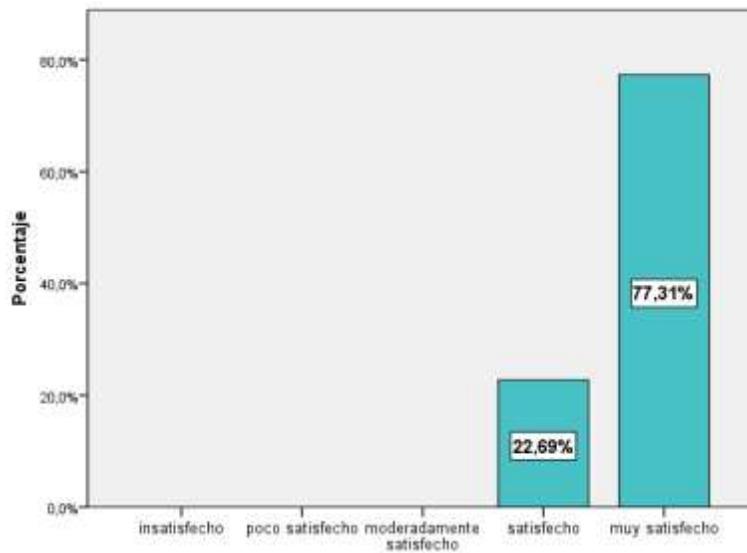


**Figura Nº 3. Grado de importancia de la calidad visual paisajística en un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 57,98% de usuarios residenciales indicaron que la calidad visual paisajística de un destino, es decir la percepción del sistema ambiental de éste, es muy importante, mientras que el 0,84% estimaron que es poco importante. Por su valor estético y aún más turístico, la imagen paisajística de muchos destinos residenciales ha reflejado su historia, cultura y biodiversidad, lo que ha motivado a varias personas a residir en ellos.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la calidad visual del paisaje de Vilcabamba?*

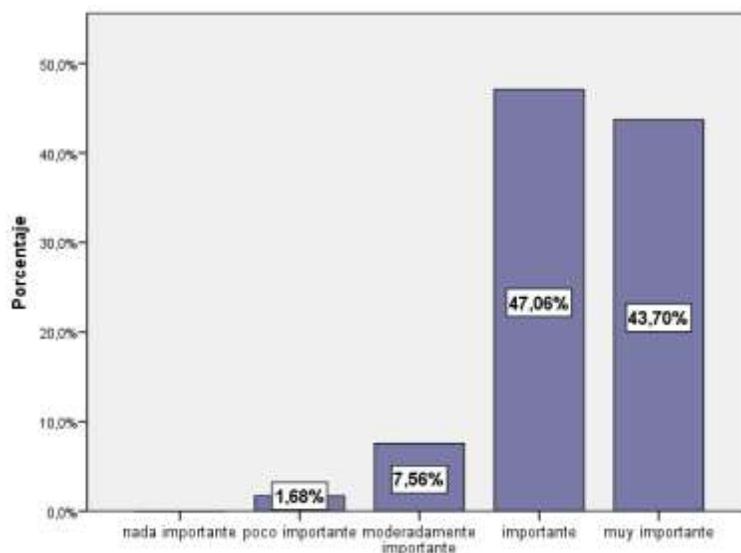


**Figura Nº 4. Grado de satisfacción de la calidad visual paisajística del destino Vilcabamba**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

La mayor parte de usuarios residenciales 77,31%, consideran sentirse muy satisfechos con la imagen paisajística de Vilcabamba, debido a los atributos visuales excepcionales que posee este Valle. El uso del suelo para la construcción de viviendas dentro de este destino, aún es moderado, manteniendo muchos espacios naturales intactos, por lo que su conservación es evidente.

- **ACCESIBILIDAD DEL DESTINO (vías, calles, etc.)**

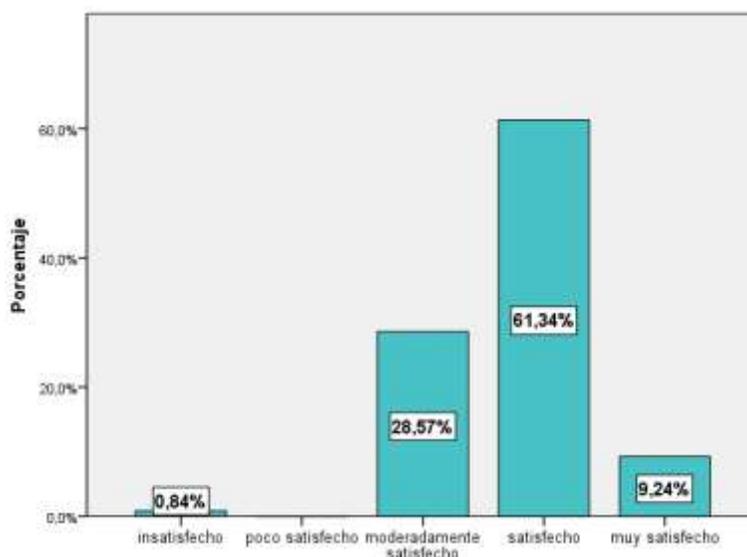
*¿Qué tan importante es para usted la accesibilidad vial al momento de adquirir una segunda residencia en un destino o localidad?*



**Figura Nº 5. Grado de importancia de la accesibilidad vial de un destino residencial**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 47,06% de usuarios residenciales indicaron que la accesibilidad de un destino residencial es un factor importante, ya que al contar con vías de acceso en buen estado se les facilitaría movilizarse dentro del destino sin ningún inconveniente, dando apertura a una buena comunicación con sus lugares de origen o de residencia habitual.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la accesibilidad vial de Vilcabamba?*

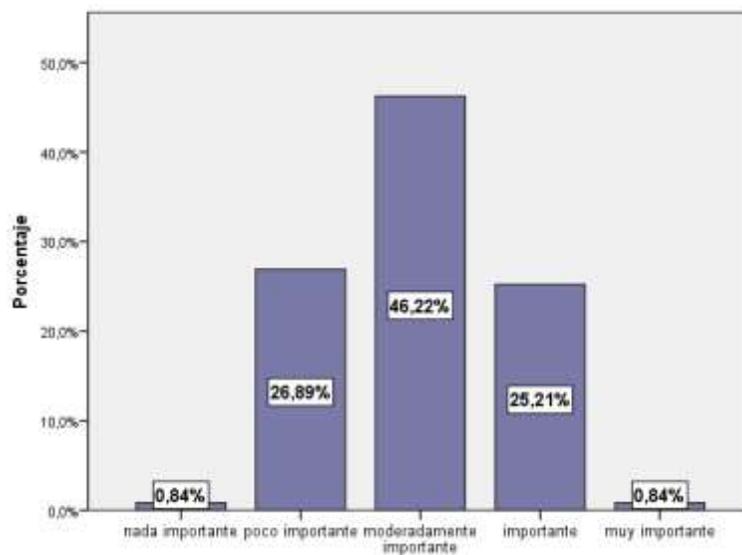


**Figura Nº 6. Grado de satisfacción de la accesibilidad vial del destino Vilcabamba**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

Existe un 61,34% de usuarios residenciales que indican estar satisfechos con el estado de las vías y calles de acceso de Vilcabamba, y tan solo el 0,84% indican estar insatisfechos. Po ser una localidad pequeña las diferentes vías de acceso y comunicación, especialmente las principales, se encuentran en condiciones aceptables, por lo que la mayor parte de estos usuarios muestran conformidad ante esta situación.

- **SITIOS PARA RECREACIÓN Y/O DEPORTE**

*¿Qué tan importante es para usted los sitios de recreación y/o deporte al momento de adquirir una segunda residencia en un destino o localidad?*



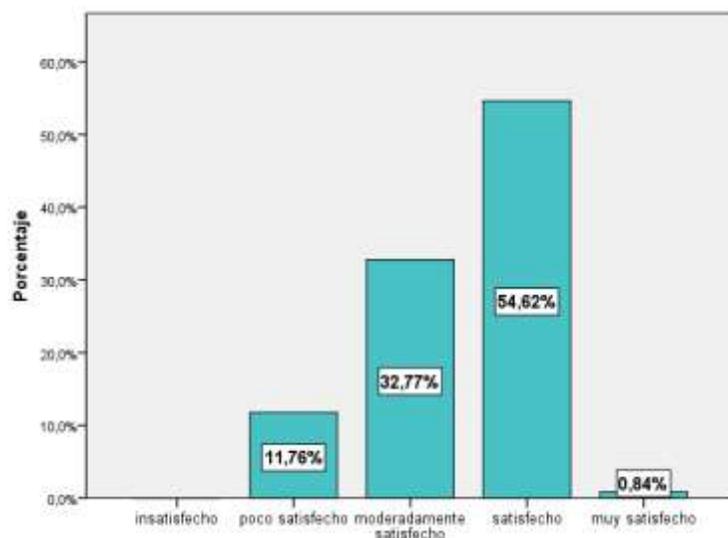
**Figura Nº 7. Grado de importancia de sitios de recreación y/o deporte de un destino residencial**

**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

**Elaborado:** La autora

Para un 46,22% de usuarios residenciales, la existencia de sitios para recreación y/o deporte dentro de un destino residencial es moderadamente importante, así mismo el 26,89% lo estima como un factor poco importante, debido a que la mayor parte de estos usuarios son personas que se encuentran dentro del segmento de la tercera edad, cuyos intereses de distracción no sólo se enfocan a recurrir a dichos sitios, y menos aún si sus residencias se localizan en entornos óptimos para llevar un estilo de vida saludable.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con los sitios de recreación y/o deporte que ofrece Vilcabamba?*



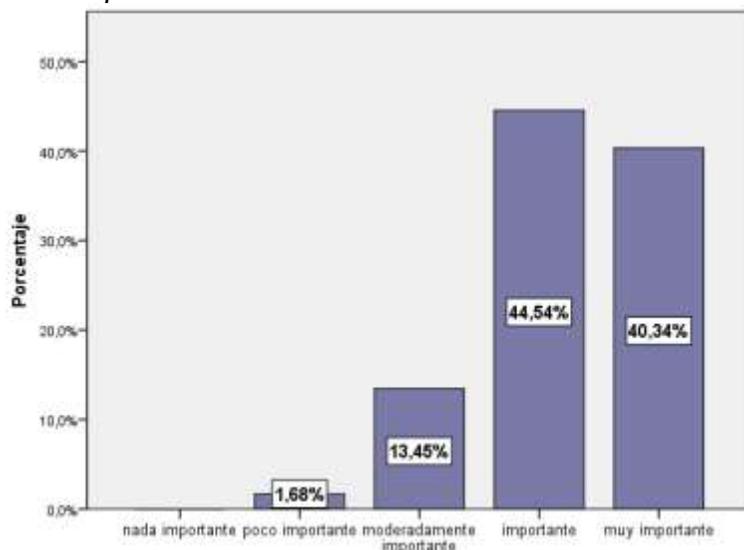
**Figura Nº 8. Grado de satisfacción de los sitios de recreación y/o deporte del destino Vilcabamba**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 54,62% de usuarios residenciales extranjeros, indicaron sentirse satisfechos con los sitios de recreación y/o deporte que se encuentran en Vilcabamba. Debido al poco interés de visitar estos sitios, para la mayor parte de usuarios, los ya existentes son suficientes, por tal razón se encuentran conformes con este factor.

- **AMBIENTE SOCIO-CULTURAL**

*¿Qué tan importante es para usted el ambiente socio-cultural de un destino residencial?*

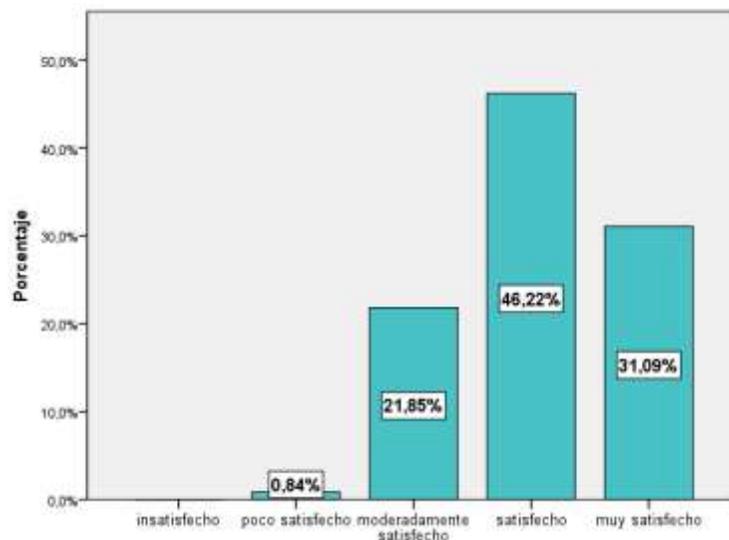


**Figura Nº 9. Grado de importancia del ambiente socio-cultural de un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 44,54% de los encuestados, estiman que el ambiente socio-cultural de un destino residencial es importante, ya que esto refleja la cultura y calidez social de los residentes locales, para de esta manera formar buenas relaciones en donde exista una favorable dinamización de las estructuras sociales y políticas de las comunidades receptoras.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con el ambiente socio-cultural de Vilcabamba?*



**Figura Nº 10. Grado de satisfacción del ambiente socio-cultural del destino Vilcabamba**

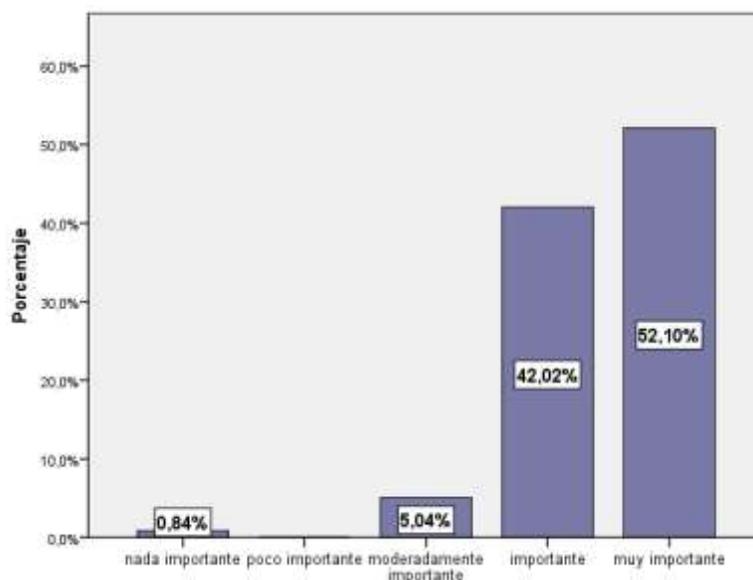
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 46,22% de usuarios señalan estar satisfechos con los aspectos sociales y culturales de Vilcabamba, debido a que la comunidad local se ha caracterizado por ser gente amable y tranquila, lo que ha facilitado a los usuarios residenciales entablar una buena relación con ellos, aunque no tan cercana pero sin conflictos.

- **SEGURIDAD LOCAL**

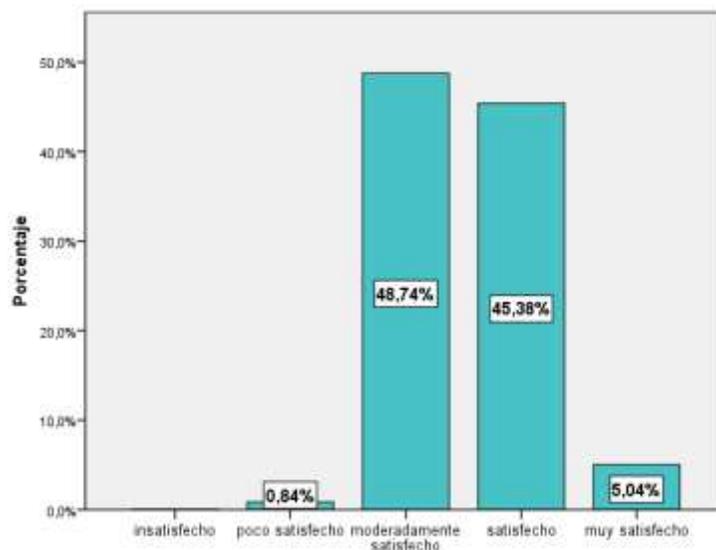
*¿Qué tan importante es para usted la seguridad local de un destino residencial?*



**Figura Nº 11. Grado de importancia de la seguridad local de un destino residencial**  
**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
**Elaborado:** La autora

Para el 52,10% de usuarios residenciales extranjeros, la seguridad local es un factor muy importante para residir en un destino residencial, debido a que refleja una imagen segura e íntegra de la comunidad receptora, lo que permite al turista una estadía o permanencia tranquila sin disturbios.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la seguridad local de Vilcabamba?*

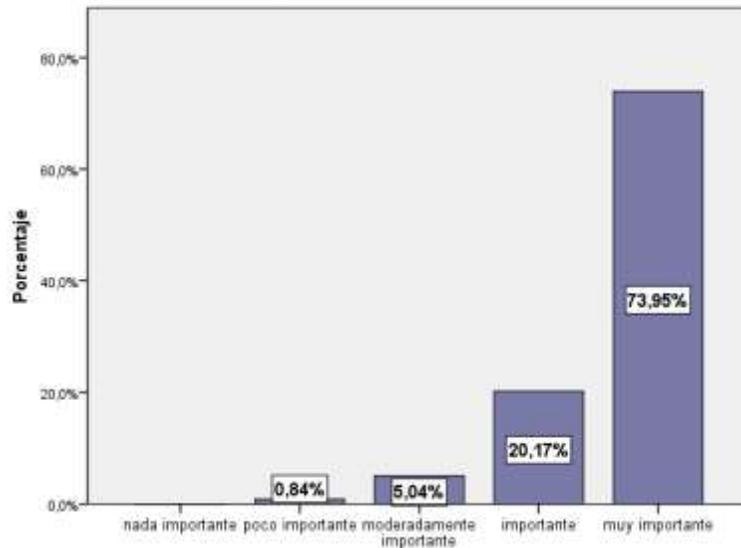


**Figura Nº 12. Grado de satisfacción de la seguridad local del destino Vilcabamba**  
**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
**Elaborado:** La autora

El 48,74% de la muestra encuestada, pudo indicar que se encuentra moderadamente satisfecha con respecto a la seguridad local de Vilcabamba, debido a la falta de resguardo policial dentro de la zona.

- **PRODUCTIVIDAD COMERCIAL DE LA ZONA**

*¿Qué tan importante es para usted la productividad comercial de un destino residencial?*



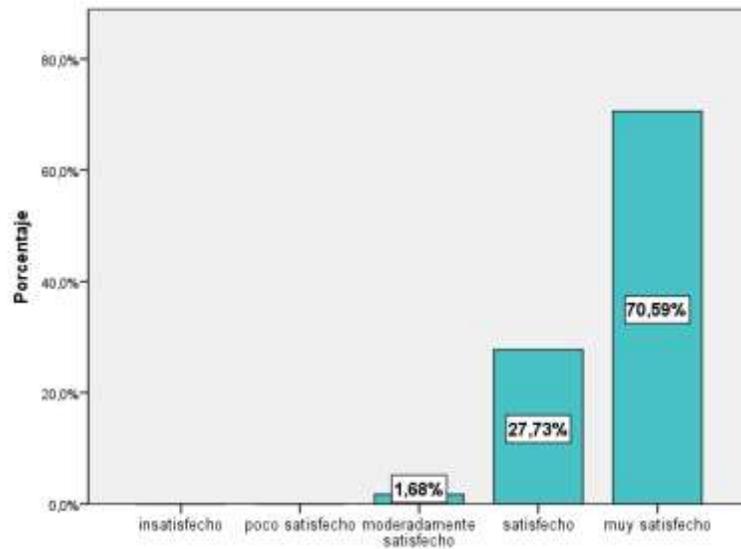
**Figura Nº 13. Grado de importancia de la productividad comercial de un destino residencial**

**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

**Elaborado:** La autora

La mayor parte de usuarios encuestados, un 73,95%, consideran que la productividad comercial de un destino residencial es muy importante, ya que una oferta comercial amplia y diversa es considerada como un elemento indispensable para mantener una favorable dinamización económica, y una buena rentabilidad de los espacios productivos y de comercialización.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la productividad comercial de Vilcabamba?*



**Figura Nº 14. Grado de satisfacción de la productividad comercial del destino Vilcabamba**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

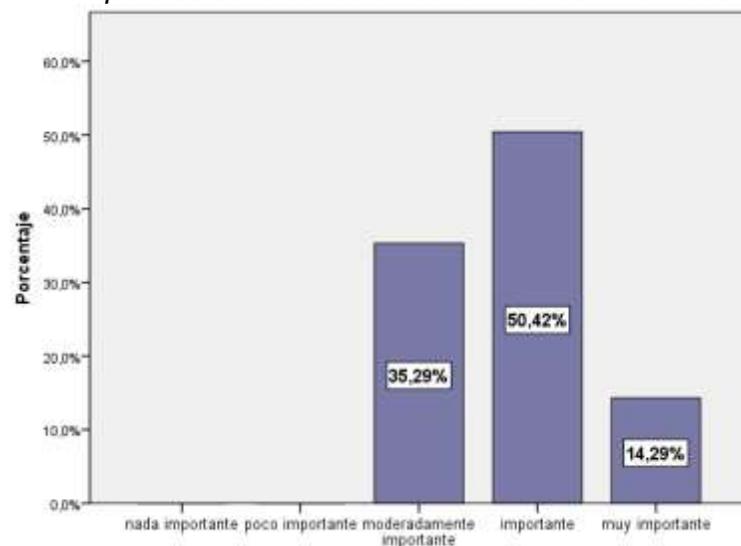
Elaborado: La autora

El 70,59% de los usuarios indican sentirse muy satisfechos con la productividad comercial de Vilcabamba, esto por el aumento de varias asociaciones que se han dedicado a la producción, las mismas que se han dividido en varias actividades como la ganadería, agricultura, artesanías, entre otros.

➤ **Atributos relativos a la oferta inmobiliaria:**

• **UBICACIÓN DE LA VIVIENDA**

¿Qué tan importante es para usted la ubicación de la vivienda en un destino residencial?

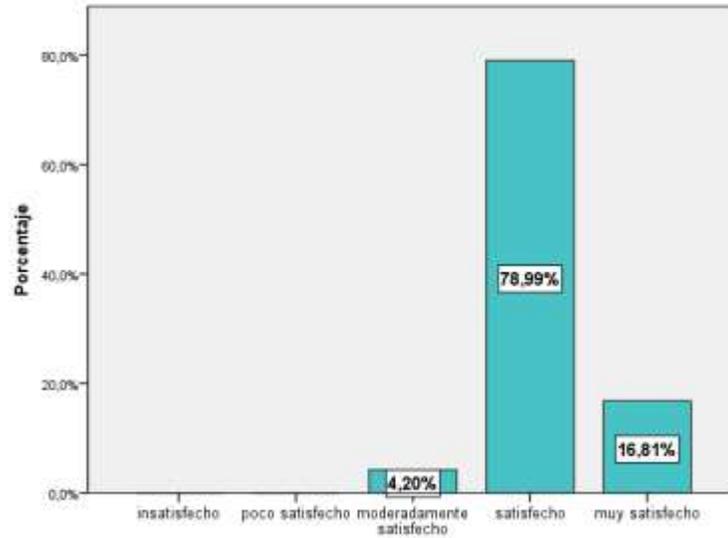


**Figura Nº 15. Grado de importancia de la ubicación de la vivienda en un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 50,42% de usuarios extranjeros considera que la ubicación de la vivienda en un destino residencial es importante, debido a la preferencia por sitios exclusivos e independientes con buena accesibilidad.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la ubicación de su vivienda en Vilcabamba?*

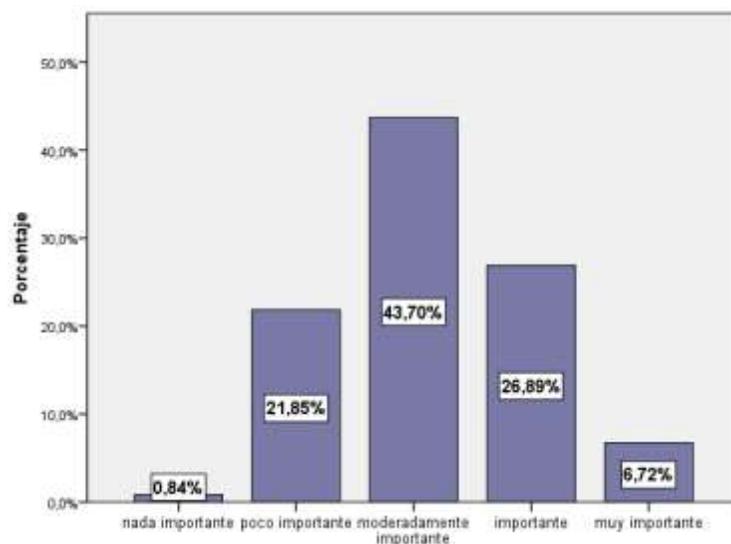


**Figura No 16. Grado de satisfacción de la ubicación de la residencia en Vilcabamba**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

La mayor parte de usuarios, un 78,99%, señalaron sentirse satisfechos con la ubicación de sus residencias, por lo que la mayor parte de estas se encuentran en miradores o sitios exclusivos junto a espacios naturales dentro de este valle.

- **PRECIO O COSTO DE LA VIVIENDA**

*¿Qué tan importante es para usted el precio o costo de la vivienda en un destino residencial?*



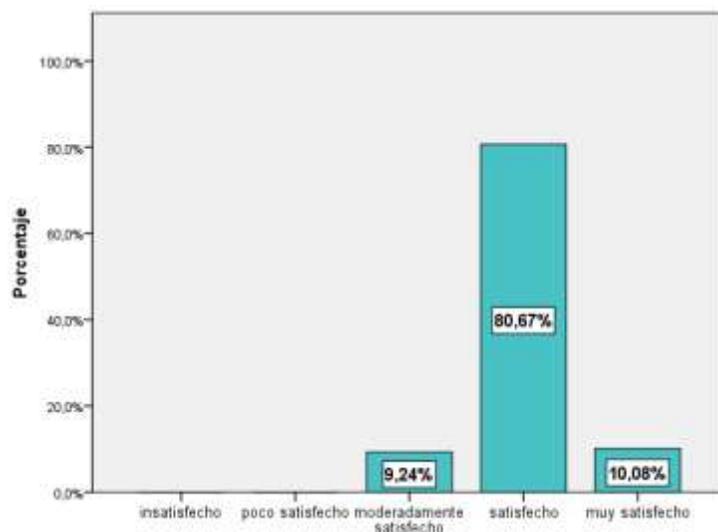
**Figura Nº 17. Grado de importancia del precio o costo de la vivienda en un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 43,70% de usuarios residenciales extranjeros, opinan que el precio de la vivienda en un destino residencial es moderadamente importante, debido a que muchos de ellos, refiriéndonos en su mayoría a personas ya retiradas de alto poder monetario, poseen las facilidades económicas suficientes para adquirir una residencia o propiedad.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con el precio o costo de la vivienda en Vilcabamba?*



**Figura Nº 18. Grado de satisfacción del precio o costo de la vivienda en Vilcabamba**

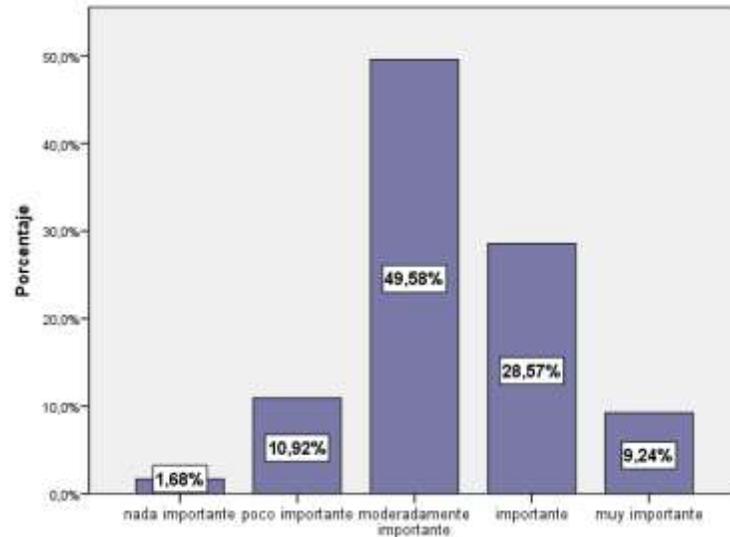
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Como se observa en el gráfico el 80,67% de usuarios residenciales extranjeros, han indicado que se sienten satisfechos con los precios de venta de las propiedades en Vilcabamba, debido a que se trata de personas con un estatus económico alto, lo que les ha permitido comprar y adueñarse de bienes inmuebles dentro de la zona.

- **TIPO DE VIVIENDA (modelo arquitectónico)**

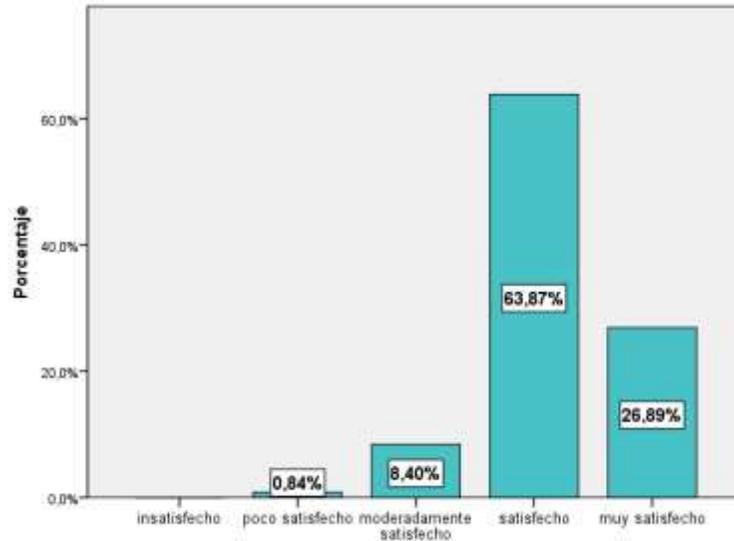
*¿Qué tan importante es para usted el tipo de vivienda en un destino residencial?*



**Figura Nº 19. Grado de importancia del tipo de vivienda en un destino residencial**  
**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
**Elaborado:** La autora

Para el 49,58% de usuarios encuestados, el modelo o tipo de vivienda en un destino residencial es considerado un factor moderadamente importante, por lo que promotores inmobiliarios han ido trabajando en la innovación de modelos de viviendas de acuerdo a la necesidad o preferencia de la demanda.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con el tipo o modelo de su vivienda en Vilcabamba?*



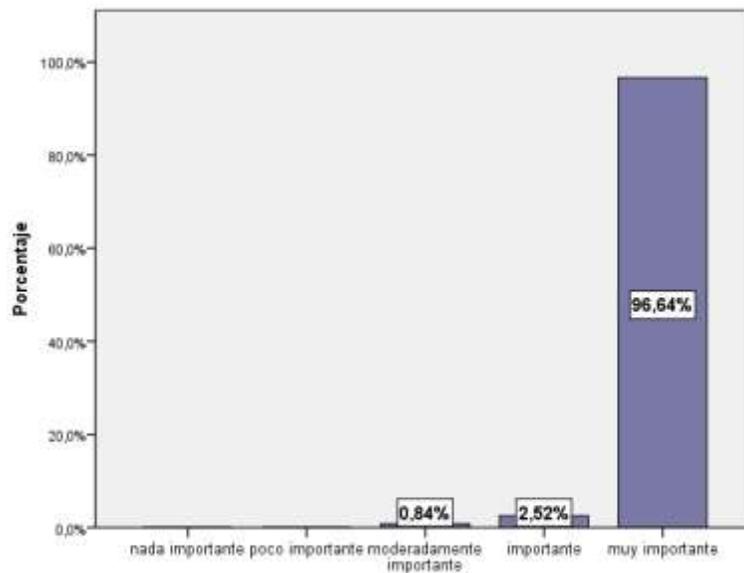
**Figura Nº 20. Grado de satisfacción del tipo o modelo de vivienda en Vilcabamba**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 63,87% de encuestados extranjeros, indicaron sentirse satisfechos con el modelo de vivienda que adquirieron en Vilcabamba. En los últimos años la oferta inmobiliaria de Vilcabamba se ha ido expandiendo, por lo que se puede encontrar desde casas unifamiliares hasta haciendas modernizadas para fines residenciales.

➤ **Atributos ambientales:**

• **CALIDAD DEL AGUA**

*¿Qué tan importante es para usted la calidad del agua en un destino residencial?*

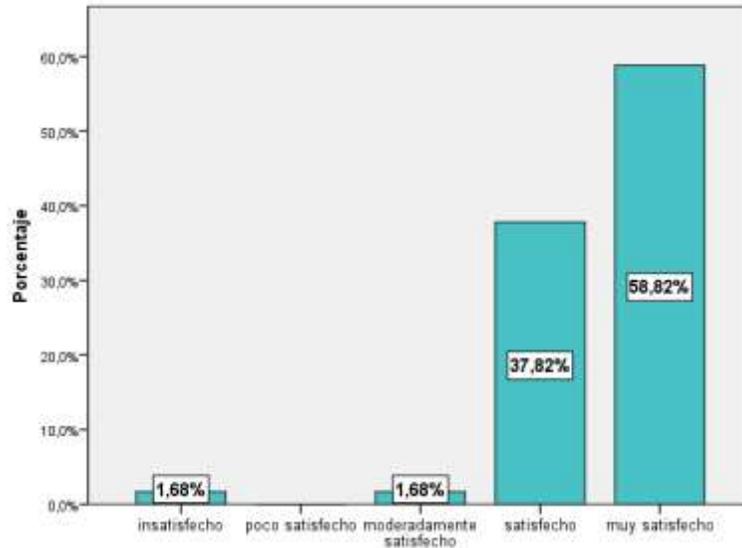


**Figura Nº 21. Grado de importancia de la calidad del agua en un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

Para el 96,64% de usuarios residenciales, la calidad del agua en un destino residencial es un factor muy importante, por lo que se lo considera un elemento esencial para llevar una buena calidad de vida.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la calidad del agua de Vilcabamba?*

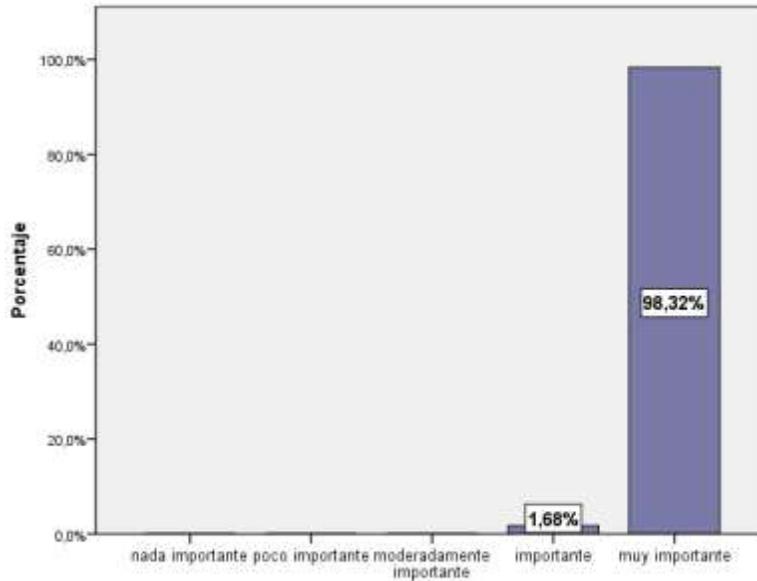


**Figura Nº 22. Grado de satisfacción de la calidad del agua de Vilcabamba**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 58,82% de los usuarios encuestados, señala que se encuentran muy satisfechos con la calidad del agua de Vilcabamba. Debido a los poderes benéficos de los recursos hídricos que este valle posee, muchos indicaron estar conformes con la calidad de este factor que les ha atribuido una mejor salud.

- **CALIDAD DEL AIRE**

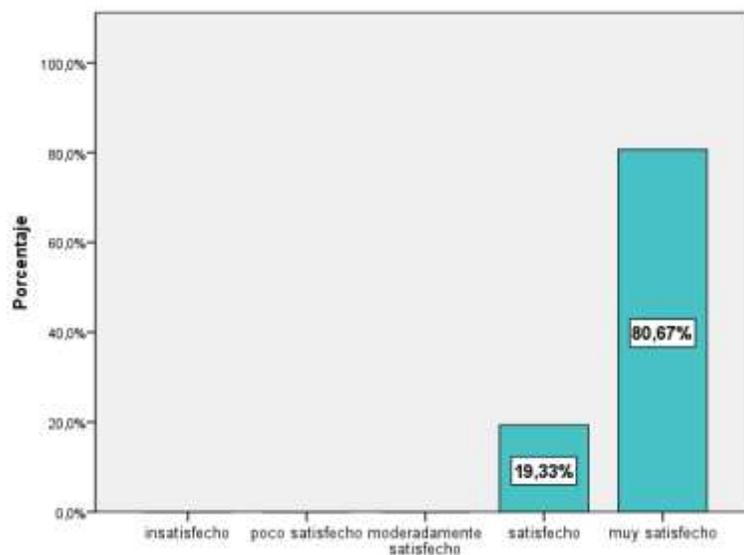
*¿Qué tan importante es para usted la calidad del aire en un destino residencial?*



**Figura Nº 23. Grado de importancia de la calidad del aire en un destino residencial**  
**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
**Elaborado:** La autora

Según lo investigado el 98,32% de los usuarios encuestados, estiman que la calidad del aire en un destino residencial es muy importante, siendo este factor la mejor manifestación medioambiental de las localidades residenciales para llevar una vida saludable.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la calidad del aire de Vilcabamba?*

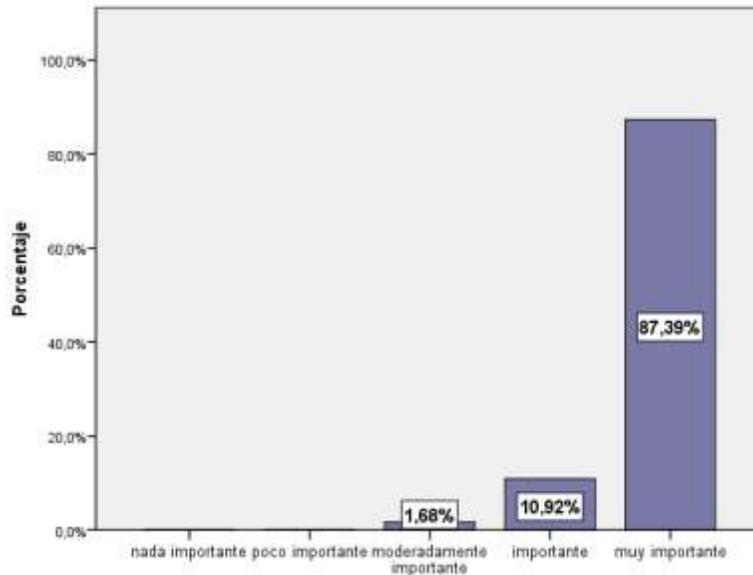


**Figura Nº 24. Grado de satisfacción de la calidad del aire de Vilcabamba**  
**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
**Elaborado:** La autora

El 80,67% de usuarios residenciales extranjeros, aducen sentirse muy satisfechos con la calidad del aire de este destino, debido a la escasa presentación de contaminantes atmosféricos, gracias a la abundante cobertura vegetal que Vilcabamba aún posee.

- **CALIDAD DEL SUELO**

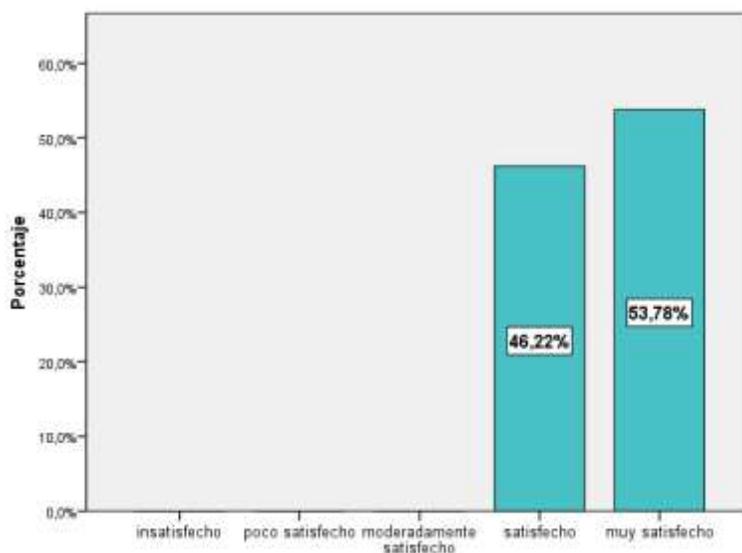
*¿Qué tan importante es para usted la calidad del suelo en un destino residencial?*



**Figura Nº 25. Grado de importancia de la calidad del suelo en un destino residencial**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 87,39% de encuestados, opina que la calidad del suelo es un factor muy importante para optar residir en un destino. Este es uno de los elementos primordiales para la producción y construcción, por lo que es necesario que su consistencia y fertilidad sea óptima para tales actividades.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la calidad del suelo de Vilcabamba?*

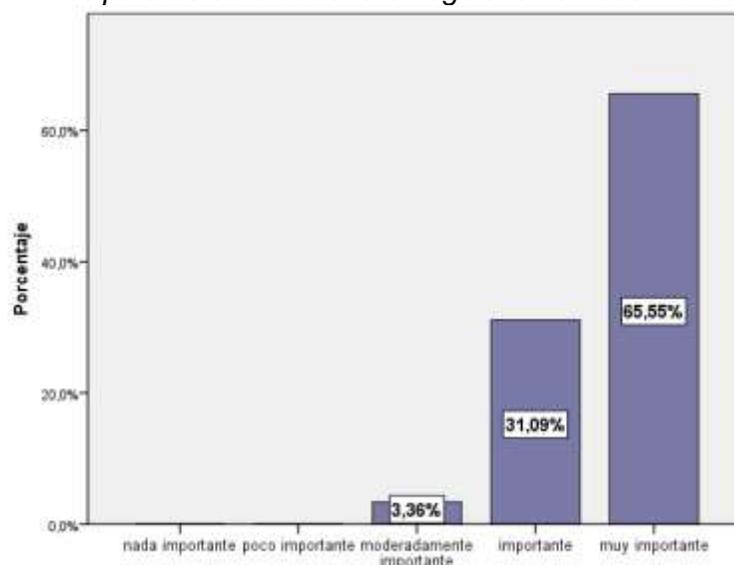


**Figura Nº 26. Grado de satisfacción de la calidad del suelo de Vilcabamba**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

Según los resultados obtenidos, el 53,78% de usuarios indican estar muy satisfechos con la calidad del suelo de Vilcabamba, debido que esta zona se encuentra comprendida por varios tipos de suelo, a los cuales se los puede aprovechar para actividades económicas como la agricultura, ganadería, construcción, etc.

- **COBERTURA VEGETAL**

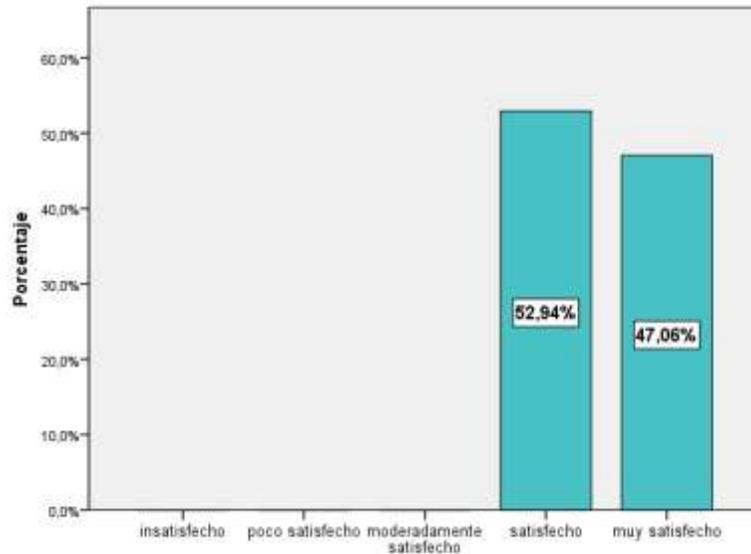
*¿Qué tan importante es para usted la cobertura vegetal en un destino residencial?*



**Figura Nº 27. Grado de importancia de la cobertura vegetal en un destino residencial**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

Para el 65,55% de los usuarios encuestados, la cobertura vegetal en un destino residencial respecto al mantenimiento de bosques es muy importante, debido a que la conservación del entorno natural y su biodiversidad, brinda un equilibrio o balance ecológico dentro de los ecosistemas.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la cobertura vegetal de Vilcabamba?*

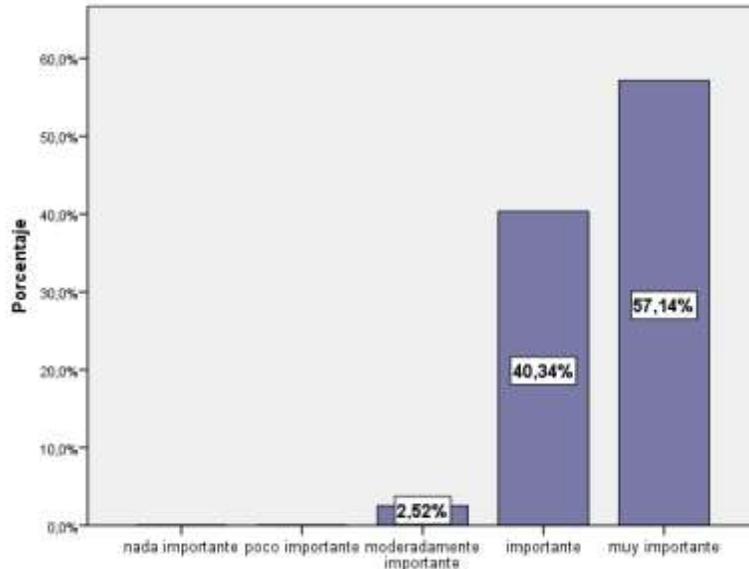


**Figura Nº 28. Grado de satisfacción de la cobertura vegetal de Vilcabamba**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 52,94% de usuarios residenciales señala encontrarse satisfechos con la cobertura vegetal de Vilcabamba, por lo que aún conserva gran parte de sus bosques, los mismos que han dado a Vilcabamba una imagen equilibrada con el medio ambiente.

- **SERVICIOS BÁSICOS** (agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, centros de salud, etc.)

*¿Qué tan importante es para usted los servicios básicos en un destino residencial?*



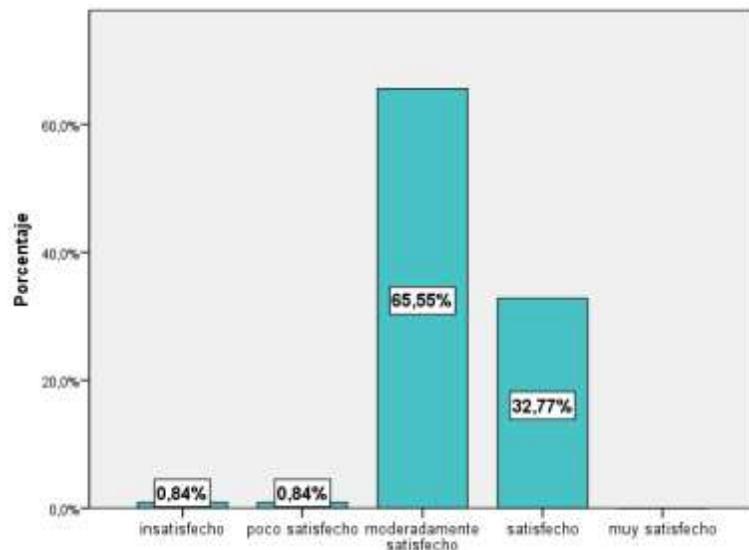
**Figura Nº 29. Grado de importancia de los servicios básicos en un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 57,14% de los usuarios consideran que los servicios básicos dentro de un destino residencial, entre ellos: agua potable, luz eléctrica, alcantarillado, etc., son factores muy importantes, evidentemente por los beneficios y comodidades que estos prometen para llevar una vida digna.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con los servicios básicos de Vilcabamba?*



**Figura Nº 30. Grado de satisfacción de los servicios básicos ofrecidos en Vilcabamba**

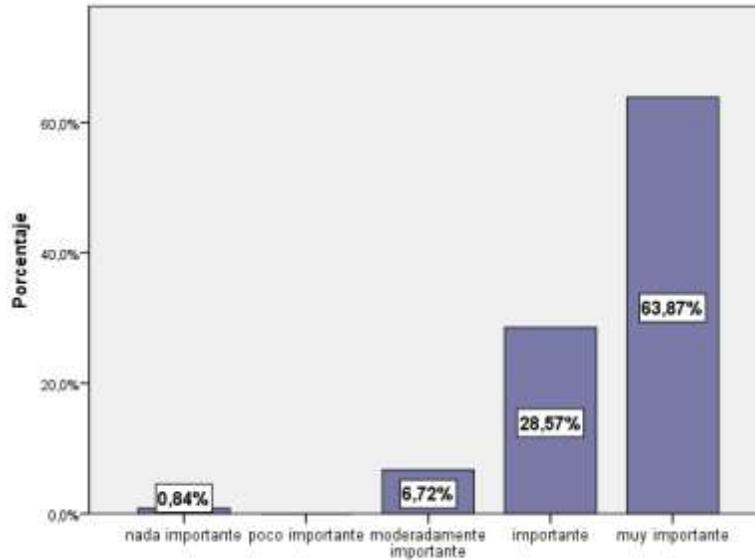
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 65,55% de encuestados afirman sentirse moderadamente satisfechos con la calidad de los servicios básicos ofrecidos en Vilcabamba, debido a la ineficiente distribución de ciertos servicios en algunos sectores periféricos de la parroquia, en donde abundan las segundas residencias.

- **SERVICIOS TURÍSTICOS (alojamiento, alimentación, transporte)**

*¿Qué tan importante es para usted los servicios turísticos en un destino residencial?*



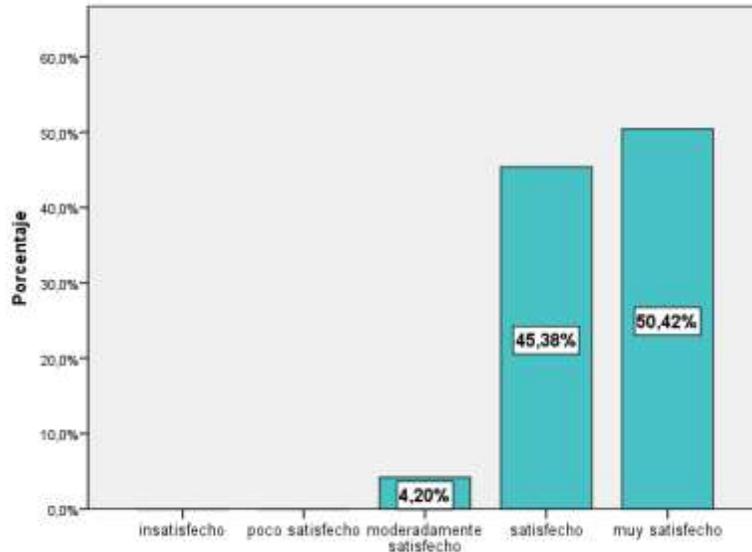
**Figura Nº 31. Grado de importancia de los servicios turísticos en un destino residencial**

**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

**Elaborado:** La autora

Para el 63,87% de los usuarios residenciales extranjeros los servicios turísticos es un factor muy importante en un destino residencial, en los que podemos destacar: transporte, alojamiento, restaurantes, etc., los mismos que promueven el turismo de una manera eficaz y permiten que los turistas disfruten de una variada oferta turística.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con los servicios turísticos de Vilcabamba?*



**Figura Nº 32. Grado de satisfacción de los servicios turísticos ofrecidos en Vilcabamba**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

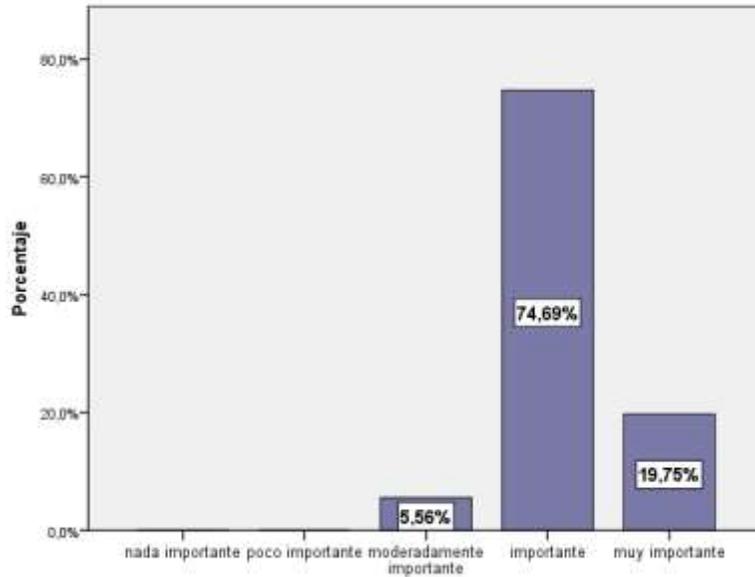
El 50,42% de los usuarios indican estar muy satisfechos con los servicios turísticos de Vilcabamba. Debido al aumento de segundo residentes, la planta turística de esta parroquia se ha ido extendiendo, permitiendo la apertura de nuevos negocios relacionados a alojamiento, restaurantes, etc. ofreciendo una amplia oferta turística para toda la comunidad.

#### **4.2.2. Factores que motivan la compra o adquisición de una segunda residencia en Vilcabamba, caso usuarios residenciales nacionales.**

➤ ***Atributos relativos a la zona:***

- **CLIMA (temperatura del destino)**

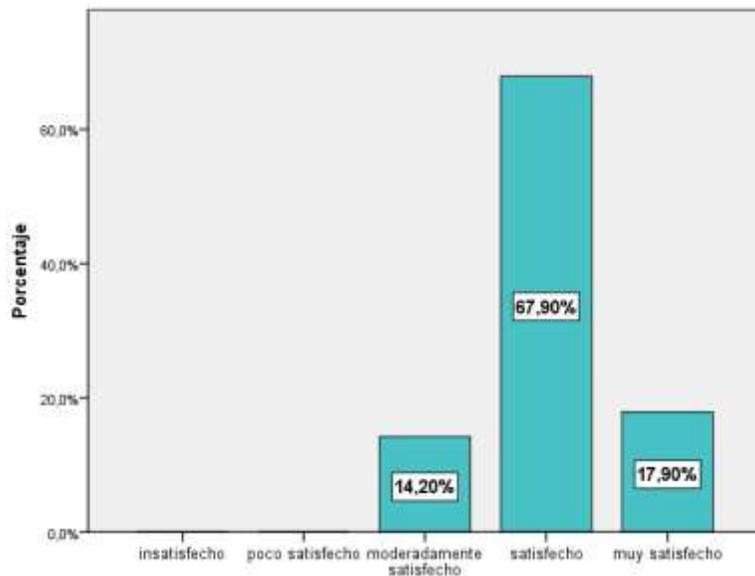
*¿Qué tan importante es para usted el clima en un destino residencial?*



**Figura Nº 33. Grado de importancia del clima en un destino residencial**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

Tal y como los usuarios extranjeros, para el 74,69% de los usuarios residenciales nacionales, el clima ha sido considerado como un factor importante, siendo evidente que las causas migratorias de ambos segmentos se asocian a agentes climáticos.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con el clima de Vilcabamba?*

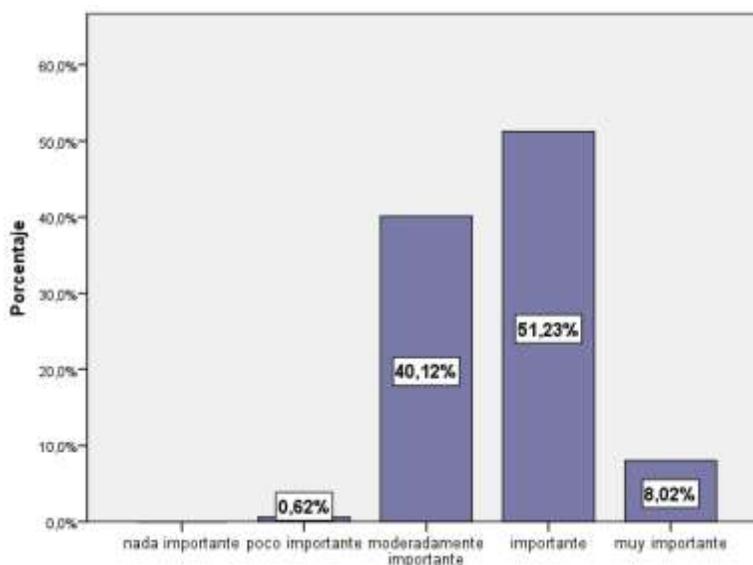


**Figura Nº 34. Grado de satisfacción del clima de Vilcabamba**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 67,90% de usuarios nacionales encuestados, señala sentirse satisfecho con el clima de Vilcabamba, por lo que se encuentra en una zona con un excelente clima primaveral, lo que ha motivado a muchos de ellos a adquirir una residencia en este valle.

- **CALIDAD VISUAL PAISAJÍSTICA (imagen del destino)**

*¿Qué tan importante es para usted la calidad visual paisajística de un destino residencial?*



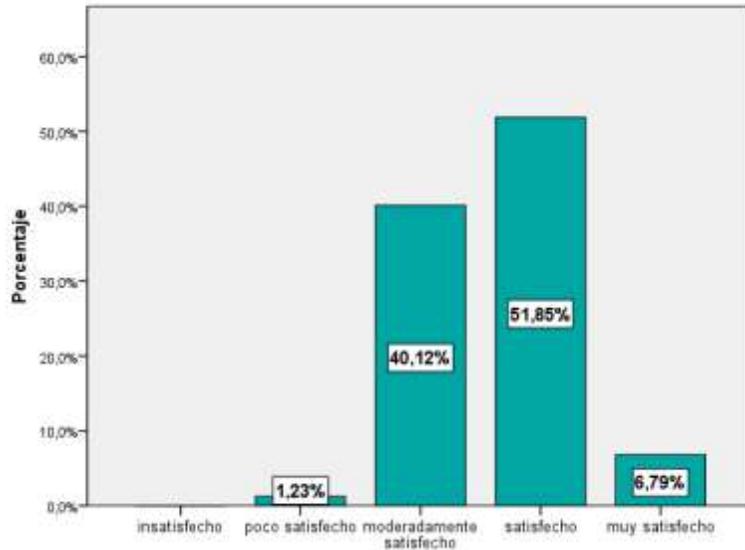
**Figura Nº 35. Grado de importancia de la calidad visual paisajística de un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 51,23% de los encuestados consideran que la imagen paisajística de un destino residencial es importante, debido a que los usuarios residenciales buscan lugares diferentes a los de sus lugares de residencia habitual, con características exóticas que les haga experimentar un verdadero cambio de ambiente.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la calidad visual paisajística de Vilcabamba?*

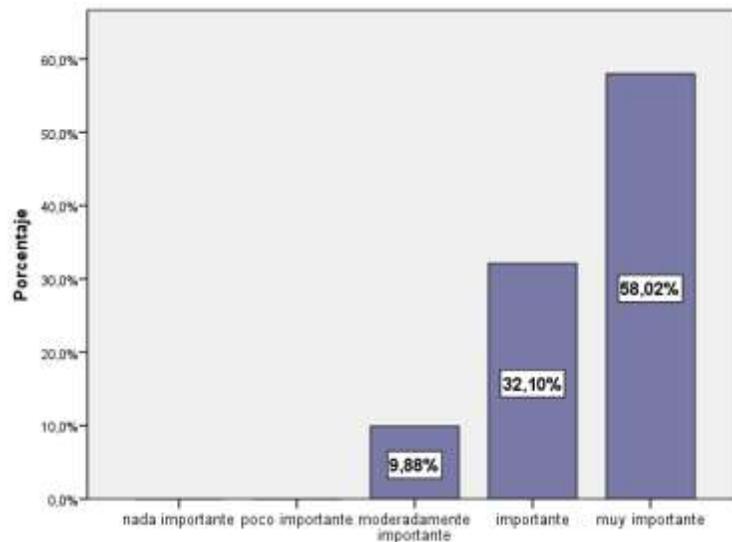


**Figura Nº 36. Grado de satisfacción de la calidad visual paisajística de Vilcabamba**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 51,85% de los usuarios residenciales nacionales aducen estar satisfechos con la imagen paisajística de Vilcabamba, ya sea por todas las peculiaridades que esta parroquia posee tanto en el medio urbanístico como natural, lo que complementa una imagen paisajística única e ideal.

- **ACCESIBILIDAD DEL DESTINO (vías, calles, etc.)**

*¿Qué tan importante es para usted la accesibilidad vial al momento de adquirir una segunda residencia en un destino o localidad?*

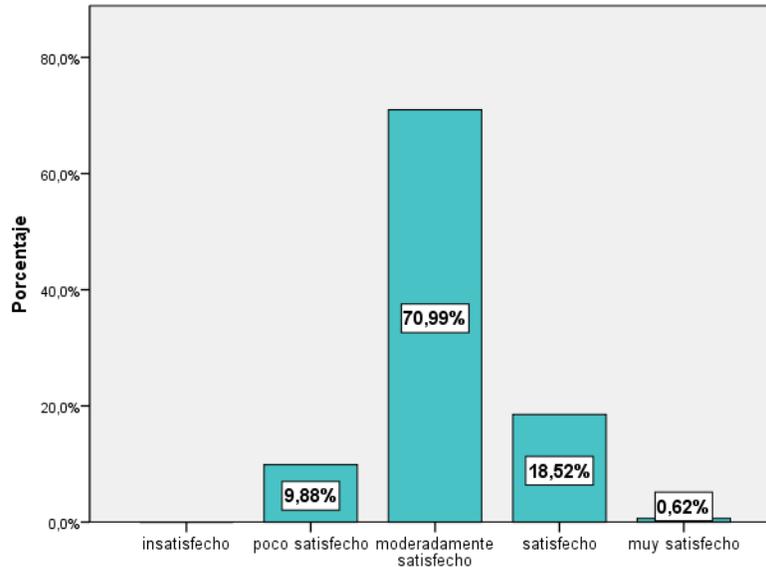


**Figura Nº 37. Grado de importancia de la accesibilidad vial de un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 58,02% de la muestra encuestada indica que la accesibilidad vial de un destino residencial es muy importante. Esto para una adecuada comunicación y transportación, que ayudará a cumplir con las actividades cotidianas de aquellos turistas residenciales que se encuentran residiendo de manera permanente en un destino.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la accesibilidad vial de Vilcabamba?*

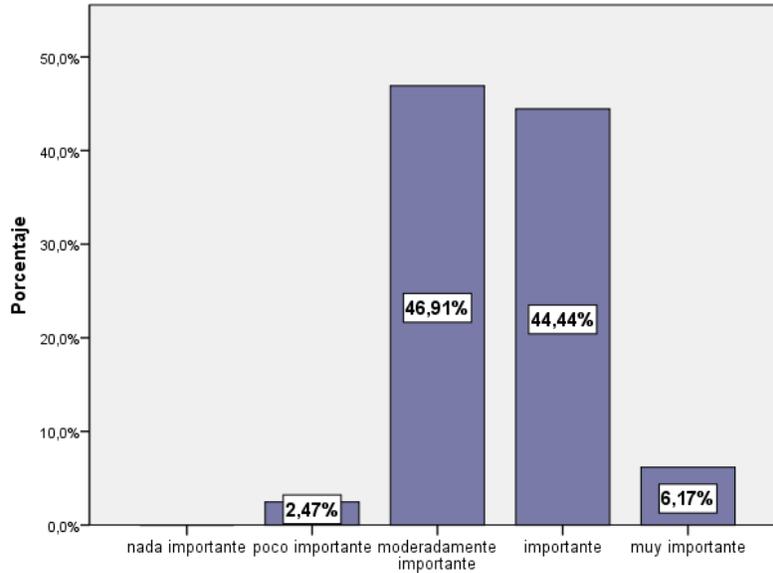


**Figura Nº 38. Grado de satisfacción de la accesibilidad vial de Vilcabamba**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 70,99% de los usuarios encuestados afirman sentirse moderadamente satisfechos con la accesibilidad vial de Vilcabamba, ya que muchos de ellos son propietarios de residencias de uso temporal, por lo que se encuentran en constante comunicación con sus lugares de origen, haciendo uso de estas vías de manera frecuente.

- **SITIOS PARA RECREACIÓN Y/O DEPORTE**

*¿Qué tan importante es para usted los sitios de recreación y/o deporte al momento de adquirir una segunda residencia en un destino o localidad?*



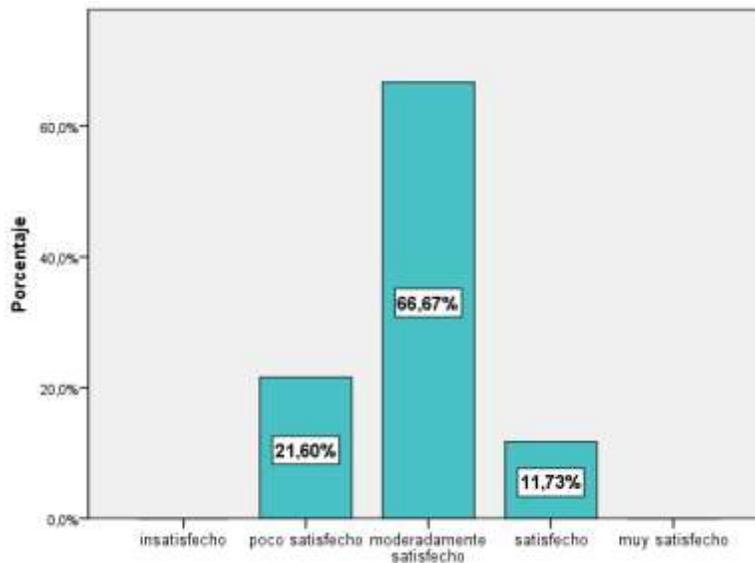
**Figura Nº 39. Grado de importancia de los sitios de recreación y/o deporte de un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 46,91% de los usuarios encuestados consideran que el factor de sitios de recreación o deporte en un destino residencial es moderadamente importante, por lo que no lo consideran un factor primordial para vivir en un destino residencial.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con los sitios de recreación y/o deporte que ofrece Vilcabamba?*



**Figura Nº 40. Grado de satisfacción de los sitios de recreación y/o deporte de Vilcabamba**

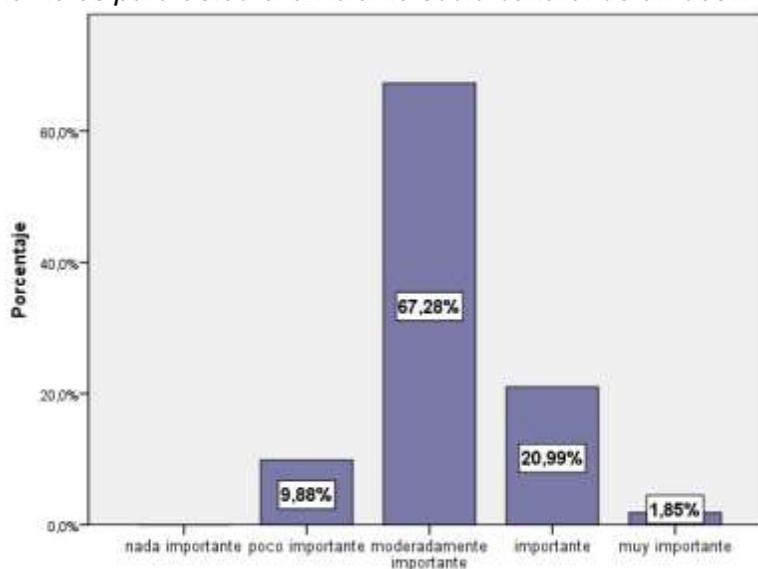
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 66,67% de los usuarios residenciales nacionales indican encontrarse moderadamente satisfechos con los sitios de recreación o deporte existentes en Vilcabamba, debido a que algunos necesitan mantenimiento y otros ampliarlos por su corta capacidad, por lo que muchos turistas residenciales prefieren quedarse en sus residencias vacacionales o permanentes.

- **AMBIENTE SOCIO-CULTURAL**

*¿Qué tan importante es para usted el ambiente socio-cultural de un destino residencial?*



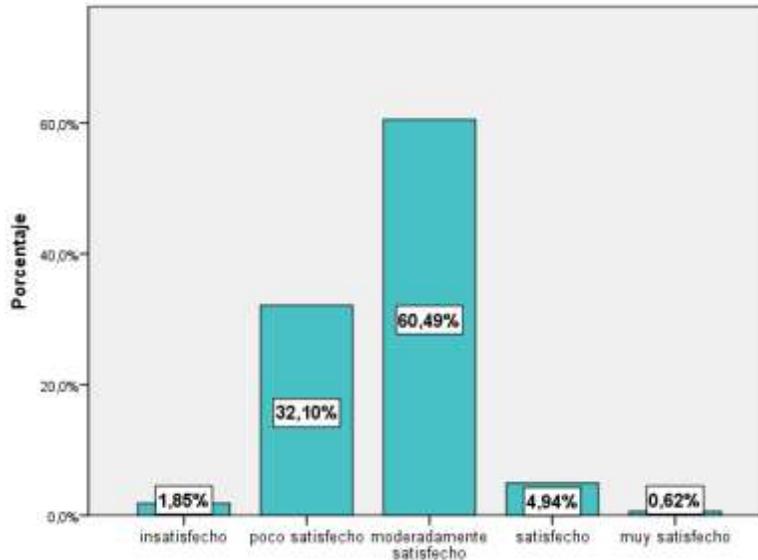
**Figura Nº 41. Grado de importancia del ambiente socio-cultural de un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Para el 67,28% de los encuestados el ambiente socio-cultural de un destino residencial es moderadamente importante, siendo para ellos un factor que no afectaría en la adaptación en un medio diferente al de su lugar de origen.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con el ambiente socio-cultural de Vilcabamba?*

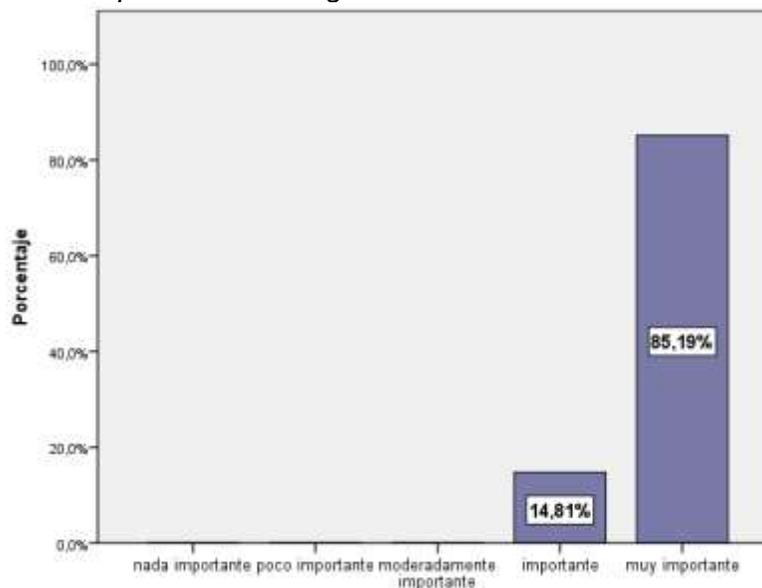


**Figura Nº 42. Grado de satisfacción del ambiente socio-cultural de Vilcabamba**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 60,49% de los usuarios nacionales afirman estar moderadamente satisfechos con el ambiente socio-cultural de Vilcabamba, esto debido al crecimiento de grupos de ciudadanos extranjeros, los mismos que han ocupado gran espacio dentro de este destino transformando su estructura social.

- **SEGURIDAD LOCAL**

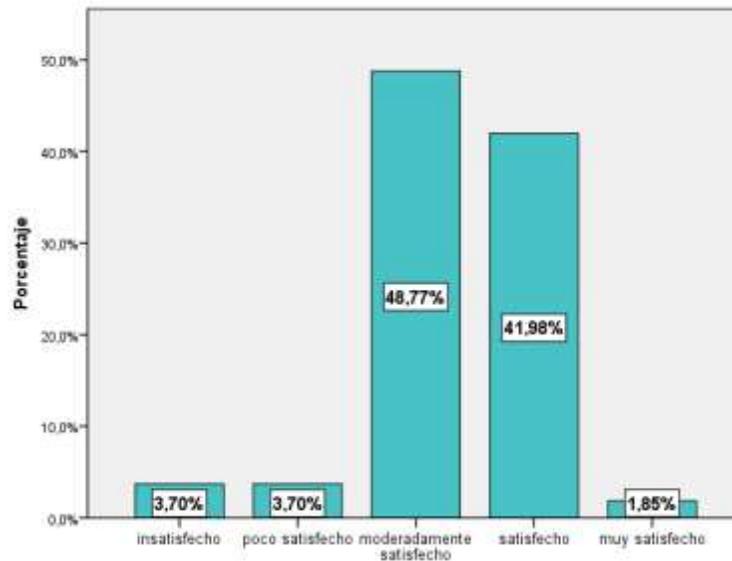
*¿Qué tan importante es para usted la seguridad local de un destino residencial?*



**Figura Nº 43. Grado de importancia de la seguridad local de un destino residencial**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

Así como los usuarios extranjeros, el 85,19% de los usuarios nacionales consideran que la seguridad local de un destino residencial es muy importante, siendo para ellos un factor que les permitirá vivir plácidamente, sin peligro alguno.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la seguridad local de Vilcabamba?*

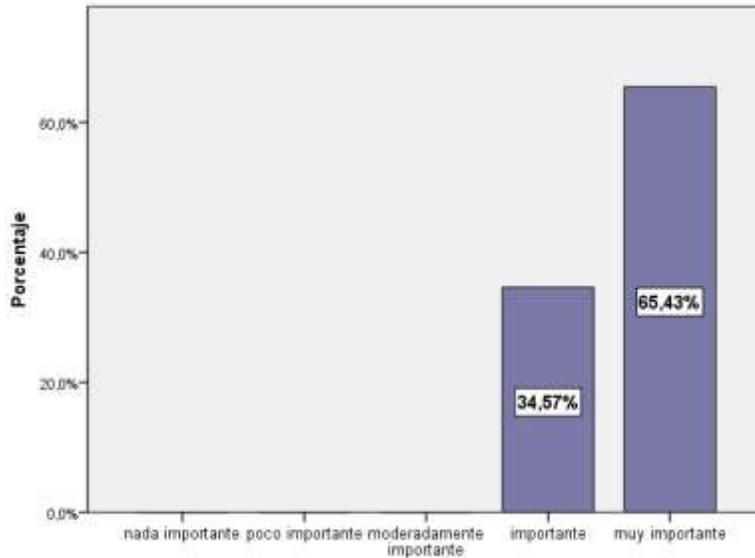


**Figura Nº 44. Grado de satisfacción de la seguridad local de Vilcabamba**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 48,77% de usuarios señalan encontrarse moderadamente satisfechos con la seguridad local ofrecida en Vilcabamba. Aunque por ser una localidad pequeña no se han encontrado con mayores riesgos, ven necesario realizar controles más frecuentes, que garantice una protección eficiente.

- **PRODUCTIVIDAD COMERCIAL DE LA ZONA**

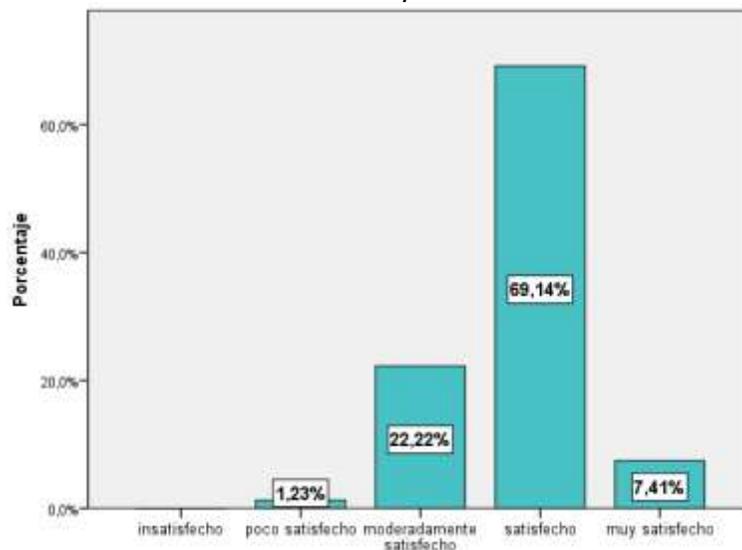
*¿Qué tan importante es para usted la productividad comercial de un destino residencial?*



**Figura Nº 45. Grado de importancia de la productividad comercial de un destino residencial**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 65,43% de los usuarios residenciales nacionales considera que la productividad comercial de un destino residencial es muy importante, debido a las oportunidades económicas que se pueden suscitar al tener una buena planta productiva, la misma que beneficiará al consumo de la demanda.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la productividad comercial de Vilcabamba?*



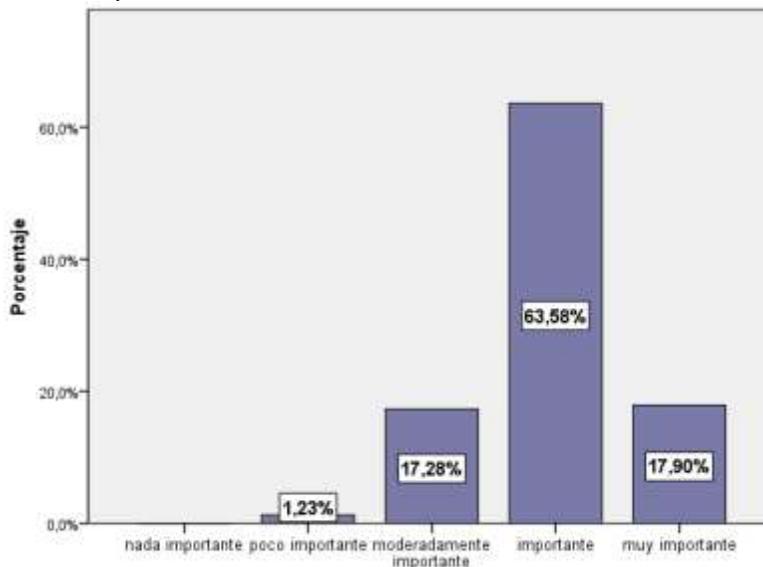
**Figura Nº 46. Grado de satisfacción de la productividad comercial de Vilcabamba**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 69,14% de encuestados afirman estar satisfechos con la productividad comercial de Vilcabamba, la misma que a través de un progreso en su planta productiva, ha logrado destacarse en los principales sectores económicos, especialmente en la agricultura y artesanías.

➤ **Atributos relativos a la oferta inmobiliaria:**

• **UBICACIÓN DE LA VIVIENDA**

¿Qué tan importante es para usted la ubicación de la vivienda en un destino residencial?



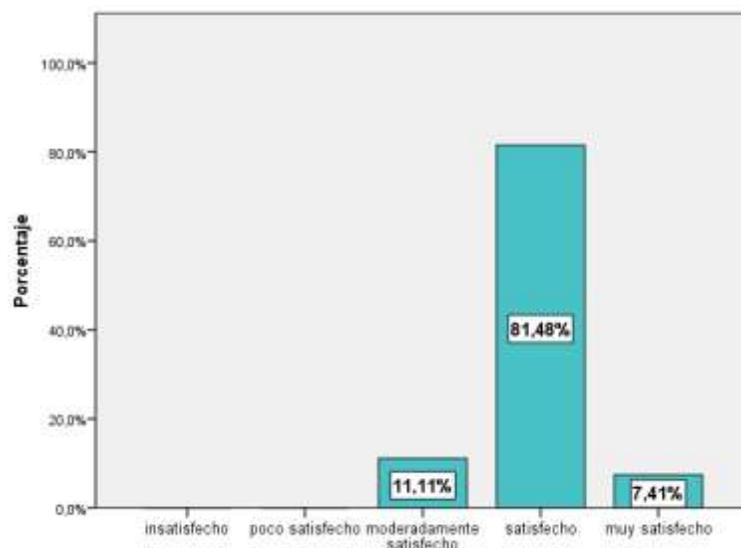
**Figura Nº 47. Grado de importancia de la ubicación de la vivienda en un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 63,58% de usuarios opina que la ubicación de la vivienda en un destino residencial es importante, ya que prefieren que se encuentren en sectores cercanos al centro de la parroquia, para mayor seguridad.

¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la ubicación de su vivienda en Vilcabamba?

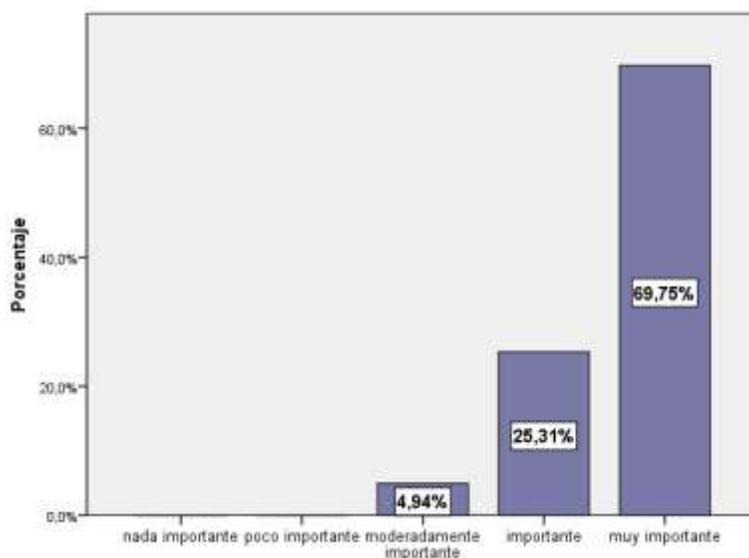


**Figura Nº 48. Grado de satisfacción de la ubicación de la residencia en Vilcabamba**  
**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
**Elaborado:** La autora

El 81,48% de usuarios encuestados señalan estar satisfechos con la ubicación de su residencia en Vilcabamba, debido a que se encuentran dentro de conjuntos residenciales y otras cercanas al pueblo, lo que algunos usuarios residenciales han aprovechado para emprender en locales de comercio y restaurantes.

- **PRECIO O COSTO DE LA VIVIENDA**

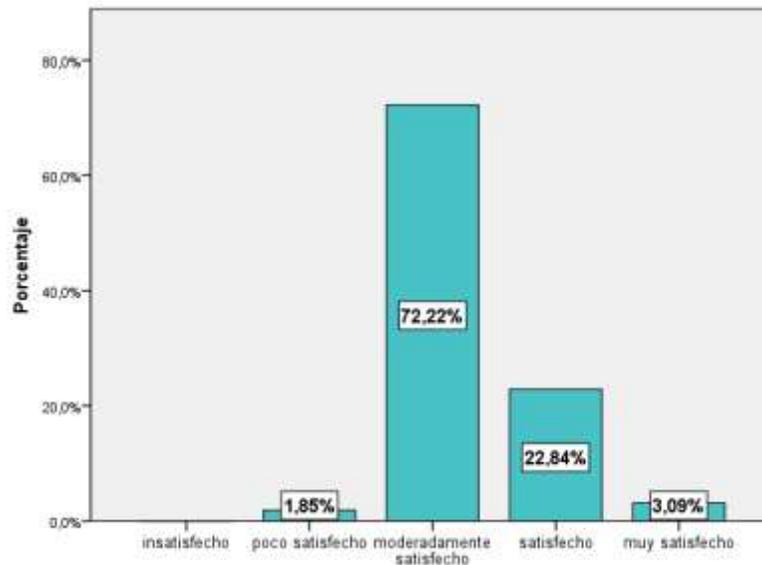
*¿Qué tan importante es para usted el precio o costo de la vivienda en un destino residencial?*



**Figura Nº 49. Grado de importancia del precio o costo de la vivienda en un destino residencial**  
**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
**Elaborado:** La autora

El 69,75% de usuarios residenciales nacionales opina que el precio de la vivienda en un destino residencial es muy importante, debido a sus exuberantes precios, lo que en algunas ocasiones desmotiva o dificulta adquirir cualquier tipo de vivienda.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con el precio o costo de la vivienda en Vilcabamba?*

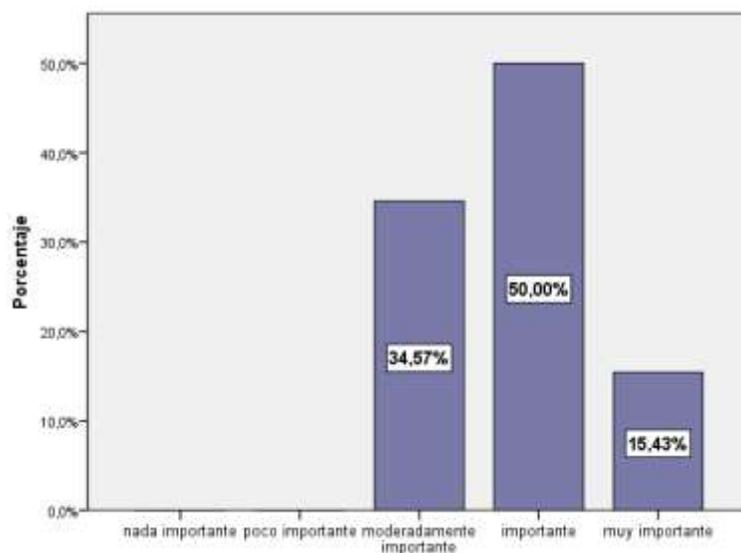


**Figura Nº 50. Grado de satisfacción del precio o costo de la vivienda en Vilcabamba**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 72,22% de los usuarios encuestados, con respecto a los precios de venta de las residencias en Vilcabamba, señalan que se encuentran moderadamente satisfechos, debido a que por la gran demanda de segundas residencias por parte de extranjeros, los precios se han ido incrementando constantemente, dejando en ocasiones a los usuarios nacionales o residentes locales sin oportunidad de adquirir alguna propiedad.

- **TIPO DE VIVIENDA (MODELO ARQUITECTÓNICO)**

*¿Qué tan importante es para usted el tipo de vivienda en un destino residencial?*



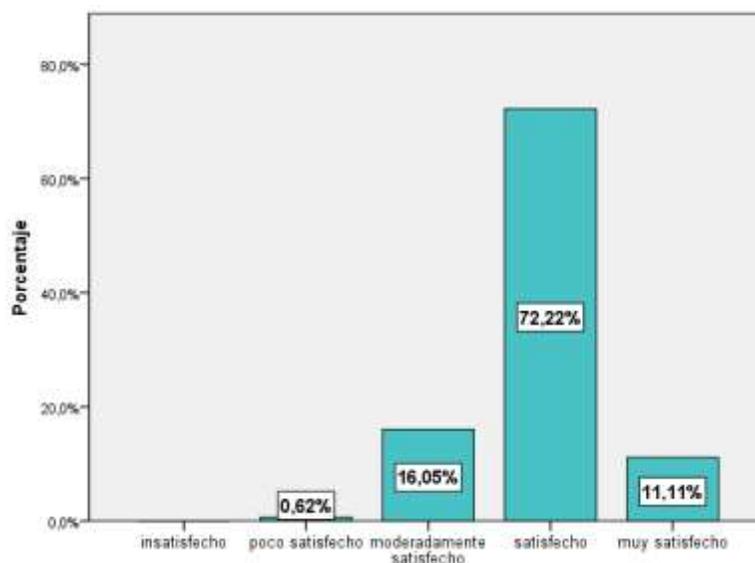
**Figura Nº 51. Grado de importancia del tipo o modelo de vivienda en un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Para el 50% de los usuarios residenciales nacionales, el tipo o modelo de vivienda en un destino residencial es un factor importante, ya que muchos prefieren modelos tradicionales de viviendas.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con el tipo o modelo de su vivienda en Vilcabamba?*



**Figura Nº 52. Grado de satisfacción del tipo o modelo de vivienda en Vilcabamba**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

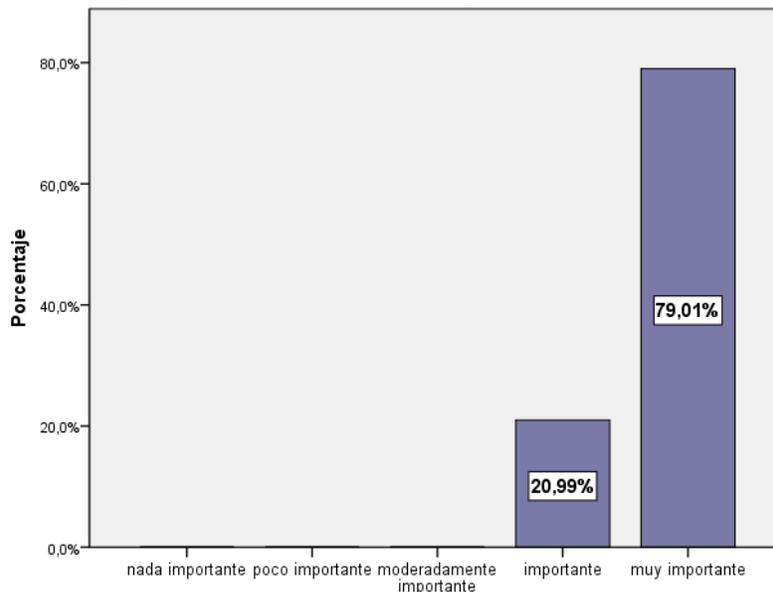
Elaborado: La autora

El 72,22% de los usuarios nacionales encuestados afirman estar satisfechos con el tipo de vivienda que adquirieron en Vilcabamba, por lo que consiguieron comprar una residencia de acuerdo a sus gustos y/o preferencias.

➤ **Atributos ambientales:**

• **CALIDAD DEL AGUA**

¿Qué tan importante es para usted la calidad del agua en un destino residencial?



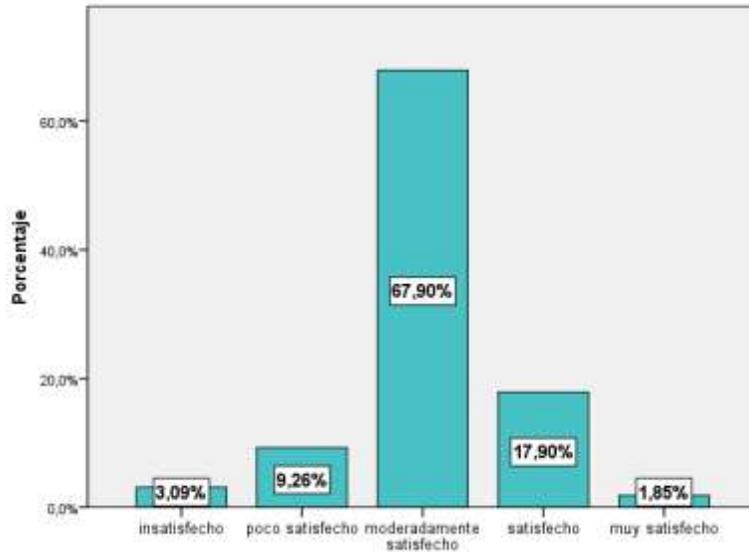
**Figura Nº 53. Grado de importancia de la calidad del agua en un destino residencial**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 79,01% de la muestra encuestada, opina que la calidad del agua en un destino residencial es muy importante por ser un factor de vital relevancia para todas las unidades de consumo, al proporcionarles una buena calidad de vida.

¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la calidad del agua de Vilcabamba?

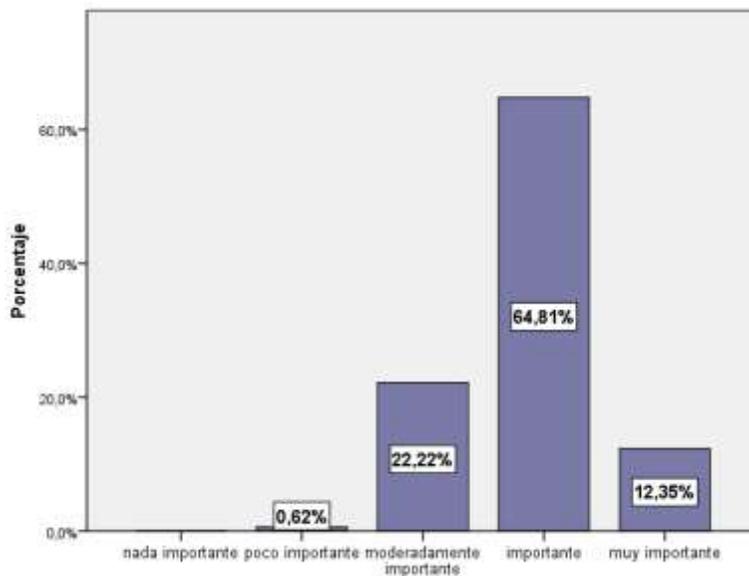


**Figura Nº 54. Grado de satisfacción de la calidad del agua de Vilcabamba**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

Según lo investigado el 67,90% de encuestados, señala sentirse moderadamente satisfechos con la calidad del agua de Vilcabamba, debido a la poca confianza que tienen con el agua que se distribuye y con la de ciertos recursos hídricos naturales, los mismos que presentan un mínimo grado de contaminación.

- **CALIDAD DEL AIRE**

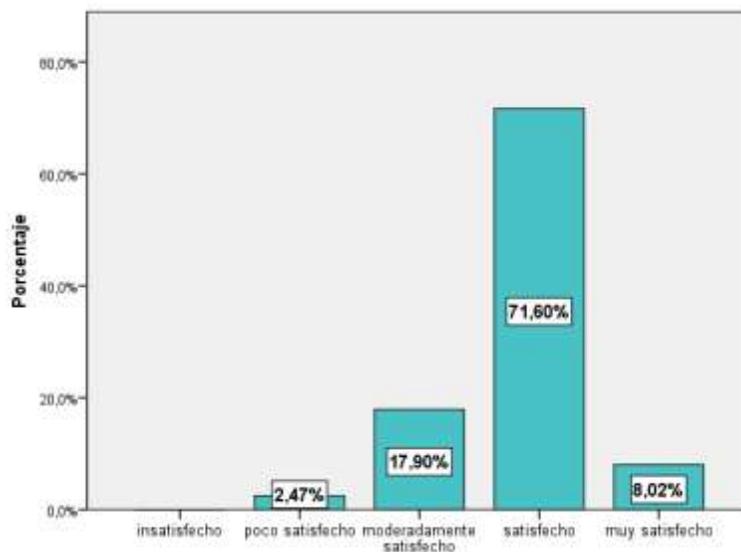
*¿Qué tan importante es para usted la calidad del aire en un destino residencial?*



**Figura Nº 55. Grado de importancia de la calidad del aire en un destino residencial**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 64,81% de los usuarios residenciales encuestados considera que la calidad del aire en un destino residencial es importante, por ser un factor que brinda una mejor salud al proporcionarnos un ambiente limpio y puro.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la calidad del aire de Vilcabamba?*

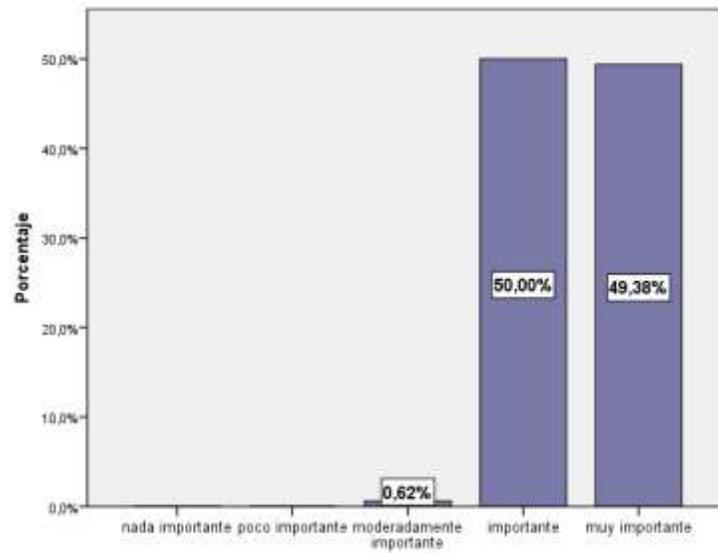


**Figura Nº 56. Grado de satisfacción de la calidad del aire de Vilcabamba**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

Al igual que los usuarios extranjeros, el 71,60% de usuarios residenciales nacionales afirman estar satisfechos con la calidad del aire de Vilcabamba. Por la escasa circulación de vehículos y por encontrarse en una zona con una abundante cobertura vegetal, Vilcabamba goza de un ambiente limpio y puro la mayor parte del tiempo.

- **CALIDAD DEL SUELO**

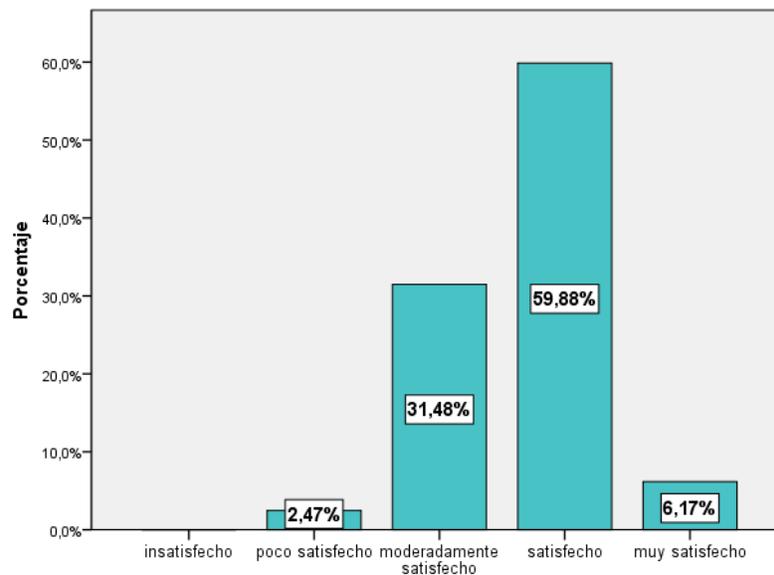
*¿Qué tan importante es para usted la calidad del suelo en un destino residencial?*



**Figura Nº 57. Grado de importancia de la calidad del suelo en un destino residencial**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 50% de los encuestados considera que la calidad del suelo de un destino residencial es un factor importante para poder residir en él, ya que pueden aprovecharlo para ciertas actividades productivas como la agricultura, ya sea para comerciar los productos obtenidos o para consumo propio.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la calidad del suelo de Vilcabamba?*

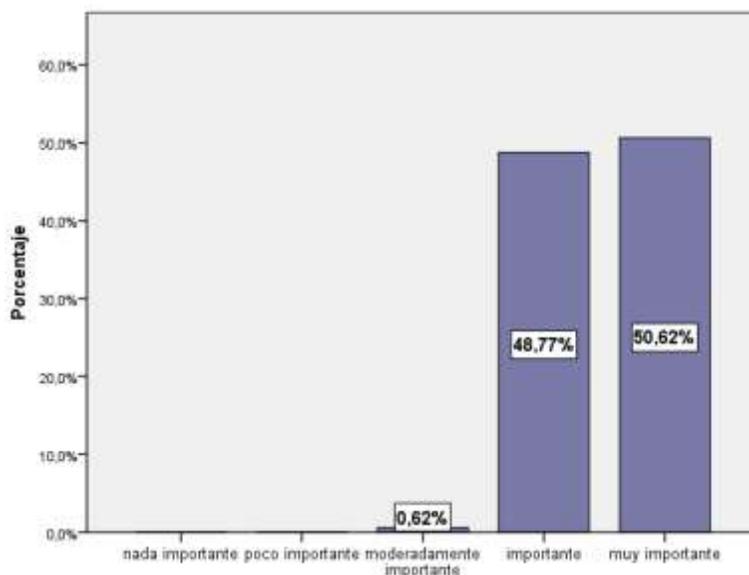


**Figura Nº 58. Grado de satisfacción de la calidad del suelo de Vilcabamba**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 59,88% de encuestados indica estar satisfechos con la calidad del suelo de Vilcabamba, debido a su buena productividad al poseer tierra fértil, y a la firmeza del mismo para su uso en el sector de la construcción.

- **COBERTURA VEGETAL**

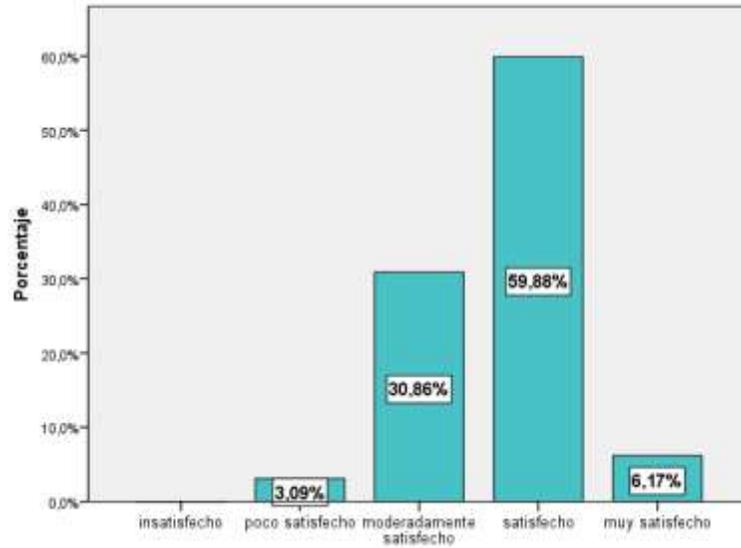
*¿Qué tan importante es para usted la cobertura vegetal en un destino residencial?*



**Figura Nº 59. Grado de importancia de la cobertura vegetal en un destino residencial**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

Para el 50,62% de los usuarios residenciales nacionales, la cobertura vegetal de un destino residencial en cuanto al mantenimiento de bosques, es muy importante, ya que refleja una imagen paisajística natural única, lo que permitirá a las localidades residenciales relacionarse con el medio ambiente de manera ideal.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con la cobertura vegetal de Vilcabamba?*

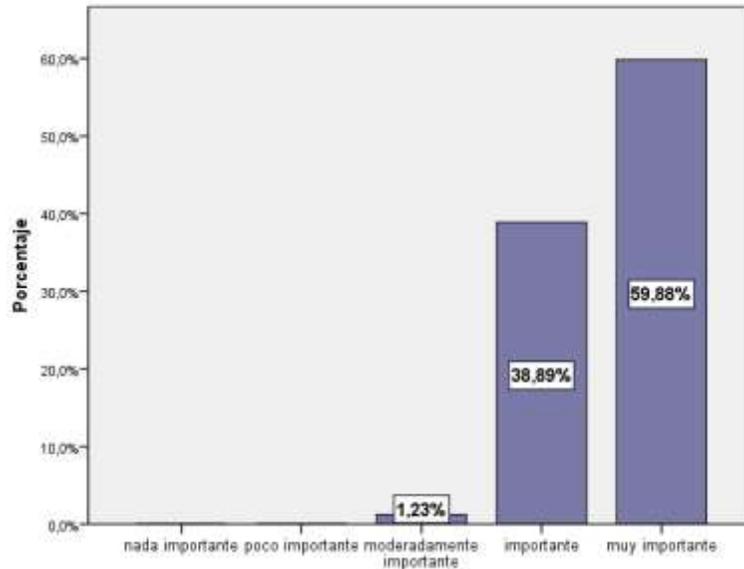


**Figura № 60. Grado de satisfacción de la cobertura vegetal de Vilcabamba**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

En cuanto a la cobertura vegetal de Vilcabamba, 59,88% de los encuestados señalan estar satisfechos, por lo que aún se mantiene extensos territorios de bosques, en los alrededores de este valle.

- **SERVICIOS BÁSICOS** (agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, centros de salud, etc.)

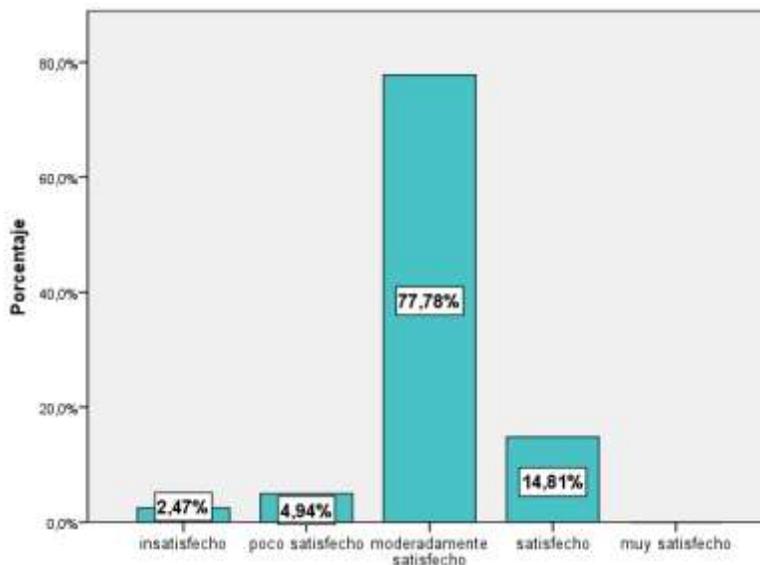
*¿Qué tan importante es para usted los servicios básicos en un destino residencial?*



**Figura № 61. Grado de importancia de los servicios básicos en un destino residencial**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

Para el 59,88% de los usuarios residenciales nacionales, los servicios básicos existentes en un destino residencial son un factor muy importante, debido a los beneficios que brinda a sectores económicos como el inmobiliario y turístico al contar con cada uno de estos, permitiéndoles que desarrollen una oferta competitiva.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con los servicios básicos de Vilcabamba?*



**Figura Nº 62. Grado de satisfacción de los servicios básicos ofrecidos en Vilcabamba**

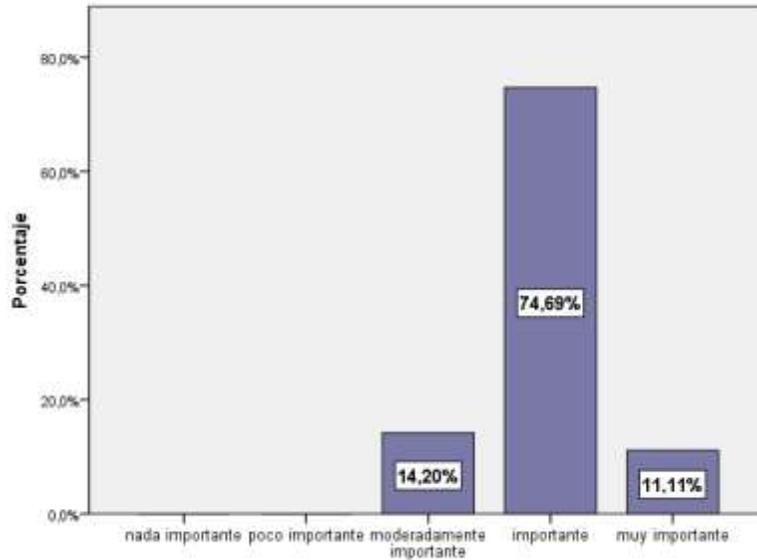
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 77,78% de los usuarios afirman estar moderadamente satisfechos con los servicios básicos existentes en Vilcabamba, debido a la falta de abastecimiento de algunos servicios como el de agua potable, a sectores ubicados fuera del perímetro urbano de la parroquia.

- **SERVICIOS TURÍSTICOS (alojamiento, alimentación, transporte)**

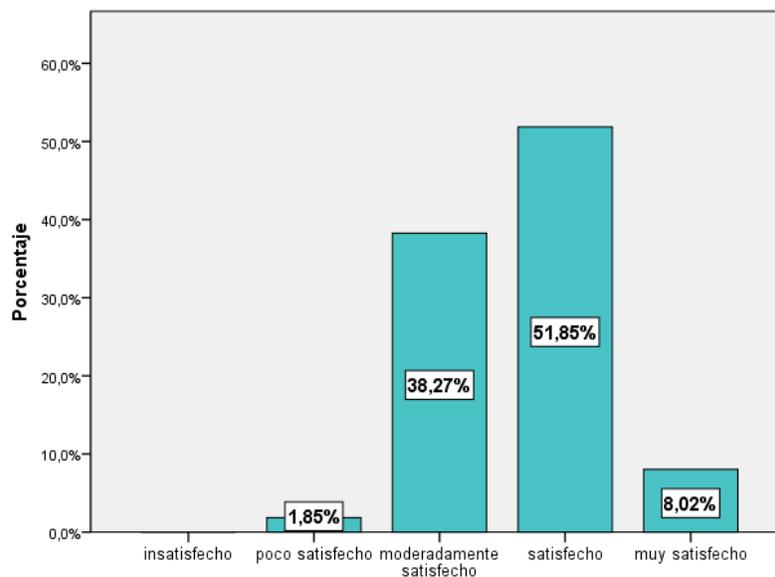
*¿Qué tan importante es para usted los servicios turísticos en un destino residencial?*



**Figura Nº 63. Grado de importancia de los servicios turísticos en un destino residencial**  
**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
**Elaborado:** La autora

Según lo encuestado el 74,69% de los usuarios residenciales nacionales, opina que los servicios turísticos en un destino residencial son un factor importante, ya que beneficia al desarrollo de la planta turística, permitiendo la ampliación de más servicios para satisfacer las necesidades de las comunidades receptoras.

*¿Qué tan satisfecho se encuentra usted con los servicios turísticos de Vilcabamba?*



**Figura Nº 64. Grado de satisfacción de los servicios turísticos ofrecidos en Vilcabamba**  
**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
**Elaborado:** La autora

El 51,85% de los usuarios revelan sentirse satisfechos con los servicios turísticos ofrecidos en Vilcabamba, debido a una amplia oferta turística que posee y a la buena atención que ofrecen, destacándose principalmente restaurantes y cafeterías, seguidos de hosterías y locales de artesanías y abarrotos.

### **Análisis general:**

Con respecto a los **atributos relativos a la zona:**

- Ambos segmentos han coincidido que **el clima** es uno de los factores más relevantes en un destino residencial, el mismo que ha motivado la compra o adquisición de una segunda residencia en Vilcabamba debido a que posee una agradable climatología, por lo que estos usuarios revelaron sentirse muy satisfechos con dicho atributo.
- Así mismo, **la calidad visual paisajística** fue considerada como un factor importante dentro de un destino o localidad residencial, siendo para los usuarios residenciales un atributo que ha incitado la compra de una vivienda en Vilcabamba, a causa de las cualidades paisajísticas excepcionales que esta parroquia posee.
- Respecto a la **productividad comercial**, los usuarios residenciales consideran que es un factor importante dentro de un destino o localidad residencial, por lo que reconocen encontrarse satisfechos con el desarrollo comercial de Vilcabamba, la misma que posee una gama de negocios que con el tiempo se han ido extendiendo.
- La **accesibilidad vial**, es otro de los factores considerado importante dentro de un destino residencial, por lo que los usuarios residenciales han manifestado sentirse satisfechos con la situación actual del sistema vial de Vilcabamba, debido a la facilidad y comodidad que les ha brindado para movilizarse dentro de esta parroquia.
- La **seguridad local** fue otro factor considerado primordial en un destino por los usuarios residenciales de Vilcabamba, quienes indicaron estar moderadamente satisfechos con este atributo, debido a la llegada de ciertos grupos de turistas que indisponen el orden y la tranquilidad del pueblo, por lo que consideran necesario realizar controles preventivos más frecuentes por parte de las autoridades pertinentes. Sin embargo no se han visto mayores riesgos o peligros dentro de esta localidad.
- Entretanto el **ambiente socio-cultural** y **sitios para recreación y/o deporte**, no fueron valorados como factores primordiales para residir en un destino. En este caso los usuarios residenciales nacionales, revelaron sentirse moderadamente satisfechos

con el ambiente socio-cultural de Vilcabamba debido a la gran cantidad de ciudadanos extranjeros que han migrado hasta este sector. Mientras que los usuarios extranjeros indicaron sentirse relativamente satisfechos con ambos atributos, debido al entorno social agradable que posee y a los sitios para recreación o deporte existentes en esta parroquia.

En lo referente a los **atributos relativos a la oferta inmobiliaria**:

- Al igual que los usuarios residenciales extranjeros, los usuarios nacionales consideran que la **ubicación de la vivienda** es un aspecto importante para poder adquirir una segunda residencia en un destino o localidad, debido a la preferencia de lugares de fácil acceso y con buenas características paisajísticas, lo cual ha causado que muchos usuarios residenciales de Vilcabamba se sientan conformes con la ubicación de sus residencias por encontrarse en dichos sitios.
- El **tipo de vivienda** fue valorado como un factor importante tanto para los usuarios residenciales extranjeros como para los nacionales. Los modelos arquitectónicos de las residencias existentes en Vilcabamba han motivado la compra de las mismas, por lo que señalaron sentirse satisfechos con el tipo de vivienda que han adquirido en este destino.
- A diferencia de los usuarios residenciales extranjeros, los usuarios nacionales consideran que **el precio o coste de vivienda** es un factor muy importante para residir en un destino. Por la limitada oportunidad de apropiarse de una vivienda a causa de los exorbitantes costes, muchos usuarios residenciales nacionales revelaron sentirse moderadamente satisfechos con los precios de venta de las residencias de este destino.

De acuerdo a los **atributos ambientales**:

- La **calidad del agua** para los usuarios residenciales, es considerado como un factor muy importante dentro de un destino, sin embargo en este caso los usuarios nacionales manifestaron sentirse moderadamente satisfechos, por la existencia de una leve contaminación de los recursos hídricos naturales de Vilcabamba.
- La **calidad del aire, calidad del suelo y cobertura vegetal**, fueron valorados como factores muy importantes para poder residir en un destino, por tal razón los usuarios residenciales indicaron encontrarse muy satisfechos con estos tres aspectos, los

mismos que han caracterizado a Vilcabamba como un lugar benéfico para la salud y que han ayudado a mejorar la calidad de vida de los residentes.

A cerca de los **servicios ofrecidos en un destino**:

- Para ambos segmentos los **servicios básicos** son considerados como un factor de gran importancia, por lo que hacen posible llevar una vida digna con acceso a servicios como agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, entre otros; sin embargo usuarios residenciales de Vilcabamba señalaron encontrarse moderadamente satisfechos con estos servicios, por lo que se necesita mejorar su sistema de abastecimiento y calidad.
- Además señalaron que los **servicios turísticos** correspondientes a transporte, alojamiento y alimentación, son muy importantes para residir dentro de un destino o localidad, por lo que manifestaron sentirse satisfechos con la oferta turística existente en Vilcabamba, la misma que ha cumplido con las necesidades de los residentes de manera eficiente.

#### 4.3. Levantamiento de los perfiles del turista residencial en Vilcabamba, en base a la investigación cualitativa y cuantitativa

Para determinar el perfil del turista residencial de Vilcabamba, dentro del cuestionario se aplicaron varias preguntas relacionadas a la procedencia y al estatus económico de cada segmento, en donde se obtuvieron los siguientes resultados:

##### 4.3.1. Perfil sociodemográfico y socioeconómico del usuario residencial extranjero.

- **NACIONALIDAD**

*¿Cuál es su nacionalidad?*

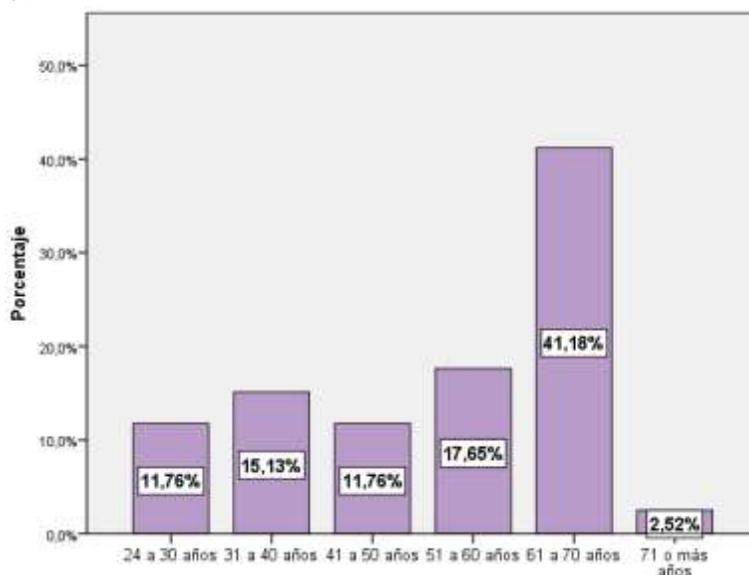
Nacionalidad	Frecuencia (casos)	Porcentaje
Estadounidense	42	35,30%
Alemana	12	10,10%
Británica	11	9,20%
Española	8	6,70%
Francesa	8	6,70%
Canadiense	6	5%

Australiana	5	4,20%
Peruana	4	3,40%
Suiza	4	3,40%
Argentina	3	2,50%
Colombiana	2	1,70%
Holandesa	2	1,70%
Italiana	2	1,70%
Noruega	2	1,70%
Polaca	2	1,70%
Austriaca	1	0,80%
Chilena	1	0,80%
Danesa	1	0,80%
Irlandesa	1	0,80%
Japonesa	1	0,80%
Sueca	1	0,80%
<b>TOTAL</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>

**Figura Nº 65. Nacionalidad de los usuarios residenciales extranjeros**  
**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
**Elaborado:** La autora

Esta tabla nos muestra la procedencia de los usuarios residenciales extranjeros, siendo la nacionalidad con mayor porcentaje la estadounidense con un 35,30%. Evidentemente un gran número de ciudadanos norteamericanos se encuentran residiendo en esta parroquia, cuya rápida adaptación ha provocado la llegada de otros grupos migratorios pertenecientes a focos emisores de Europa, Asia y demás continentes.

• **EDAD**  
 ¿Cuál es su edad?



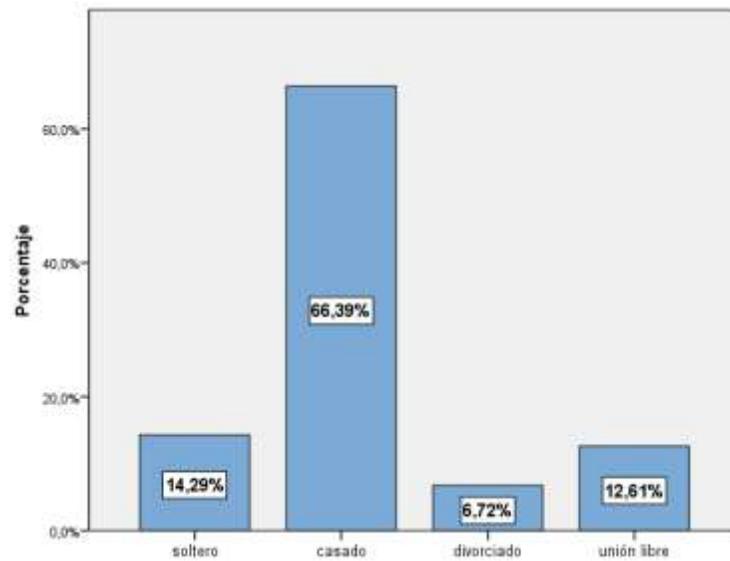
**Figura Nº 66. Edad de los usuarios residenciales extranjeros**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

La mayor parte de los usuarios residenciales extranjeros, se encuentran entre una edad de 61 a 70 años con un porcentaje del 41,18%, representando al segmento de tercera edad un gran número de segundos residentes, lo que nos da a entender que se trata de personas retiradas o jubiladas.

- **ESTADO CIVIL**

¿Cuál es su estado civil?

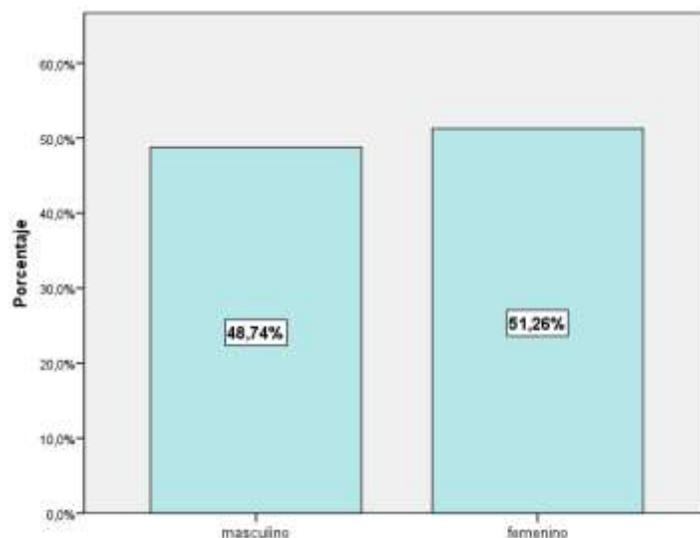


**Figura Nº 67. Estado civil de los usuarios residenciales extranjeros**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 66,39% de los encuestados corresponde a usuarios residenciales casados, quienes probablemente convivan con su familia o cónyuge en Vilcabamba, mientras que en menor porcentaje se encuentran los residentes que están divorciados con un 6,72%, quienes posiblemente vivan solos o acompañados.

- **SEXO O GÉNERO**



**Figura № 68. Sexo o género de los usuarios residenciales extranjeros**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

Evidentemente la mayor parte de usuarios residenciales encuestados fueron mujeres, a quienes corresponde el 51,26%.

- **NÚMERO DE FAMILIAS EN LA VIVIENDA**

*¿Cuántas familias habitan en su vivienda?*

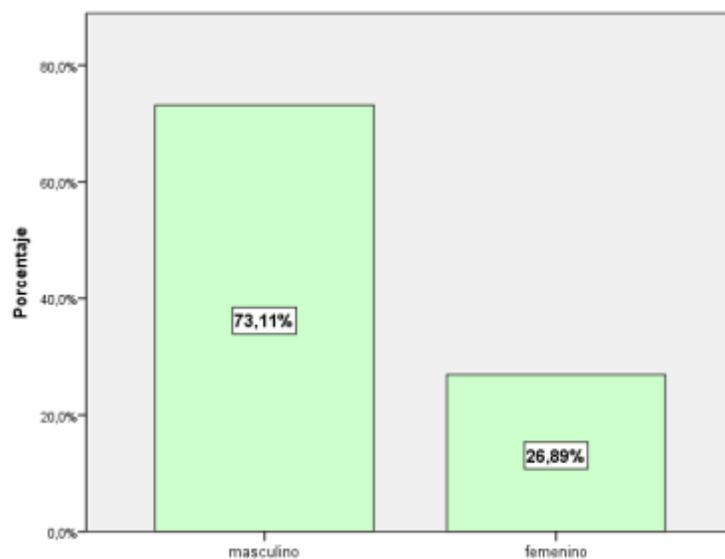
Nº de familias	Frecuencia (casos)	Porcentaje
1	114	95,8%
2	5	4,2%
<b>TOTAL</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>

**Figura № 69. Número de familias que habitan en la vivienda de los usuarios residenciales extranjeros**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 95,8% de los usuarios residenciales, revela que en su vivienda habita una sola familia, por lo que poseen viviendas propias no compartidas.

- **GÉNERO DEL JEFE DE FAMILIA**

*¿Cuál es el género del jefe de familia en su hogar?*

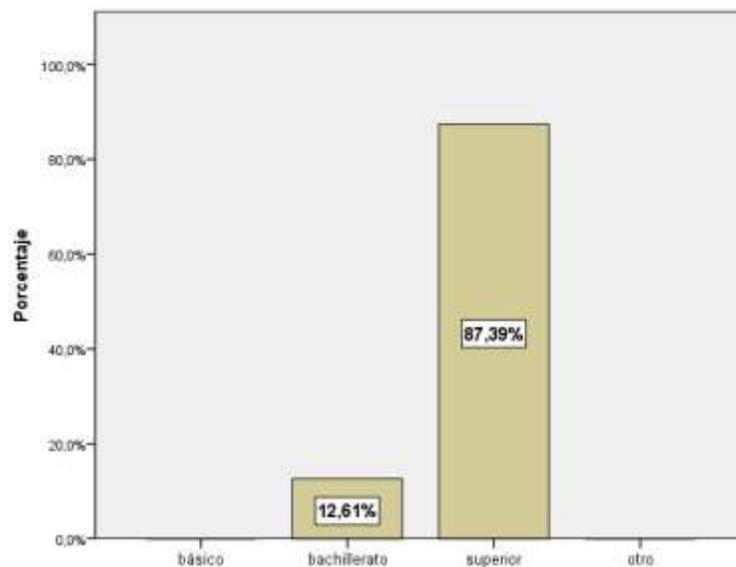


**Figura Nº 70. Género del jefe de familia según usuarios residenciales extranjeros**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 73,11% de los encuestados señalan que el jefe de familia en su hogar es de género masculino, considerándolos como aquellos que manejan o llevan la situación económica de la familia.

- **NIVEL ACADÉMICO**

*¿Qué nivel académico posee?*

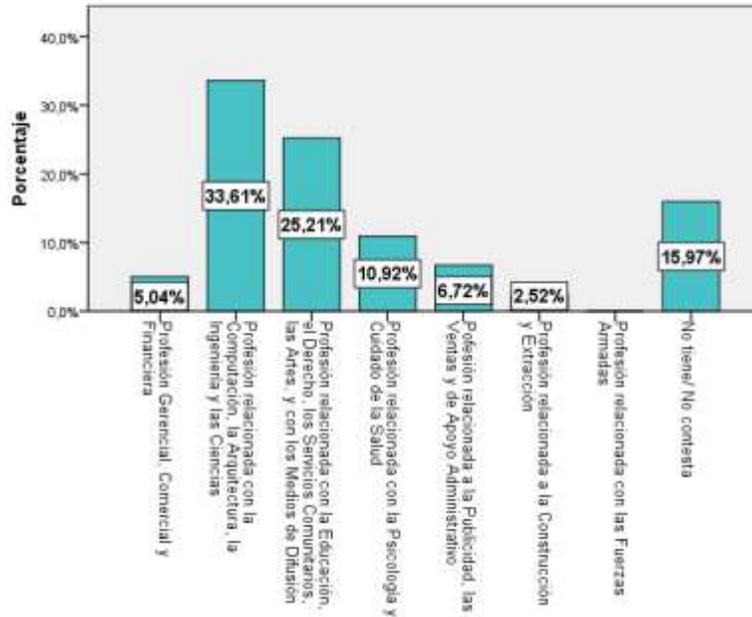


**Figura Nº 71. Nivel académico que posee según usuarios residenciales extranjeros**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 87,39% revelan tener un nivel académico superior, tratándose en su mayoría de personas con título profesional.

- **PROFESIÓN DEL JEFE DE FAMILIA**

*¿Qué profesión tiene el jefe de familia?*



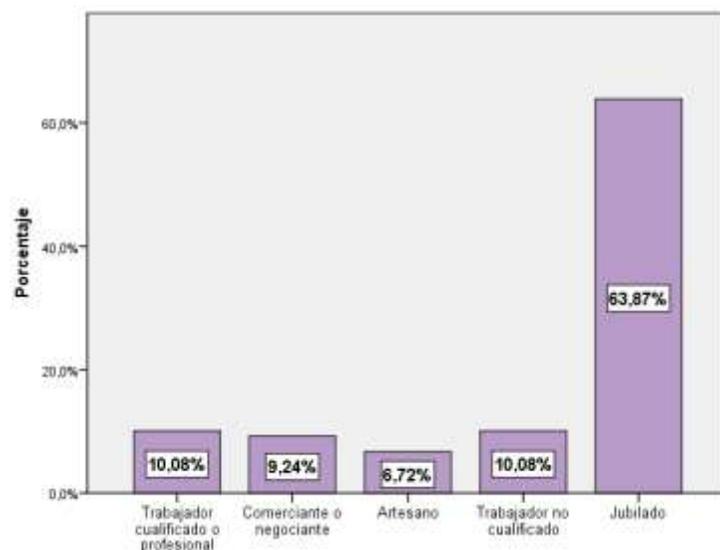
**Figura № 72. Profesión del jefe de familia según usuarios residenciales extranjeros**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

La mayor parte de jefes de familia, un 33,61%, posee una profesión relacionada con la Computación, la Arquitectura, la Ingeniería y las Ciencias, quedando demostrado que la mayor parte de personas encuestadas se encontraron ocupando buenos cargos de trabajo.

- **OCUPACIÓN DEL JEFE DE FAMILIA**

*¿A qué se dedica el jefe de familia?*



**Figura Nº 73. Ocupación del jefe de familia según usuarios residenciales extranjeros**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Dentro del ámbito laboral, el 63,87% de los jefes de familia son personas jubiladas, por lo que no se encuentran ejerciendo alguna actividad ocupacional o económica en esta parroquia.

- **NRO. DE MIEMBROS EN SU HOGAR**

*¿Cuántos miembros existen en su hogar?*

Nº miembros en el hogar	Frecuencia (Nº de familias)	Porcentaje
1	19	16%
2	62	52,1%
3	22	18,5%
4	13	10,9%
5	3	2,5%
<b>TOTAL</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>

**Figura Nº 74. Número de miembros en el hogar según usuarios residenciales extranjeros**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Según los datos obtenidos el 52,1% de los usuarios encuestados señalan que el número de miembros en su hogar es de dos personas, tratándose de personas que viven únicamente con su pareja.

- **NRO. DE MIEMBROS QUE TRABAJAN**

*¿Cuántos miembros de su hogar trabajan?*

Nº de miembros en el hogar	Nº de miembros que trabajan						TOTAL (Nº de familias)
	0	1	2	3	4	5	
1	14	5	-	-	-	-	19
2	46	4	12	-	-	-	62
3	5	2	12	3	-	-	22
4	-	3	5	-	5	-	13
5	-	-	1	1	-	1	3
<b>TOTAL</b>	65	14	30	4	5	1	<b>119</b>

**Figura Nº 75. Número de miembros que trabajan según usuarios residenciales extranjeros**

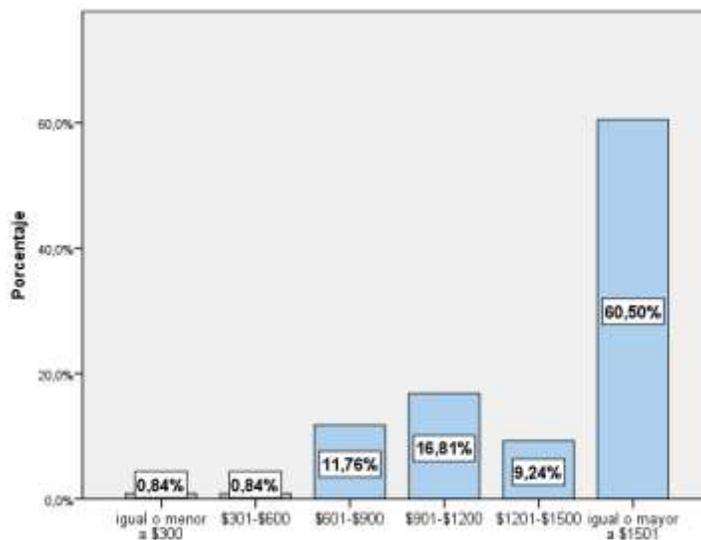
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

- De las 62 familias conformadas por dos miembros: **46** familias no contienen miembros que trabajen, **4** familias poseen cada una un miembro que trabaja, y **12** familias poseen dos.
- De las 22 familias conformadas por tres miembros: **5** familias no contienen miembros que trabajen, **2** familias poseen cada una un miembro que trabaja, **12** familias poseen dos miembros, y **3** familias contienen tres miembros.
- De las 19 familias conformadas por un miembro: **14** familias no contienen miembros que trabajen, y **5** familias poseen cada una un miembro.
- De las 13 familias conformadas por cuatro miembros: **3** familias poseen cada una un miembro que trabaja, **5** familias contienen dos miembros, y **5** familias contienen cuatro miembros que trabajan.
- De las 3 familias conformadas por cinco miembros: **1** familia contiene dos miembros que trabajan, **1** familia contiene tres miembros, y **1** familia contiene cinco miembros.

- **TOTAL INGRESO MENSUAL EN EL HOGAR**

¿Cuál es el total de ingreso mensual en su hogar?



**Figura № 76. Total de ingreso en el hogar según usuarios residenciales extranjeros**

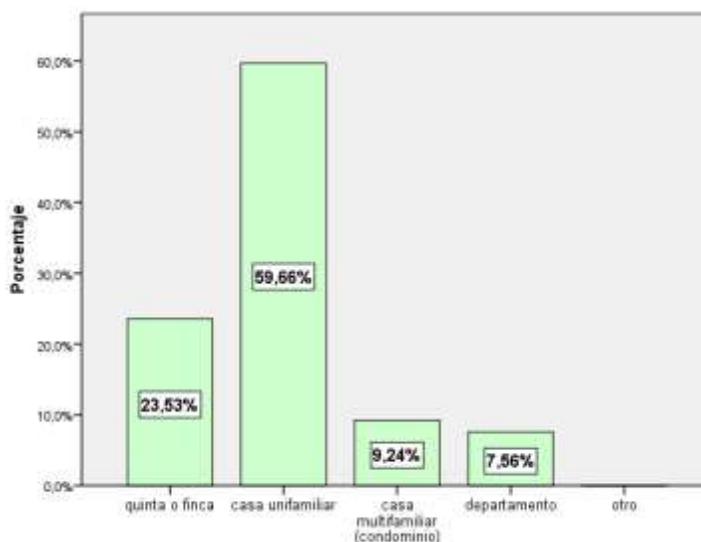
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 60,5% de usuarios encuestados indican que el ingreso total en su hogar es igual o mayor a \$1501, lo que demuestran que son personas con un estatus económico alto y medio-alto, debido a que la mayor parte de estos usuarios se encuentran ya jubilados.

- **TIPO DE VIVIENDA**

¿Qué tipo de vivienda posee?



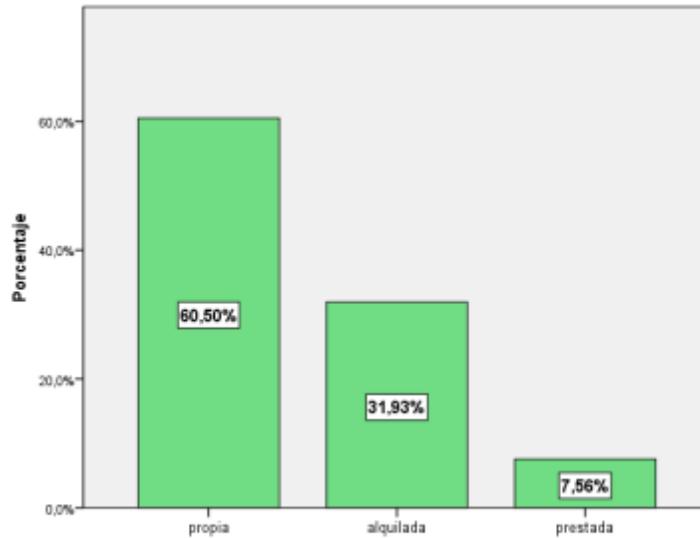
**Figura № 77. Tipo de vivienda que posee según usuarios residenciales extranjeros**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 59,66% de los usuarios residenciales extranjeros habitan en casas unifamiliares, las mismas que se encuentran en espacios independientes, en los alrededores de la parroquia.

- **TENENCIA DE VIVIENDA**

*¿Cuál es la tenencia de su vivienda?*

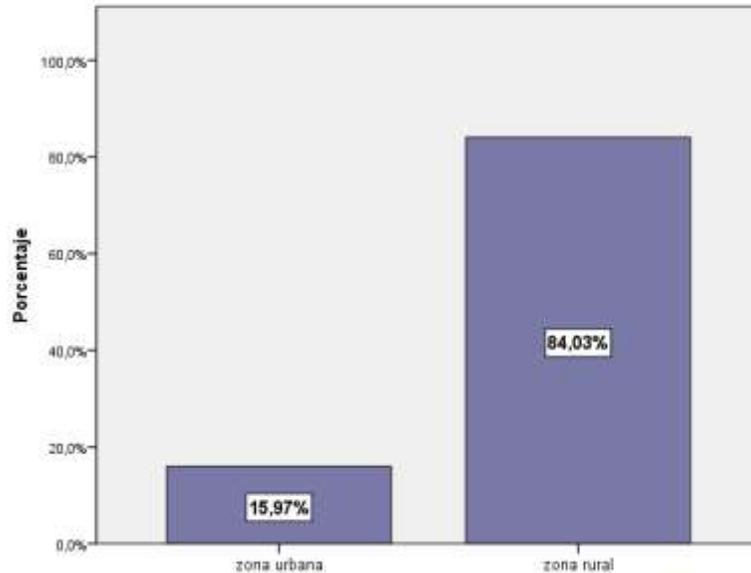


**Figura Nº 78. Tenencia de la vivienda según usuarios residenciales extranjeros**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

Según los resultados obtenidos la mayor parte de encuestados, el 60,5%, señalan que la tenencia de su residencia es propia, por lo que se declaran los dueños absolutos de estas viviendas.

- **UBICACIÓN DE LA RESIDENCIA**

*¿Dónde se ubica su vivienda?*



**Figura Nº 79. Ubicación de la residencia según usuarios residenciales extranjeros**

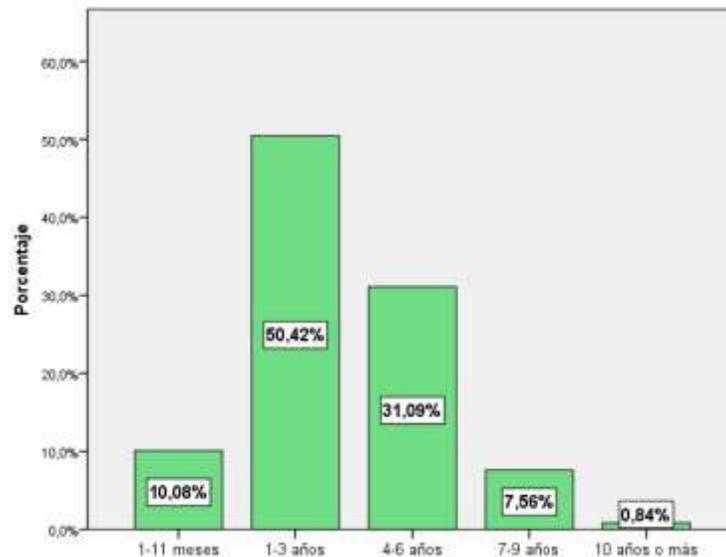
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 84,03% de los usuarios indican que sus residencias o propiedades se encuentran en los alrededores de Vilcabamba fuera del perímetro urbano, es decir en la zona en consolidación, mientras que el 15,97% señalan que la ubicación de sus residencias es dentro de la zona consolidada de este destino.

- **TIEMPO DE PERMANENCIA EN LA PARROQUIA DE VILCABAMBA**

*¿Qué tiempo lleva residiendo en Vilcabamba?*



**Figura Nº 80. Tiempo de permanencia de los usuarios residenciales extranjeros en Vilcabamba**

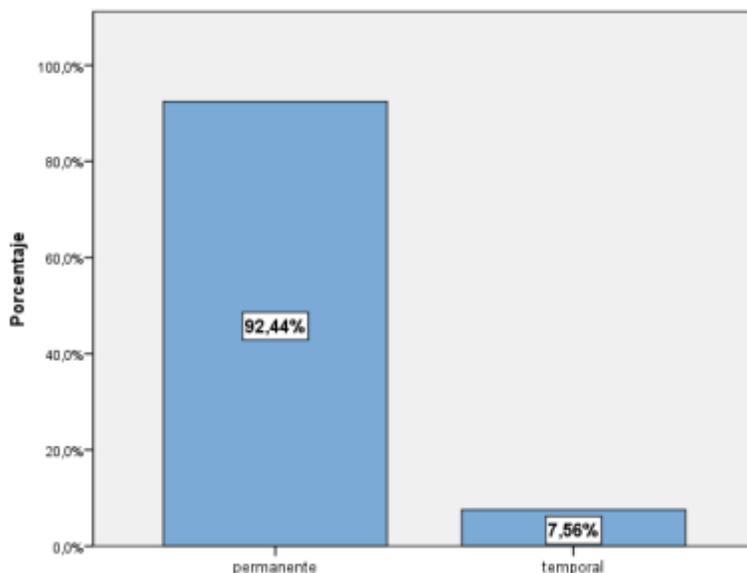
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Como muestra esta figura, el 50,42% de los usuarios residenciales extranjeros han permanecido en Vilcabamba un tiempo de 1 a 3 años, lo que significa que durante estos últimos años ha habido un gran incremento de segundos residentes en este destino.

- **FORMA DE PERMANENCIA EN LA PARROQUIA DE VILCABAMBA**

*¿De qué forma vive en Vilcabamba?*



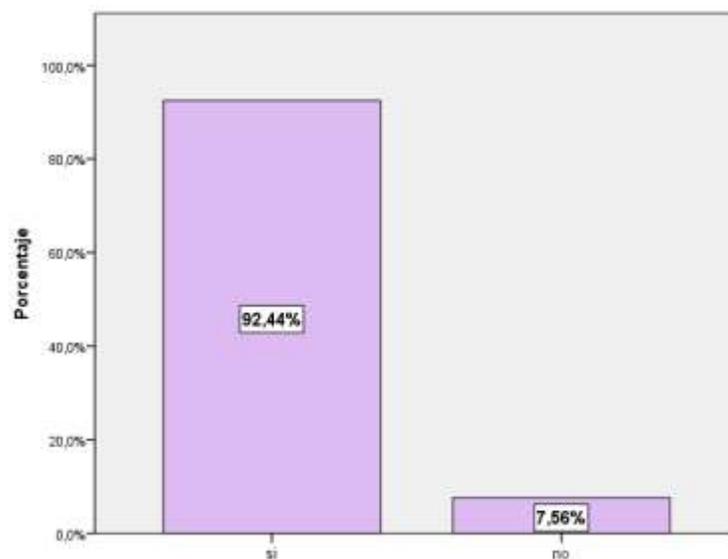
**Figura Nº 81. Forma de permanencia de los usuarios residenciales extranjeros en Vilcabamba**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 92,44% de los usuarios residenciales revelan que viven en Vilcabamba de forma permanente, por lo que lo consideran como un destino excelente para residir, debido a que todos sus atributos les han permitido adaptarse rápidamente al medio.

- **¿RECOMENDARÍA UD. VILCABAMBA COMO UN DESTINO RESIDENCIAL A FAMILIARES Y AMIGOS?**



**Figura № 82. Recomendación de Vilcabamba como destino residencial según usuarios residenciales extranjeros**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Según la opinión de la mayor parte de encuestados, un 92,44% si recomendarían a Vilcabamba como un destino residencial a familiares y amigos, mientras que el 7,56% no lo harían, por lo que consideran que es un destino muy pequeño para encontrarse habitada por demasiadas personas, las mismas que provocarían con el pasar del tiempo efectos perjudiciales al medio ambiente de este valle.

### **Análisis:**

Utilizando los datos obtenidos de la encuesta realizada, se procede a determinar el perfil con las principales características de los **usuarios residenciales extranjeros**.

- **Perfil sociodemográfico**

De los usuarios residenciales encuestados existe un porcentaje levemente superior de mujeres que de hombres. La mayor parte de usuarios residenciales provienen principalmente de países como Estados Unidos, Alemania, Gran Bretaña, España, Francia y Canadá. Se encuentran en un rango de edad de los 61 a 70 años, por lo que se los considera como segmento de tercera edad. En lo que se refiere al estado civil en su mayoría se trata de personas casadas, quienes poseen una vivienda en donde habita una sola familia con un promedio de uno a cinco miembros en el hogar, los cuales presentan

en su mayoría como jefe de familia a personas del género masculino, cuyo nivel académico es universitario o superior.

- **Perfil socioeconómico**

Se trata de individuos que poseen en su mayoría una profesión relacionada con la Computación, la Arquitectura, la Ingeniería, las Ciencias, la Educación, el Derecho, los Servicios Comunitarios, las Artes y los Medios de Comunicación. De acuerdo a la ocupación son personas jubiladas que no poseen miembros en el hogar que se dediquen a algún trabajo remunerado. Reciben un ingreso económico mensual de \$1501 en adelante. Su tipo de vivienda es casa unifamiliar con tenencia propia, ubicada en la zona rural o a los alrededores de Vilcabamba. Estos usuarios tienen un tiempo de residencia de uno a seis años, con estancia permanente en el destino.

#### 4.3.2. Perfil sociodemográfico y socioeconómico del usuario residencial nacional.

- **CIUDAD DE ORIGEN**

*¿Cuál es su ciudad de procedencia?*

Ciudad	Frecuencia (casos)	Porcentaje
Loja	57	35,20%
Cuenca	11	6,80%
Quito	11	6,80%
Cariamanga	10	6,20%
Yangana	9	5,60%
Zamora	9	5,60%
Guayaquil	7	4,30%
Machala	6	3,70%
Amaluza	5	3,10%
Catamayo	5	3,10%
Zaruma	5	3,10%
Quilanga	4	2,50%
Saraguro	4	2,50%
Yanzatza	4	2,50%
Macará	3	1,90%
Zumba	3	1,90%
Gonzanamá	2	1,20%
Sto. Domingo de los Tsáchilas	2	1,20%
Ambato	1	0,60%
Catacocha	1	0,60%

Celica	1	0,60%
El Cisne	1	0,60%
Otavallo	1	0,60%
<b>TOTAL</b>	<b>162</b>	<b>100%</b>

**Figura № 83. Ciudad de procedencia de los usuarios residenciales nacionales**

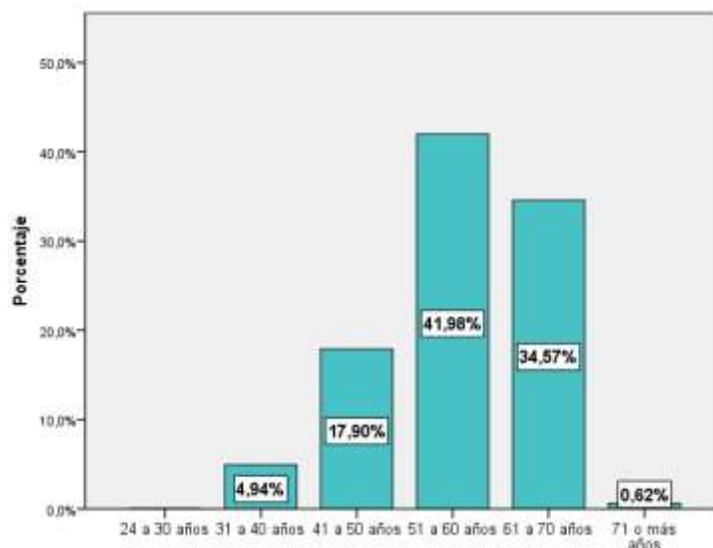
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Esta tabla nos muestra la procedencia de los usuarios residenciales nacionales, siendo las ciudades con mayor porcentaje las siguientes: Loja, Cuenca, Quito, Carimanga, Yangana y Zamora. Debido a su cercanía con esta parroquia, usuarios residenciales provenientes de estas ciudades, han decidido trasladarse hasta Vilcabamba, con el objetivo de adquirir una vivienda ya sea para fines vacacionales o para quedarse a residir de manera permanente.

- **EDAD**

¿Cuál es su edad?



**Figura № 84. Edad de los usuarios residenciales nacionales**

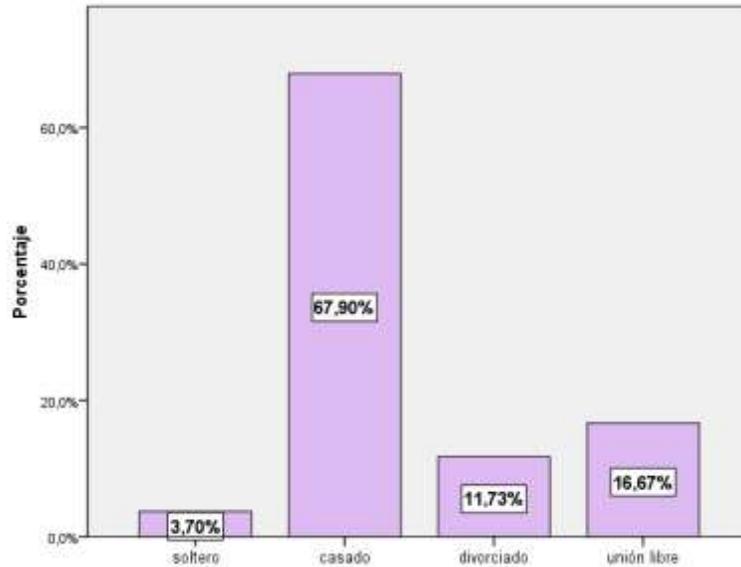
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

La mayor parte de los usuarios residenciales nacionales, se encuentran entre una edad de 51 a 60 años con un porcentaje del 41,98%, considerándolos como un segmento de adultos, quienes aún se encuentran con sus actividades laborales activas.

- **ESTADO CIVIL**

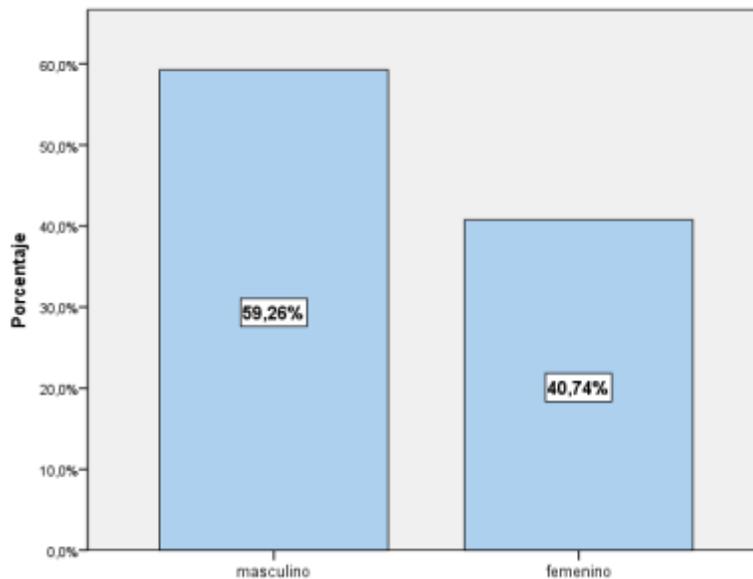
¿Cuál es su estado civil?



**Figura № 85. Estado civil de los usuarios residenciales nacionales**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 67,90% de las personas encuestadas corresponde a usuarios residenciales casados, quienes probablemente convivan con su familia o cónyuge dentro de este destino, mientras que en menor porcentaje se encuentran los residentes que están solteros con un 3,70%, quienes posiblemente se encuentren viviendo solos o acompañados.

- **SEXO O GÉNERO**



**Figura № 86. Sexo o género de los usuarios residenciales nacionales**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

Evidentemente la mayor parte de usuarios residenciales encuestados fueron hombres, a quienes corresponde el 59,26%.

- **NÚMERO DE FAMILIAS EN LA VIVIENDA**

*¿Cuántas familias habitan en su vivienda?*

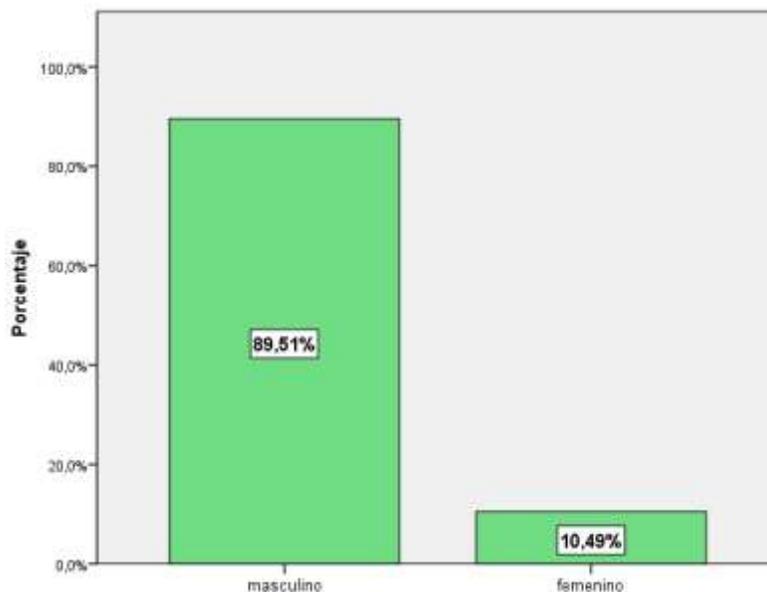
Nº de familias	Frecuencia (casos)	Porcentaje
1	162	100%
2	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>1162</b>	<b>100%</b>

**Figura Nº 87. Número de familias que habitan en la vivienda de los usuarios residenciales nacionales**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El número total de usuarios residenciales nacionales encuestados, indican que en su residencia habita una sola familia, por lo que poseen viviendas propias no compartidas.

- **GÉNERO DEL JEFE DE FAMILIA**

*¿Cuál es el género del jefe de familia en su hogar?*

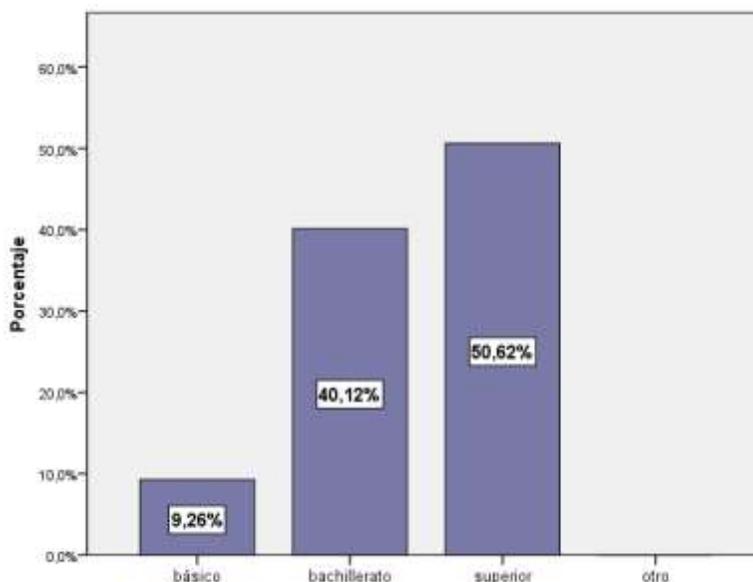


**Figura Nº 88. Género del jefe de familia según usuarios residenciales nacionales**  
 Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
 Elaborado: La autora

El 89,51% de los encuestados señalan que el jefe de familia en su hogar es de género masculino, considerándolos como aquellos que manejan o llevan la situación económica de la familia.

- **NIVEL ACADÉMICO QUE POSEE**

*¿Qué nivel académico posee?*



**Figura Nº 89. Nivel académico que posee según usuarios residenciales nacionales**

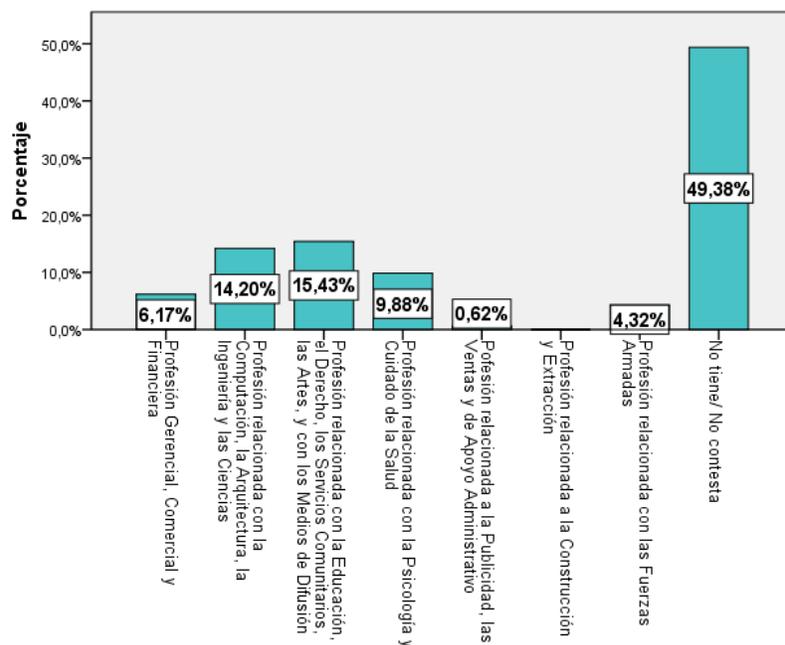
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 50,62% revelan tener un nivel académico superior, tratándose en su mayoría de personas con título profesional. Aunque también existe un alto porcentaje de usuarios únicamente con título de bachiller.

- **PROFESIÓN DEL JEFE DE FAMILIA**

*¿Qué profesión tiene el jefe de familia?*



**Figura Nº 90. Profesión del jefe de familia según usuarios residenciales nacionales**

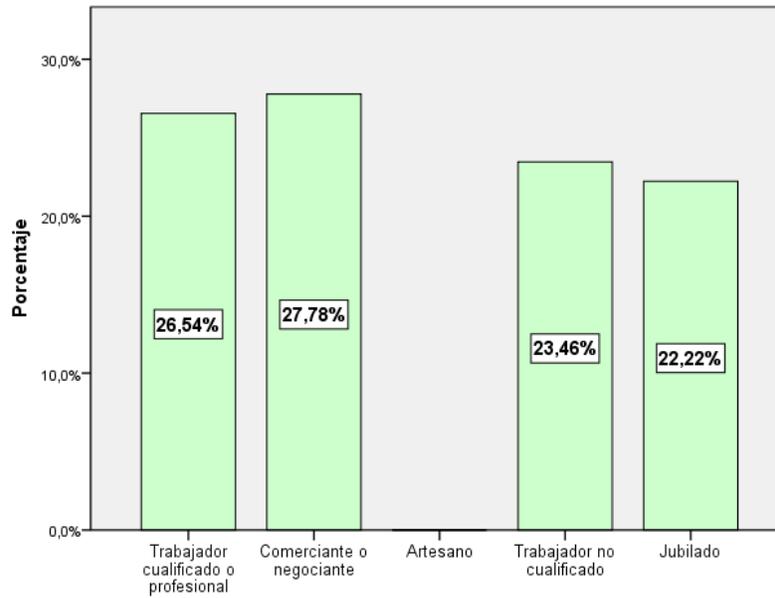
**Fuente:** Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

**Elaborado:** La autora

El 49,38% de jefes de familia no tienen una profesión o no contestan, lo que demuestra que se dedican a trabajos no cualificados, seguido del 15,43% que indican tener una profesión relacionada con la Educación, el Derecho, los Servicios Comunitarios, las Artes y los Medios de Comunicación, tratándose de trabajadores capacitados o cualificados.

- **OCUPACIÓN DEL JEFE DE FAMILIA**

*¿A qué se dedica el jefe de familia?*



**Figura Nº 91. Ocupación del jefe de familia según usuarios residenciales nacionales**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Dentro del ámbito laboral, el 27,78% de los jefes de familia son comerciantes o negociantes, por lo que muchos de ellos sólo cursaron hasta el bachillerato; seguido del 26,54% que son trabajadores cualificados o que ofrecen sus servicios profesionales.

- **NRO. DE MIEMBROS EN SU HOGAR**

*¿Cuántos miembros existen en su hogar?*

Nº miembros en el hogar	Frecuencia (Nº de familias)	Porcentaje
1	12	7,4%
2	52	32,1%
3	39	24,1%
4	40	24,7%
5	16	9,9%
6	3	1,9%
<b>TOTAL</b>	<b>162</b>	<b>100%</b>

**Figura Nº 92. Número de miembros en el hogar según usuarios residenciales nacionales**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Según los datos obtenidos el 32,1% de los usuarios encuestados señalan que el número de miembros en su hogar es de dos personas, tratándose de personas que viven únicamente con su pareja, mientras que en un menor porcentaje 1,9%, indican que su hogar está compuesto por seis miembros.

- **NRO. DE MIEMBROS QUE TRABAJAN**

*¿Cuántos miembros de su hogar trabajan?*

Nº de miembros en el hogar	Nº de miembros que trabajan				TOTAL (Nº de familias)
	0	1	2	3	
1	3	9	-	-	12
2	32	16	4	-	52
3	-	27	11	1	39
4	-	8	29	3	40
5	-	-	12	4	16
6	-	-	3	-	3
<b>TOTAL</b>	35	60	59	8	<b>162</b>

**Figura Nº 93. Número de miembros que trabajan según usuarios residenciales nacionales**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

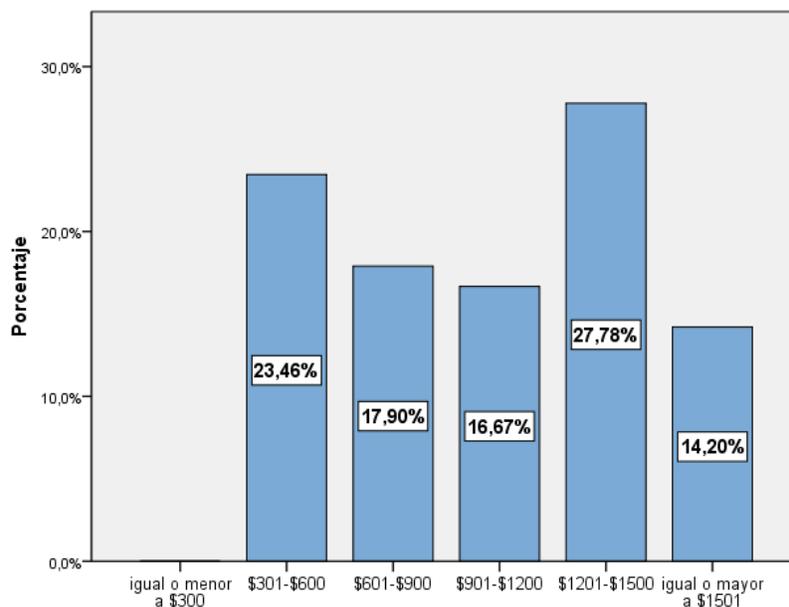
Elaborado: La autora

- *De las 52 familias conformadas por dos miembros: 32 familias no contienen miembros que trabajen, 16 familias poseen cada una un miembro que trabaja, y 4 familias poseen dos miembros.*
- *De las 40 familias conformadas por cuatro miembros: 8 familias poseen cada una un miembro que trabaja, 29 familias poseen dos miembros que trabaja, y 3 familias poseen tres miembros.*
- *De las 39 familias conformadas por tres miembros: 27 familias poseen cada una un miembro que trabaja, 11 familias poseen dos miembros, y 1 familia contiene tres miembros.*
- *De las 16 familias conformadas por cuatro miembros: 12 familias poseen cada una dos miembros que trabaja, y 4 familias contienen tres miembros.*
- *De las 12 familias conformadas por un miembro: 3 familias no contienen miembros que trabajan, y 9 familias poseen cada una un miembro que trabaja.*

- De las 3 familias conformadas por seis miembros: las 3 familias poseen cada una dos miembros que trabajan.

- **TOTAL INGRESO MENSUAL EN EL HOGAR**

¿Cuál es el total de ingreso mensual en su hogar?



**Figura Nº 94. Total de ingreso en el hogar según usuarios residenciales nacionales**

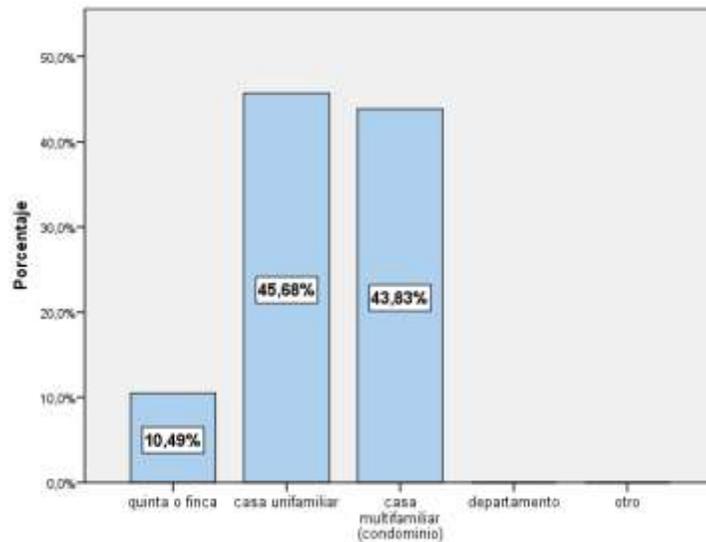
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 27,78% de personas encuestadas indican que el ingreso total en su hogar es de \$1201 a \$1500, lo que demuestra que son personas con un estatus económico medio-alto.

- **TIPO DE VIVIENDA**

¿Qué tipo de vivienda posee?



**Figura Nº 95. Tipo de vivienda que posee según usuarios residenciales nacionales**

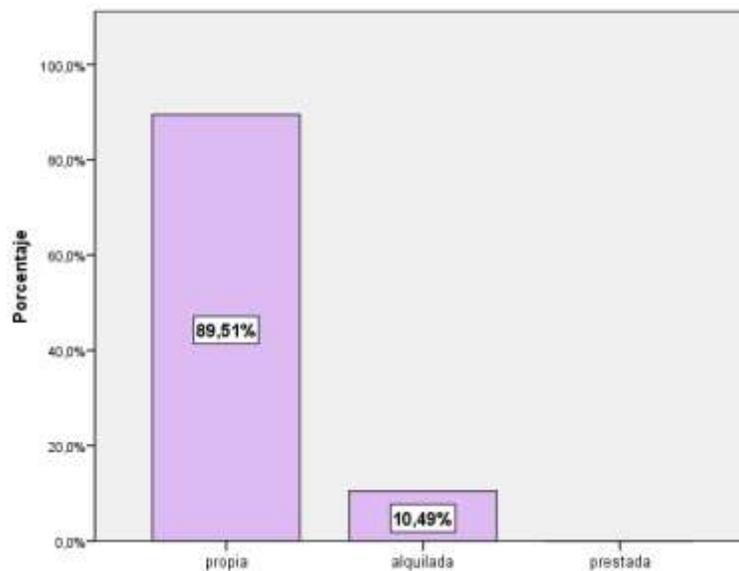
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 45,68% de los usuarios residenciales nacionales habitan en casas unifamiliares, las mismas que se encuentran en espacios independientes, cercanos al centro de la parroquia.

- **TENENCIA DE VIVIENDA**

*¿Cuál es la tenencia de su vivienda?*



**Figura Nº 96. Tenencia de la vivienda según usuarios residenciales nacionales**

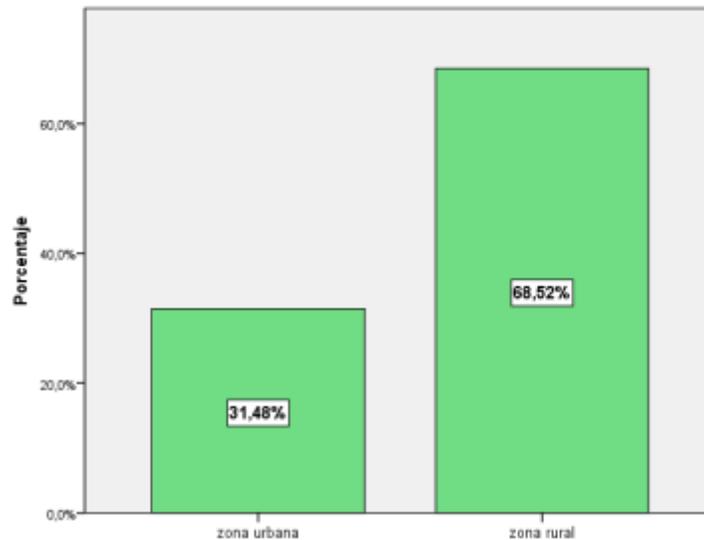
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Según los resultados obtenidos, el 89,51% de los encuestados señalan que la tenencia de su residencia es propia, lo que los convierte en usuarios residenciales por la compra o adquisición del inmueble.

- **UBICACIÓN DE LA VIVIENDA**

*¿Dónde se ubica su vivienda?*

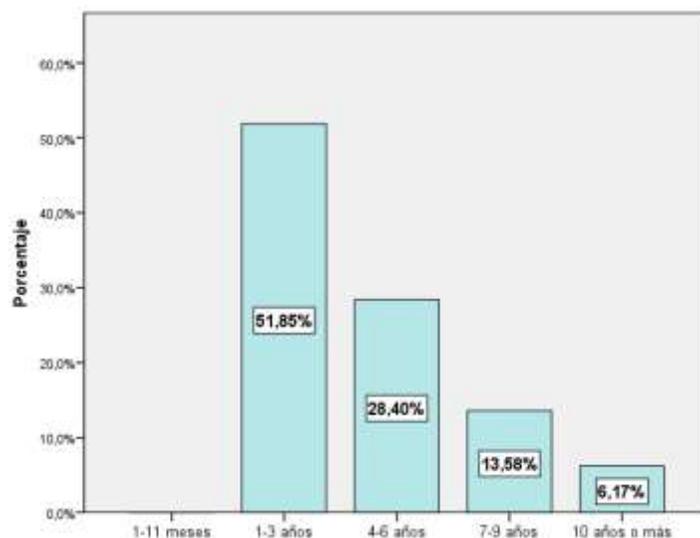


**Figura Nº 97. Ubicación de la residencia según usuarios residenciales nacionales**  
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.  
Elaborado: La autora

El 68,52% de los usuarios indican que sus residencias o propiedades se encuentran en los alrededores de Vilcabamba es decir en la zona en consolidación, mientras que el 31,48% señalan que la ubicación de sus residencias es dentro de la zona urbana, debido a que mantienen negocios.

- **TIEMPO DE PERMANENCIA EN LA PARROQUIA DE VILCABAMBA**

*¿Qué tiempo lleva residiendo en Vilcabamba?*



**Figura Nº 98. Tiempo de permanencia de los usuarios residenciales nacionales en Vilcabamba**

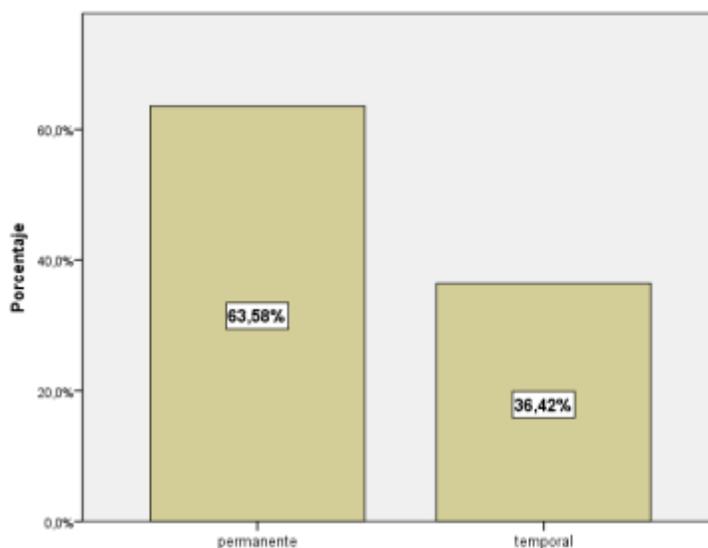
Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 51,85% de los usuarios residenciales nacionales han permanecido en Vilcabamba un tiempo de 1 a 3 años, lo que significa que durante estos últimos años ha habido un gran incremento de segundos residentes nacionales en este destino.

- **FORMA DE PERMANENCIA EN LA PARROQUIA DE VILCABAMBA**

*¿De qué forma vive en Vilcabamba?*



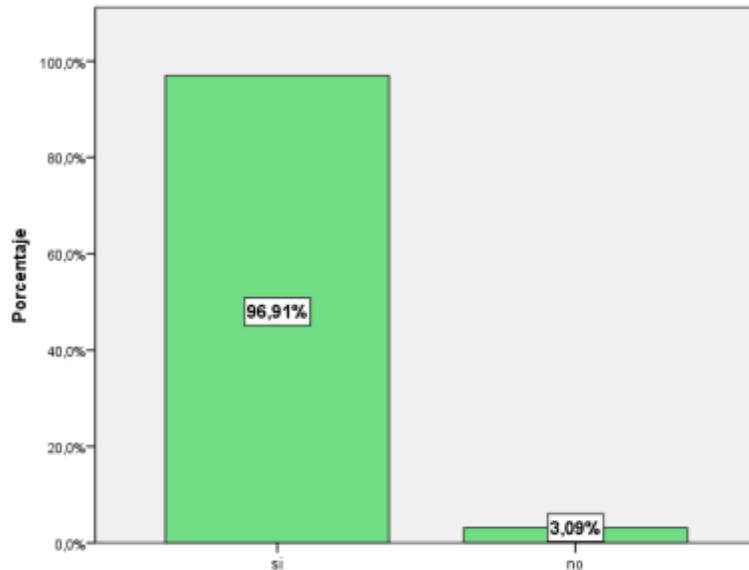
**Figura Nº 99. Forma de permanencia de los usuarios residenciales nacionales en Vilcabamba**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

El 63,58% de los usuarios residenciales revelan que viven en Vilcabamba de forma permanente, por lo que lo consideran como un destino excelente para residir y emprender en el comercio, debido a la constante afluencia tanto de turistas extranjeros como de locales.

- **¿RECOMENDARÍA UD. VILCABAMBA COMO UN DESTINO RESIDENCIAL A FAMILIARES Y AMIGOS?**



**Figura Nº 100. Recomendación de Vilcabamba como destino residencial según usuarios residenciales nacionales**

Fuente: Encuesta dirigida a usuarios residenciales en la Parroquia Vilcabamba, 2015.

Elaborado: La autora

Según la opinión de la mayor parte de encuestados, un 96,91% si recomendaría Vilcabamba como un destino residencial a familiares y amigos, debido a que de esta manera se podría potencializar aún más Vilcabamba como un destino ideal de segunda residencia, y de esta manera a través del este fenómeno turístico seguir reforzando la economía de la zona.

### **Análisis:**

Utilizando los datos obtenidos de la encuesta realizada, se procede a determinar el perfil con las principales características de los **usuarios residenciales nacionales**.

- **Perfil sociodemográfico**

En este caso de los usuarios nacionales encuestados existe un porcentaje levemente superior de hombres que de mujeres. Se ha establecido que la mayor parte de estos usuarios son provenientes de ciudades como Loja, Quito, Cuenca, Cariamanga, Yangana y Zamora, quienes se encuentran en un rango de edad de 51 a 60 años, considerándolos como segmento senior o de adultos. En lo que se refiere al estado civil en su mayoría se trata de personas casadas, las cuales poseen una sola familia que habita en su vivienda con un promedio de uno a seis miembros en el hogar, en donde presentan como jefe de familia en una mayor proporción a personas del género masculino, los mismos que cuentan con un nivel académico secundario y universitario por igual.

- **Perfil socioeconómico**

Se trata de individuos que poseen en su mayoría una profesión, en especial a lo relacionado con la Educación, el Derecho, los Servicios Comunitarios, las Artes y los Medios de Comunicación, mientras que el resto no poseen ninguna debido a que han realizado sus estudios sólo hasta los secundarios. De acuerdo a la ocupación la mayor parte de usuarios se dedican al comercio y a prestar sus servicios profesionales. Perciben un ingreso de \$1201 a \$1500 mensuales. Dentro de su hogar existen de uno a tres miembros que se encuentran trabajando. El modelo de vivienda que han adquirido es casa tipo unifamiliar y multifamiliar con tenencia propia, la mismas que se encuentran ubicadas en la zona rural de Vilcabamba. Estos usuarios tienen un tiempo de residencia de uno a seis años, con estancia permanente en el destino.

#### **4.4. Impactos del Turismo de Segunda Residencia en el entorno económico, medio ambiental y social de Vilcabamba**

Aunque no se realizó un estudio profundo sobre los impactos provocados por el desarrollo del turismo de segunda residencia en Vilcabamba, se los pudo determinar gracias a información documentada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2011) y en el Plan Estratégico de Desarrollo Turístico Sostenible de Vilcabamba (2014), los cuales de alguna manera figuran los efectos producidos por la aparición de este fenómeno turístico dentro de los sistemas económico, medioambiental y social de esta parroquia.

#### ❖ **Impactos en el entorno económico**

- Uno de los principales impactos económicos que ha traído consigo el turismo de segunda residencia a Vilcabamba, es el aumento de la actividad comercial de la zona, lo que ha impulsado al desarrollo de un sistema económico dinámico con la creación de varios establecimientos comerciales, con la finalidad de satisfacer las necesidades tanto de los residentes locales como de los usuarios residenciales provenientes de otros lugares radicados en este destino. Es así como la expansión de la población y de la urbanización causada por este fenómeno turístico, ha inducido a una creciente innovación comercial, cuya viabilidad ha brindado oportunidades de empleo y al fomento de la actividad turística.
- Otro impacto económico se ha suscitado por la actividad inmobiliaria y de la construcción, causada por la llegada de individuos que han adquirido o comprado propiedades con el fin de permanecer o vacacionar en Vilcabamba. Esta demanda de residencias aparte de promover la creación de empleo, ha beneficiado económicamente a las entidades administrativas municipales, debido a la recaudación de impuestos urbanísticos.

#### ❖ **Impactos en el entorno medio ambiental**

- Evidentemente el impacto medioambiental generado en Vilcabamba por el turismo de segunda residencia, ha sido notorio. La susceptibilidad del paisaje tanto natural como urbano, ha sido afectado por el desgaste de recursos como el suelo y el agua al incrementar la construcción de residencias, las mismas que se encuentran ubicadas alrededor de este Valle, sobre todo en las partes altas como lomas, miradores, etc., lo que ha provocado cambios físicos en la imagen paisajística y una degradación del sistema ambiental de esta parroquia.
- La expansión de estas viviendas ha llegado incluso a ocupar zonas agrarias, lo que ha perjudicado al no aprovechamiento de las mismas. Además han invadido algunos sectores que guían a ciertos atractivos naturales, lo que ha sido un inconveniente debido a que los nuevos dueños de dichos terrenos han cercado los caminos, impidiendo de esta manera el acceso libre a los atractivos, como es el caso de las Lagunas del Compadre.

❖ **Impactos en el entorno social**

- Una de las principales consecuencias generada por el turismo de segunda residencia dentro del entorno social de Vilcabamba, es la pérdida de la identidad cultural por parte de sus moradores, en especial de adolescentes y jóvenes, en lo referente a costumbres y tradiciones debido a la estancia prolongada de los usuarios residenciales.
- En el caso de los usuarios residenciales extranjeros, la diversidad de lenguas ha generado una escasa comunicación con los residentes locales, lo que ha provocado diferencias sociales por la falta de interacción y trato mutuo.
- Otro aspecto que ha afectado la relación entre los usuarios residenciales y los residentes locales, es la segregación en cuanto a la venta de propiedades. La llegada de estos nuevos grupos de alto poder adquisitivo, ha provocado una inflación en los precios de la tierra y vivienda de Vilcabamba, lo que ha llevado a un proceso de exclusión al limitar a la comunidad local la posibilidad de adquirir alguna propiedad.

## CONCLUSIONES

### ➤ **Conclusiones basadas en el estudio general:**

- El turismo de segunda residencia es considerado como un fenómeno turístico de gran relevancia, ya que aunque no produce gastos de pernoctación en el destino, sí incrementa notablemente la actividad económica en el área del mismo, ocasionando importantes repercusiones en la economía, tanto del sector residencial-inmobiliario como del turístico.
- En la última década, el turismo de segunda residencia se ha expandido de manera vertiginosa, acaparando zonas de alto y bajo perfil turístico, lo que ha provocado un cambio radical en las estructuras: económica, medioambiental y social de las mismas. Estas zonas con especiales características y atributos (clima, imagen paisajística, productividad comercial, seguridad, calidad de servicios, etc.) se han convertido en destinos residenciales de gran potencial, lo que ha implicado un crecimiento demográfico significativo para las localidades afectadas, y por ende un incremento en la demanda dentro del sector inmobiliario.
- Las consecuencias del turismo de segunda residencia no solo han afectado al territorio en lo referente al uso desmesurado del suelo, sino también a la gestión del mismo y a la exigencia de atender las necesidades y demandas de los usuarios residenciales en cuanto a servicios básicos, seguridad, centros de salud, etc., lo que ha ocasionado por parte de las administraciones públicas un descuido en el bienestar de la comunidad local.
- Estudios e investigaciones recientes de esta nueva tipología turística, la han establecido como el resultado de un modelo turístico que conlleva desgaste y un escenario de riesgo. Sin embargo por su gran aporte económico a las sociedades involucradas, sus impactos negativos han sido percibidos de forma débil e indiferente, como el caso del uso abusivo del suelo urbanístico que ha generado una degradación medioambiental de los destinos implicados.

### ➤ **Conclusiones basadas en los resultados obtenidos:**

- En los últimos años el desarrollo del turismo de segunda residencia en Vilcabamba ha ido tomando gran importancia, debido a que los sistemas económico, medioambiental y social, han presentado cambios desde su aparición causada por ciertos factores que han distinguido a este destino como un lugar propicio para

residir y mantener una buena calidad de vida. Mediante esta investigación se ha llegado a la conclusión que los factores: clima, imagen paisajística, productividad comercial del destino, calidad del agua, calidad del aire, calidad del suelo, cobertura vegetal y servicios turísticos, han sido los principales motivos de migración de grupos de personas provenientes de otros países y ciudades del Ecuador. Cabe recalcar que varios de estos aspectos han coincidido con las características de los destinos residenciales mencionados en la primera parte de esta investigación.

- La masificación de estas corrientes migratorias, ha provocado alta presión sobre los mercados de tierra, con el fin de construir viviendas residenciales principalmente de tipo unifamiliar, las mismas que en su mayoría se ubican en las afueras del área consolidada de Vilcabamba, lo que ha transformado la configuración natural de la misma.
- Gracias a la información brindada por el INEC, se pudo segmentar a la demanda de este fenómeno turístico en: usuarios residenciales extranjeros y usuarios residenciales nacionales. Con el levantamiento de ambos perfiles se pudo determinar que se trata de personas entre los 50 y 70 años de edad, la mayor parte jubiladas, y con un alto poder adquisitivo que ha puesto en riesgo el derecho de tierras de la población local, llevando a una polarización espacial y social. Muchas de estas personas han optado por residir de manera permanente, en especial aquellas que se han establecido con negocios, mientras que otras lo hacen de manera temporal con motivos vacacionales.
- Por tratarse de un fenómeno turístico en auge, un alto porcentaje de los usuarios residenciales de Vilcabamba, manifiestan que sí recomendarían a esta parroquia como un destino turístico residencial debido a los beneficios que han recibido durante su estancia, los cuales han contribuido a mejorar su calidad y estilo de vida.

## RECOMENDACIONES

### ➤ **Futuras líneas de investigación:**

- Si bien el turismo residencial ofrece una serie de oportunidades a las localidades receptoras, también es cierto que puede traer consigo una serie de amenazas (especulación del suelo, contaminación medioambiental, agotamiento de los recursos, deficiencia de infraestructuras dada la población), las mismas que puede llegar a agudizarse e intensificarse con el tiempo. Es por ello que se recomienda dar un estudio más profundo a casos de turismo residencial dentro del país. Hasta el día de hoy ninguna entidad de turismo del Ecuador, incluido el MINTUR, disponen de información estadística adecuada que permita estudiar su impacto en los destinos turísticos afectados, su evolución y transformación en el tiempo, las características socioeconómicas de los turistas, el número de viviendas de segunda residencia, etc.

### ➤ **Futuras líneas de actuación:**

- Conservar y proteger aquellas zonas que poseen una amplia diversidad de flora y fauna, aprovechando de manera sostenible sus recursos naturales: suelo, ríos, lagunas y montañas, sin someterlas a cambios físicos urbanísticos, debido a que se produciría una degradación ambiental, alterando la imagen paisajística de Vilcabamba de manera desfavorable.
- Si lo que se prioriza en un destino residencial es la tranquilidad y el bienestar de sus habitantes, se debería incrementar personal y unidades de movilización para trabajos de seguridad preventiva, para de esta manera evitar conflictos o molestias tanto de la comunidad residencial como local, debido a que se ha dado el caso de personas que vienen de otros sitios a alterar el orden del pueblo y por ende a dar mala imagen del ambiente social de Vilcabamba.
- Vilcabamba por ser considerado un destino turístico residencial, debería mejorar el abastecimiento de algunos servicios básicos, en especial del agua potable, debido a que en ciertos sectores sobre todo en los rurales, existe un déficit de presión del mismo. De esta manera se proporcionará una mejor calidad de vida tanto para sus habitantes locales como residenciales.

Sin duda el turismo de segunda residencia es un fenómeno que puede repercutir de manera positiva o negativa, por ello será importante tomar en cuenta estas recomendaciones para de cierta manera reducir los impactos negativos e incrementar las cualidades que caracterizan a Vilcabamba de ser un destino turístico residencial con un gran potencial.

## BIBLIOGRAFÍA

- ✓ BØjrn P. Kaltenborn, Oddgeir Andersen, Christian Nellemann, Tore Bjerke & Christer Thrane (2008) Actitudes de los residentes hacia el desarrollo del turismo residencial de montaña en Noruega: Los efectos de las actitudes ambientales, *Revista de Turismo Sostenible*, 16:6, 664-680.
- ✓ Carpio, V. (2009). *Vilcabamba Saludable - Revista Histórica, Cultural y Turística*. Vilcabamba Loja-Ecuador.
- ✓ Coronel, I. & Adolfo E. (1981). *Crónicas de Vilcabamba*. Ecuador.
- ✓ Díaz, F & Lourés, M. (2008). *La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca*. España: CyTET, XL.
- ✓ Dieter K. Müller (2000). *Turismo de segunda residencia y desarrollo sostenible en periferias del norte de Europa*
- ✓ EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE. (2008). *La Actividad Turística en El Municipio de Alicante*. En *Plan General Memoria Justificativa*. (pp. 1-61). España: Laboratorio de Proyectos, S.L.
- ✓ Garrigós, F. J & Palacios, D. (2008). *El turismo residencial y las políticas públicas europeas*. España: Fundación Alternativas.
- ✓ Huete, R. (2008). *Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo Español*. En *Espacio de análisis y reflexión sobre Turismo Sustentable*. (pp. 65-87). México: El Periplo Sustentable.
- ✓ Huete, R., Mantecón, A. & Mazón, T. (2008). *¿De qué hablamos cuando hablamos de Turismo Residencial?* *Cuadernos de Turismo*, 22, pp. 101-121.
- ✓ INEC. 2010. *Censo Nacional de Población y Vivienda*. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- ✓ Jiménez, C. & Tinoco, I. (2014). *Análisis del comportamiento de consumo de vivienda del turista residencial norteamericano en la ciudad de Cuenca, 2012* (tesis de pregrado). Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.
- ✓ Ortiz, S. (2004). *Cotacachi: una apuesta por la democracia participativa*. Quito-Ecuador: RISPERGRAF C.A.
- ✓ Pere, A. & Salvá, T. (2011). *El turismo residencial ¿una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo xxi?1*. *Cuadernos de Turismo*, 27, pp. 823-836.

- ✓ PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL VILCABAMBA 2011. Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia Vilcabamba.
- ✓ Ruilova Granda, C. (2014). Plan estratégico de desarrollo turístico sostenible de la parroquia Vilcabamba (tesis de pregrado). Universidad Técnica Particular de Loja, Loja, Ecuador.
- ✓ Salvador, M. (1972). Vilcabamba tierra de longevos. Ecuador: Casa de la Cultura Ecuatoriana.
- ✓ Segunda Residencia y Turismo Residencial en la Comunitat Valenciana. Observatorio Valenciano de la vivienda. Disponible en [www.cth.gva.es/ovv](http://www.cth.gva.es/ovv). Acceso: 27 julio 2014.
- ✓ Van-Noorloos, F. (2013). ¿Un lugar en el sol para quién? El turismo residencial y sus consecuencias para el desarrollo equitativo y sostenible en Guanacaste, Costa Rica. *Development Planning Review*, 15, pp. 1-49.

## **ANEXOS**

## Anexo N°1

### CUESTIONARIO DIRIGIDO A USUARIOS DE SEGUNDA RESIDENCIA

La Universidad Técnica Particular de Loja se encuentra realizando un estudio acerca del fenómeno turístico denominado “*Turismo de Segunda Residencia*”, para ello se ha formulado esta encuesta con el fin de determinar los factores que han influido en la compra de una segunda residencia en la parroquia de Vilcabamba, y poder identificar aquellos de mayor importancia dentro de este destino.

La encuesta es parte de una investigación que culminará en el desarrollo de una tesis de pre-grado universitario. La investigadora participante en este estudio se compromete en garantizar la total confidencialidad de los datos facilitados por Ud., utilizando la información contenida en los cuestionarios de manera discreta.

Esta investigación sólo persigue objetivos de carácter **académico y no comerciales**.

**Su colaboración es muy importante por lo que le damos las gracias de antemano.**

#### A) IDENTIFICACIÓN DEL CUESTIONARIO

Número del cuestionario: \_\_\_\_ Realización de la entrevista: Día \_\_\_\_ Mes \_\_\_\_ Año \_\_\_\_

#### B) DATOS PERSONALES

1. Nacionalidad
2. Edad
3. Estado civil      Soltero     Casado     Divorciado     Unión libre
4. Sexo                Masculino       Femenino

1. En la siguiente tabla se exponen los principales factores que influyen en la adquisición de una segunda residencia en un destino. Puntúe cada factor del 1 al 5 según el **grado de importancia** que tenga para usted, al momento de decidir la compra o adquisición de una segunda residencia en una localidad; siendo: **1=nada importante; 2=poco importante; 3=moderadamente importante; 4=importante; 5=muy importante**. Marque con una X el número apropiado para cada respuesta.

Atributos relativos a la zona	Nada importante	Poco importante	Moderadamente importante	Importante	Muy importante
Clima (temperatura del destino)	1	2	3	4	5
Calidad visual paisajística (imagen del destino)	1	2	3	4	5
Accesibilidad del destino (vías, calles, etc.)	1	2	3	4	5
Sitios para recreación y/o deporte	1	2	3	4	5
Ambiente socio-cultural	1	2	3	4	5
Seguridad local	1	2	3	4	5
Productividad comercial de la zona	1	2	3	4	5

<b>Atributos relativos a la oferta inmobiliaria</b>	<b>Nada importante</b>	<b>Poco importante</b>	<b>Moderadamente importante</b>	<b>Importante</b>	<b>Muy importante</b>
Ubicación de la vivienda	1	2	3	4	5
Precio o costo de la vivienda	1	2	3	4	5
Tipo de vivienda (modelo arquitectónico)	1	2	3	4	5
<b>Atributos ambientales</b>	<b>Nada importante</b>	<b>Poco importante</b>	<b>Moderadamente importante</b>	<b>Importante</b>	<b>Muy importante</b>
Calidad del agua	1	2	3	4	5
Calidad del aire	1	2	3	4	5
Calidad del suelo	1	2	3	4	5
Cobertura vegetal	1	2	3	4	5
<b>Servicios</b>	<b>Nada importante</b>	<b>Poco importante</b>	<b>Moderadamente importante</b>	<b>Importante</b>	<b>Muy importante</b>
Servicios básicos (agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, centros de salud, etc.)	1	2	3	4	5
Servicios turísticos (alojamiento, alimentación, transporte)	1	2	3	4	5

2. De la misma manera, califique cada factor del 1 al 5 indicando el **grado de satisfacción**, respecto a las expectativas que usted se había generado antes de llegar y adquirir una segunda residencia en Vilcabamba; siendo: **1=insatisfecho; 2=poco satisfecho; 3=moderadamente satisfecho; 4=satisfecho; 5=muy satisfecho.**

<b>Atributos relativos a la zona</b>	<b>Insatisfecho</b>	<b>Poco satisfecho</b>	<b>Moderadamente satisfecho</b>	<b>Satisfecho</b>	<b>Muy satisfecho</b>
Clima (temperatura del destino)	1	2	3	4	5
Calidad visual paisajística (imagen del destino)	1	2	3	4	5
Accesibilidad del destino (vías, calles, etc.)	1	2	3	4	5
Sitios para recreación y/o deporte	1	2	3	4	5
Ambiente socio-cultural	1	2	3	4	5
Seguridad local	1	2	3	4	5
Productividad de la zona	1	2	3	4	5
<b>Atributos relativos a la oferta inmobiliaria</b>	<b>Insatisfecho</b>	<b>Poco satisfecho</b>	<b>Moderadamente satisfecho</b>	<b>Satisfecho</b>	<b>Muy satisfecho</b>
Ubicación de la vivienda	1	2	3	4	5
Precio de la vivienda	1	2	3	4	5
Tipo de vivienda (modelo arquitectónico)	1	2	3	4	5
<b>Atributos ambientales</b>	<b>Insatisfecho</b>	<b>Poco satisfecho</b>	<b>Moderadamente satisfecho</b>	<b>Satisfecho</b>	<b>Muy satisfecho</b>
Calidad del agua	1	2	4	4	5
Calidad del aire	1	2	3	4	5
Calidad del suelo	1	2	3	4	5
Cobertura vegetal	1	2	3	4	5
<b>Servicios</b>	<b>Insatisfecho</b>	<b>Poco satisfecho</b>	<b>Moderadamente satisfecho</b>	<b>Satisfecho</b>	<b>Muy satisfecho</b>
Servicios básicos (agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, centros de salud, etc.)	1	2	3	4	5
Servicios turísticos (alojamiento, alimentación, transporte)	1	2	3	4	5

### C) PERFIL SOCIOECONÓMICO

#### 1. Número de familias en la vivienda

1  Más de dos  ¿Cuántas? \_\_\_\_  
2

#### 2. Género del jefe de familia

Masculino

Femenino

#### 3. Nivel académico que posee

Básico  Superior

Bachillerato  Otro (especifique)

#### 4. Profesión del jefe de familia

#### 5. Ocupación del jefe de familia

#### 6. Nro. de miembros en su hogar

#### 7. Nro. de miembros que trabajan

#### 8. Total ingreso mensual en el hogar

igual o menor \$300  \$901 - \$1200

\$301 - \$600  \$1201 - \$1500

\$601 - \$900  igual o mayor \$1501

#### 9. Tipo de vivienda

Quinta o finca

Casa multifamiliar (condominio)

Otro \_\_\_\_\_

Casa unifamiliar

Departamento

#### 10. Tenencia de vivienda

Propia

Alquilada

Prestada

### D) DATOS DE INTERÉS

#### 1. Su residencia se ubica en:

Zona urbana

Zona rural

**2. ¿Qué tiempo lleva residiendo en la parroquia de Vilcabamba?**

De forma permanente

De forma temporal

**3. ¿Recomendaría Ud. Vilcabamba como un destino residencial a familiares y amigos?**

SI  NO

**Gracias por su colaboración**