

Aproximación al turismo residencial en la provincia de Santa Elena, Ecuador

Approximations to Residential Tourism in the province of Santa Elena, Ecuador

Vanessa León León*

vleon@espol.edu.ec

Resumen

Dentro de los recursos naturales de la provincia de Santa Elena, el turismo de “Sol y Playa”, constituyen un atractivo para un crecimiento inmobiliario de villas, apartamentos o casas vacacionales que no ha parado desde hace cuarenta años que inició en Salinas y que hoy se extiende hacia el norte del cantón Santa Elena, pero que supera en gran escala la oferta turística de alojamiento comercial. El estudio realizado intenta un acercamiento a la definición de turismo residencial y a los tipos de turistas residenciales que se encuentran en la provincia de Santa Elena, la actividad de alquiler de las casas vacacionales aporta con un indicador de sostenibilidad como es la tasa de residencia en la provincia.

Palabras clave

Turismo residencial, turismo de segunda residencia, tasa residencial.

Abstract

Among the natural resources in the province of Santa Elena, tourism of “Sun and Sand”, constitute an attraction for real-estate growth of villas, apartments and summer houses that has not stopped since 40 years ago when Salinas first began to grow, growth which today has been extended to the northern region of Santa Elena, but that exceeds to great lengths the tourist offering for commercial lodging. This study attempts an approximation to the definition of residential tourism and the types of residential tourists that exist in the province of Santa Elena, the house-renting activity for vacation season contributes with an indicator of sustainability such as the rate of residence in the province.

Keywords

Residential tourism, second residence tourism, residential rate.

Forma sugerida de citar: León León, Vanessa. “Aproximación al turismo residencial en la provincia de Santa Elena, Ecuador”, en: *Yb. Ic. -ÁYb' cøF* Año 3, Núm. 6, pp. 15-25. Quito: Editorial Abya Yala.

* Máster en Gestión y Dirección Turística. Profesora de Escuela Superior Politécnica del Litoral, Facultad de Ingeniería Marítima y Recursos Naturales, de la Licenciatura en Turismo. Línea de investigación: Turismo, Desarrollo Local, Planificación Turística.

Introducción

“Sol y playa” han sido por tradición uno de los recursos naturales de mayor demanda de los turistas nacionales en busca de ocio y recreación, es observable la movilidad que presentan los feriadados de carnaval y semana santa hacia balnearios de la provincia de Santa Elena como Salinas, San Pablo, Punta Blanca, hasta llegar al límite con Manabí, donde la carretera E-15 se adentra a la Cordillera Chongón Colonche.

Salinas es el primer balneario en presentar un desarrollo inmobiliario al pie de sus playas, es así que la Playa de San Lorenzo comenzó la construcción de edificios de hasta 22 pisos en los años setenta y luego inició la construcción de villas familiares de uso vacacional, sobre todo de guayaquileños que aprovechan las vacaciones escolares desde febrero a abril. Estas casas en su gran mayoría, eran cuidadas por familias locales que aprovechaban un espacio construido para su vivienda. Los cantones vecinos de La Libertad y Santa Elena (cabecera cantonal), se convirtieron en proveedores de insumos hacia este desarrollo urbano.

En los años ochenta se inició la construcción de casas vacacionales de familias, en su gran mayoría de Guayaquil, en localidades del cantón Santa Elena como Ballenita y Punta Blanca. En la misma época, Capaes se desarrolló como un proyecto urbano destinado a clase alta; continuando en la actualidad un crecimiento

hacia el norte del Santa Elena como son: Pacoa, Ayangué, Manglaralto, Montañita, San José, La Entrada. Estos sitios están bien posicionados y ubicados en el mapa turístico de Santa Elena donde la planta turística también se ha incrementado.

El turismo de sol y playa en el Ecuador ocupa el tercer lugar dentro de los productos turísticos más comercializados (PIMTE 2014, 18). Ha estado presente desde hace muchos años y consta en el Plan de Desarrollo Turístico del Ecuador (PLANDETUR) 2020, como uno de los principales productos turísticos que registra el 5% de llegadas de visitantes, sobre el total de llegadas internacionales a Ecuador.

El turismo de “Sol y Playa” se encuentra clasificado dentro de los “Productos de Oportunidad”, y puede considerarse como un segmento del mercado internacional por atraer visitantes de países vecinos, como indica el Plan Integral de Marketing Turístico del Ecuador PIMTE 2014. Este mismo instrumento de planificación turística indica que durante la temporada baja, la gente de clase media alta se desplaza también a las playas y en los meses de Mayo a Septiembre por temporada de avistamiento de Ballenas Jorobadas en Puerto López y Salinas principalmente.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2012 – 2020 de la provincia de Santa Elena, reconoce que la demanda turística no ha recibido un estudio formal focalizado. Sin embargo expone da-

tos reportados por la Inteligencia de Mercados del Ministerio de Turismo, realizado durante julio del 2010. Además indica las funciones y responsabilidades de los gobiernos provinciales, municipales y parroquiales.

Por otro lado identifica sectores de desarrollo de proyectos dirigidos a uso residencial temporal como Punta Blanca (zona residencial temporal) y Taos y desde el sector de Olón hacia el norte, hasta antes de La Entrada; y a ambos lados de la ruta del Spondylus. Suelo que está siendo utilizado para la construcción de ciudadelas privadas de nivel económico medio alto y alto.

El PDOT cita como aspecto negativo, la inexistencia de normas urbanas que regulen su ordenamiento físico, por las consecuencias que estos proyectos traen como: cerramientos que obstruyen la vista al mar, uso de zonas de riesgo y zonas de playa, déficit de espacios para equipamiento comunitario, etc.

Por otro lado, el Ministerio de Turismo indica que el gasto del turista interno está compuesto en su mayoría por el rubro alimentos y bebidas, llegando a 34.24% en el año 2011; seguido por el transporte que llega al 28%. En el perfil del turismo interno indica que el alojamiento más utilizado es la casa de familiares y amigos en un 73%; el 3% utiliza vivienda propia, el 2% vivienda alquilada y el 21% hace uso de la oferta de hoteles, hostales y similares (Ministerio de Turismo del Ecuador, 2012: 43).

Objetivos

- Identificar el tipo de turismo residencial en la provincia de Santa Elena.
- Conocer el desarrollo del turismo residencial en la provincia de Santa Elena.
- Cuantificar viviendas residenciales en la provincia de Santa Elena.

Metodología utilizada

Al ser el turismo residencial un alojamiento no comercial, no hay estudios respecto al tema de investigación en el país, llegando a considerarse el presente el primero en esta temática.

La investigación realizada es exploratoria, pues no trata de dar respuestas a una problemática, sino más bien encontrar primicias en el tema; y es de corte transversal ya que se realizó desde enero a septiembre del año 2012. Las fuentes de información secundarias utilizadas corresponden a la definición y desarrollo del turismo residencial en otros países, acudiendo a autores de trabajos de investigación realizados en España, México, USA, principalmente. Además se consultó fuentes oficiales como Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, Consejo Nacional de Telecomunicaciones, Ministerio de Turismo del Ecuador, y páginas web de promoción de casas vacacionales.

Se realizaron entrevistas de sondeo a representantes de la empresa municipal de turismo de Santa Elena

y propietarios de casas vacacionales ubicadas allí. Se participó en un taller, realizado en la Universidad Península de Santa Elena, con actores locales del turismo entre los que se encontraron: académicos, representantes de organismos públicos y privados, estudiantes de turismo, que permitieron determinar la percepción de los impactos del turismo residencial.

Definición de turismo residencial

El turismo implica el desplazamiento de personas hacia un lugar diferente a su residencia habitual, lo que genera en el turista la necesidad de pagar el servicio de alojamiento cada noche que lo requiera, de ahí su impacto en el gasto turístico, considerado por algunos autores aproximadamente la mitad del presupuesto gastado (García et al, 2008:3). Sin embargo en localidades como Salinas, Ballenita, San Pablo, San José y otras ubicadas en el perfil costero de la Provincia de Santa Elena, los turistas poseen sus propias casas vacacionales.

El turismo residencial se distancia de la definición de turismo que dicta la Organización Mundial de Turismo (OMT) ya que esta incluye el pago por el alojamiento en un proveedor turístico (fuera del domicilio habitual). Sin embargo, la OMT (2008), señala que el alojamiento a corto plazo podría proporcionarse sobre una base comercial (relacionada al mercado), donde concentra la

oferta de servicios de alojamiento en sus diferentes tipos, además de proporcionarse sobre una base no comercial (no relacionada al mercado); es decir, como un servicio prestado por familiares o amigos, gratuitamente o por cuenta propia, refiriéndose a las casas vacacionales cuyos propietarios deciden su uso.

La OMT (1994), reconocía además del alojamiento colectivo, la presencia de alojamiento turístico privado, que en el 2008 lo reconoce “sobre una base no comercial es decir no relacionado al mercado” donde integra a aquellas residencias, departamentos, habitaciones, sean propias, alquiladas o prestadas (gratuitas), como un servicio prestado por familiares o amigos, o por cuenta propia (casas vacacionales ocupadas por sus propietarios).

Considerando que existe una tipología de alojamiento turístico privado (OMT, 1994) o no comercial (OMT 2008), entonces nace el concepto de segunda residencia, casa vacacional, home vacation, recreational home, como aquella vivienda temporal que las personas y familias utilizan para vacacionar o para hacer uso de su tiempo de ocio en una población diferente a la de su hábitat común.

La demanda de Casas Vacacionales o segunda residencia lleva al crecimiento de la localidad y esto conlleva al concepto de Turismo Residencial, que se genera en localidades que, por sus atractivos naturales, ofrecen espacios para descanso, ocio

y recreación como son las poblaciones junto al mar, las poblaciones en el interior del litoral o en zonas montañosas; inclusive, los gobiernos locales se ven en la necesidad de aceptar y aprobar, por parte de los promotores de vivienda, la urbanización, construcción y comercialización de viviendas que vienen a ser parte del alojamiento extra-hotelerero.

Varios autores de la bibliografía consultada, consideran la propiedad de una segunda residencia por el motivo que fuere, arraiga a su propietario a la localidad donde está ubicada, sitio que podría o no ser exclusivamente turístico; “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 sé*, donde tienen la posesión por compra, renta o préstamo de un inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento” (Hiernaux, 2005:4), más la mayoría de desarrollo inmobiliario de segundas residencias es notorio en localidades turísticas.

Algunos autores sostienen que los propietarios de casas vacacionales no solo las utilizan como alojamiento para veranear sino también para residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, “respondiendo a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas” (Mazón y Aledo, 2005: 18-19).

Por lo tanto, el turismo residencial hace más referencia a la idea de

estancia prolongada por oposición al turismo itinerante (García et al, 2008: 2). Resulta complicado discernir qué vivienda secundaria se usa con fines turísticos y cuánto tiempo se usa, sostienen otros autores. La segunda residencia es un modelo propio de las sociedades modernas, que permite escapar de lo que conlleva la vida agitada y va más allá de una manifestación de estatus social (Hiernaux, 2005:1).

Del desarrollo habitacional de casas vacacionales, surge el concepto de turismo residencial. El turismo residencial dista del turismo de masas, pues su objeto no es traer turistas y ofertarles servicios; su actividad central es producir suelo urbano, construir viviendas y venderlas.

En el modelo del “turismo residencial” lo que se oferta son alojamientos que no son dinámicos, ya que son utilizados de forma estacional, permaneciendo casi todo el año vacías, generando un modelo de oferta turística con mínimo efecto multiplicador en la economías locales.

Todos los autores revisados coinciden en 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.

¿Quiénes son turistas residenciales?

Huete, Mantecón y Mazón (2008) presentan una interesante

división en dos grupos básicos de turistas que se pueden considerar “residenciales”: los veraneantes y los inmigrantes laborales.

Un primer grupo, “veraneante residencial” (Aledo et al, 2007:10) integrado por los turistas que en época de vacaciones se trasladan a una casa, villa o departamento ubicado en la localidad turística. Es necesario indicar que este lugar para residir temporalmente puede ser propio, alquilado o prestado, lo que hace competencia con el ofertante de alojamiento turístico, competencia que no es ilícita pero sí desleal, ya que es un sustituto de la misma, que no está regulado por los entes competentes de turismo.

Algunos autores consideran que la naturaleza de la estancia de este grupo es turística tanto como aquellos que se hospedan en alojamientos turísticos de diferente tipo; sin embargo, los pobladores locales los consideran como personas que pasan habitualmente sus vacaciones en el poblado más no como turistas, pues consideran que no llegan a consumir o a hacer uso de productos o servicios turísticos como artesanías, alojamiento, gastronomía, etc., sino que hacen uso de servicios o productos similares a los de sus pobladores como son: compra de alimentos en supermercados, servicios de entretenimiento como cine, clases vacacionales de deportes varios, preparan sus alimentos en casa, utilizan servicios de gasfitería, albañilería y carpintería.

El segundo grupo de turistas residenciales, dicen los autores citados, incluye una complicada variedad de formas de movilidad y residencialidad, relacionadas muchas veces a los procesos migratorios. No he encontrado aún tipologías o criterios de clasificación de estos.

Las aportaciones bibliográficas de Huete et al., (2008) incluyen a los inmigrantes como “otros turistas” residenciales, cuya motivación de movilidad está dada por dos aspectos: las actividades económico-productivas que ejercen; y el “retiro”.

Los grupos expuestos se asocian al turismo residencial, más su naturaleza turística o migratoria hace gran diferencia; así, los turistas veraneantes residenciales, se caracterizan por su eventualidad, elevado consumo de servicios turísticos, no se interesan en la integración o la asimilación de costumbres y no tienen compromiso ni sentido de pertenencia con la localidad.

El segundo grupo proveniente de los resultados migratorios, quienes buscan trasladarse a la localidad por razones económicas y/o de producción; este grupo suele realizar muchos trámites legales (en especial societarios). Sus patrones de consumo son similares a los habitantes de la localidad; se integran y asimilan las costumbres, no se auto-consideran turistas, sienten un compromiso con la localidad y sentido de pertenencia, se alejan considerablemente de su espacio habitual de vida, llegando a empadronarse en la localidad.

Para el año 2006, el 20,7% de los hogares españoles disponía de al menos una segunda vivienda, siendo el país de Europa donde más se da este fenómeno, seguido de Portugal, Grecia e Italia. En cuanto al turismo interno, el 65% de los españoles utilizaron viviendas propias, de familiares o de amigos. El 40% del turismo receptivo utilizó este tipo de alojamiento. El peso del alojamiento turístico alcanzó el 82,24% en España, llegando a 95,42% en regiones del interior como Castilla La Mancha (García et al, 2008: 9).

Hiernaux, en su estudio realizado en México indicó que en el año 2001, el 39,4% de las familias en México tenían capacidad para viajar; y de ellas, el 8,46% lo hacen a una segunda residencia y que un 7,0% del total de turistas extranjeros llegan a una segunda residencia (Hiernaux, 2005:12). Su estudio incluye un detalle del modelo de vivienda vacacional y emite datos sobre porcentajes de viviendas de segunda residencia en la Unión Europea (10,5%), España (32,2%), Portugal (26,9%), Grecia (22,7%), Italia (17,7%).

Turismo residencial en la provincia de Santa Elena

No es nuevo que las familias tengan sus villas o departamentos en poblados que por su naturaleza brindan espacios de descanso y recreación como son Sol y Playa, fenómeno que se presenta en los cantones de la provincia de Santa Elena, con creci-

miento constante. La investigación realizada nos permite determinar que las casas vacacionales que se han construido y se siguen construyendo en la provincia, corresponden a adaptaciones del sector turístico con tendencias globales y tecnológicas que permiten acercar las actividades de trabajo y ocio.

En la provincia de Santa Elena una de las primeras localidades que inició la construcción de villas y edificios para turistas fue Salinas, desde hace cinco décadas. Inició, como respuesta al boom petrolero de los años 70, el incremento de edificios al pie del malecón, llegando actualmente a desarrollar urbanizaciones turístico-residenciales.

Ballenita, ubicado en el cantón Santa Elena, se caracterizó años atrás (década de los 80) por ser otro sector de construcción de segunda residencia donde familias provenientes de Guayaquil encontraban más tranquilidad que en Salinas. Esto dio paso al desarrollo inmobiliario más al norte: Capaes, San Pablo, y actualmente San José.

Durante los meses de Enero a Marzo, en su mayoría, son los turistas procedentes de Guayaquil quienes arriban a Santa Elena para el disfrute de sus vacaciones; y en los meses de Julio a Septiembre, la mayoría de visitantes provienen de Cuenca y otros sitios de la Sierra, correspondiendo al periodo vacacional de su región.

Los municipios de Salinas y Santa Elena, presentan un crecimiento habi-

tacional determinados por una “confusión histórica entre lo que significa el desarrollo turístico y el desarrollo inmobiliario” (Huete, et al. 2008:22)

Ya se observa en Salinas que los pocos residentes locales que deciden vivir en estas urbanizaciones demandan del municipio los servicios de recolección de basura, dotación de agua, manejo de aguas servidas, alumbrado público, etc. que se encarecen por la poca cantidad de residentes.

En la Provincia de Santa Elena encontramos a turistas que se clasifican como “veraneante residencial” y además, a aquellos “migrantes empresariales”, propietarios de negocios en Salinas y Santa Elena; y “migrantes económicamente activos”, personas que realizan su trabajo desde la distancia o yendo y viniendo desde sus sitios habituales de residencia.

Indicadores de sostenibilidad del turismo residencial

El poco tiempo que pasa el turista residencial, complica la administración y la inversión pública que en épocas de estacionalidad alta, muchas veces, no logra abastecer a los visitantes tanto en suplemento de agua, energía eléctrica, movilidad y uso de vías; infraestructura que se nota en exceso, durante la temporada baja. Por otro lado, una vivienda desocupada no genera ningún efecto multiplicador en las economías locales.

Debido a la inexistencia de datos acerca del tema Turismo Resi-

dencial, el presente trabajo permitió determinar la existencia de oferta de habitaciones privadas en la Provincia de Santa Elena y al presentarse, se debería prever que no exista un triunfo entre sector inmobiliario turístico sobre el turístico stricto sensu en el Cantón Santa Elena, con los consecuentes impactos socio culturales, para lo cual se hizo necesario la cuantificación de los datos relacionados.

Es importante analizar la relación entre la oferta turística de alojamiento hotelero y la de alojamiento extra hotelero. Para lo cual, existe un indicador expuesto en el XII Simposio Internacional de Turismo y Ocio por Xavier Aranda Torrents: el indicador Tasa residencial que se obtiene dividiendo las residencias secundarias para las residencias primarias, que permiten relacionar el desarrollo de la población respecto al crecimiento de residencias secundarias. El expositor hace énfasis en que “la capacidad de alojamiento turístico es uno de los mecanismos más importantes para controlar eficazmente la presión humana sobre los recursos”; además, la falta de control del alojamiento turístico produce insostenibilidad.

De igual manera para prever un desarrollo sostenible del turismo residencial en Santa Elena se hace necesario determinar otros indicadores como el número de migrantes que residen en la provincia, ya que corresponden a los turistas residenciales migrantes; por otro lado se debería llegar a determinar el número de unidades

vendidas anualmente como segunda residencia. Una aproximación a esta información se cuantifica a través del análisis del número de permisos de construcción concedidos en la Provincia de Santa Elena en los últimos años.

Resultados

Para cuantificar la oferta turística de alojamiento en la Provincia de Santa Elena se acudió al catastro de establecimientos turísticos del Ministerio de Turismo.

Tabla 1
Establecimientos de Alojamiento en la Provincia de Santa Elena

| Canton | Establecimientos | Plazas | Camas |
|-----------------|------------------|--------|-------|
| Santa Elena | 75 | 877 | 2.730 |
| Salinas | 75 | 1.579 | 4.768 |
| La Libertad | 41 | 526 | 1.283 |
| Total Provincia | 191 | 2.982 | 8.781 |

Fuente: Catastro de Establecimientos Turísticos. Mintur. 2011
Elaborado por: M.Sc. Vanessa León, 2013

El 39% de los establecimientos de alojamiento ofertados en la Provincia de Santa Elena se encuentran en Salinas, igual porcentaje se registra en Santa Elena; y en La Libertad llega al 21%.

Se verificó que existe la oferta de habitaciones privadas en la Provincia de Santa Elena a través de consulta de buscadores web especializados en la oferta de casa vacacionales de alquiler; se encontraron más de diez empresas que ofertan habitaciones y viviendas en alquiler tanto en Salinas como Santa Elena, de las cuales, seis están establecidas en Estados Unidos, otras en España y Latinoamérica y dos en Ecuador (una de ellas es agencia de viajes).

- Oxl.com cuya actividad es publicar anuncios clasificados en general, dentro de su espacio:

casas vacacionales de alquiler, al momento de la consulta ofertaba 70 viviendas vacacionales en la provincia.

- Tripadvisor.com, web de viajes, presentó más de 20 ofertas el momento de la consulta.
- Homeaway.com, domegos.com y alwaysonvacation.com cuya actividad es exclusiva de alquiler de casa y departamentos de vacaciones ofertaban más de 30 sitios al momento de consulta.
- Cabe indicar que no se repetían las ofertas en las diferentes organizaciones consultadas.

Para cuantificar las casas vacacionales en Santa Elena se acudió a analizar los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del Ecuador (INEC) y por la Corporación Nacional de Electrici-

dad (CNEL) de Santa Elena. Según el censo del 2010 se registran 101.895 viviendas en la provincia de Santa Elena, de las cuales 65.404 se encuentran conectadas a la Red de la Empresa Eléctrica de Servicio Público.

Tabla 2
Tasa Residencial en la Provincia de Santa Elena

| Cantones | Tienen Medidor * | Residencias Secundarias | Residencias Primaria | Tasa Residencial |
|-----------------|------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Santa Elena | 26204 | 2.353 | 23.851 | 9,87% |
| La Libertad | 19.220 | 405 | 18.815 | 2,15% |
| Salinas | 13.860 | 6.627 | 7.233 | 91,62% |
| Total Provincia | 59284 | 9.385 | 49.899 | 18,81% |

Fuentes: Censo de Población y Vivienda INEC 2010, Abonados CNEL Santa Elena
Elaborado por: M.Sc. Vanessa León, 2013

El 90,64% de las viviendas, tienen medidor, registrados como abonados temporales; es decir, aquellas que no se destinan para residencia habitual de sus propietarios, 9.385, es decir el 15,83%

La relación tasa residencial en Salinas, llega al 91,62%; es decir que por cada 100 viviendas de uso habitual de residencia, 92 son de uso temporal o residencias vacacionales, y esto es claro reflejo de la construcción de edificios en el malecón de la localidad. La tasa residencial en Santa Elena y en La Libertad no son preocupantes ya que llegan a 9,87% y 2,15% respectivamente, promediando en la Provincia un 18,81%, es decir, por cada 100 casas, 19 son de uso vacacional.

En consideración a la tipología de turista residencial, el nivel de turismo residencial migratorio se midió a través de la comparación del empadronamiento en la Provincia de Santa Elena, ya que estos pobladores habitan en Santa Elena; sin embargo, al no estar empadronados en la provincia, implica que se movilizan a su ciudad de origen cuando hay procesos electorales. Los datos del Censo de Población y Vivienda 2010 indican que existen 305.090 empadronados en la provincia de Santa Elena, de los cuales apenas el 1,18% de los habitantes de esta provincia están empadronados fuera de ella, siendo del Guayas la gran mayoría (60,12%), el resto son de Manabí (9,44%), Pichincha (5,55%), y hay que destacar un 10% de extranjeros.

Interesante para esta investigación fue cuantificar una aproximación al número de unidades vendidas como primera y segunda residencia, a través del análisis de los datos de permisos de construcción otorgados en los últimos años. En el año 2008 se otorgaron 1.499 permisos de construcción, correspondiendo a 237,000 metros cuadrados, de los cuales, el 96,93% fueron para viviendas y 53,54% para nueva construcción de viviendas.

A pesar de que en el año 2011 disminuyeron los permisos de construcción a 898 (123,402 m²), los permisos de construcción de vivienda fueron el 92,99% y de vivienda nueva el 55,99%, manteniendo esta tendencia desde el 2008 hasta la actualidad, salvo 2009 que hubo un ligero descenso en los porcentajes de permisos de construcción para vivienda y un incremento en nueva construcción.

Referencias Bibliográficas

- ALEDO TUR, Antonio
 2007 "El nuevo turismo residencial" en Repositorio Institucional, España: Universidad de Alicante. Recuperado en <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/12108> [23 de abril de 2013]
- ALEDO Antonio, MAZÓN Tomás y MANTECÓN Alejandro
 2004 "La insostenibilidad del Turismo Residencial", en Repositorio Institucional. España: Universidad de Alicante. Recuperado en <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/13869> [23 de abril de 2013]
- ARANDA Xavier
 2003 "Indicadores sostenibles para un destino turístico: un fundamento metodológico". España: XII Simposio Internacional de Turismo y Ocio. Fundación Santiago de Guayaquil.
- 2012 Plan de ordenamiento y desarrollo territorial de la provincia de Santa Elena 2012 – 2020. Ecuador: Gobierno Provincial de Santa Elena.
- GARCÍA Juan Antonio; CEBRIÁN, Francisco y PANADERO, Miguel
 2008 "El turismo de segunda residencia en el interior peninsular". En *Diez*

Conclusiones

El crecimiento inmobiliario de la provincia de Santa Elena ha presentado un crecimiento continuo y se podría considerar con impactos positivos para sus balnearios que se han posesionado en turistas nacionales con énfasis en guayaquileños y cuencanos y turistas internacionales con énfasis de países vecinos. Sin embargo se hace necesario continuar procesos de investigación sobre la temática con el fin de lograr implementar políticas públicas que permitan el control del turismo residencial y minimice el triunfo de los constructores sobre el uso apropiado del suelo en Santa Elena.

Se debe lograr conocer la percepción entre habitantes de las localidades donde más se asienta el turismo residencial, y determinar los impactos del turismo residencial con énfasis en los impactos socioculturales.

- Años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales*, 1999–2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica. España: Universidad de Barcelona. Recuperado en <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/182.htm> [13 de abril de 2013].
- HUETE, Nieves Raquel; MANTECÓN Alejandro y MAZÓN, Tomás
2008 “¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?” en *Cuadernos de Turismo* No. 22, España: Universidad de Murcia.
- HIERNAUX, Nicolás Daniel.
2005 “La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano” en *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* vol. IX, núm. 194 (05), España: Universidad de Barcelona. Recuperado en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-05.htm> [13 de abril de 2013]
- MAZÓN, Tomás, ALEDO Antonio
2005 “El dilema del turismo residencial: ¿turismo o desarrollo inmobiliario?”, en *Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, España: Universidad de Alicante. Organización Mundial del Turismo – OMT (1994) Recomendaciones para Estadísticas Turísticas.
- MINTUR, Dirección de Investigación
2012 “La Experiencia turística en el Ecuador: Cifras esenciales de turismo interno y receptor”. Ecuador: Ministerio de Turismo.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO
2008 Recomendaciones para estadísticas turísticas. sd.
- TOURISM & LEISURE ADVISORY SERVICES.
2009 Plan de marketing turístico del Ecuador 2009–2014. Ministerio de Turismo Ecuador.
- TOURISM & LEISURE – EUROPRACTIS.
2007 Plan de desarrollo turístico del Ecuador 2020. Ministerio de Turismo. Ecuador: Ministerio de Turismo.

Fecha de envío: 20/09/2013; fecha de aceptación: 4/12/2013