



**El Periplo Sustentable**

Universidad Autónoma del

Estado de México

<http://rperiplo.uaemex.mx/>

ISSN: 1870-9036

Publicación Semestral

Número: 43

Julio / Diciembre 2022

---

**Artículo**

**Título**

Mapeo de Actores del Turismo Residencial en Quito-Ecuador, Ciudad Patrimonio de la Humanidad

**Autor:**

Ana María Cueva Navas  
Jazzmin Arrivillaga Henríquez  
Diana Enríquez Panchi  
Karen Garzón Sherdek

**Fecha Recepción:**

16/07/2019

**Fecha Reenvío:**

26/11/2019

**Fecha Aceptación:**

20/08/2021

**Páginas:**

217 - 249

**Mapeo de Actores del Turismo Residencial en Quito-Ecuador, Ciudad Patrimonio de la Humanidad**

**Stakeholders Mapping of Residential Tourism in Quito-Ecuador, World Heritage Site**

**Resumen**

En la ciudad de Quito, patrimonio de la humanidad, existen investigaciones recientes que han evidenciado la existencia del turista residencial internacional. Sin embargo, no existen estudios de análisis de actores asociados al turismo residencial como tendencia emergente. Siendo el eje principal de esta investigación realizar una aproximación al análisis de actores sociales considerando al sector gubernamental, empresarial, comunidad local, asociaciones de inmigrantes y turista residencial. Para ello, se realizaron estudios cualitativos y cuantitativos que incluyeron el análisis de partes interesadas (API) con base en matrices de funcionalidad e interacciones, la aplicación de entrevistas a expertos de diferentes sectores y la aplicación de encuestas a la comunidad Quiteña para evaluar sus opiniones, comportamiento, funciones e interacciones ante el turismo residencial. Los resultados indican que los actores gubernamentales e inmobiliarios tienen una opinión y comportamiento favorable-pasivo, mientras que en la comunidad local es moderadamente favorable-pasiva, determinando la ocurrencia de actores neutrales como el caso de las organizaciones de inmigrantes extranjeros. Adicionalmente, el socio espacio refleja una estructura no relacional y acuerdos tácitos entre actores sociales, con la participación favorable-activa del binomio inmobiliarias-turista residencial. En conclusión, en la actualidad, la ciudad de Quito tiene un socio-espacio débil e incipiente con relación al turismo residencial como tipología turística emergente, a pesar de su antigüedad como ciudad patrimonial, ciudad cultural y destino internacional.

**Palabras clave:**

Turismo residencial, Quito, extranjeros, actores sociales, método API.

**Abstract**

In the city of Quito, a world heritage site, there are recent investigations that have evidenced the existence of international residential tourists. However, there are no analysis studies of actors associated with residential tourism as an emerging trend. Being the main axis of this research to carry out an approach to the analysis of social actors considering the government sector, business, local community, immigrant associations and residential tourists. For this, qualitative and quantitative studies were carried out that included the analysis of interested parties (API) based on matrices of functionality and interactions, the application of interviews to experts from different sectors and the application of surveys to the Quiteña community to evaluate their opinions, behavior, functions and interactions in residential tourism. The results indicate that government and real estate actors have a favorable-passive opinion and behavior, while in the local community it is moderately favorable-passive, determining the occurrence of neutral actors such as the case of foreign immigrant organizations. Additionally, the space partner reflects a non-relational structure and tacit agreements between social actors, with the favorable-active participation of the real estate-residential tourist binomial. In conclusion, at present the city of Quito has a weak and incipient socio-space in relation to residential tourism as an emerging tourist typology, despite its antiquity as a heritage city, a cultural city and an international destination.

**Keywords:**

Residential tourism, Quito, foreigners, social actors, API method.

# De las AUTORAS

## **Ana María Cueva Nava**

Master in Tourism Destination Management. Docente de la Carrera de Turismo Histórico Cultural en la Universidad Central del Ecuador, Ecuador.

[acueva@uce.edu.ec](mailto:acueva@uce.edu.ec)

## **Jazzmin Arrivillaga Henríquez**

Área de Ambiente, Turismo Histórico Cultural, Facultad de Comunicación Social, Universidad Central del Ecuador, Ecuador.

## **Diana Enríquez Panchi**

Docente de la Facultad de Ciencias Agrícolas en la Universidad Central del Ecuador, Ecuador.

## **Karen Garzón Sherdek**

Directora de Relaciones Internacionales en la Universidad Internacional SEK.

## **Introducción**

En Ecuador se destaca el rol del turismo como una actividad económica clave dentro de la matriz productiva del país, con un impacto significativo derivado del turismo receptivo, que se traduce en un aporte al PIB de casi el 6%, y donde Quito, como zona turística, contribuye al desarrollo económico del sector turístico ecuatoriano.

El Distrito Metropolitano de Quito es un destino turístico de riqueza ancestral, histórica, cultural, patrimonial, étnica y natural. En 1978 Quito fue la primera ciudad reconocida por la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad por las características de conservación y tamaño de su centro histórico cultural, como principal atractivo turístico para el turismo nacional e internacional, y en la actualidad esto se planifica bajo un plan estratégico de desarrollo sostenible.

Desde el contexto turístico y según el plan de planificación del Ministerio de Turismo del Ecuador (MINTUR) 2030, la ciudad de Quito forma parte de la oferta como producto tipo A “Quito, Patrimonio de la Humanidad, Toca el Cielo”, el cual se caracteriza por el turismo cultural, que abarca desde el turismo patrimonial, turismo religioso, turismo gastronómico, turismo urbano, turismo de mercados y artesanías. Sin embargo, el plan estratégico proyecta a Quito a consolidarse como una de las ciudades más atractivas para el turismo de reuniones y eventos.

Por lo cual, se evidencia que, el MINTUR es un actor central gubernamental en la toma de decisiones turísticas, lo que limita la visualización de otros actores sociales dentro de tendencias turísticas emergentes, lo cual no está concebido en los planes estratégicos, como es el caso del turismo residencial, quedando estas alternativas turísticas fuera de los planes de desarrollo, planificación y gestión.

En este particular, este trabajo busca realizar una primera aproximación al mapeo de actores sociales evaluando agentes gubernamentales y no gubernamentales, empresariales y grupos sociales, al igual que su dinámica funcional e interactiva dependiente de sus intereses en el turismo residencial.



Para cumplir con este objetivo, se consideró el campo turístico como un campo social, partiendo de la premisa de que hay actores sociales pertenecientes a sectores no gubernamentales, ni turísticos, al igual que otras instituciones gubernamentales diferentes al MINTUR que podrían tener un rol en la construcción del turismo residencial local.

### Marco teórico

El turismo es un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de personas a lugares que se encuentran fuera de su lugar de residencia por motivos personales, negocios o profesionales y enlazadas a las actividades económicas turísticas directamente relacionadas a la estadía (Ibáñez y Cabrera, 2019). Por ende, se dan procesos migratorios motivados por ocio, recreación y actividades turísticas, que generan flujos turísticos y residenciales que modifican los espacios y lugares dentro de los destinos turísticos, relacionando al turismo y la inmigración (Mazón *et al.*, 2011; Román, 2011).

En este sentido, la Organización Internacional para las Migraciones (OIM) define a la migración como el movimiento de una persona o grupo de personas de una unidad geográfica hacia otra a través de una frontera administrativa o política de manera permanente o temporal (OIM, 2018). Mientras, se conceptualiza al turismo residencial internacional como aquella actividad que involucra prácticas sociales que permiten la obtención de segundas residencias por parte de un inmigrante (Aledo *et al.*, 2013), implicando una alternativa para el desarrollo socioeconómico local (Mazón y Aledo, 2005; Salvá, 2011).

A nivel local, en el destino turístico los extranjeros influenciados por diferentes factores de decisión, económicos, geográficos, ambientales, culturales y políticos (Cooper y Hall, 2008; Janoschka, 2013) se convierten en residentes al evaluar los beneficios de vida, dado a que este segmento de la demanda tiene motivaciones de viaje por ocio y calidad de vida, y cuentan con ingresos económicos altos que les permite buscar el bienestar y satisfacción mediante la obtención de una vivienda secundaria, obtenida por operaciones de venta o alquiler no asociadas al sector comercial de alojamiento, el sector hotelero (Huete y Mantecón, 2010, 2011; Salvá, 2011) sino más bien asociado



al negocio inmobiliario y de la construcción (Mantecón, 2017). Lo que permite, que en el tiempo cada turista residencial contribuya económica, sociocultural y profesionalmente en el destino seleccionado (Arrivillaga-Henríquez *et al.*, 2019), por el fuerte nexo, fidelidad, frecuencia y estacionalidad de visita respecto al lugar de segundas residencias (Raya, 2003).

En el lugar de segunda residencia, el turismo residencial está conformado por un sistema dinámico, en donde las fuerzas externas (concebidas como inputs) afectan de manera significativa al socio espacio en que se desenvuelve esta tipología turística. En esta actividad tiene un rol protagonista los “anfitriones”, representados por los distintos actores turísticos, y no los “invitados”, representados por los turistas extranjeros residenciales, ya que los primeros son quienes dan forma a la estructura en donde los residentes, migrantes, turistas residenciales temporales o jubilados adquieren los servicios de alojamiento-vivienda (Huete, 2004).

Por lo cual, existe la necesidad de identificar y evaluar el grado de participación de actores sociales en el turismo residencial (TR) como un aspecto fundamental, ya que la estructura del socio espacio define los contextos espaciotemporales, los procesos de control, regulatorios, promocionales, y los distintos grados de interacción de carácter operativo entre actores con base en enlaces funcionales, conectivos y estratégicos (Aledo *et al.*, 2013).

A su vez, el socio espacio de actores define la dinámica y estabilidad de un destino turístico específico, definiendo modelos de desarrollo turístico territorial a escala local, regional y nacional (Moscoso, 2013). En este particular, existen algunos estudios sobre actores en destinos turísticos en donde se ha desarrollado el turismo residencial, determinándose no solo los actores sociales y sus relaciones, sino también la estructura organizativa de la red operativa, sus opiniones y comportamientos (Aledo *et al.*, 2010; Aledo *et al.*, 2013; Mantecón, 2017; Monterrubio y Osorio, 2017).

Diferentes estudios han analizado factores que inciden en el crecimiento del turismo residencial en países referentes turísticos y destinos consolidados de turismo receptivo internacional (Demajorovic *et al.*, 2011; Vaquero y Lanuza, 2012; Aledo *et al.*, 2013; Casas-Beltrán *et al.*, 2013; Monterrubio y Osorio, 2017). Sin embargo, las investigaciones que incluyen análisis y estudios de actores representan menos del 10% de la literatura consultada, lo que se traduce en una oportunidad de estudio en los destinos internacionales y patrimoniales (Mantecón, 2007, 2008; Schriewer, 2008; Manzón *et al.*, 2011).



En relación con destinos turísticos, España reseña la importancia del turismo residencial desde la década de los 70 asociado a las empresas inmobiliarias, lo que en el tiempo ha permitido el desarrollo de índices censales de segundas residencias (Mantecón, 2017). Adicionalmente, algunos estudios muestran la relación directa y aliada entre actores gubernamentales-políticos, empresarios inmobiliarios, turista residencial basada en aspectos económicos. En contraste, se ha evidenciado que la relación entre la comunidad local y el turista residencial es indirecta y de choque, mientras, la relación entre la comunidad local y el sector gubernamental es directa, centralizada y reguladora (Mantecón, 2007).

Además, diversos estudios sobre potenciales actores sociales turísticos en España han considerado otros agentes, como el sector académico expertos en turismo, partidos políticos (Mantecón 2011), consulados y asociaciones de extranjeros (Rodríguez-Lardiés, 2016), sin embargo, estos actores no tienen una relación directa con los turistas residentes, pero podrían ser considerados como actores periféricos en el socio espacio del turismo residencial.

En Latinoamérica se ha intensificado el fenómeno migratorio con la movilidad de personas desde Canadá, Estados Unidos y Europa hacia la región (Janoschka, 2013), conllevando a que el turismo residencial experimente un crecimiento asociado al desarrollo del sector inmobiliario orientado al mercado extranjero (Aledo *et al.*, 2012).

En este particular, países como México muestran una experiencia histórica desde la década de los 80 (Mantecón, 2017), lo cual ha permitido en el tiempo el desarrollo de criterios de evaluación para el turismo residencial, como el porcentaje de territorio residencial para turistas, el cual equivale aproximadamente al 3% (Hiernaux-Nicolas, 2005). Estudio de actores sociales han evaluado a la comunidad local, mostrando que este sector tiene una percepción favorable, pero con un comportamiento pasivo ante el desarrollo y participación dentro del turismo residencial (Monterrubio y Osorio, 2017), y en donde el sector inmobiliario juega un rol importante en los grandes centros urbanos del país, resaltando la ciudad de México como el territorio con el mayor número de segundas viviendas turísticas derivado de la promoción inmobiliaria dirigida al turista nacional (Hiernaux-Nicolas, 2005). Mientras, que en la zona costera mexicana el sector inmobiliario se asocia



al turismo internacional (Arias, 2017) y a otros actores como la comunidad local (residentes nacionales y extranjeros) y al sector gubernamental, quienes tienen una relación favorable y activa dependiente de funciones reguladoras y de planificación (Palafox-Muñoz *et al.*, 2014).

En la región Centroamericana (Costa Rica y Panamá) existen algunos estudios en donde se resalta el rol de actores sociales gubernamentales como entes controladores, y donde el sector empresarial inmobiliario tiene una interacción directa y económica con el turista residencial internacional asociado a la venta compra de terrenos en zonas con turismo rural (Román, 2011; Rudolf, 2014).

A nivel sudamericano, Brasil se ha proyectado como un destino turístico internacional con un desarrollo significativo de turismo residencial con base en grandes inversiones desde el sector inmobiliario brasileño y de empresas extranjeras (Demajorovic *et al.*, 2011; Aledo *et al.*, 2013; Milano, 2016, Pontes *et al.*, 2020). En relación a los estudios de actores sociales, se indica que el socio espacio incluye actores centrales (gubernamental, empresarial inmobiliaria/constructora), actores decisivos (sector bancario-financiero, asociaciones inmobiliarias-turísticas, ministerio fiscal, grupos inversores), actores periféricos (turistas residenciales, asociaciones/ONG de extranjeros, sector hotelero) y actores subalternos (comunidad local-nativos/extranjeros residentes y laborales), en donde las interacciones en su mayoría son conflictivas de carácter abierto o latente. Destacándose las alianzas entre el sector inmobiliarios- turístico vs turistas residenciales, sector inversionista/bancario/financiero y terrateniente (Aledo *et al.*, 2013).

Respecto a los países andinos, en el caso de Argentina, varios estudios asociados a la migración de amenidad “movilidad humana dado a intereses particulares y no necesidades” (Morales y Rainer, 2013) se relacionan con el desarrollo inmobiliario y la participación del sector público y privado (Sánchez y González, 2011; González y Mantecón, 2014). En otras investigaciones se evidencia la participación del sector privado empresarial representado por las inmobiliarias, el sector financiero e inversionista, y la participación gubernamental como controlador del turismo residencial (González y Mantecón, 2014; García, 2018). En contraste, se señala que otros actores sociales periféricos, como los migrantes de amenidad, tienen mayor relevancia en destinos turísticos rurales (Rainer y Malizia, 2015).



En Chile, se evidencia un proceso de gentrificación que ha permitido el desarrollo del turismo residencial con la participación del sector inmobiliario, como unos de los actores sociales centrales con mayor rentabilidad económica dependiente de los flujos migratorios de amenidad en destinos turísticos (Segeur, 2015; Hidalgo *et al.*, 2016). Dicha situación se extiende a Colombia y Perú con la misma interacción de los sectores inmobiliarios y financieros locales relacionados de forma favorable con el turista extranjero (Cuestas, 2017; Muñoz, 2020).

Específicamente en el Ecuador, los estudios de turismo residencial son recientes, pero no abarcan la totalidad territorial. En la eco región amazónica los estudios son inexistentes, mientras, que existen investigaciones en la región de la Costa, las cuales están enfocadas a destinos de sol y playa asociado al sector inmobiliario como actor social clave, y considerando al sector gubernamental local y al sector académico dentro de la estructura del turismo residencial dependiente del turismo nacional (León, 2013). Sin embargo, la mayoría de los trabajos se han centrado en el análisis territorial, uso y ocupación de la tierra, y la función del sector gubernamental local y los extrajeron residentes (Loor, 2021).

La mayor producción científica-académica de investigaciones sobre el turismo residencial en el Ecuador están centradas en la región de la Sierra y a diferencia de los estudios en la región Costa, estos se enfocan al turismo extranjero residencial y la migración de jubilados hacia zonas rurales-naturales (Vilcabamba/Loja y Cotacachi/Imbabura) o hacia ciudades urbanas patrimoniales como Cuenca/Azuay. En las zonas rurales, el turismo residencial se relaciona con el sector de la construcción, el sector financiero-inversionista extranjero-nacional por la compraventa de terrenos, y a los sectores gubernamentales por la promoción turística en pro del desarrollo de segundas viviendas (Jiménez *et al.*, 2014; Gascón, 2016a, 2016b; Chávez, 2015).

Datos en cifras de Ecuador evidencia que el 35% de los jubilados extranjeros a nivel mundial son receptados por Ecuador y el 13% visita Quito (Quito Turismo, 2016), siendo este país el destino vigésimo primero en Latinoamérica para el turismo residencial de jubilados norteamericanos, quienes se residen principalmente en la ciudad de Cuenca (95%) con visa de jubilados (85%), lo cual, está asociado al turismo residencial internacional, la tenencia de tierra, y al turismo cultural patrimonial (INEC, 2011; Bermeo y Coronel, 2012; Barretos y Torres, 2014; Pérez-Gálvez *et al.*, 2018).



La migración de jubilados principalmente se da como migración por estilo de vida y turismo residencial de amenidad generando un contexto de desigualdades sociales, gentrificación, transnacionalización, turistificación en la comunidad rural receptora, cambiando la dinámica económica local (Gascón, 2016b; Hayes y Tello, 2016), Lo que ha conllevado al cambio de uso de tierra desde la actividad agrícola a la actividad de desarrollo rural asociada al sector empresarial de la construcción e inmobiliaria, generando un cambio de la tenencia de la tierra de campesinos locales al sector empresarial y al turista extranjero residencial, incrementándose el valor de plusvalía del suelo (Paladines *et al.*, 2017; Criollo, 2019).

Adicionalmente, y de forma informal, se conoce que algunas agencias de viajes combinan los paquetes turísticos con la venta de inmuebles, y en algunos casos se habla de un turismo inmobiliario ofrecido a turistas extranjeros, principalmente estadounidenses siendo las agencias de viajes locales y los inversionistas extranjeros y el ministerio de turismo los potenciales actores sociales del turismo residencial a mediano plazo (Agencia EFE, 2019).

Con relación a los destinos de turismo residencial urbanos en la sierra ecuatoriana, los estudios analizan a la ciudad de Cuenca, como un destino de elección primaria para los extranjeros jubilados provenientes de EE. UU. (Bermeo y Coronel, 2012), asociado al sector económico de las inmobiliarias, como un actor social potencial en la dinámica del turismo residencial internacional en áreas urbanas, pero estos estudios no incluyen análisis formales de actores (Barretos y Torres, 2014). Por lo que algunos autores han cuestionado el turismo residencial en la ciudad de Cuenca, conceptualizando esta actividad económica como un negocio inmobiliario asociado a inmigrantes extranjeros residienciados y no a turistas extranjeros residenciales con base en su estatus migratorio y visado otorgado por Ecuador como destino turístico receptivo (Fajardo, 2012; Barreto *et al.*, 2014; Ullauri, 2016).

En este particular, el tipo de visado otorgado por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana del Ecuador (2020) a los extranjeros es un criterio importante que debe considerarse al analizar el perfil del turista extranjero residencial. En el caso de Ecuador se habla de tres categorías de extranjeros: residente permanente (extranjero que ingresa al país para establecerse), residente temporal (extranjero que ingresa para establecerse temporal x más de un año), residente transitorio-no residente (extranjero que viene por un tiempo limitado convencionalmente menor a un año y establecido según la categoría migratoria). Los extranjeros jubilados entran en la categoría de residentes temporales y los turistas entran en la categoría de no residente (INEC, 2011).



Según la Ley orgánica de Movilidad Humana del Ecuador (Asamblea Nacional del Ecuador, 2017), los extranjeros de la categoría transitoria-no residente pueden optar como visitante temporal a la categoría de turistas y los extranjeros que están en las categorías de residentes permanentes o temporales pueden optar a diferentes categorías migratoria, lo cual está correlacionado con los diferentes estatus de permanencia permanente y temporal (ejemplo: jubilados, profesional, voluntario, académico). Adicionalmente, para la visa y permanencia en el Ecuador, se necesita tener un tipo de visado (visado de turista, visado tipo 9- visas migratorias (ejemplos jubilados), tipo 10, tipo 12-visas no migratorias (ejemplos estudiantes, inversionistas) según INEC (2021a).

Básicamente, el turismo residencial se fundamenta en el extranjero en calidad de turista, lo cual permite que el turista extranjero residencial tenga una frecuencia de visita en promedio anual y estacional en el país de segunda residencia (Arrivillaga-Henríquez *et al.*, 2019). En relación con el tiempo de permanencia del turista dentro del Ecuador, La Ley Orgánica de Movilidad Humana, que tiene como uno de sus principios la libre movilidad, establece en su Art. 56 que el propósito de los turistas que entran a Ecuador es el de realizar principalmente actividades turísticas, por lo que están impedidos de trabajar, pero pueden realizar otras actividades económicas, como la compraventa de inmobiliarios. El plazo concedido para las actividades turísticas es máximo de noventa días, que se puede ampliar por una sola ocasión a noventa días más. Asimismo, la normativa permite extender el visado hasta un año, solicitando una “visa especial de turismo”. En este tipo de visado, tampoco se pueden realizar actividades laborales y se podrá acceder a la misma cada cinco años. Además, el antes mencionado artículo menciona que, de existir determinados acuerdos internacionales, se aplicará lo establecido por los mismos, ejemplo en el caso de los extranjeros pertenecientes a países UNASUR, podrán optar a un visado de máximo 180 días en calidad de turista.

Ecuador, al igual que el resto de los países de la Comunidad Andina de Naciones (CAN), solicita un documento obligatorio de control migratorio y estadístico denominado Tarjeta Andina de Migración (TAM) que permite la recolección estadística de flujos migratorios en el Sistema Migratorio Ecuatoriano (SIMIEC). Este documento debe ser entregado en el puesto de control migratorio al ingreso al país, indistintamente de la nacionalidad del turista (Comunidad Andina, 2018).

Según el Instituto Nacional de Estadística y Censo del Ecuador (INEC, 2021b), los países emisores de turistas hacia Ecuador con base en las entradas por transporte aéreo antes del periodo de la pandemia COVID-19 son: Estado Unidos (30%), Colombia (18,2%), Perú (9,6%), España (8,1%),



Canadá (2,9%) Chile (2,9%), Venezuela (2,6%), México (2,1%), Alemania (2,1%) y Argentina (1,9%). El 19,9% de los extranjeros ingresan al país por motivos de residencias y 3,9% de estos extranjeros podrían estar en el segmento de turistas residenciales derivado a que se alojan en su propia vivienda, en su mayoría procedentes de EE. UU. (Quito Turismo, 2016).

En este particular, al referirnos al turismo internacional de la ciudad de Quito, recibe el 44,17% de los turistas extranjeros que ingresa al país, y para el 75% de ellos la ciudad es su destino escogido, el 15% de los turistas ingresan por motivos de negocio, los cuales en su mayoría son colombianos (37%), estadounidenses (11%) y mexicanos (10%) (Quito Turismo, 2012).

Específicamente respecto al segmento de turistas extranjeros, los estudios del turismo residencial son incipientes, sin embargo, se ha determinado una ocurrencia del 7% de extranjeros en calidad de turistas residenciales con base en un análisis de integración socioeconómica en la ciudad de Quito de extranjeros para el 2018. Una aproximación al perfil del turista residencial en la ciudad evidencia que son originarios principalmente de países como Colombia (40%) y Estados Unidos (32%), y que en un 63% visitan la ciudad de forma anual por motivos de negocio, ocio y recreación, usando su segunda residencia como vivienda turística (Arrivillaga-Henríquez *et al.*, 2019).

Otras investigaciones sobre el convencional espacio turístico de la ciudad de Quito evidencian que los actores del sector gubernamental se encargan de las políticas públicas asociadas al sector turístico, con la participación casi nula de otros actores no gubernamentales, privado o no turísticos, lo que evidencia una estructura jerárquica, centralizada, con nula interacción funcional entre actores (Bifano y Duarte, 2016). Lo que podría limitar la visualización y desarrollo de políticas públicas para turismo alternativo dentro de la ciudad, como el turismo residencial.

Finalmente, hasta la fecha no existe en la literatura aproximaciones investigativas sobre análisis de actores sociales y sus interacciones asociadas al turismo residencial en la ciudad de Quito, siendo necesario evaluar el socio espacio para este turismo emergente más allá del turista extranjero residencial como actor. Además, desde la perspectiva latinoamericana no existen análisis de actores en ciudades patrimonio de la humanidad desde el enfoque del turismo residencial.



## Materiales y Métodos

### Área de estudio

El estudio fue realizado en Quito (Latitud:  $-0.225219$ , Longitud:  $-78.5248$   $0^{\circ} 13' 31''$  Sur,  $78^{\circ} 31' 29''$  Oeste), capital de Ecuador y de la Provincia de Pichincha, ubicada geográficamente en la Sierra Norte Ecuatoriana (figura 1). Dentro de la región Latinoamericana y de Caribe, la ciudad de Quito, en 1978, fue la primera ciudad a nivel internacional declarada por la UNESCO como “Patrimonio de la humanidad en América” (Schenkel y Pinassi, 2015) Adicionalmente, desde 1987 ha sido declarada ciudad patrimonio cultural del Ecuador (Cifuentes, 2008) y considerada a nivel mundial desde el 2014 como un destino turístico internacional (Santiago *et al.*, 2017).

**Figura 1.** Ubicación geográfica de la ciudad de Quito (Provincia Pichincha, Ecuador)



Fuente: Google Maps 2021.

### Diseño metodológico

La presente investigación es de carácter descriptiva, cualitativa y cuantitativa, cuya finalidad es analizar el socio-espacio del turismo residencial en la ciudad de Quito, para este estudio fueron seleccionadas varias instituciones u organizaciones con base al tipo de relación con el segmento de extranjeros derivado de sus funciones institucionales migratorias, turísticas, comerciales (tabla 1).



Dichas instituciones fueron clasificadas *a priori* en cuatro tipos de actores, según la segmentación propuesta por Aledo *et al.* (2013): actores centrales gubernamentales (Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, Ministerio de Turismo, Municipio de Quito), centrales no gubernamentales (Agencias Inmobiliarias-constructoras), actores decisivos (Servicio de rentas internas-SRI, Superintendencia de compañías y seguros, Cámara de Comercio de Quito), actores periféricos (Asociaciones civiles en Quito relacionadas con los emigrantes y turistas residenciales) y actores subalternos (Comunidad Quiteña conformada por ciudadanos ecuatorianos y extranjeros residentes).

En este estudio no se incluyó el perfil del turista extranjero residencial, ya que este fue evaluado previamente. Por lo que la información suministrada por Arrivillaga-Henríquez *et al.* (2019) fue reanalizada para incorporar a este actor social en las matrices de funcionalidad e interacción de actores.

El estudio se llevó a cabo en cinco fases independientes, para la búsqueda de evidencia total por triangulación de métodos. La primera Fase A consistió en la aplicación de un método de opinión, mediante la técnica de la entrevista dirigidas a expertos pertenecientes a los actores centrales gubernamentales y decisivos. Para aplicar las entrevistas como metodología cualitativa se realizó un trabajo de campo, en donde se seleccionaron cuatro instituciones gubernamentales asociadas a los procesos migratorios y al turismo en la ciudad de Quito en Ecuador (tabla 1.). La muestra para las entrevistas estuvo representada por los administradores directivos de dichas instituciones u organizaciones. En este particular, se trabajó con una a tres personas expertas por su jerarquía en la institución (ministros y directores) como un estudio cualitativo de casos (Marshall *et al.*, 2013).

Para esto fue necesario el uso de un instrumento tipo cuestionario, diseñado por los autores, que contenía 11 preguntas estructuradas para obtener información sobre la institución gubernamental y el tipo de relación con turistas extranjeros. La estructura de la entrevista estuvo dividida en relación con funciones instituciones y datos sobre extranjeros

1. ¿Cómo se relaciona la institución (Ministerio/ Municipio/ SRI) con (Ministerio/ Municipio/ SRI)?
2. ¿Existen estudios acerca del ingreso de extranjeros en Ecuador?
3. ¿Cómo se relaciona las inmobiliarias con (Ministerio/ Municipio/ Sistema de renta internas/ Superintendencias de Compañías)?



4. ¿Existen registros sobre el alojamiento ilegal en el sector turístico?
5. ¿Cómo se relaciona la institución (Ministerio/ Municipio/ SRI) con los ciudadanos extranjeros y la comunidad local?
6. ¿Qué trámites realizan en relación con los ciudadanos extranjeros?
7. ¿Cuáles son los tipos de visados que permiten residir a un extranjero en Ecuador?
8. ¿Cómo un ciudadano extranjero puede obtener (la nacionalidad ecuatoriana/ RUC / propiedades inmuebles)?
9. ¿Qué facilidad tienen los migrantes extranjeros para declarar los impuestos?
10. ¿Existen datos estadísticos de personas extranjeras que inviertan en bienes inmuebles?

En la segunda Fase B se aplicó una metodología cuantitativa, con segundo método de opinión, la encuesta dirigida a los actores centrales no gubernamental (agencias inmobiliarias). Para lo cual, se diseñó un cuestionario con 12 preguntas estructuradas relacionadas al sector inmueble. El trabajo de campo fue realizado entre 13 al 22 de abril de 2018, periodo durante el cual se entrevistaron a 30 empresas inmobiliarias durante el evento “Mi casa” llevado a cabo en la ciudad de Quito. El tamaño de muestra para la encuesta fue seleccionado, según Marshall (*et al.*, 2013) como caso de estudio cuantitativo. La encuesta consideró las siguientes preguntas:

1. ¿La compañía cuenta con una cartera de clientes extranjeros?
2. ¿Cuáles son los requisitos para que un extranjero adquiera una vivienda?
3. Durante el año ¿cuáles son los meses con mayor número de ventas inmuebles a extranjeros?
4. ¿La compañía se encuentra registrada en la Superintendencia de Compañías?
5. ¿La compañía se encuentra registrada en la Cámara de Comercio de Quito?
6. ¿De qué manera interviene el servicio de SRI- sistema de rentas internas en la compañía?
7. ¿Su compañía forma parte de alguna organización inmueble?
8. ¿Cuenta con asesoría legal para extranjeros en la compañía?
9. ¿Cuál es su oferta en el mercado inmobiliario?
10. ¿Cuál es la preferencia de los clientes en el mercado laboral que oferta?
11. ¿Los precios ofertados en su compañía están entre que intervalo de costos?



En la tercera Fase C se recopiló información desde las plataformas tecnológicas web 1.0 asociadas a los actores periféricos (organizaciones civiles de emigrantes). Para esto se revisaron las plataformas de siete organizaciones civiles asociadas a migraciones extranjeras en la ciudad de Quito (los nombres de las instituciones se manejan bajo criterio de confidencialidad por ser instituciones no públicas). Para el análisis se consideró la misión visión, objetivos de trabajo y propósito de cada organización. El análisis se completó realizando entrevistas a cada una de las organizaciones. La entrevista consistió en un cuestionario de 11 preguntas asociadas al ciudadano extranjero que acude a la asociación:

¿Cómo institución, asociación u organización atiende a extranjeros?

¿Qué tipo de atención ofrece al extranjero?

¿Tienen registros de número de extranjeros que atienden?

¿De qué países provienen los extranjeros que Uds. atienden?

Los extranjeros que visitan la asociación de que nacionalidad son:

Los extranjeros que Uds. atienden son residentes turistas, inmigrantes extranjeros, ¿o extranjeros nacionalizados?

¿Qué tipo de documentación de identificación solicita esta asociación? (cédula ecuatoriana, cédula de extranjero, pasaporte de extranjero)

¿Qué tipo de visa tienen los extranjeros que Uds. atienden?

¿Cómo se relaciona Uds. como institución, asociación u organización con los extranjeros?

¿Conocen Uds. qué es el turismo residencial?

¿Conoce qué tipo de inmueble alquilan o compran los extranjeros en la ciudad de Quito para su estadía?

Por último, en la Fase D se realizó un estudio cuantitativo utilizando encuestas a la comunidad Quiteña, las cuales fueron aplicada mediante el uso de redes sociales, grupos WhatsApp dentro de comunidades virtuales para un total de 300 personas encuestadas al azar durante el periodo de confinamiento por COVID-19 entre los meses de abril a mayo 2020. La encuesta constó de 16 preguntas asociadas a características sociodemográficas, conocimiento, percepción, participación respecto al turismo residencial en Quito.



Finalmente, la interpretación de los resultados obtenidos en cada fase permitió la construcción de las matrices de partes interesadas-API propuestas por Aledo *et al.*, (2013). Para la matriz de funcionalidad se consideraron los siguientes atributos empresa/organismo/grupo sociales al que pertenece o que representa, localización y ámbito de actuación. Definición de la empresa/organismo/grupo social, función en el TR, posición en relación con el TR. Con relación a la matriz de interacción, se consideraron los siguientes atributos de poder para su análisis: el grado de afinidad, conflictos de intereses (abiertos/latente), alianzas formales, acuerdos tácitos, no relación, posición neutral. La matriz estratégica no pudo ser construida derivado a que ninguna institución u organización gubernamental o no gubernamental estuvo de acuerdo en facilitar datos de presupuesto, gasto o inversión. Además, con la finalidad de esquematizar el espacio social de los actores analizados se empleó el modelo de Stakeholders de Freeman (Friedman y Miles, 2006).

## Resultados

### **Actores-gubernamentales vs TR**

En líneas generales, los resultados de las entrevistas evidencian que solo el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana tiene relación directa formal con los extranjeros en la ciudad de Quito, mediada por la asignación de visados y asignación de categorías migratorias permanentes y temporales, por lo que cuenta con registros de extranjeros. Adicionalmente, el Sistema de Rentas Internas también se relaciona con los extranjeros por las distintas actividades comerciales que realizan estos, teniendo registro de los contribuyentes activos extranjeros con residencia mayor a 180 días, en su mayoría extranjeros latinoamericanos (70%).

Mientras, que el Ministerio de Turismo y el Municipio de Quito se relacionan con los extranjeros por manejar las cifras y estadísticas asociadas al ingreso y salida de turistas extranjeros del Ecuador, y quienes señalan que el 2% de extranjeros tienen vivienda propia en la ciudad de Quito para el periodo 2018. La Cámara de Comercio y la Superintendencia de Compañías no tienen relación directa con los extranjeros, y al igual que, el resto de las instituciones gubernamentales no se relacionan de forma activa con el turismo residencial emergente en la ciudad de Quito.



### ***Actores-inmobiliarias/constructoras vs TR***

Los resultados de las encuestas realizadas a las 30 inmobiliarias muestran que el 100% está registrada en la Superintendencia de Compañías, y que el 83% de las inmobiliarias están registradas en la Cámara de Comercio de Quito por la actividad comercial que define a este sector, estas interacciones están basadas en funciones de recaudación y regulación hacia las inmobiliarias. Con relación a los extranjeros, según las inmobiliarias el 16% son europeos, 11% estadounidenses y 70% son latinoamericanos, todos pertenecientes a la clase media (75%), y quienes tienen la tendencia a comprar casas (36%) y departamentos (34%) durante los meses de abril y mayo como sus principales opciones de inmuebles en la ciudad de Quito, las cuales son adquiridas con financiamiento directo de las inmobiliarias (77%). Sin embargo, no se pudo obtener información sobre el estatus migratorio, tipo de visado del extranjero inversionista y de los costos de sus inmuebles por ser datos no públicos.

### ***Actores- Asociaciones civiles de inmigrantes vs TR***

En general de las 11 preguntas realizadas a las asociaciones, solo se obtuvo información formal de dos preguntas. La primera relacionada con el hecho que sí atienden a extranjeros y en donde se pudo evidenciar que las siete asociaciones civiles de inmigrantes mayoritariamente atienden extranjeros de la nacionalidad asociada a cada una de las asociaciones. La segunda pregunta estuvo relacionada con las funciones como organización civil en este sentido, las instituciones brindan principalmente apoyo al inmigrante en los ámbitos culturales, informativos, beneficencia, servicios médicos y psicológicos.

Por otro lado, se determinó que las asociaciones civiles no solicitan documentos de identificación a los extranjeros, desconocen su estatus migratorio, tipo de visado, tiempo de estadía o residencia en el Ecuador, dado a que de esa manera los ciudadanos inmigrantes se sienten cómodos al momento de ser atendidos. La mayoría de las instituciones no llevan registro de los inmigrantes atendidos, y desconocen sobre el turismo residencial y el proceso de adquisición de segundas viviendas por parte de los inmigrantes que atienden, solo la asociación relacionada con los refugiados lleva un registro de los extranjeros refugiados, pero los datos no son públicos.



### ***Comunidad local Quiteña vs TR***

En relación con el perfil de la comunidad Quiteña encuestada virtualmente, el 97% reside en la ciudad de Quito específicamente en la zona norte de la ciudad (56%), el 98% es de nacionalidad ecuatoriana, 63% se identificó dentro del segmento femenino, en un 75% los encuestados pertenecen al sector laboral con edades comprendidas entre 21-47 años (82%), el 70% tiene estudios universitarios, y 56,7% manifiesta no vivir en zonas donde el turista extranjero tiene residencia propia, mientras, un 27% desconoce si en su zona de residencia hay turistas extranjeros.

De total de encuestados, el 72% de la comunidad desconoce sobre la conceptualización del turista residencial, el 78% manifiesta no tener conocimiento sobre el desarrollo del turismo residencial en la ciudad de Quito. Según la percepción de la comunidad local, el 61,7% opina que los extranjeros prefieren alquilar inmuebles en la ciudad de Quito, y en según su opinión (50,7%) los extranjeros prefieren la zona comercial centro-norte de la ciudad.

En cuanto a la percepción de la comunidad local, el 85,7% considera que tiene una participación pasiva ante el turismo residencial, el 47,7% no se siente comprometido con el desarrollo del turismo residencial como tendencia turística, el 51% está entre concientizado a moderadamente concientizado sobre el turismo residencial en Quito, el 58% de los encuestados se encuentra entre emotivo a medianamente emotivo respecto al desarrollo del TR por turistas extranjeros.

La comunidad local en un 41% está de acuerdo con el hecho de que los turistas extranjeros compren inmuebles en la ciudad, sin embargo, un 8% de los encuestados manifestó estar en total desacuerdo. El 41,7% de la comunidad está de acuerdo que exista un marco jurídico que favorezca la ocurrencia de turistas residenciales en Quito, mientras, el 74% opina entre estar muy de acuerdo y de acuerdo en que la ciudad de Quito se promoció como un destino turístico residencial a nivel nacional e internacional, ya que en 71% están de moderadamente de acuerdo con el hecho que la ciudad está preparada para este tipo de turismo. Al igual, que la comunidad manifiesta que está preparada para participar y contribuir con el turismo residencial (73,3%) y considera que dado a los procesos de globalización e internacionalidad Quito debería desarrollar esta tendencia (73%).



### **Actores vs matriz de funcionalidad**

Los resultados del análisis de parte interesada con base en la matriz funcional de actores sociales muestran que el 80% de las instituciones, organizaciones y grupos sociales evaluados tienen una posición positiva a favor del desarrollo del turismo residencial. Sin embargo, la relación de los actores con el TR se fundamenta en funciones, reguladoras, controladoras y recaudadoras bajo una estructura jerárquica dependiente del Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, Ministerio de Turismo y Sistema de Rentas Internas. Mientras, el sector inmobiliario es el único actor social que promueve, invierte y comercializa segundas residencias para el turista extranjero residencial. Adicionalmente, se evidencia que la comunidad no tiene un rol definido dentro de esta tendencia turística en la ciudad de Quito, y donde las asociaciones civiles de extranjeros están al margen de las actividades turística locales (tabla 1).

**Tabla 1.** Matriz de análisis funcional de actores centrales y decisivos del grupo de instituciones gubernamentales

| PI | Actor | Actuación | Definición   | Función  | Posición ante / Rol TR           |
|----|-------|-----------|--|--|----------------------------------|
| O1 | C     | G         | Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana (MRE) | Amparar y protección internacional (emigrantes, inmigrantes, personas en tránsito)   | A favor/ Regulador               |
| O2 | C     | G         | Ministerio de Turismo (MINTUR)                               | Reporta las cifras del PIB. Normar y reglamentar el hospedaje turístico. Fomentar políticas públicas, desarrollo, planificación y gestión del Estado | A favor/ Comercial y promocional |
| O3 | D     | G         | Superintendencia de Compañías (SC)                           | Vigilar y controlar a las compañías, promover el mercado de valores mediante servicios y regulaciones  | Muy a favor/ Control             |



| PI  | Actor | Actuación | Definición  | Función  | Posición ante / Rol TR  |
|-----|-------|-----------|---|--|---|
| O4  | D     | G         | Servicio de Rentas Internas (SRI)                   | Recauda los impuestos. Facilita el cumplimiento tributario y evita la evasión fiscal | A favor/<br>Recaudación                                       |
| O5  | C     | G         | Municipio de Quito (MQ)                             | Norma, ordena, planifica y regula el buen funcionamiento y desarrollo de la ciudad.  | A favor/ Regulador y recaudación                              |
| O1  | D     | NG        | Cámara de Comercio de Quito (CCQ)                   | Aglomerar a personas y empresas en un espacio mercantil de comerciantes              | Muy a favor/<br>Promoción/<br>Productor de inversión          |
| E1  | C     | NG        | Inmobiliarias- constructoras                        | Construcción y venta/ alquiler de inmuebles y terrenos                               | Muy a favor/<br>Promoción- productor de inversión y comercial |
| GS1 | P     | NG        | Organizaciones civiles para inmigrantes extranjeros | Protección, cultural, información, beneficencia, servicios médicos y psicológicos    | Neutral   |
| GS2 | S     | NG        | Comunidad Quiteña                                   | Oferta inmobiliaria  | A favor/ no claro su rol.                                     |
| GS3 | P     | NG        | Turista residencial extranjero                      | Turista Inversionista  | A favor/ demanda sector inmobiliario                          |

Leyenda. PI (parte interesada), O (organismo), G (gubernamental), C (actor central), D (actor decisivo), P (actor periférico), GS (grupo social), S (actor subalterno), TuRe (turista residencial extranjero), TR (turismo residencial).

**Fuente:** Elaboración propia con base en las entrevistas y encuestas.



### Actores vs matriz interactiva

La matriz de interactividad de los actores sociales analizados evidencia que aproximadamente el 60% de los actores tienen algún tipo de relación formal con al menos otro actor social, sin embargo, solo el 10% (SRI) tiene al menos dos relaciones formales con más de 1 actor (tabla 2).

Por otro lado, el 100% de los actores sociales no tiene relación con al menos otro actor social, siendo el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, las Asociaciones civiles de emigrantes y la Comunidad local, los actores sociales más aislados del socio-espacio del turismo residencial de la ciudad de Quito (figura 2).

De esta manera, el socio espacio del turismo residencial es dependiente de acuerdos tácitos entre la mayoría de los actores sociales evaluados, ya que el 60% de los actores tiene al menos una interacción de este tipo, y donde el Ministerio de Turismo es el actor social con el mayor número de acuerdos tácito dentro de este tipo de socio espacio turístico (tabla 2 y figura 2).

**Tabla 2.** Matriz de interacciones entre actores centrales, decisivos y periféricos que actúan en la ciudad de Quito

| PI        | 1 | 2            | 3            | 4              | 5                                    | 6              | 7            | 8              | 9              | 10             |
|-----------|---|--------------|--------------|----------------|--------------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 1- MRE    | - | sin relación | sin relación | acuerdo tácito | sin relación                         | sin relación   | sin relación | sin relación   | sin relación   | acuerdo formal |
| 2- MINTUR | - | -            | sin relación | acuerdo tácito | alianza formal/<br>conflicto abierto | acuerdo tácito | sin relación | acuerdo tácito | sin relación   | acuerdo tácito |
| 3- SC     | - | -            | -            | acuerdo tácito | acuerdo tácito                       | acuerdo tácito | sin relación | alianza formal | sin relación   | sin relación   |
| 4- SRI    | - | -            | -            | -              | sin relación                         | acuerdo tácito | sin relación | acuerdo tácito | acuerdo formal | acuerdo formal |
| 5- MQ     | - | -            | -            | -              | -                                    | acuerdo tácito | sin relación | acuerdo tácito | acuerdo formal | sin relación   |
| 6- CCQ    | - | -            | -            | -              | -                                    | -              | -            | alianza formal | sin relación   | sin relación   |
| 7- ACIE   | - | -            | -            | -              | -                                    | -              | -            | sin relación   | sin relación   | sin relación   |

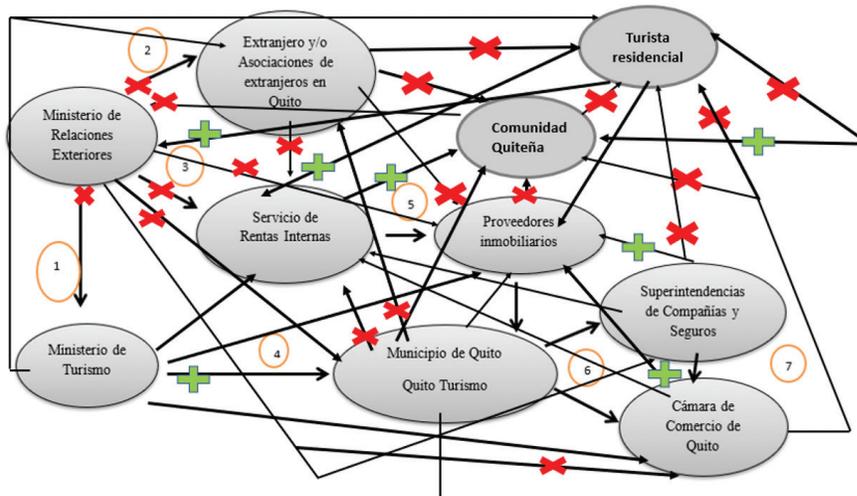


| PI         | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9            | 10             |
|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|--------------|----------------|
| 8- INMOBIL | - | - | - | - | - | - | - | - | sin relación | acuerdo tácito |
| 9- CQ      | - | - | - | - | - | - | - | - | -            | sin relación   |
| 10- uRe    | - | - | - | - | - | - | - | - | -            | -              |

Leyenda. PI (parte interesada) MER (Ministerio de Relaciones Exteriores), MINTUR (Ministerio de Turismo), SC (Superintendencia de Compañías y Seguro), SRI (Sistema de Rentas Internas), MQ (Municipio Quito-Quito Turismo), CCQ (Cámara de Comercio de Quito), INMOBI (inmobiliarias), ACIE (Asociaciones civiles de inmigrantes extranjeros), CQ (comunidad Quiteña).

Fuente: Elaboración propia con base en las entrevistas y encuestas.

Figura 2. Socio-espacio de actores del turismo residencial en la ciudad patrimonial de Quito



Leyenda + (acuerdo formal), x (sin relación), líneas-fecha continúa negra (acuerdos tácitos), círculos con números del 1-7 (interacciones jerárquicas).

Fuente: Elaboración propia con base en los resultados de entrevistas y encuestas.



## Discusión

El análisis API del turismo residencial de Quito mostró mayoritariamente la no relación entre actores sociales y una menor ocurrencia de acuerdos tácitos, lo cual es contrastante, con el tipo de relaciones que existen en el socio espacio de destinos turísticos internacionales consolidados o maduros, en donde predominan la ocurrencia de alianzas formales entre los actores sociales (Aledo *et al.*, 2013).

En otras investigaciones se señala que el campo turístico-residencial está definido básicamente por cuatro fuerzas sociales relacionadas con el poder y la movilidad operativa: 1) Turistas residenciales, 2) Empresarios, 3) Político, 4) Residentes locales, en donde el poder de la dinámica del socio espacio TR está concentrado en los sectores políticos y empresarial, mientras, la movilidad operativa se centra en el sector empresarial inmobiliario y el turista residencial (Mantecón, 2007). En comparación con estos resultados, el socio espacio del TR en la ciudad de Quito está desligado de al menos dos actores sociales, el sector político-gubernamental (Ministerio de Turismo y Ministerio de Relaciones Exteriores) y de la comunidad Quiteña.

En este sentido, el poder y la movilidad operativa de base para el turismo residencial en la ciudad de Quito queda circunscrito por dos actores sociales con alta movilidad operativa local, el sector empresarial inmobiliario y el turista residencial, los cuales representan un actor central y otro periférico, respectivamente. Por lo que, el socio-espacio de actores en Quito, no está planteado como una red que determine la estructura organizativa operativa del TR local (Aledo *et al.*, 2010, 2013; Mantecón 2017), lo que con lleva a que no se establezca claramente una sola unidad de gestión, que permita tratar al turismo residencial como una necesidad o problema que influya en la planificación urbana local en la actualidad.

La estructura conformada por las inmobiliarias y el turista residencial es concordante con un desarrollo incipiente del socio espacio TR en Quito, en donde estos dos actores son claves desde el punto de vista de inversión y comercialización de segundas residencias, como se ha observado en otros destinos latinoamericanos (García, 2018; González *et al.*, 2020; Pontes *et al.*, 2020), lo cual, es muy significativo para el Distrito Metropolitano de Quito, ya que el sector inmobiliario y de la construcción es uno de los sectores empresariales más dinámicos, consolidados y rentables en la ciudad.



En función de las relaciones entre los actores sociales evaluados, a diferencias de los destinos residenciales maduros, no se hace evidente la relación directa entre el sector político-gubernamental con el sector empresarial inmobiliario-construcción, sin embargo, se evidencia la potencialidad a nivel local de instituciones gubernamentales como el Ministerio de Turismo en este socio espacio incipiente, dado al número importante de acuerdos tácitos que podrían a corto plazo cambiar la dinámica del desarrollo de esta tendencia, si la autoridades gubernamentales locales se concientizarán respecto a esta tipología turística.

Igualmente, no se observa la relación entre otros sectores convencionalmente relacionados en el Turismo residencial, tales como, el sector inmobiliario-construcción vs la comunidad Quiteña, ya que no se evidencia la relación clásica de generación de empleos. Así, como tampoco se evidencia la relación sector político-gubernamental vs turista residencial con base al desarrollo de políticas públicas para la captación y promoción del turismo residencial local.

Sin embargo, la relaciones e interacciones entre el resto de los actores sociales analizados en el presente trabajo son similares a las señaladas en la literatura (Mantecón, 2007). En primer lugar, las interacciones entre los residentes o comunidad Quiteña vs turistas extranjeros residenciales están fundamentadas en el choque cultural e idiomático con poco beneficio económico. En segundo lugar, la relación entre el sector político-gubernamental vs la comunidad Quiteña se fundamenta en el pago de impuesto. En tercer lugar, el sector empresarial vs turista residencial se fundamenta en la relación de mercado (oferta-demanda). Por último, se muestra que las asociaciones de extranjeros inmigrantes no juegan un rol en esta tendencia turística.

Adicionalmente, se evidencia la importancia y el rol potencial del Sistema de Rentas Internas como parte del sistema económico-inversionista y comercial, que sustenta el socio espacio del TR en la ciudad de Quito, este resultado es similar a los señalados en la literatura, en donde las instituciones o ministerios Fiscales son actores decisivos (Aledo *et al.*, 2013) por el hecho de relacionarse bajo acuerdos tácitos o alianzas formales con actores sociales como el turista residencial, comunidad Quiteña, el sector inmobiliario y el Ministerio de Turismo.



Uno de los puntos importantes del presente trabajo está focalizado a la percepción de la comunidad Quiteña ante el TR. En este particular, se evidencian similitudes con otras investigaciones que señalan a la comunidad local como un actor subalterno y sin poder de decisión en los destinos turísticos residenciales (Aledo *et al.*, 2013). En este particular, la comunidad local no interactúa a escala espacial con el turista residencial, por lo que no recibe beneficios directos económicos (80%) por su nula participación en el proceso de compraventa de inmuebles.

Además, dado a su percepción y actitud ante el TR, la comunidad local tiene como tendencia una posición moderadamente favorable, ya que se evidencia que como actor social es poco comprometido, poco emotivo y no piensa en participar de forma activa con alguna actividad en el turismo extranjero residencial, lo que permite clasificar a la comunidad Quiteña, como una comunidad indiferente ante esta tipología específica de turismo (Marreiro *et al.*, 2019).

Por otro lado, la comunidad local se autodefine con una actitud pasiva, al igual, que otras comunidades asociadas a destinos TR maduros (Monterrubio y Osorio, 2017) en donde la interacción turista extranjero vs comunidad local no está mediada principalmente por factores de inversión económica sino por factores de afinidad derivado de la integración y asimilación en Quito como destino internacional (Arrivillaga- Henríquez *et al.*, 2019) a consecuencia de la posición crítica de la comunidad sobre la migración y los beneficios percibidos por la comunidad, como ha sido señalado por Huete (2010) para otros destinos turísticos residenciales.

Finalmente, el perfil de la comunidad Quiteña es similar al señalado para otros destinos turísticos residenciales en la región, representado por mujeres de la comunidad, trabajadoras entre edades de 21-30 años, y quienes sienten falta de empatía y cierto grado de oposición ante el turismo residencial por extranjeros (Monterrubio y Osorio, 2017).



## Conclusiones

El análisis de partes interesada es una metodología cualitativa útil para evaluar actores sociales potenciales en un destino turístico que no es consolidado con base en la funcionalidad, interacción y estrategias de las instituciones, organizaciones y grupo sociales.

Con relación al caso de estudio de actores sociales en el turismo residencial de la ciudad de Quito, el presente estudio evidencia que las instituciones, organizaciones y grupos sociales que intervienen trabajan de manera dividida y sin articulación entre ellas, de acuerdo con sus atribuciones y funciones determinadas reglamentariamente. Sin embargo, los actores sociales involucrados reconocen al turismo residencial como una tendencia, a pesar de como actores no asimilan su rol o toman responsabilidad dentro del tema, conforme a su competencia. Esta falta de organización interna bajo un enfoque no integrativo por parte de los sectores a nivel gubernamental, no gubernamental, empresarial y sociales es concordante con un destino turístico residencial aún consolidado, generando un socio-espacio no estructurado, no funcional, no interactivo y no estratégico para una ciudad que patrimonio de la humanidad, patrimonio cultural y destino internacional, siendo necesario establecer estrategias dentro del sector turístico local que permitan el desarrollo y planificación de esta tipología turística en pro de la diversificación de la oferta local, aprovechando la existencia de acuerdos tácitos que reflejan los intereses e influencias del Ministerio de Turismo, Municipio de Quito, Sistema de Rentas internas, promotoras inmobiliarias y turista residencial.



## Referencias

- Agencia EFE (15 de noviembre 2019). Ecuador busca inversores en EE. UU. para potenciar la industria del turismo. *El comercio*. Disponible en <https://www.elcomercio.com/tendencias/ecuador-busca-inversores-turismo.html>, [marzo de 2020].
- Aledo, A. (2012). Un marco de investigación para la internacionalización del turismo residencial: espacio, conflicto y poder. En Navarro, E. & Romero, Y. *Cooperación y turismo: intenciones y olvidos. Experiencias de investigación a debate*. España: Editorial Universidad de Málaga.
- Aledo, A. García, H. & Ortiz, G. (2010). Análisis de mapas causales de impactos del turismo residencial. *Empiria. Revista de metodología de ciencias sociales*, (20), 61-86.
- Aledo, A. Loloum, T. Ortiz, G. & García-Andreu, H. (2013). El turismo residencial internacional en el nordeste de Brasil: un análisis de partes interesadas. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS)*, 142(1), 3-23.
- Arias, E. (2007). Análisis del papel del turismo residencial en la cabecera municipal de Ixtapan de la Sal, Estado de México. *El Periplo Sustentable*, (12), 5-42.
- Arrivillaga-Henríquez, J., Cuevas, A., Flores, M. A. & Mata, M. (2020). Extranjeros en Quito: Indicador de integración socioeconómica como ciudad patrimonial y turística. *Revista Turismo & Ciudades*, 2(3), 4-27.
- Barreto, D. C. & Torres, N. (2014). *Turismo residencial o residencia permanente de extranjeros en el valle subtropical de Yunguilla, provincia del Azuay* (Tesis de grado). Disponible en <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/20244>, [mayo de 2018].
- Bermeo, A. & Coronel, D. (2012). Plan estratégico para la implementación de un nuevo proyecto turístico en la ciudad de Cuenca, enfocado a incrementar la estabilidad residencial en los extranjeros jubilados (Trabajo de grado) Disponible en <https://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/2954>, [junio de 2020].
- Bifano, M. & Duarte, T. (2016). El Campo Turístico de la ciudad de Quito (Ecuador): un análisis del capital de sus agentes y de la (posible) acción colectiva sobre las políticas de turismo como objeto de disputa. *Revista investigaciones turísticas*, 12, 183-209.



- Casas-Beltrán, D., Beltrán-Morales, L., Castellanos, A. & Solís-Cámara, A. (2013). Turismo residencial y migración de jubilados extranjeros en México: un estudio de caso sobre sus implicaciones ambientales y de servicios en Baja California Sur. *Estudios fronterizos*, 14(28), 51-77.
- Chávez, A. (2015). *Turismo de segunda residencia en la parroquia Vilcabamba, cantón y provincia de Loja* (Tesis de grado), Ecuador: Universidad UTPL.
- Cooper, C & Hall, M. (2008). *Contemporary Tourism: An international Approach*. UK: editorial Elsevier. Disponible en [https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=70\\_qRAuhfXUC&oi=fnd&pg=PP2&dq=Cooper+y+Hall,+2008&ots=IGSF8wbZh&sig=PMW1xEzsrVcOx\\_GjTRb1zd-PA6vc#v=onepage&q=Cooper%20y%20Hall%2C%202008&f=false](https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=70_qRAuhfXUC&oi=fnd&pg=PP2&dq=Cooper+y+Hall,+2008&ots=IGSF8wbZh&sig=PMW1xEzsrVcOx_GjTRb1zd-PA6vc#v=onepage&q=Cooper%20y%20Hall%2C%202008&f=false), [junio de 2019].
- Cifuentes, C (2008). *La planificación de las áreas patrimoniales de Quito. Centro – Histórico*. Disponible en <http://www.redalyc.org/pdf/1151/115112534009.pdf>, [julio de 2019].
- Comunidad Andina (2018). *Normas sobre la migración en la comunidad andina*. Perú: Editorial Secretaría General de la Comunidad Andina. Disponible en <http://www.comunidadandina.org/StaticFiles/201832185827normasmigracion.pdf>, [marzo de 2020].
- Criollo Astudillo, A. M. (2019). Segregación socioespacial en territorios rurales. Urbanizaciones cerradas como agentes de segregación socioespacial. Urbanización “San Joaquín”. Vilcabamba, Loja-Ecuador. (Tesis maestría). España: Universidad Autónoma de Barcelona.
- Cuestas Neyra, C. Y. (2017). *El Turismo Residencial en el Distrito De Huanchaco* (Tesis de grado) Disponible en [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11685/cuestas\\_nc.pdf?sequence=1](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/11685/cuestas_nc.pdf?sequence=1), [junio de 2019].
- Demajorovic, J., Aledo Tur, A., Landi, B. & Mantovani Kondo, A. L. (2011). Complejos turísticos residenciales: Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordesteño (Brasil) y su impacto socioambiental. *Estudios y perspectivas en Turismo*, 20(4), 772-796.
- Fajardo Mora, A. E. (2012). *Turismo residencial o negocio inmobiliario a residentes extranjeros jubilados; análisis caso Cuenca, período 2010-2013*. (Tesis doctoral), Universidad de Cuenca, Ecuador. Disponible en <http://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/1732/1/tur87.pdf>, [mayo de 2020].



- Friedman y Miles (2006). *Stakeholders' theory and practice*. Gran Bretaña: Oxford University Press.
- García, E. (2018). Turismo residencial: una aproximación a la dinámica turístico-inmobiliaria en la ciudad de Santa Rosa de Calamuchita, Córdoba (Argentina). *El Periplo Sustentable*, (34), 236-255.
- Gascón, J. (2016a). Turismo residencial y crisis de la agricultura campesina. Los casos de Vilcabamba y Cotacachi (Andes ecuatorianos). *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 14(2), 309-318.
- Gascón, J. (2016b). El turismo residencial como vector de cambio en las economías campesinas (Cotacachi, Ecuador). *Estado & Comunes. Revista de políticas y problemas públicos*, 2(3), 19-36.
- González, R. & Mantecón, A. (2014). Turismo y negocio inmobiliario: la crisis de un modelo de desarrollo. Tres estudios de casos de Canadá, Argentina y España. *Estudios y Perspectiva en turismo*, (23), 685-705.
- Hayes, M. & Tello, M. (2016). En tierra de los hacendados. Migración por estilo de vida y reproducción de desigualdades locales y globales en Vilcabamba. Ecuador. Turismo residencial y gentrificación rural. *Revista Pasos*, 6, 99-118.
- Hiernaux-Nicolas, D. (2005). La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano. *Scripta Nova*, 9(194), 1-5.
- Hidalgo, R. Arenas, F. & Santana, D. (2016). ¿Utópolis o distópolis?: producción inmobiliaria y metropolización en el litoral central de Chile (1992-2012). *EURE (Santiago)*, 42(126), 27-54.
- Huete, R. (2004). Opiniones y actitudes ante el turismo residencial en el sur de la Comunidad Valenciana. *Revista Pasos*, 8(4), 445-461.
- Huete, R. (2009). La experiencia del turismo residencial. *Cuadernos de Turismo*, (24), 286-287. Disponible en: <http://www.redalyc.org/pdf/398/39812474012.pdf>, [mayo de 2019].
- Huete, R. (2010). Opiniones y actitudes ante el turismo residencial en el sur de la Comunidad Valenciana. *Revista PASOS*, 8(4), 445-461.
- Huete, R. & Mantecón, A (2010). Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología. *Papers. Revista de Sociología*, 95(3), 781-801.



- Huete, R. & Mantecón, A. (2011). Introducción: sobre la construcción social de los lugares. En Mazón, T., Huete, R. y Mantecón, A. (eds.) *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial* (11-19). Santander: Mil razones.
- Ibañez, R. M. & Cabrera, C. (2019). *Teoría General del Turismo: un enfoque global y nacional*. México: Editorial Serie Didáctica.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC) (2011). *Anuario de entradas y salidas internacionales 2011*. Ecuador: INEC.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC) (2021a). *Registro estadístico de entradas y salidas internacionales 2020*. Ecuador: INEC. Disponible en [https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/webinec/Poblacion\\_y\\_Demografia/Migracion/2020/Metodologia\\_ESI2020.pdf](https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/webinec/Poblacion_y_Demografia/Migracion/2020/Metodologia_ESI2020.pdf), [2 de julio de 2021].
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC) (2021b). *Anuario de entradas y salidas internacionales 2020*. Ecuador: INEC.
- González, L. Santana, J. L. Lozano, K. & Castañeda, R. (2020). Airbnb en Ajijic, Jalisco. Una nueva forma de turismo residencial e impulso al desarrollo inmobiliario. Un análisis desde la Nueva Teoría Institucional. *PASOS Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 18(1), 143-158.
- Janoschka, M. (2013). Nuevas geografías migratorias en América Latina: prácticas de ciudadanía en un destino de turismo residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 17(439). Disponible en <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-439.htm>, [junio de 2020].
- Jiménez Pesántez, C. A. & Tinoco Cajiao, I. I. (2014). *Análisis del comportamiento de consumo de vivienda del turista residencial norteamericano en la ciudad de Cuenca 2012*. (Tesis de grado). Universidad de Cuenca, Ecuador.
- León, V. L. (2013). Aproximación al turismo residencial en la provincia de Santa Elena, Ecuador. Approximations to Residential Tourism in the province of Santa Elena, Ecuador. *Retos*, 3(6), 128-138.
- Asamblea Nacional del Ecuador (2017). *Ley organiza de movilidad humana*. Ecuador: Editora Nacional. Disponible en <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2017/10973.pdf>, [junio de 2020].



- Loor, V. M. (2021). *Crucita, comunidad receptora de turismo residencial: incidencia en la ocupación y uso del suelo* (Trabajo de maestría). Universidad San Gregorio de Portoviejo. Ecuador.
- Mantecón, A. (2007). *Actores y relaciones en el sistema turístico-residencial. VII Jornadas de Sociología*. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Mantecón, A. (2008). Actores y relaciones en el sistema turístico residencial. *Ni turistas ni migrantes. Movilidad residencial europea en España*, 311-327.
- Mantecón, A. (2011). El proceso del turismo residencial. Análisis sociopolítico de los discursos públicos desde una perspectiva cualitativa. *EMPIRIA. Revista de Metodología de las Ciencias Sociales*, (21), 17-38.
- Mantecón, A. (2017). El turismo residencial no existe. Revisión de un concepto y crítica de su función ideológica. *Cuadernos de Turismo*, (40), 405-422.
- Marshall, B. Cardon, P. Poddar, A. & Fontenot, R. (2013). Does sample size matter in qualitative research?: A review of qualitative interviews in IS research. *Journal of computer information systems*, 54(1), 11-22.
- Marreiro das chagas, M. Marques, S. & da Silva, V. H. (2019). Clasificación de los residentes según el apoyo al desarrollo turístico en comunidades indígenas. *Estudios y perspectivas en turismo*, 28(1), 80-100.
- Mazón, T. & Aledo, A. (2005). El dilema del turismo residencial: Turismo o desarrollo. *Turismo residencial y cambio social* (13-30). España: Universidad de Alicante.
- Mazón Martínez, T., Huete, R. & Mantecón, A. (2011). *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial*. España: Editorial Milrazones.
- Milano, C. (2016). Campesinos y pescadores ante la promoción del turismo residencial en el Delta del Parnaíba (Brasil). En Cañada, E. y Gascón, J. (coords.), *Turismo residencial y gentrificación rural*, 61-80.
- Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana (2020). *Concesión de visa de visitante temporal turista 90 días*. Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana. Disponible en <https://www.gob.ec/mremh/tramites/concesion-visa-visitante-temporal-turista-90-dias>, [junio de 2020].



- Monterrubio, C. & Osorio, M. (2017). Actitudes locales ante el turismo residencia: Un análisis basado en la matriz de actitudes y comportamiento. *El Periplo Sustentable*, 33, 222-250.
- Morales, B. S. & Rainer, G. (2013). Migración por amenidad y turismo: ¿dinámicas globales en el espacio rural? El caso de Tafí del Valle (Tucumán, Argentina). *Pasos: Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 11(4), 571-582.
- Moscoso, F. V. (2013). *El papel de los actores territoriales en la definición y configuración de modelos de desarrollo turístico*. En Congreso de Turismo. El Turismo y los Nuevos Paradigmas Educativos. (Ushuahia, Argentina, 2013).
- Muñoz Arroyave, E. A. (2020). *Turismo residencial y expansión urbana. Análisis de las transformaciones territoriales en la Región Central de Antioquia*. Colombia: Editorial Divegráficas.
- Organización Internacional para la Migraciones (OMI) (2018). *Informe sobre las migraciones en el mundo 2018*. Suiza: Editorial OIM. Disponible en [https://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr\\_2018\\_sp.pdf](https://publications.iom.int/system/files/pdf/wmr_2018_sp.pdf), [mayo de 2019].
- Paladines, G. V. Velasco, J. E. S. & Vera, L. E. H. (2017). Vilcabamba, el paraíso de la longevidad y la migración de turistas residentes. ¿Contradicciones? *Revista Publicando*, 4(11 (2)), 442-452.
- Palafox-Muñoz, A. Basto, A. D. & Kaul-Fernández, E. (2014). Una mirada al turismo residencial en la Isla de Cozumel, México. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, 8(2), 326-339.
- Pérez-Gálvez, J. C. Torres, L. Muñoz-Fernández, G. & López-Guzmán, T. (2018). El turista cultural en ciudades patrimonio de la humanidad de Latinoamérica. El caso de Cuenca (Ecuador). *Turismo y sociedad*, 22, 105-124.
- Pontes, M. A. García-Marín, R & Moreno-Muñoz, D. (2020). Turismo, producción inmobiliaria y procesos espaciales: la difusión del modelo turístico español hacia Brasil. *EURE (Santiago)*, 46(137), 135-156.
- Quito Turismo (2012). *Quito en cifras*. Ecuador: Empresa metropolitana de gestión de destino turístico.
- Quito Turismo (2016). *Caracterización de turismo receptor en el Distrito Metropolitano de Quito*, No.6. Ecuador: Empresa metropolitana de gestión de destino turístico.



- Rainer, G. & Malizia, M (2015). En búsqueda de lo rural: Migración de amenidad en los Valles Calchaquíes, Argentina. *Journal of Latin American Geography*, 14(1), 57-78.
- Raya, P. (2003). El turismo residencial en el litoral andaluz. *Estudios turísticos*, 155-156, 179-196.
- Rodríguez Rodríguez, V. & Lardiés Bosque, R. (2016). Dar la voz a los actores: jubilados extranjeros, ayuntamientos y empadronamiento en España. En Domínguez-Mujica, J. & Díaz-Hernández, R. (coords.). *Población y territorio en la encrucijada de la Ciencias Sociales*. España: Editorial Universidad de las Palmas. Disponible en [https://digital.csic.es/bitstream/10261/136915/1/XV\\_CONGRESO\\_POBLACION\\_PADRON.pdf](https://digital.csic.es/bitstream/10261/136915/1/XV_CONGRESO_POBLACION_PADRON.pdf), [mayo de 2020].
- Román, M. (2011). Mercados de tierra y turismo residencial. Propuestas metodológicas a partir de caso centroamericano. *Turismo placebo: nueva colonización turística: Del Mediterráneo a Mesoaméricas y El Caribe. Lógicas espaciales del capital turístico*, 103-134.
- Rudolf, G. (2014). Desarrollo, ¿Para quién y hasta Cuándo?: Impactos del turismo residencial en zonas rurales de Panamá. *Canto Rodado: Revista especializada en patrimonio*, (9), 85-110.
- Sánchez, L. & González, R. C. (2011). Destinos turísticos de montaña con migración de amenidad. Implicancias en el desarrollo turístico local-Caso Caviahue. Argentina. *Estudios y perspectivas en turismo*, 20(2), 288-306.
- Santiago, N. I. Romero, A. J. & Álvarez, G. A. (2017). Actualidad y proyecciones de desarrollo del turismo internacional en Ecuador. *Revista UNIANDES Episteme*, 4(3), 276-287.
- Schenkel, E. N. & Pinassi, A. (2015). Patrimonios de la Humanidad: estrategia de la política turística en la Argentina. *Revista Universitaria de Geografía*, 24(2), 41-67.
- Schriewer, K. (2008). *Los norteamericanos residentes en España vistos por los españoles. Ni turistas ni migrantes. Movilidad residencial europea en España, Murcia*. España: Ediciones Isabor.
- Segeur, S. (2015). ¿Nuevas urbanizaciones costeras, gentrificación turística en la bahía de Coquimbo? *Revista de Urbanismo*, (32), 18-31.
- Salvá, P. A. (2011). El turismo residencial ¿Una manifestación de nuevos turismos y comportamientos turísticos en el siglo XXI? *Cuadernos de turismo*, (27), 823-836.



Ullari, M. (2016). *Análisis del turismo residencial en la ciudad de Cuenca-Ecuador* (Trabajo de grado). Universidad UTPL, Ecuador.

Vaquero, M. & Lanuza, A. (2012). *Ciudades Patrimonio de la Humanidad y turismo: un ámbito de reflexión compartido*. XV Encuentro de Latinoamericanistas Españoles, 870-886.