

**CARRERA TÉCNICO EN GUÍA NACIONAL DE  
TURISMO**

**TEMA:**

“RUTA TURÍSTICA DE BIENES RAÍCES EN EL  
CANTÓN SANTA ELENA, PROVINCIA DE SANTA  
ELENA, EN LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA  
COMUNA AYANGUE Y LA COMUNA LA ENTRADA,  
UBICADAS SOBRE LA RUTA DEL SPONDYLUS.”

**PROYECTO INTEGRADOR DE GRADO PREVIO  
A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE GUÍA NACIONAL DE  
TURISMO CON NIVEL EQUIVALENTE A TÉCNICO  
SUPERIOR**

**Autor: CÉSAR RICARDO VILLALOBOS VERGARA**

**Tutora: MSC. MARLENE CORONEL**

**D. M. Quito, 23 de Septiembre de 2021**

## **DEDICATORIA**

El presente trabajo va dedicado a quienes me han acompañado, no solamente en mis estudios, sino también durante toda mi vida. A mi familia en general por ser esa motivación para salir siempre adelante y llegar a ser un buen ejemplo para mis enanos. A mis padres, quienes con su esfuerzo, ejemplo, dedicación, amor, comprensión y apoyo; han logrado sembrar en mí ese espíritu de superación que me ha traído hasta este momento. A mi hermano, compañero de mil batallas, gracias por darme siempre esa voz de aliento. A mi esposa, Cris, sin ti esto no habría sido posible, te agradezco por impulsarme siempre a ser mejor y a no decaer en mis esfuerzos. Te amo y te agradezco por estar siempre ahí.

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero agradecer a quienes en este largo camino han ayudado de muchas formas a la consecución de esta meta. A Steve y Beckey, sin ellos no habría ruta. A mis profesores del ITI, Gabriela, Ingrid, Luis, Santiago, Marco, entre otros; muchas gracias por encaminar nuestros esfuerzos por el camino del conocimiento. A mi tutora, Marlene, por su tiempo y paciencia para acompañarme durante este proyecto. A mi tía, Marina, una hermosa mujer que tengo el honor de conocer, quien con su sabiduría me enseñó que siempre es mejor el camino del conocimiento y la razón, además de siempre tener esa mano fraterna para apoyarme. Y a todos los que de una u otra manera me ayudaron a llegar hasta el final de este sueño.

## AUTORÍA

Yo, CÉSAR RICARDO VILLALOBOS VERGARA, autor del presente informe, me responsabilizo por los conceptos, opiniones y propuestas contenidos en el mismo.

Atentamente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'César Ricardo Villalobos Vergara', is written over a light blue rectangular background.

CÉSAR RICARDO VILLALOBOS VERGARA

Quito, 23 de Septiembre de 2021

**MARLENE CORONEL GRADOS, MSC.  
DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

**CERTIFICA**

Haber revisado el presente informe de investigación, que se ajusta a las normas institucionales y académicas establecidas por el Instituto Tecnológico Superior Internacional ITI, de Quito, por tanto se autoriza su presentación final para los fines legales pertinentes.

---

**MARLENE CORONEL GRADOS, MSC.**

Quito, 23 de Septiembre de 2021

## ACTA DE CESIÓN DE DERECHOS DE TRABAJO FIN DE CARRERA

Conste por el presente documento la cesión de los derechos en trabajo fin de carrera, de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: La Sra. **MARLENE CORONEL GRADOS, MSC.**, por sus propios derechos en calidad de Director del trabajo fin de carrera; y el Sr. **CÉSAR RICARDO VILLALOBOS VERGARA** por sus propios derechos, en calidad de autor del trabajo fin de carrera.

SEGUNDA: UNO.- El Sr. **CÉSAR RICARDO VILLALOBOS VERGARA** realizó el trabajo fin de carrera titulado: **RUTA TURÍSTICA DE BIENES RAÍCES EN EL CANTÓN SANTA ELENA, PROVINCIA DE SANTA ELENA, EN LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA COMUNA AYANGUE Y LA COMUNA LA ENTRADA, UBICADAS SOBRE LA RUTA DEL SPONDYLUS**, para optar por el título de, **GUÍA NACIONAL DE TURISMO CON NIVEL EQUIVALENTE A TÉCNICO SUPERIOR** en el Instituto Tecnológico Superior Internacional ITI, bajo la dirección de **MARLENE CORONEL GRADOS, MSC.**

DOS.- Es política del Instituto Tecnológico Superior Internacional ITI, que los trabajos fin de carrera se aplique, se materialicen y difundan en beneficio de la comunidad.

TERCERA: Los comparecientes, Sra. **MARLENE CORONEL GRADOS, MSC.**, en calidad de director del trabajo fin de carrera y el Sr. **CÉSAR RICARDO VILLALOBOS VERGARA**, como autor del mismo, por medio del presente instrumento, tienen a bien ceder en forma gratuita sus derechos en el trabajo fin de Carrera titulado: **RUTA TURÍSTICA DE BIENES RAÍCES EN EL CANTÓN SANTA ELENA, PROVINCIA DE SANTA ELENA, EN LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA COMUNA AYANGUE Y LA COMUNA LA ENTRADA, UBICADAS SOBRE LA RUTA DEL SPONDYLUS**, y conceden autorización para que el ITI pueda utilizar este trabajo en su beneficio y/o de la comunidad, sin reserva alguna.

CUARTA: aceptación: las partes declaradas que aceptan expresamente todo lo estipulado en la presente cesión de derecho.



**MARLENE CORONEL GRADOS, MSC**

**CÉSAR RICARDO VILLALOBOS  
VERGARA**

Quito, 23 de agosto de 2021

# ÍNDICE

PORTADA .....	i
DEDICATORIA .....	ii
AGRADECIMIENTO .....	iii
AUTORÍA .....	iv
CERTIFICACIÓN DEL DIRECTOR DE TRABAJO DE GRADO .....	v
ACTA DE CESIÓN DE DERECHOS DE TRABAJO FIN DE CARRERA ....	vi
ÍNDICE.....	vii
ÍNDICE DE TABLAS .....	ix
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES .....	ix
INTRODUCCIÓN.....	1
Nombre del proyecto .....	1
Marco Contextual – Antecedentes.....	1
Análisis Macro.....	4
Análisis Meso .....	5
Análisis Micro .....	6
Análisis de Involucrados.....	7
Formulación del Problema.....	8
Definición del Problema .....	8
Idea a Defender.....	10
Objeto de Estudio y Campo de Acción.....	10
Objeto de Estudio. ....	10
Campo de Acción. ....	10
Justificación .....	10
Objetivos.....	11
Objetivo General.....	11
Objetivos Específicos .....	11
Síntesis de la Introducción.....	12
<b>1. CAPÍTULO I. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....</b>	<b>13</b>
1.1. Turismo.....	13
1.1.1. Definición. ....	13
1.1.2. Tipos de Turismo. ....	14

1.1.3.	Turismo Residencial. ....	16
1.1.4.	Turista. ....	16
1.1.5.	Ruta Turística. ....	17
1.2.	Bienes Raíces. ....	19
1.2.1.	Definición. ....	19
1.2.2.	Desarrollo Inmobiliario. ....	20
1.2.3.	Importancia de invertir en bienes raíces. ....	20
1.3.	Marco Legal. ....	21
1.4.	Síntesis del Capítulo. ....	29
2.	<b>CAPÍTULO II. DIAGNÓSTICO Y METODOLOGÍA. ....</b>	<b>30</b>
2.1.	Introducción. ....	30
2.1.1.	Metodología. ....	30
2.1.2.	Universo y Muestra. ....	33
	Universo. ....	33
	Muestra. ....	34
2.2.	Resultados Obtenidos. ....	35
2.2.1.	Presentación gráfica, análisis e interpretación de resultados. ....	35
2.2.2.	Análisis de las entrevistas. ....	49
2.3.	Perfil del Turista. ....	52
2.4.	Síntesis del capítulo. ....	53
3.	<b>CAPÍTULO III. PROPUESTA. ....</b>	<b>55</b>
3.1.	Título de la propuesta – Descripción. ....	55
3.2.	Inventario de los atractivos de la zona de estudio. ....	56
3.3.	Macro y micro localización. ....	58
3.4.	Desarrollo de la propuesta. ....	60
3.5.	Síntesis del capítulo. ....	75
	CONCLUSIONES. ....	78
	RECOMENDACIONES. ....	80
	VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS. ....	81
	Estructura de la Encuesta. ....	81
	Estructura de la Entrevista. ....	85
	REFERENCIAS. ....	87
	ANEXOS. ....	93



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Tabla sobre la nacionalidad de los encuestados, 2021.....	36
Tabla 2: Tabla sobre el género de los encuestados, 2021. ....	37
Tabla 3: Tabla sobre el género de los encuestados, 2021. ....	38
Tabla 4: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 1 a los encuestados, 2021.....	39
Tabla 5: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 2 a los encuestados, 2021.....	41
Tabla 6: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 3 a los encuestados, 2021.....	42
Tabla 7: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 4 a los encuestados, 2021.....	43
Tabla 8: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 5 a los encuestados, 2021.....	44
Tabla 9: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 6 a los encuestados, 2021.....	45
Tabla 10: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 7 a los encuestados, 2021.....	46
Tabla 11: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 8 a los encuestados, 2021.....	47
Tabla 12: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 9 a los encuestados, 2021.....	48
Tabla 13: Matriz de Inventario de Atractivos Turísticos 2004. ....	57
Tabla 14: Actualización Inventario Atractivos Turísticos Diciembre 2018 .....	57
Tabla 15: Itinerario de la Ruta. ....	66

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Determinación del universo de estudio, página web Turismo en Cifras del Ministerio de Turismo del Ecuador. (Ministerio de Turismo del Ecuador, s.f.)...	34
Ilustración 2: Nacionalidad de los Encuestados.....	36
Ilustración 3: Género de los encuestados.....	37
Ilustración N. 4. Edad de los encuestadosIlustración 4: Edad de los encuestados.....	38
Ilustración 5: ¿Mediante qué medio se enteró de Ecuador como destino turístico? ...	40
Ilustración 6: ¿Contrató los servicios de una agencia de turismo? .....	41
Ilustración 7: ¿Cuáles fueron los destinos seleccionados para su viaje? .....	42

Ilustración 8: ¿Ha pensado en cambiar su lugar de residencia permanente? .....	43
Ilustración 9: ¿Sería Ecuador su primera opción?.....	44
Ilustración 10: ¿Qué motiva su decisión de cambio de residencia?.....	45
Ilustración 11: ¿Ha visitado algún proyecto inmobiliario en la zona de Santa Elena - Ecuador?.....	46
Ilustración 12: ¿Cuál sería su presupuesto para la compra de una nueva vivienda?...	47
Ilustración 13: ¿Le gustaría poder combinar actividades turísticas guiadas con visitas a proyectos inmobiliarios de la zona? .....	48
Ilustración 14: Mapa de macro - localización del proyecto. ....	58
Ilustración 15: Mapa de micro - localización del proyecto. ....	59
Ilustración 16: Ruta Día 1 .....	61
Ilustración 17: Ruta Día 2 .....	62
Ilustración 18: Ruta Día 3. ....	63
Ilustración 19: Ruta Día 4. ....	63
Ilustración 20: Cuadro de Costos para 1 persona.....	68
Ilustración 21: Cuadro de Costos para 4 personas. ....	69
Ilustración 22: Vista Pacífico – Ayangue .....	75
Ilustración 23: Senderos en la Comunidad de Dos Mangas.....	76
Ilustración 24: Hacienda Olonche – Olón.....	76
Ilustración 25: Ranchos San Francisco - Dos Mangas.....	77
Ilustración 26: Ventura Resort – Olón .....	77

# INTRODUCCIÓN

## **Nombre del proyecto**

“RUTA TURÍSTICA DE BIENES RAÍCES EN EL CANTÓN SANTA ELENA, PROVINCIA DE SANTA ELENA, EN LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA COMUNA AYANGUE Y LA COMUNA LA ENTRADA, UBICADAS SOBRE LA RUTA DEL SPONDYLUS.”

## **Marco Contextual – Antecedentes**

Años atrás, alrededor del año 2006, la revista internacional, especializada en bienes raíces a nivel mundial, “International Living” declaró a Cuenca, en la provincia del Azuay, como uno de los mejores destinos en el mundo para que los jubilados de Estados Unidos puedan pasar el resto de sus días, en una ciudad con todas las facilidades, a un costo mucho menor del que pagarían en su lugar actual de residencia. Esto provocó un boom entre los extranjeros interesados en conseguir una nueva alternativa para su vivienda permanente de retiro.

Pero eso no fue todo, por obvias razones, a su entrada al Ecuador los recibían Quito y Guayaquil, esto abrió nuevas puertas para los turistas y eventualmente los interesados fueron expandiendo su búsqueda, es así que hoy en día Cuenca no es el único destino que se mueve en este mundo de los bienes raíces. Cotacachi, Baños, Loja, Vilcabamba (incluso antes que Cuenca), Misahualli, Playas, Salinas, Punta Blanca,

Montañita, Bahía, Canoa; son algunos de los lugares a donde cada vez llegan más turistas interesados buscando un nuevo sitio de residencia.

Muchas de estas ciudades y comunas eran consideradas como pueblos fantasmas, ya que la mayoría del desarrollo de vivienda correspondía a personas de las ciudades grandes que buscaban un sitio exclusivamente para sus vacaciones.

Luego de la crisis que se vivió en el Ecuador en el 2009, fue muy común ver muchas de estas viviendas en venta, pero no solamente por parte de los dueños de dichas viviendas buscando ingresos por sus bienes, sino también a un grupo de corredores de Bienes Raíces interesados en el desarrollo del negocio de la venta de dichos inmuebles, así como también en la creación de más oferta, mediante la construcción de conjuntos habitacionales, edificios, quintas vacacionales, etc., que sean del agrado de los turistas que vienen en busca de nuevos aires para sus vidas.

Desde hace un par de años se ha evidenciado la no existencia de un servicio que les permita, no solamente visitar dichas viviendas, sino también la oportunidad de explorar diferentes áreas de nuestro país. Conocer los atractivos de las distintas zonas en las que estos se ubican y al mismo tiempo viajar por las distintas regiones del Ecuador en busca del lugar perfecto.

La Ruta del Spondylus cuenta con una adecuada difusión y comercialización de sus atractivos turísticos. Al respecto, el Atlas del Turismo de Ecuador 2020 indica:

“Este destino impulsa el desarrollo turístico y productivo del perfil costanero, sobre todo en las provincias de Santa Elena, Manabí y Esmeraldas, el recorrido es conocido como la “Ruta del Spondylus” o “Vía del Pacífico”, comprende gran parte de la costa ecuatoriana, desde las playas de Esmeraldas hasta Santa Elena”. (Instituto Geográfico Militar, 2020)

También se puede destacar la amplia oferta de tours de Turismo de Sol y Playa que se desarrollan en dicha ruta. Actualmente forma parte de los portafolios de varias agencias de viajes. Como ejemplo se citan 3 ofertas del mercado ecuatoriano:

- Middlearth. Agencia de Viajes. “Tour Ruta del Sol / Spondylus. Desde cualquier parte de Ecuador”. (Middlearth, s.f.)
- Cite Tour. Agencia de Viajes. “Ruta del Sol en Carnaval 2021”. (Cite Tour, 2021)
- Spring Travel. Operadora de Turismo. “Ruta del Spondylus”. (Spring Travel Ecuador, s.f.)

Varias de las comunas que forman parte del área a estudiar en el presente trabajo cuentan con atractivos turísticos relacionados a su cultura, entre estos se cuenta con museos, acuarios, entre otros; además de contar con un turismo de Sol y Playa muy diverso, con atractivos que incluyen varias actividades como buceo, viajes en bote, avistamiento de ballenas, etc., que hacen de esta zona un excelente destino turístico.

...“La Ruta del Spondylus es una de las rutas turísticas más importantes del Ecuador, comprende desde Mataje al norte de la provincia de Esmeraldas hasta la ciudad de Salinas en la provincia de Santa Elena, recorre aproximadamente 748 km por la Troncal **E15**, atravesando unas 45 puntos entre ciudades, poblados y comunas durante su trayectoria, con una red vial de primera que permite bordear en su gran totalidad el perfil costero ecuatoriano.”... (Sánchez, 2018)

Por otro lado, la zona de estudio ha experimentado un acelerado desarrollo inmobiliario gracias a la llegada no solo de turistas de paso, sino también a los que eventualmente pasan de ser turistas a residentes. Muchas de estas comunas han pasado de ser pueblos de playa o de pescadores, a sectores urbanizados con un gran potencial

para la construcción de nuevas soluciones de vivienda orientada a suplir las necesidades de estos nuevos residentes.

...“el boom inmobiliario que Manta vive desde el 2007 continúa, aunque un poco más lento, dijo.

Desde ese año se pobló urbanamente un promedio de 233 hectáreas por año, según datos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Es decir, el espacio que ocupan 233 estadios de fútbol (cada uno mide una hectárea).

Antes de esto, desde 1989 hasta el 2007, el área urbana de la ciudad aumentaba cada año 77 hectáreas (el espacio de 77 estadios).

Es así que en tan solo tres años, del 2007 al 2010, el área urbana de Manta, que era de 3.350 hectáreas, pasó a 4.052 has.

En este periodo se destacan construcciones en la vía Circunvalación, que lleva de Manta a Montecristi, y el crecimiento urbano en la ruta Spondylus hacia la parroquia San Mateo.”... (El Diario.ec, 2016)

Si bien es cierto, el sector turístico y el desarrollo inmobiliario de la zona de estudio, son dos aspectos bien desarrollados, difundidos y comercializados de manera extensa y por separado, no se evidencia la presencia de una ruta turística que junte estos dos aspectos con el afán de incrementar el flujo de visitantes y posibles nuevos residentes, de esta forma se busca, no solamente generar más visitas relacionadas al turismo, sino también generar posibles negocios para los desarrolladores de bienes raíces de la zona.

### **Análisis Macro**

Hoy en día, los jubilados de todas partes del mundo cada vez más buscan destinos donde podrían encontrar su nueva residencia permanente, es así que se ha logrado establecer muchos destinos que gracias a sus facilidades han sido catalogados como destinos de bienes raíces en el mundo.

Algunas de estas características incluyen la calidad de la vivienda en cuestión, plusvalía, beneficios para los compradores por parte del gobierno receptor, visas o residencia, costumbres y entretenimiento, servicios de salud, etc. A continuación una lista de algunos de los destinos considerados dentro del Top 10, publicados por la revista especializada en bienes raíces INTERNATIONAL LIVING: (International Living|, 2020)

...”Portugal es el ganador del “2020 Annual Global Retirement Index”. Nuestros expertos en el campo creen que es el mejor lugar para retirarse del mundo. Basándose en datos como el costo de vida, clima, sistema de salud y sobre todo la calidad de vida. Portugal es un gran lugar para retirarse.”... (International Living, 2020)

...”Moderna, de crecimiento rápido, Panamá ofrece una excelente variedad de bienes raíces. Entre los destinos más populares para los retirados tu encontrarás de todo; apartamentos, dúplex, casas de campo, y más.”... (Ramesch, 2018)

...”Malasia es un país amigable en cuestión de impuestos, especialmente en lo que a extranjeros viviendo ahí se refiere. Con tu visa MM2H – la visa más popular en Malasia para extranjeros – tú puedes abrir una cuenta en cualquier sitio en Malasia y traer al país tanto dinero como tú quieras, libre de impuestos.”... (International Living, 2016)

## **Análisis Meso**

En Latinoamérica, existen muchos países, que gracias a sus condiciones no solamente climáticas, sino también del desarrollo del sector inmobiliario, acompañado de políticas correctas, favorecen a los intereses de las personas interesadas en mudarse a estos países.

Uno de estos países es Colombia, como lo relata INTERNATIONAL LIVING:

...“Retirarse en Colombia es todo acerca de ser capaz de tomar decisiones que cumplan con tu estilo de vida. Presupuesto e intereses. Este país de 48 millones de habitantes toca el Océano Pacífico y el Mar Caribe, tiene las tres zonas de los Andes corriendo a través de su centro y tiene el 10% de la Amazonía entre sus fronteras. Con países vecinos como Panamá al oeste y Ecuador al sur, destinos favoritos para los jubilados, era solo cuestión de tiempo antes de que Colombia sea reconocida como el siguiente lugar para retirarse.

Siendo el segundo país más biodiverso del mundo, se puede escoger cualquier clase de clima y ambiente acorde con sus gustos. Colombia tiene todo, desde comunidades tropicales en la playa hasta lugares más frescos en las montañas.”... (International Living, 2018)

## **Análisis Micro**

En Ecuador,

...“El Ministerio de Turismo puso en marcha desde el 2014 el Programa Invest Ecuador Tourism, con el objetivo de mejorar el clima de negocios del Ecuador en el sector turístico. El programa ofrece diversos servicios para el inversor que esté interesado o está llevando a cabo un proyecto de turismo en el país.”... (Ministerio de Turismo del Ecuador, 2014)

Este proyecto está orientado hacia personas o empresas interesadas en invertir en proyectos de carácter turístico. Algunos de estos proyectos van desde la compra de terrenos vacíos, donde la inversión inicia desde la construcción hasta la implementación y promoción de los servicios finales, hasta la compra de propiedades terminadas que necesitan implementar un buen plan de promoción de los servicios ofrecidos.



## Análisis de Involucrados

ANÁLISIS DE INVOLUCRADOS GRUPOS	INTERESES EN LA INVESTIGACIÓN	PROBLEMAS PERCIBIDOS	RECURSOS Y MANDATOS (recursos que aporten y mandatos son leyes, normas a seguir)
Demanda	Disfrutar de los atractivos turísticos de la zona. Visitar posibles destinos de residencia permanente.	Lejanía de los principales centros urbanos del Ecuador. Quito está aproximadamente a 8 horas de viaje. Mientras que Guayaquil está a 4 horas del mismo sector. En transporte privado.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ley de turismo.</li> <li>- Reglamento de Actividades Turísticas del Ministerio de Turismo.</li> </ul>
Dueños – Desarrolladores de Bienes Raíces	Incrementar el número de posibles compradores que lleguen a visitar sus proyectos.	Desconocimiento para la correcta promoción por parte de la comunidad y los Agentes de Bienes Raíces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución de la República del Ecuador.</li> <li>- Proyecto Invest Ecuador Tourism.</li> <li>- Norma Ecuatoriana de la Construcción.</li> </ul>
Comunas	Desarrollar sus actividades económicas a través de la oferta de servicios a los nuevos visitantes y residentes de la zona.	Insuficientes mejoras en la infraestructura necesaria para solventar la nueva demanda.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ley de turismo.</li> <li>- Reglamento de Actividades Turísticas del Ministerio de Turismo.</li> <li>- Constitución de la República del Ecuador.</li> <li>- Código del Trabajo.</li> </ul>
Competencia	Beneficiarse de la llegada de nuevos visitantes que puedan traer inversión a sus pueblos.	Competencia desleal. Precios no acorde con la nueva realidad de la zona.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ley de turismo.</li> <li>- Reglamento de Actividades Turísticas del Ministerio de Turismo.</li> <li>- Constitución de la República del Ecuador.</li> <li>- Código del Trabajo.</li> </ul>
Proveedores	Aumentar el stock de materiales necesarios para el desarrollo de la construcción en la zona.	Lejanía de los centros urbanos grandes, incremento de costos por transporte.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución de la República del Ecuador.</li> <li>- Código del Trabajo.</li> </ul>
Distribuidores	Promover los paquetes turísticos a nacionales y extranjeros que estén interesados en dichos servicios.	Los atractivos turísticos con mayor demanda se encuentran alejados de la zona donde se desarrollará el estudio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ley de turismo.</li> <li>- Reglamento de Actividades Turísticas del Ministerio de Turismo.</li> <li>- Constitución de la República del Ecuador.</li> <li>- Código del Trabajo.</li> </ul>

### **Formulación del Problema**

¿Cómo afectaría la inexistencia de una ruta turística de bienes raíces en el Cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena, para el desarrollo turístico de la zona comprendida entre la Comuna Ayangue y la Comuna La Entrada, ubicadas sobre la ruta del Spondylus?

### **Definición del Problema**

La ruta objeto de estudio en este proyecto es una zona que ofrece atractivos turísticos de varias clases, es así que podemos encontrar diversos museos de sitio como los de Valdivia, actividades de turismo cultural en algunas comunidades, como Libertador Simón Bolívar, donde se aprecia la elaboración de artículos tejidos y en madera para el uso en casas; sombreros, hamacas y sillas son algunos de los productos que podemos encontrar en este pueblo. El turismo de aventura también tiene su lugar en esta ruta, Ayangue y su reserva marina El Pelado son un importante destino para buceadores y amantes de la vida marina; en la comuna Dos Mangas se realizan caminatas por senderos para llegar a la zona de cascadas y encontrar gran variedad de fauna y naturaleza en el camino. En Montañita, el deporte favorito es el surf, este poblado ha sido varias veces parte del Campeonato Mundial de Surf. También cuenta con actividades de turismo de Sol y Playa. La playa comprendida entre los pueblos de Olón y La Entrada tiene más de 7 km de largo y aquí se puede pasar por varios pueblos como Curía, San José, Las Núñez, disfrutando de la tranquilidad del mar y disfrutando de la gastronomía de la zona.

Además de las actividades mencionadas, el área de estudio también se ha vuelto famosa entre turistas nacionales y extranjeros por contar con un desarrollo inmobiliario en constante crecimiento. Los bienes raíces son ofertados de varias formas. Desde casas totalmente terminadas, hasta terrenos listos para la construcción.

Se tiene una gran oferta de las dos actividades, turismo y desarrollo inmobiliario, pero lo hacen de manera individual y muchas veces por separado.

En la actualidad no existe una ruta turística que una actividades de visitas comerciales a proyectos de bienes raíces y a su vez genere una mayor afluencia de visitantes a los atractivos turísticos del área comprendida entre la comuna Ayangué y la Comuna La Entrada del cantón Santa Elena.

Al tener un desarrollo turístico importante en el cantón Santa Elena, se cuenta con una afluencia de visitantes importante dentro de la provincia, pero al no tener una orientación hacia las nuevas oportunidades que se desarrollan en las comunas del sector, los visitantes llegan a esta con planes preestablecidos de visita a ciertos pueblos que ofrecen actividades de recreación de distintos tipos, para luego seguir su camino hacia zonas que ofrecen atractivos con mayor desarrollo y promoción.

Cabe recalcar que la ausencia de acuerdos que promuevan un trabajo en conjunto entre Operadoras de Turismo, Agencias de Viajes, Guías de Turismo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados de la zona y también de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, ha mostrado deficiencias en la oferta turística que se encuentra en este segmento de la Ruta del Spondylus.

Hoy en día se evidencian diferencias muy marcadas entre los servicios de los que se disponen en los destinos de proyectos inmobiliarios y los pueblos que los acogen.

Es por eso que se debe buscar una manera de presentar la oferta que se ha creado y se sigue creando, para así mejorar el interés de los visitantes y hacer posible el desarrollo en conjunto de todos los pueblos envueltos en esta ruta.

### **Idea a Defender**

Mediante la creación de una ruta turística que una las actividades de bienes raíces y las visitas guiadas a atractivos turísticos ubicados en la zona, se busca aumentar el número de visitas a los proyectos de bienes raíces de la zona comprendida entre la comuna Ayangue y la Comuna La Entrada del cantón Santa Elena, además de incrementar el número de visitantes.

### **Objeto de Estudio y Campo de Acción**

#### **Objeto de Estudio.**

Ruta Turística que incluya visitas a proyectos inmobiliarios.

#### **Campo de Acción.**

Zona comprendida entre la comuna Ayangue y la Comuna La Entrada del cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena.

### **Justificación**

El desarrollo inmobiliario en la Ruta del Spondylus no es algo nuevo, además de ser una actividad en constante crecimiento, cada vez se observan más proyectos en distintas localidades que ayudan al desarrollo económico de las comunidades inmersas en dichas actividades.

Es por esto que la creación de una ruta turística que promueva el incremento de visitantes, podría generar no solamente ingresos para los gestores de bienes raíces, sino también a la creación y desarrollo de servicios orientados a suplir necesidades de los nuevos vecinos de la comuna. Esto se traduce en personas con necesidades básicas que requieren de servicios para su diario vivir y la gente de la comuna se ha encargado de suplir esas necesidades; jardinería, cocina, restaurantes, y movilización son algunos de los servicios que se verán beneficiados de dicha actividad.

También cabe recalcar que dicho desarrollo se verá reflejado en la mejora de los servicios ofrecidos por la comunidad, brindando así una mejor calidad de vida a los residentes actuales y futuros vecinos de la zona comprendida entre la comuna Ayangue y la Comuna La Entrada del cantón Santa Elena.

## **Objetivos**

### **Objetivo General**

Diseñar una ruta turística de bienes raíces en el cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena, en la zona comprendida entre la Comuna Ayangue y la Comuna la Entrada, ubicadas sobre la Ruta del Spondylus.

### **Objetivos Específicos**

- Desarrollar la Fundamentación Teórica que ayude con una comprensión de bienes raíces y también con los conceptos asociados a las actividades turísticas que se encuentran en la ruta planteada.

- Aplicar la metodología adecuada para el reconocimiento de los atractivos turísticos y proyectos inmobiliarios representativos de la zona.
- Crear una ruta turística de Bienes Raíces para el involucramiento de los atractivos turísticos y los proyectos inmobiliarios ubicados cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena, en la zona comprendida entre la Comuna Ayangue y la Comuna la Entrada, ubicadas sobre la Ruta del Spondylus.

### **Síntesis de la Introducción**

En la introducción de este proyecto se ha recopilado información que ha ayudado a determinar la posibilidad de implementar una Ruta Turística de Bienes Raíces, tomando en cuenta la no existencia de una ruta turística similar a la ruta objeto de este proyecto.

La zona en cuestión cuenta con muchos atractivos de diferente categoría; turismo de sol y playa, Aviturismo, turismo de aventura, turismo cultural, entre otros; estos son algunos de los que podemos contar en la ruta propuesta. Además, también cuenta con un desarrollo inmobiliario que día a día crece, con diferentes ofertas orientadas a un mercado que busca más un cambio de residencia, que estadías cortas.

Es así que el trabajo realizado busca la forma de entregar un medio para la unificación de las dos actividades con el objeto de integrar a los actores del desarrollo de la zona, tanto al sector turístico, como al sector inmobiliario.

# 1. CAPÍTULO I. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

## 1.1. Turismo

### 1.1.1. Definición.

Si bien la palabra “turismo” abarca un sin número de actividades y conceptos, se considera que los emitidos por la “International Recommendations for Tourism Statistics 2008” más conocida como la RIET 2008, son algunos de los más acertados, los cuales son acogidos por la OMT.

“Turismo. Turismo se refiere a la actividad de los visitantes. Turista o visitante. Un visitante (interno, receptor o emisor) se clasifica como turista (o visitante que pernocta) si su viaje incluye una pernoctación, o como visitante del día (o excursionista) en caso contrario.” (RIET 2008, 2010)

A comienzos de la década de 1930, uno de los primeros teóricos de la Escuela Alemana de los estudios en Turismo, Arthur Bormann define el turismo como:

“...el conjunto de los viajes cuyo objeto es el placer o por motivos comerciales o profesionales y otros análogos, y durante los cuales la ausencia de la residencia habitual es temporal, no son turismo los viajes realizados para trasladarse al lugar de trabajo.” (Bormann, 1931)

También desde la academia se obtiene valiosos aportes para la mejor comprensión de estas actividades. Aníbal Fuentes de la Universidad Central del Ecuador cita a Morgenroth (1929) en su trabajo “Aproximación teórica del objeto de estudio del turismo” y define al turismo de la siguiente forma:

“El turismo es una actividad que lleva el tráfico de personas que abandonan su lugar de residencia habitual hacia otro sitio y allí satisfacer necesidades de diversa índole.” (Fuentes, 2016)

El organismo rector de la actividad turística en el Ecuador, el Ministerio de Turismo, define al turismo de la siguiente forma:

“Turismo es el ejercicio de todas las actividades asociadas con el desplazamiento de personas hacia lugares distintos al de su residencia habitual; sin ánimo de radicarse permanentemente en ellos.” (MINTUR, 2008)

### **1.1.2. Tipos de Turismo.**

Al hablar de turismo se debe mencionar los motivos que cada uno tiene para sus viajes, y va seguido de una nueva definición, clase o tipo de turismo que lo acompaña.

Hoy en día se encuentran varios tipos de turismo ajustable a necesidades que van más allá del simple desplazamiento, como ejemplo se puede citar a la página Poraqui.net, la cual, en su glosario de términos turísticos, menciona al turismo sanitario, turismo reproductivo o el turismo de bisturí,

“El que se practica combinando estancia vacacional con intervención de cirugía plástica. El motivo es el menor precio de las operaciones en el país de destino que en el de origen de los turistas, pero suele entrañar graves riesgos para la salud.” (Poraqui.net, 2013)

Para el presente estudio se tomarán las definiciones otorgadas por la OMT, basadas en la RIET 2008.

“En relación al país de referencia, es recomendable que las siguientes tres formas básicas de turismo sean distinguidas:

Turismo doméstico.- El cual hace referencia a las actividades de un visitante residente en el país en cuestión como parte de un viaje de turismo doméstico o como parte de un viaje de turismo exterior.

Turismo receptor.- Este hace referencia a las actividades de un visitante no residente en el país en cuestión en un viaje de turismo receptivo.

Turismo emisor.- Son las actividades de un visitante residente fuera del país de referencia, como parte de un viaje de turismo emisivo o como parte de un viaje de turismo doméstico. (RIET 2008, 2010)



Estos tres tipos básicos de viajes pueden ser combinados en diferentes formas, en cuyo caso se debe mencionar los siguientes tres tipos:

“Turismo interno.- Junta el turismo doméstico con turismo receptor, que se traduce en viajes realizados por residentes y no residentes dentro del país en cuestión, como parte de un viaje de turismo doméstico o internacional.

Turismo Nacional.- Este junta turismo doméstico con turismo emisor, el cual refiere a las actividades de visitantes residentes dentro o fuera del país de referencia, tanto como parte de un viaje de turismo doméstico o emisor.

Turismo Internacional.- Se refiere a la unión de turismo receptor y turismo emisor. Se hace referencia a las actividades de visitantes residentes fuera de su país de residencia, tanto como parte de viajes de turismo doméstico o emisor y las actividades de los visitantes no residentes dentro del país en cuestión en viajes de turismo receptivo.” (RIET 2008, 2010)

Adicional a estos, se puede mencionar otros tipos de turismo más específicos que ayudaran en el presente trabajo. El sitio web Entorno Turístico provee de algunas de las definiciones necesarias para este proyecto.

Se continuará mencionando tipos de turismo que se pueden realizar en la zona objeto del estudio:

#### Turismo de Sol y Playa.-

“Es la máxima expresión del turismo de masas, ya que las playas en los diferentes destinos turísticos, son las más visitadas por los turistas. Consiste primordialmente en pasar unos días de esparcimiento en un destino de costa, naturalmente con playa y mar, mismo que debe contar con espacios públicos destinados a esta actividad. Lo más común es que el turista se hospede en hoteles de lujo y adquiera paquetes “todo incluido” que les permite tener las menos preocupaciones posibles.

Este tipo de turismo hoy en día es visto como un turismo depredador que no respeta la capacidad de carga de los destinos.” (Entorno Turístico Staff, 2016)

#### Turismo Cultural.-

“El turismo cultural es un tipo de actividad turística en el que la motivación esencial del visitante es aprender, descubrir, experimentar y consumir los atractivos/productos culturales, materiales e inmateriales, de un destino turístico.” (OMT, 2021)

Turismo de deportes y aventura.-

“El turismo deportivo es un tipo de actividad turística que se refiere a la experiencia viajera del turista que o bien observa como espectador, o bien participa activamente, en un evento deportivo que implica por lo general actividades comerciales y no comerciales de naturaleza competitiva.” (OMT, 2021)

### **1.1.3. Turismo Residencial.**

Dentro de todos los tipos de turismo que se han determinado hoy en día, se encuentra uno que en su definición se aproxima un poco al presente proyecto, y es el que junta las actividades de descanso con la residencia no permanente en el lugar en cuestión. Se lo conoce como turismo residencial y se lo define de la siguiente forma:

“Entendemos por turismo residencial a la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extrahotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o 6 semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas.” (Antonio Aledo, s.f.)

### **1.1.4. Turista.**

El turista o visitante es tal vez la parte más importante en lo que al turismo respecta. Es a quien van dirigidos todos los esfuerzos por crear nuevas rutas, nuevos servicios, atractivos y demás partes de la oferta de turismo. La RIET 2008 define al turista como:

“Turista o visitante es un viajero que realiza un viaje a un destino principal fuera de su ambiente usual, por menos de un año, por cualquier motivo principal, (negocios, placer u otro propósito personal) distinto a ser empleado por una entidad residente en el país o lugar visitado. Estos viajes realizados por los turistas califican como viajes de turismo. Turismo se refiere a las actividades realizadas por los visitantes.” (RIET 2008, 2010)

### **1.1.5. Ruta Turística.**

#### **Definición.-**

Una ruta turística es un plan organizado que junta varios atractivos turísticos de interés y que por su proximidad o afinidad pueden ser agrupados en un recorrido que permita visitarlos en un solo viaje.

Como lo define el Lic. Wilson Mamani en su página web,

“Se conoce como ruta turística al camino o recorrido que se destaca por sus atractivos para el desarrollo del turismo. Estas rutas pueden sobresalir por sus características naturales o por permitir el acceso a un patrimonio cultural o histórico de importancia.” (Mamani, 2016)

Otra definición es la proveída por el portal Poraqui.net en su glosario de términos turísticos,

“Tipo de itinerario que tiene como objetivo dar a conocer un determinado espacio en forma de visitas de corta duración y enlazar enclaves relativamente cercanos con el fin de producir una sinergia entre ellos.” (Calabuig & Ministrál, 1999)

#### **Clasificación.** (Gangotena, 2016)

Rutas de interés natural.

- Ecológicas
- Aventura en naturaleza
- Sol y playa
- Montañismo
- Biogeográficas: flora/fauna
- Estudios biológicos
- Fluviales, marítimas

Rutas de interés cultural.

- Históricas
- Urbanas
- Enológicas, agro turísticas
- Gastronómicas
- Religiosas
- Antropológicas
- Deportivas
- Transporte: ferroviarias

### **Características.**

Normalmente una operadora de turismo es la que diseña una ruta turística. Esta operadora es la encargada de mostrar todos los pormenores de la realización de esta ruta. Entre las principales características de una ruta turística tenemos los siguientes:

(Espín, s.f.)

- Selección de la región o zona objeto de estudio.
- Recolección de la información: Historia, ubicación geográfica, clima, medios de comunicación.
- Selección de los atractivos: Monumentos, iglesias, sitios naturales.
- Nombre de la ruta: por ejemplo: Ruta del café, ruta del vino.
- Medios de transporte: Terrestre, aéreo y acuático.
- Descripción de actividades y puntos de interés a visitar: Museos, parques naturales, monumentos, etc.
- Tiempo y duración del recorrido.

- Itinerario de la ruta: Horario de salida, horario de llegada, destinos, actividades, entre otros.

### **Metodología.**

- Realizar un inventario de los recursos del lugar.
- Definir el largo del recorrido y selección de los rasgos interpretativos.
  - o Trabajar con los posibles tópicos y temas de la ruta.
- Llevar a mapas el recurso interpretativo.
- Dimensiones de la ruta.
- Trazado del recorrido.
- Diseño de atractivos.
- Plan del itinerario.
- Modalidad de utilización:
  - o Guiado.
  - o Auto guiado

## **1.2. Bienes Raíces.**

### **1.2.1. Definición.**

Los Bienes Raíces son los bienes inmuebles (que no se mueven) que van desde terrenos baldíos hasta edificaciones que se construyen con diferentes fines, sean estos residenciales o comerciales. Como lo menciona Coldwell Banker, portal especializado en bienes raíces:

“...bienes inmuebles o bienes raíces, son las propiedades que no pueden moverse del lugar en el que están, están arraigadas a la tierra físicamente, unidas al suelo de forma física y jurídica o legalmente están asignados a un dueño en un registro público.” (Coldwell Banker, 2020)

### **1.2.2. Desarrollo Inmobiliario.**

Esta actividad se refiere a la satisfacción de una necesidad de bienes raíces de toda clase, sean estos con fines residenciales o comerciales. El sitio INBARC define al desarrollo inmobiliario como:

“Los desarrollos inmobiliarios surgen por la necesidad de es la actividad de gestión y coordinación de distintos agentes y actividades involucradas para la creación de un inmueble bien raíz, con el fin de satisfacer una necesidad de edificio.” (Inversiones Barcelona, s.f.)

### **1.2.3. Importancia de invertir en bienes raíces.**

El invertir en bienes raíces es importante debido a su bajo riesgo y su alto retorno de inversión. Una inversión correctamente realizada, basándose en estudios que muestren los beneficios de su ubicación y desarrollo pueden minimizar los riesgos de pérdidas.

No solo es importante para el inversionista, además es importante para la generación de recursos para la zona de la inversión. También genera plazas de trabajo directas durante la construcción de los bienes raíces, e indirectas para la operación de dichas construcciones, estas se pueden ver traducidas en más plazas de trabajo en la prestación de servicios a los habitantes de estos nuevos desarrollos.

### **1.2.4. Inversión y Bienes Raíces. (Plusvalía)**

Cabe mencionar que al realizar una inversión en bienes raíces se espera un retorno que va ligado al incremento del valor de los bienes raíces generados. La plusvalía de los bienes inmuebles depende de muchos factores directa e indirectamente ligados a la construcción. El desarrollo del sector donde se ubica, la calidad de los servicios que se prestan en la zona, vías de acceso, proximidad a centros urbanos grandes, centros

comerciales, disponibilidad de servicios de salud, etc. Estos factores y muchos más influyen en el incremento de la plusvalía de los bienes inmuebles.

En la zona de estudio, la plusvalía generada por el incremento de los proyectos inmobiliarios, además de la llegada de nuevos vecinos provenientes de otros países, ha producido una serie de servicios adicionales en la zona que incrementan el valor de los bienes inmuebles existentes y los proyectos en diferentes etapas de su ejecución.

#### **1.2.5. Turismo y bienes raíces.**

El turismo es uno de los mayores beneficiados con el desarrollo del mercado de los bienes raíces, donde se ven involucrados no solamente soluciones habitacionales, sino también el desarrollo de bienes inmuebles orientados a suplir las necesidades de los turistas que visitan la zona. Hoteles, restaurantes, tiendas, son entre otros los desarrollos que cada vez en mayor número se pueden encontrar en toda la zona en cuestión. Al respecto, Agustín Santana, en su trabajo sobre La Antropología y el Turismo, menciona:

“La mayoría de estos estudios enfatizan el aumento de los beneficios económicos en las áreas de destino, a través del desarrollo de bienes y servicios turísticos que revierten positivamente a escala local.” (Santana, 1997)

Esto genera seguridad en el turista con el objetivo de satisfacer las necesidades propias de un desplazamiento con fines turísticos.

#### **1.3. Marco Legal.**

Debido a la naturaleza del presente proyecto y también a la ubicación del mismo, es muy importante manejar el marco legal adecuado a estos fines.

Estos son los siguientes:

## ***MINISTERIO DE TURISMO DEL ECUADOR***

### ***LEY DE TURISMO***

De acuerdo a la Ley de Turismo emitida por el Ministerio de Turismo del Ecuador, en su última modificación del 29 de diciembre de 2014, en los artículos 1 y 4(literales a y f), Cap. I, Generalidades, señala que dicha Ley determinará el marco legal necesario para las actividades del sector turístico:

#### **CAPÍTULO I**

##### **GENERALIDADES**

**Art. 1.-** La presente Ley tiene por objeto determinar el marco legal que regirá para la promoción, el desarrollo y la regulación del sector turístico; las potestades del Estado y las obligaciones y derechos de los prestadores y de los usuarios.

**Art. 4.-** La política estatal con relación al sector del turismo, debe cumplir los siguientes objetivos:

- a) Reconocer que la actividad turística corresponde a la iniciativa privada y comunitaria o de autogestión, y al Estado en cuanto debe potencializar las actividades mediante el fomento y promoción de un producto turístico competitivo.
- f) Promover internacionalmente al país y sus atractivos en conjunto con otros organismos del sector público y con el sector privado



También, debido a que la ruta se desarrollará en sectores que son parte de áreas protegidas, en el Cap. VI, Art. 20, nos ayuda a comprender mejor quien está a cargo de las regulaciones para dichas áreas protegidas:

## **CAPÍTULO VI**

### **ÁREAS TURÍSTICAS PROTEGIDAS**

**Art. 20.-** Será de competencia de los Ministerios de Turismo y del Ambiente, coordinar el ejercicio de las actividades turísticas en las áreas naturales protegidas; las regulaciones o limitaciones de uso por parte de los turistas; la fijación y cobro de tarifas por el ingreso, y demás aspectos relacionados con las áreas naturales protegidas que constan en el Reglamento de esta Ley.

## ***REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DE MOVILIDAD***

### ***HUMANA***

Este Reglamento expedido por la autoridad competente, provee de la legalidad para la permanencia legal de los posibles beneficiarios de la compra de los bienes inmuebles ubicados en la ruta a crearse:

### **CAPÍTULO III**

#### **PERSONAS EXTRANJERAS EN EL ECUADOR**

##### **SECCIÓN IV**

##### **VISA DE RESIDENCIA TEMPORAL**

**Art. 33.- Rentista.-** La persona extranjera podrá solicitar la categoría de rentista, en las Coordinaciones Zonales respectivas o en las misiones diplomáticas u oficinas consulares en el exterior. Para la emisión de categoría de rentista, a más de los requisitos generales contemplados en la Ley Orgánica de Movilidad Humana, deberá presentar los documentos que certifiquen el ingreso de rentas lícitas a título personal en el exterior o en territorio ecuatoriano, tales como contratos de arrendamiento, títulos de inversión y otros similares, los cuales deberán ser legalizados o apostillados, según corresponda.

**Art. 34.- Jubilado.-** La persona extranjera podrá solicitar la categoría de jubilado en las Coordinaciones Zonales respectivas o en las misiones diplomáticas u oficinas consulares. Para la emisión de la categoría de jubilado, a más de los requisitos generales contemplados en la Ley Orgánica de Movilidad Humana, se deberá presentar el documento oficial de soporte que acredita la categoría de jubilado, otorgado por la institución competente en el extranjero que certifique el pago de la pensión procedente del exterior por concepto de jubilación a favor del solicitante, el mismo que será apostillado o legalizado, según corresponda.

**Art. 35.- Peticionarios de la visa de residencia temporal de excepción.-** La visa de residencia temporal de excepción, contemplada en los incisos finales del artículo 60 de la Ley Orgánica de Movilidad Humana, se otorga en los siguientes casos:

- a) Personas extranjeras que efectúen inversiones en bienes o recursos económicos para realizar actividades productivas y comerciales;
- b) Personas extranjeras que realicen actividades de comercio de acuerdo a los términos previstos en este reglamento; y,
- c) Personas extranjeras que realicen actividades de deporte, estudios, fines académicos, ciencia, tecnología, innovación y arte.

**Visa para inversionista.-** La persona extranjera podrá solicitarla visa de inversionista en las Coordinaciones Zonales del Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana respectivas, o en las misiones diplomáticas u oficinas consulares, para lo cual se deberá presentar lo siguiente: a) Los requisitos generales contemplados para la residencia temporal en la Ley Orgánica de Movilidad Humana; b) Documentos que sustenten los bienes o recursos económicos propios o de la empresa nacional o extranjera, tales como:

- Título, póliza o certificado de depósito a un plazo mínimo de setecientos treinta días (730) días, emitido por una entidad crediticia reconocida por la Superintendencia de Bancos o Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, por un monto no menor a cien (100) salarios básicos unificados del trabajador en general;
- Escritura de compraventa de un inmueble ubicado en territorio nacional, en la cual conste como propietario del bien, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón, cuya cuantía sea no menor a cien (100) salarios básicos unificados;

- Documento que acredite la propiedad de acciones o participaciones en una compañía ecuatoriana, por un monto no menor a cien (100) salarios básicos unificados, debidamente registradas en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros;
- Copia de la escritura pública del contrato de inversión suscrito con el Estado Ecuatoriano, vigente.
- Copia del contrato de gestión delegada suscrito con entidades de los gobiernos centrales o autónomos descentralizados, vigente.
- Copia de contrato administrativo de cualquier naturaleza, que sean suscritos con el Estado. Para el efecto del otorgamiento de la visa, la autoridad de Movilidad Humana podrá solicitar validación sobre la vigencia de los contratos señalados en los numerales iv, v y vi a la entidad rectora en materia de inversiones; o a la entidad estatal contratante.

## **SECCIÓN IX**

### **VISA DE TURISMO**

**Art. 56.-** Turistas.- La persona extranjera que ingrese al Ecuador con la categoría de turismo, podrá permanecer en el país por un plazo máximo de noventa (90) días, contados a partir de la fecha en la que realizó su primer ingreso al territorio ecuatoriano en el período de un (1) año. Dicho ingreso deberá realizarse por uno de los puntos de control migratorio legalmente establecidos y será la Autoridad de Control Migratorio quien emita esta permanencia, tiempo que podrá prorrogarse hasta por noventa (90) días adicionales, por una sola vez previa solicitud y pago de la tarifa respectiva

realizada ante la misma autoridad. Para los turistas provenientes de Estados miembros de la Unión de Naciones Suramericanas (UNASUR), el plazo de permanencia que otorgará la Autoridad responsable del control migratorio será de hasta ciento ochenta (180) días en el período de un año contados a partir de su primer ingreso.

**Art. 57.-** Visa de Turismo.- Las personas extranjeras pertenecientes a los países para los cuales el Ecuador ha establecido el requisito de visa para su ingreso, deberán solicitarla en una Oficina Consular. La visa de turismo tendrá un plazo de noventa (90) (sic), contados a partir del ingreso a territorio ecuatoriano y podrá prorrogarse hasta noventa (90) días, mediante solicitud realizada a la autoridad de movilidad humana. Para la emisión de esta visa la persona extranjera presentará los siguientes requisitos:

1. Pasaporte válido y vigente;
2. Certificado de antecedentes penales del país de origen o en los que hubiese residido durante los últimos cinco años, traducido y apostillado;
3. Acreditar los medios de vida lícitos que permitan su estadía por el tiempo autorizado;
4. Pago del arancel fijado por la normativa aplicable;
5. Presentar el formulario de solicitud de visa.

## ***CONSTITUCIÓN DEL ECUADOR***

La Constitución del Ecuador, como máxima de los derechos de los ecuatorianos y en general de los habitantes del Ecuador, ayuda a sustentar la actividad a desarrollarse, al respecto, el Art. 66, en sus numerales 14, 15, 25 y 26 dice:

## **TÍTULO II**

### **DERECHOS**

#### **CAPÍTULO SEXTO**

##### **DERECHOS DE LIBERTAD**

**Art. 66.-** Se reconoce y garantizará a las personas:

14. El derecho a transitar libremente por el territorio nacional y a escoger su residencia, así como a entrar y salir libremente del país, cuyo ejercicio se regulará de acuerdo con la ley. La prohibición de salir del país sólo podrá ser ordenada por juez competente. Las personas extranjeras no podrán ser devueltas o expulsadas a un país donde su vida, libertad, seguridad o integridad o la de sus familiares peligren por causa de su etnia, religión, nacionalidad, ideología, pertenencia a determinado grupo social, o por sus opiniones políticas. Se prohíbe la expulsión de colectivos de extranjeros. Los procesos migratorios deberán ser singularizados.
15. El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental.
25. El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.
26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

#### **1.4. Síntesis del Capítulo**

Este capítulo aportó con conceptos y reglamentos necesarios para el desarrollo de este proyecto. Es así que se logró comprender de una mejor manera como se define a los principales participantes descritos en este capítulo. Turistas y Desarrolladores Inmobiliarios.

Se pudo describir los diferentes tipos de turistas y las clases de desplazamientos concebidos desde lo más básico. La investigación se adentró en clases de Turismo no convencional que mueve personas por motivos muy diversos.

Se observó la legalidad que acompaña a estos desplazamientos a través de territorio ecuatoriano, así como también los diferentes beneficios migratorios y comerciales que ayudan a una mejor aceptación del producto propuesto.

## **2. CAPÍTULO II. DIAGNÓSTICO Y METODOLOGÍA.**

### **2.1. Introducción**

El enfoque que se dio al presente trabajo es de carácter mixto, es decir, cualitativo y cuantitativo.

Cualitativo ya que la investigación fue orientada a la predisposición de los actuales residentes de los poblados en la zona a acoger nuevos residentes y además también la decisión de los turistas a visitar los proyectos y posiblemente, radicarse en una de estas comunidades.

Cuantitativo porque el factor humano envuelto en este proyecto no es lo único, también se debe cuantificar la oferta inmobiliaria y turística que se encuentra en el sector, la infraestructura existente y su capacidad de albergar a este grupo de visitantes.

#### **2.1.1. Metodología**

##### **Tipos de investigación.**

- Descriptiva.-

“...se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar cómo se relacionan éstas.” (Sampieri, 2014)

La investigación descriptiva ayudó a entender las tendencias de los turistas y potenciales nuevos residentes del sector, para poder delimitar la oferta de esta ruta.



- Cualitativa.-

“La investigación cualitativa es el método científico de observación para recopilar datos no numéricos.” (Babbie, 2014)

La investigación cualitativa fue de gran ayuda para obtener información acerca de la percepción que los actores involucrados en este proyecto tienen acerca del desarrollo turístico e inmobiliario que se da en estas comunas. Esto se consiguió mediante las entrevistas a los actores principales de este proyecto.

- Cuantitativa.-

“...es aquel que se basa en los aspectos numéricos para investigar, analizar y comprobar información y datos.” (David Neill, 2018)

La investigación cuantitativa mostró con más detalle las preferencias de los visitantes del recorrido. Con estos datos se pudo generar una mejor oferta y a su vez una adecuada promoción de los atractivos que se encuentran en esta área.

### **Métodos de investigación.**

- Inductivo.-

“El método inductivo es aquel método científico que obtiene conclusiones generales a partir de premisas particulares. Se trata del método científico más usual, en el que pueden distinguirse cuatro pasos esenciales: la observación de los hechos para su registro; la clasificación y el estudio de estos hechos; la derivación inductiva que parte de los hechos y permite llegar a una generalización; y la contrastación.” (Julián Pérez Porto, Definición.de, 2008)

El uso del método inductivo sirvió para obtener conclusiones acerca del comportamiento de los turistas, desarrolladores de bienes raíces y demás actores de la ruta, así se pudo llegar a una oferta adecuada al proyecto. El análisis de las respuestas obtenidas en las entrevistas y encuestas proveyó de la información necesaria para la elaboración de la Ruta.

- Analítico.-

“El Método analítico es aquel método de investigación que consiste en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos.” (Limón, 1999)

Con este método se analizó uno a uno los involucrados en la ruta, para así llegar a identificar los componentes necesarios a incluir en el presente estudio.

### **Técnicas De Investigación.**

- Entrevista.- Se define como...

“la comunicación interpersonal establecida entre el investigador y el sujeto de estudio, a fin de obtener respuestas verbales a las interrogantes planteadas sobre el problema propuesto”. (Cerón, 2006)

Mediante la realización de entrevistas a determinados actores del desarrollo de la zona, como fueron los dirigentes del turismo organizado, desarrolladores de bienes raíces y residentes extranjeros en la zona, se pretendió recabar información que ayude a una mejor comprensión del desarrollo del área de estudio en sus diferentes aspectos. Estas se llevaron a cabo cara a cara con los entrevistados en su lugar de residencia o de trabajo en el caso del dirigente de turismo y el desarrollador inmobiliario. Se realizaron los días 09 y 10 de Junio de 2021 en las comunas de San Pablo y Olón.

- Encuesta.-

“La encuesta es un instrumento para recoger información cualitativa y/o cuantitativa de una población estadística. Para ello, se elabora un cuestionario, cuyos datos obtenidos será procesados con métodos estadísticos.” (Westreicher, 2020)

Con el objeto de conocer la opinión de los involucrados en este proyecto, la encuesta fue una herramienta muy útil, ya que entregó datos para su análisis y posterior interpretación en diversos temas como la aceptación del desarrollo inmobiliario del

sector y la llegada de nuevos vecinos, así como también al grado de interés en la creación de esta ruta.

La encuesta utilizada fue de tipo analítico, ya que se busca describir y explicar los datos obtenidos. Las preguntas fueron cerradas, ya que se usaron respuestas determinadas, orientadas a evaluar el gusto asociado a la ruta propuesta.

La misma constó de dos partes. La primera sirvió para poder identificar a los encuestados y saber que se encuentran dentro del universo escogido. La segunda consta de 9 preguntas que ayudaron en el análisis del proyecto.

### **2.1.2. Universo y Muestra**

#### **Universo.**

Para determinar el universo de estudio, se utilizó a la página del Ministerio de Turismo del Ecuador, en la página de turismo en cifras, donde se puede obtener datos de las personas que cumplen con los requisitos para el presente estudio.

- Debido a la difícil situación que se presentó el año pasado, 2020, se tomará en cuenta las cifras obtenidas en el año 2019.
- Se incluyó en el Universo a personas mayores de 60 años, ya que ellas son a quienes se podría considerar como personas económicamente independientes y en posibilidad de ser parte de este proyecto.
- Apoyado en los datos, se determinó que los turistas provenientes de Estados Unidos son los que vienen en mayor número a Ecuador.
- Se filtró tomando en cuenta a Guayaquil como la unidad migratoria de ingreso para esta zona, debido a la proximidad de la misma a la ruta en cuestión.

Luego de tomar en cuenta estas características, se ha determinado que el universo de este estudio encierra a 42965 individuos.

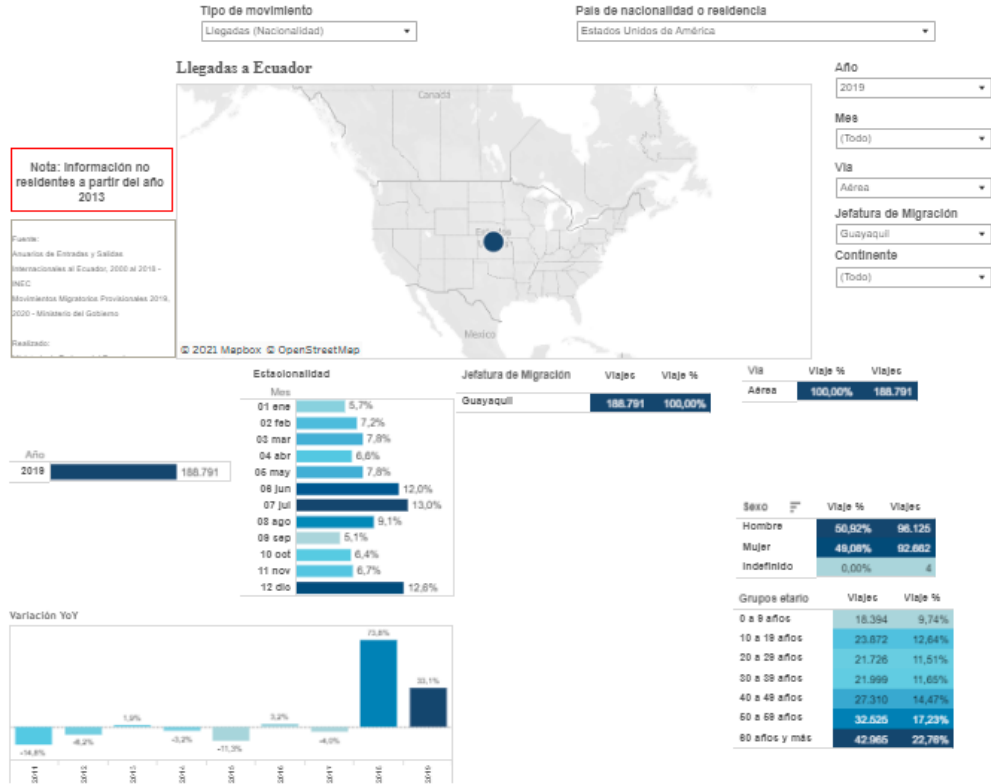


Ilustración 1. Determinación del universo de estudio, página web Turismo en Cifras del Ministerio de Turismo del Ecuador. (Ministerio de Turismo del Ecuador, s.f.)

## Muestra.

La fórmula para calcular la muestra cuando se conoce el tamaño del universo es la siguiente:

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

$$N = 42965$$

$$p = 0.50$$

$$q = 0.50$$

$$d = 0.05$$

$$Z_a = 1.96$$

$$n = \frac{42965 \times 1,96 \times 1,96 \times 0,50 \times 0,50}{(0,0025 \times 42964) + (1,96 \times 1,96 \times 0,50 \times 0,50)}$$

$$n = \frac{41263,59}{107,41 + 0,9604} = \frac{41263,59}{108,37} = 380,77 \approx \mathbf{381}$$

## **2.2. Resultados Obtenidos**

### **2.2.1. Presentación gráfica, análisis e interpretación de resultados**

Se realizó la encuesta elaborada con el fin de conocer un poco del comportamiento de los posibles clientes de esta nueva ruta. Cabe mencionar que a causa de la pandemia de Covid-19, que mantiene en emergencia al país, además de mantener en un constante estado de alerta a la población, se realizaron las encuestas de dos formas, la primera de manera presencial, manteniendo todos los protocolos de bioseguridad recomendados por las autoridades de salud del país. La otra fue a través de un formulario digital al que se accedía mediante la entrega de un link que los llevaba a la encuesta. Debido a lo antes expuesto, no se pudo realizar el número total de encuestas obtenidas como muestra (381). La negativa de la gente a realizar esta encuesta venía de la mano de la explicación del por qué no interactuar cara a cara con personas ajenas a su entorno, a pesar de contar con todas las seguridades del caso. El número total de encuestados fue de 281.

El formato de la encuesta realizada se encuentra, en su versión original, en el apartado Validación de Instrumentos.

A continuación se muestran los gráficos que representan los resultados de la encuesta realizada.

## Nacionalidad

**Tabla 1. Nacionalidad de los encuestados.**

RESPUESTA	FRECUENCIA	% DE FRECUENCIA
CANADA	28	9,96%
CHINA	1	0,36%
ECUADOR	10	3,56%
ESPAÑA	5	1,78%
FRANCE	10	3,56%
GERMANY	30	10,68%
INDIA	1	0,36%
ISRAEL	1	0,36%
ITALY	4	1,42%
NETHERLANDS	2	0,71%
RUSIA	4	1,42%
SWEDEN	1	0,36%
SWITZERLAND	28	9,96%
UK	3	1,07%
UKRAINE	1	0,36%
USA	152	54,09%
<b>Total general</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>

Tabla 1: Tabla sobre la nacionalidad de los encuestados, 2021.  
Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta

**Ilustración N. 2. Nacionalidad de los encuestados**

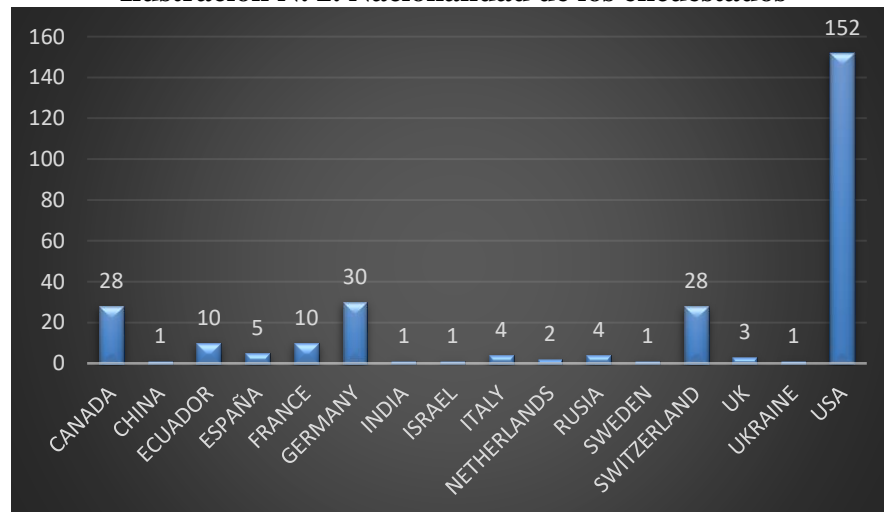


Ilustración 2: Nacionalidad de los Encuestados.  
Fuente: Elaborado por el autor.

**Análisis e Interpretación.-** Esta pregunta sirve para identificar la nacionalidad de los posibles visitantes de la zona. En este caso se puede observar una mayoría de visitantes que provienen de los Estados Unidos (54%), seguido de lejos por personas de otros países de Europa y Asia.

## Género

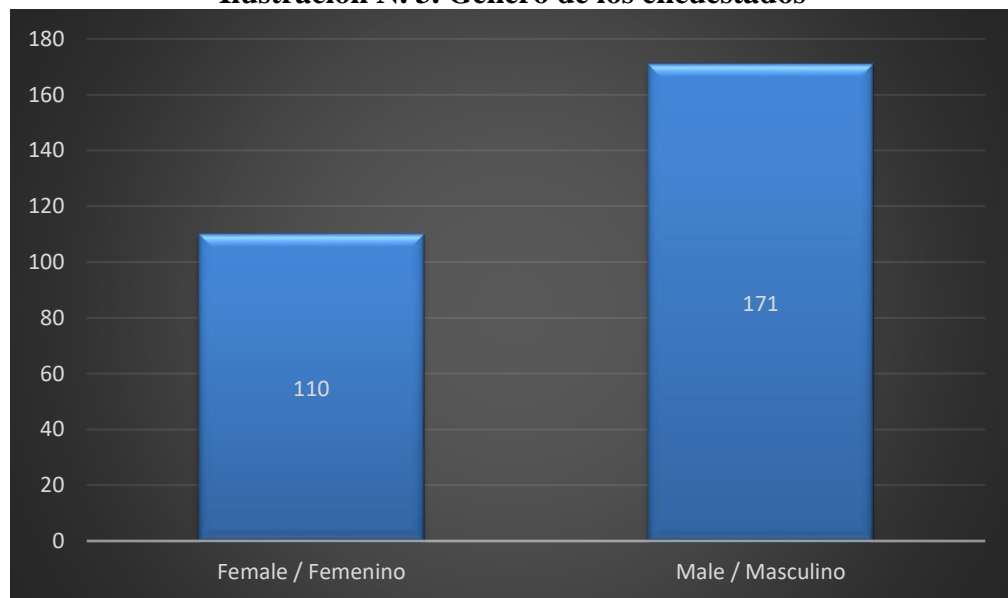
**Tabla 2. Género de los encuestados.**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	% DE FRECUENCIA
Female / Femenino	110	39%
Male / Masculino	171	61%
<b>Total general</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>

*Tabla 2: Tabla sobre el género de los encuestados, 2021.*

*Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta.*

**Ilustración N. 3. Género de los encuestados**



*Ilustración 3: Género de los encuestados.*

*Fuente: Elaborado por el autor.*

**Análisis e interpretación.-** Los posibles turistas que visitarían la ruta propuesta, en su gran mayoría se encuentran representados por los hombres con un 61% mientras que las mujeres con un 39%.

## Edad

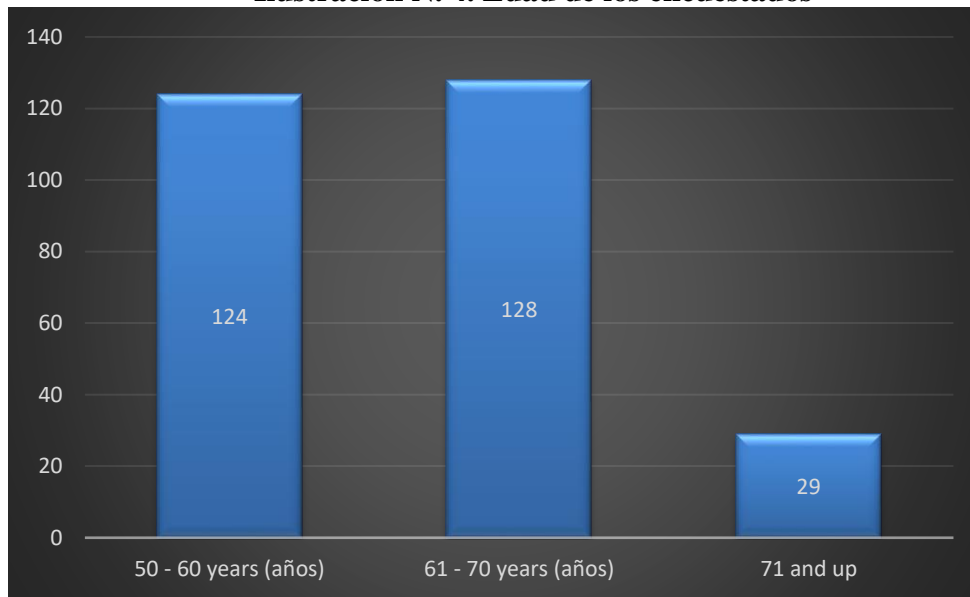
**Tabla 3. Edad de los encuestados.**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	% DE FRECUENCIA
50 - 60 years (años)	124	44%
61 - 70 years (años)	128	46%
71 and up	29	10%
<b>Total general</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>

*Tabla 3: Tabla sobre el género de los encuestados, 2021.*

*Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta*

**Ilustración N. 4. Edad de los encuestados**



**Ilustración 4: Edad de los encuestados.**

*Fuente: Elaborado por el autor.*



**Análisis e interpretación.-** La edad promedio de un visitante de la ruta presenta dos resultados muy parecidos, los visitantes comprendidos entre las edades de 50 – 60 años (44%) y los comprendidos entre las edades de 61-70 años (46%). Con esto se puede deducir que el 56% se encuentra dentro del mercado objetivo, pero también que hay personas menores que también presentan interés en la ruta.

### **Pregunta N.- 1**

**¿Mediante qué medio se enteró de Ecuador como destino turístico?**

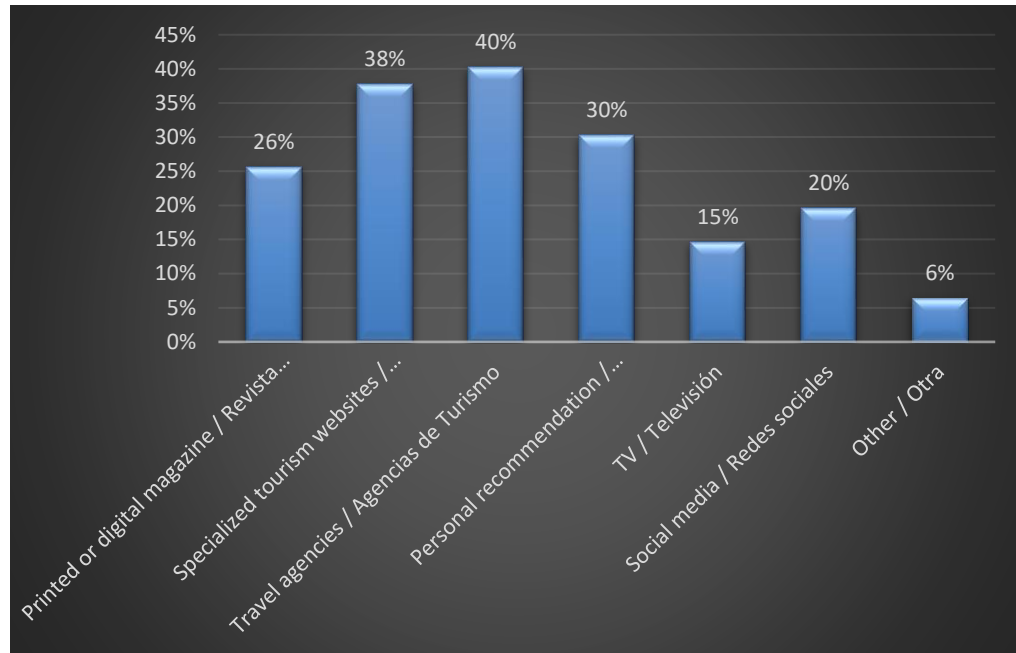
**Tabla 4. ¿Mediante qué medio se enteró de Ecuador como destino turístico?**

<b>RESPUESTAS</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>% DE FRECUENCIA</b>
Other / Otra	18	6%
Personal recommendation / Recomendación personal	85	30%
Printed or digital magazine / Revista impresa o digital	72	26%
Social media / Redes sociales	56	20%
Specialized tourism websites / Páginas de turismo	106	38%
Travel agencies / Agencias de Turismo	113	40%
TV / Televisión	41	15%

*Tabla 4: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 1 a los encuestados, 2021.*

*Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta*

**Ilustración N. 5. ¿Mediante qué medio se enteró de Ecuador como destino turístico?**



*Ilustración 5: ¿Mediante qué medio se enteró de Ecuador como destino turístico?  
Fuente: Elaborado por el autor.*

**Análisis e interpretación.-** Para esta pregunta, se presentaron 7 opciones acerca de la forma por la cual les llegó la información acerca de Ecuador como destino turístico. La encuesta mostró que las Agencias de Turismo (40%), Páginas especializadas de turismo (38%) y las recomendaciones personales (30%), son los medios más utilizados por los visitantes para obtener información acerca de nuestro país.

## Pregunta N.- 2

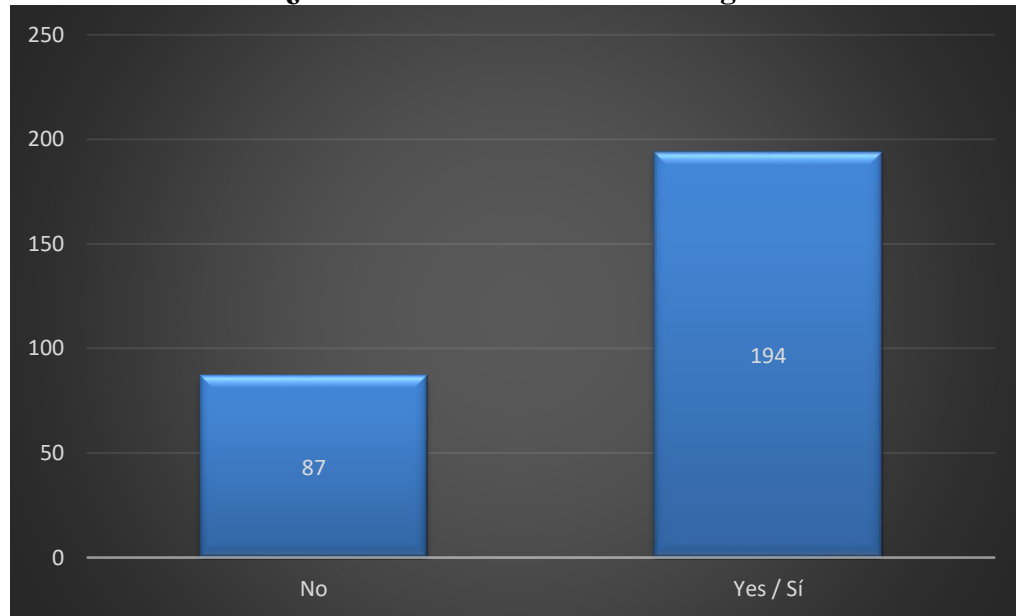
¿Contrató los servicios de una agencia de turismo?

**Tabla 5. ¿Contrató los servicios de una agencia de turismo?**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	% DE FRECUENCIA
No	87	31%
Yes / Sí	194	69%
<b>Total general</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>

*Tabla 5: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 2 a los encuestados, 2021.  
Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta*

**Ilustración N. 6. ¿Contrató los servicios de una agencia de turismo?**



*Ilustración 6: ¿Contrató los servicios de una agencia de turismo?  
Fuente: Elaborado por el autor.*

**Análisis e interpretación.-** En esta pregunta se observa que la gran mayoría de los visitantes (69%), ha contratado los servicios de una agencia de turismo. Este resultado muestra que la forma más acertada de comercializar el producto es mediante su entrega a las agencias de viaje y operadoras de turismo.

### Pregunta N.- 3

¿Cuáles fueron los destinos seleccionados para su viaje?

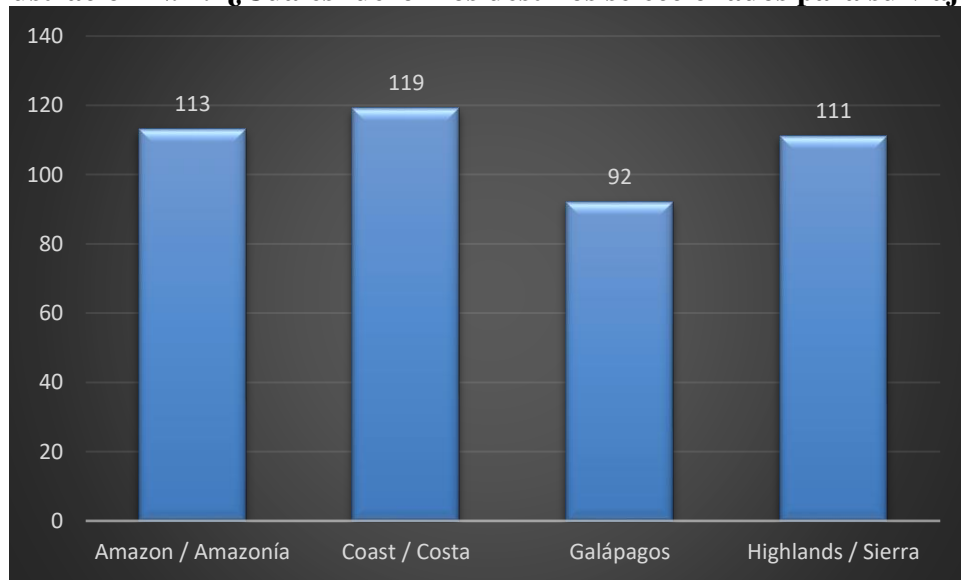
**Tabla 6. ¿Cuáles fueron los destinos seleccionados para su viaje?**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	% DE FRECUENCIA
Amazon / Amazonía	113	40%
Coast / Costa	119	42%
Galápagos	92	33%
Highlands / Sierra	111	40%

*Tabla 6: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 3 a los encuestados, 2021.*

*Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta*

**Ilustración N. 7. ¿Cuáles fueron los destinos seleccionados para su viaje?**



*Ilustración 7: ¿Cuáles fueron los destinos seleccionados para su viaje?*

*Fuente: Elaborado por el autor.*

**Análisis e interpretación.-** Aquí no hay una preferencia marcada hacia los destinos dentro de nuestro país, ya que la selección de destinos en el Ecuador por parte de los encuestados no marca una clara tendencia hacia un destino en particular. Como ejemplo

tomaremos el valor que se obtuvo de la predilección por la costa ecuatoriana. El 42% de los encuestados la seleccionaron como destino para su visita al Ecuador.

**Pregunta N.- 4**

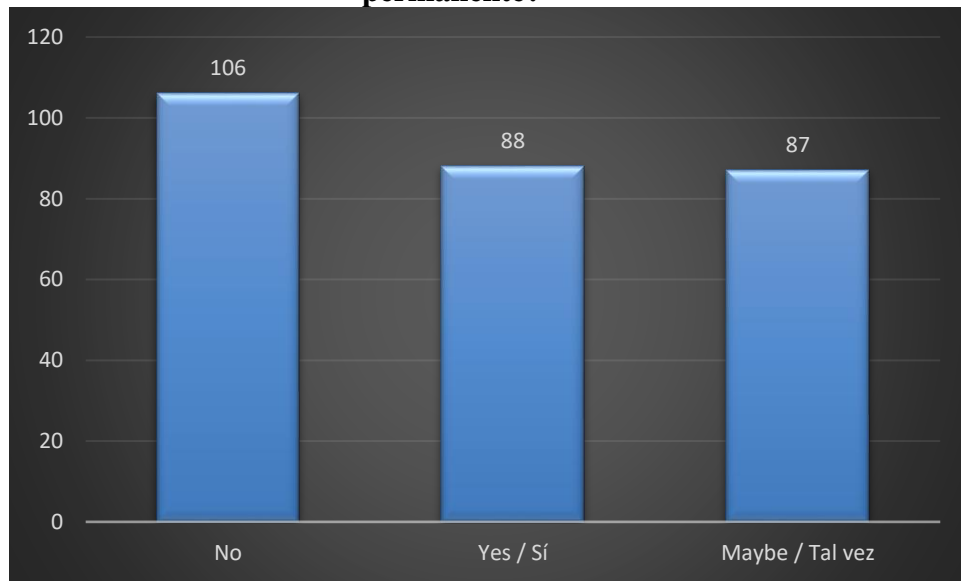
**¿Ha pensado en cambiar su lugar de residencia permanente?**

**Tabla 7. ¿Ha pensado en cambiar su lugar de residencia permanente?**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	% DE FRECUENCIA
No	106	38%
Yes / Sí	88	31%
Maybe / Tal vez	87	31%
<b>Total general</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>

*Tabla 7: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 4 a los encuestados, 2021.  
Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta*

**Ilustración N. 8. ¿Ha pensado en cambiar su lugar de residencia permanente?**



*Ilustración 8: ¿Ha pensado en cambiar su lugar de residencia permanente?  
Fuente: Elaborado por el autor.*

**Análisis e interpretación.-** La encuesta entregó un resultado que muestra que el 38% estaría dispuesto a cambiar su país de residencia. También se puede ver que el 31% está indeciso y podría ser un mercado a considerar para el proyecto.

**Pregunta N.- 5**

**¿Sería Ecuador su primera opción?**

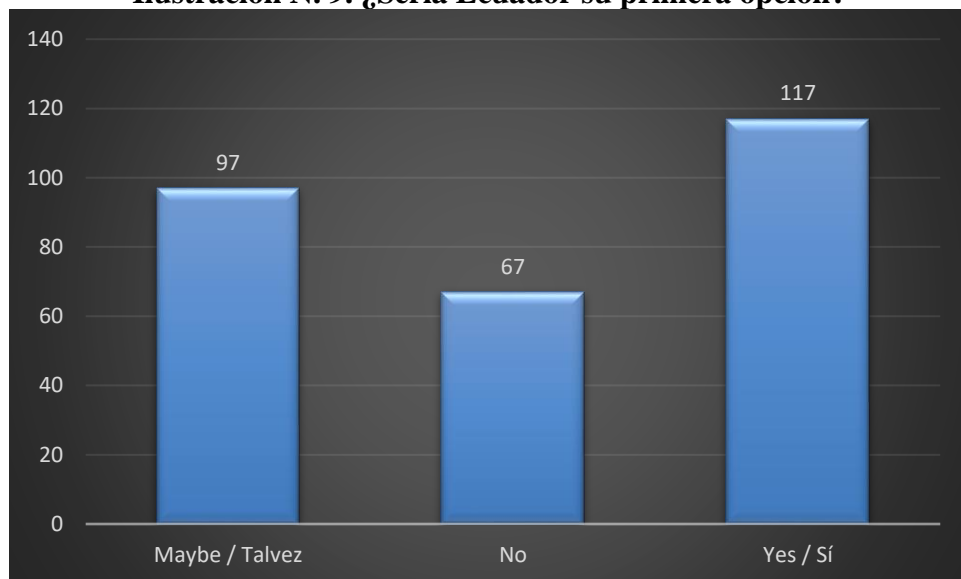
**Tabla 8. ¿Sería Ecuador su primera opción?**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	% DE FRECUENCIA
Maybe / Talvez	97	34,52%
No	67	23,84%
Yes / Sí	117	41,64%
<b>Total general</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>

*Tabla 8: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 5 a los encuestados, 2021.*

*Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta*

**Ilustración N. 9. ¿Sería Ecuador su primera opción?**



*Ilustración 9: ¿Sería Ecuador su primera opción?*

*Fuente: Elaborado por el autor.*

**Análisis e interpretación.-** El 41% de los encuestados piensan que Ecuador sería su primera opción de cambio. El 35% creen que sería una posibilidad. Por lo tanto, el 76% de los encuestados consideran el mudarse a Ecuador como una opción.

**Pregunta N.- 6**

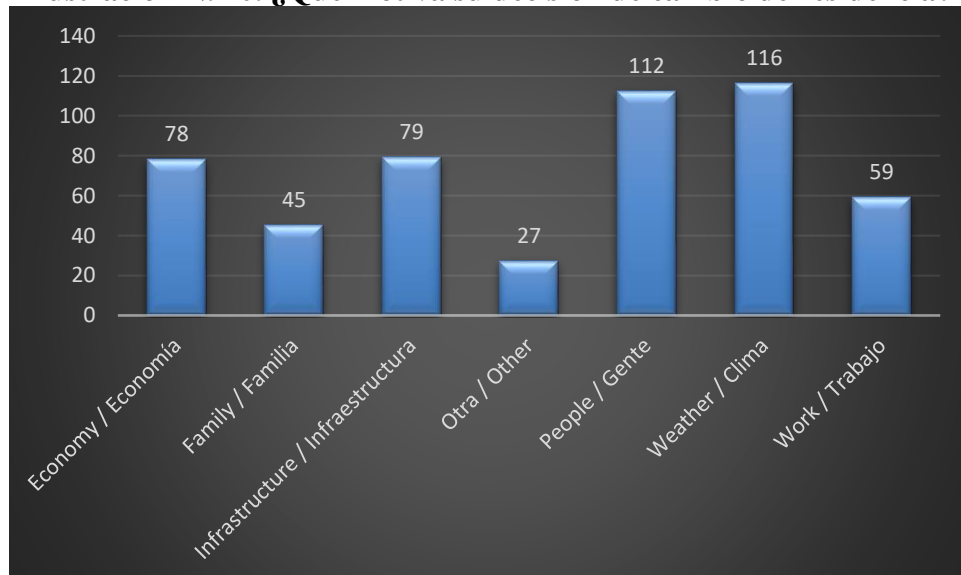
**¿Qué motiva su decisión de cambio de residencia?**

**Tabla 9. ¿Qué motiva su decisión de cambio de residencia?**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	% DE FRECUENCIA
Economy / Economía	78	28%
Family / Familia	45	16%
Infrastructure / Infraestructura	79	28%
Otra / Other	27	10%
People / Gente	112	40%
Weather / Clima	116	41%
Work / Trabajo	59	21%

*Tabla 9: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 6 a los encuestados, 2021.  
Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta*

**Ilustración N. 10. ¿Qué motiva su decisión de cambio de residencia?**



*Ilustración 10: ¿Qué motiva su decisión de cambio de residencia?  
Fuente: Elaborado por el autor.*

**Análisis e interpretación.-** Se presentaron 7 opciones, los encuestados podían escoger las que sean las consideradas como las causas que motivarían la decisión de cambiar su país de residencia. Las dos principales fueron el clima con el 41% y la gente con el 40%. Lo que advierte de una predilección por climas cálidos y una convivencia tranquila.

**Pregunta N.- 7**

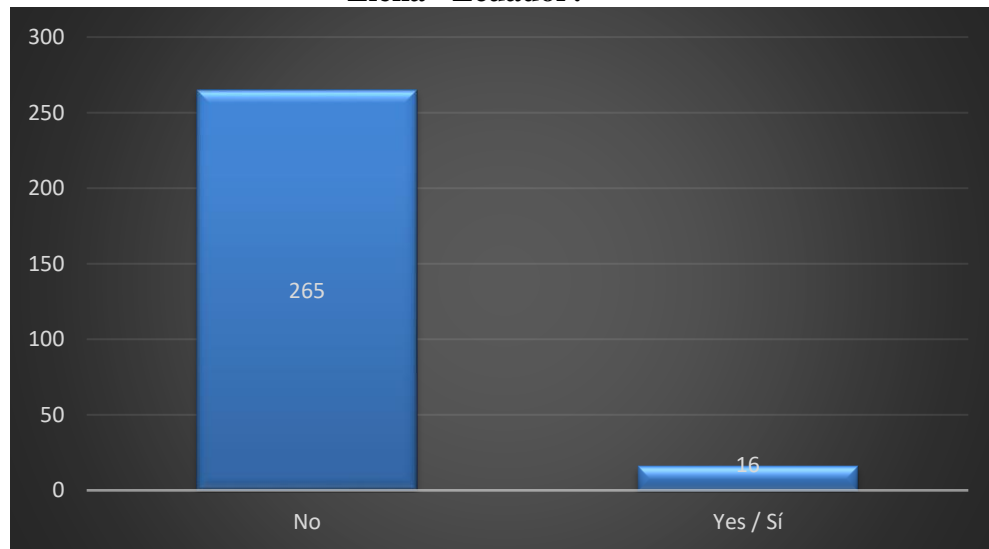
**¿Ha visitado algún proyecto inmobiliario en la zona de Santa Elena - Ecuador?**

**Tabla 10. ¿Ha visitado algún proyecto inmobiliario en la zona de Santa Elena - Ecuador?**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	% DE FRECUENCIA
No	265	94%
Yes / Sí	16	6%
<b>Total general</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>

*Tabla 10: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 7 a los encuestados, 2021.  
Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta*

**Ilustración N. 11. ¿Ha visitado algún proyecto inmobiliario en la zona de Santa Elena - Ecuador?**



*Ilustración 11: ¿Ha visitado algún proyecto inmobiliario en la zona de Santa Elena - Ecuador?  
Fuente: Elaborado por el autor.*



**Análisis e interpretación.-** La gran mayoría, el 94%, no ha visitado proyectos en la zona. Esto revela que existe un desconocimiento muy alto acerca de las oportunidades para adquirir una nueva vivienda en la zona.

**Pregunta N.- 8**

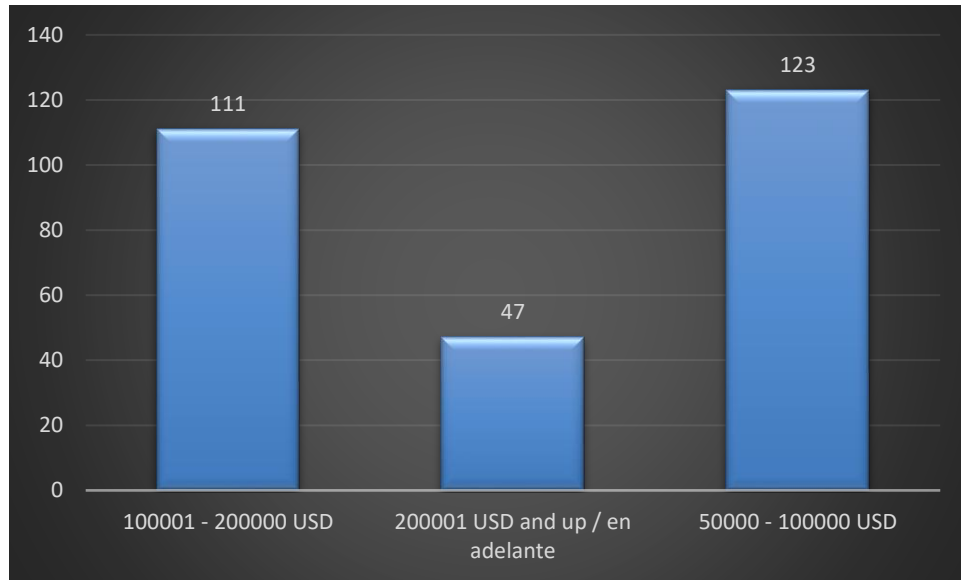
**¿Cuál sería su presupuesto para la compra de una nueva vivienda?**

**Tabla 11. ¿Cuál sería su presupuesto para la compra de una nueva vivienda?**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	% DE FRECUENCIA
100001 - 200000 USD	111	40%
200001 USD and up / en adelante	47	17%
50000 - 100000 USD	123	44%
<b>Total general</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>

*Tabla 11: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 8 a los encuestados, 2021.  
Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta*

**Ilustración N. 12. ¿Cuál sería su presupuesto para la compra de una nueva vivienda?**



*Ilustración 12: ¿Cuál sería su presupuesto para la compra de una nueva vivienda?  
Fuente: Elaborado por el autor.*

**Análisis e interpretación.-** La mayor cantidad de interesados, 44%, está de acuerdo en gastar entre \$50000 y \$100000 para la adquisición de una nueva vivienda. Si se mira al resto de respuestas, se puede ver que el 84% está en el rango de \$50000 y \$200000. Lo cual ayudaría a seleccionar que proyectos podrían ser parte de la ruta.

**Pregunta N.- 9**

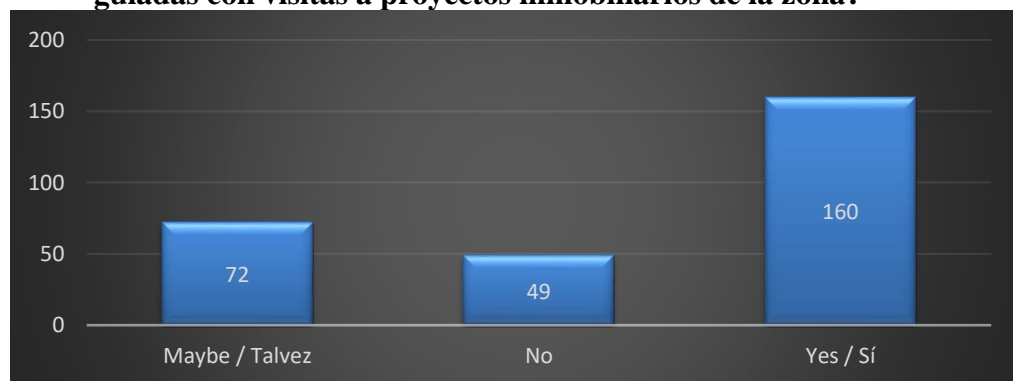
**¿Le gustaría poder combinar actividades turísticas guiadas con visitas a proyectos inmobiliarios de la zona?**

**Tabla 12. ¿Le gustaría poder combinar actividades turísticas guiadas con visitas a proyectos inmobiliarios de la zona?**

RESPUESTAS	FRECUENCIA	% DE FRECUENCIA
Maybe / Talvez	72	26%
No	49	17%
Yes / Sí	160	57%
<b>Total general</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>

*Tabla 12: Tabla sobre los resultados de la pregunta N. 9 a los encuestados, 2021.  
Fuente: Elaborado por el autor mediante investigación, encuesta*

**Ilustración N. 13. ¿Le gustaría poder combinar actividades turísticas guiadas con visitas a proyectos inmobiliarios de la zona?**



*Ilustración 13: ¿Le gustaría poder combinar actividades turísticas guiadas con visitas a proyectos inmobiliarios de la zona?  
Fuente: Elaborado por el autor.*

**Análisis e interpretación.-** Las respuestas obtenidas en la encuesta realizada, muestran que más de la mitad de los encuestados, el 57%, estaría interesado en contratar un tour que los lleve a través de la ruta propuesta, además de visitar proyectos inmobiliarios que podrían convertirse en su nuevo hogar.

### **2.2.2. Análisis de las entrevistas.**

Para este trabajo se consideró 3 pilares fundamentales para la elaboración del mismo.

El sector turístico, representado por el Chef Luis Tenempaguay, actual vicepresidente y ex presidente de la Cámara de Turismo de Santa Elena. El sector inmobiliario, representado por el Ing. Alexander Endara, quien al momento se encuentra construyendo en la Comuna de San Pablo. Y al final, Taylor, quien es un residente de la Comuna de Olón desde hace 4 años, quien representa a los nuevos residentes (clientes) y a quienes esta ruta se encuentra orientada.

Se realizaron en dos días, el 09 y 10 de junio de 2021. Las preguntas realizadas se muestran en el apartado de Validación de Instrumentos.

Una vez que se han realizado las 3 entrevistas planificadas para el presente proyecto, se puede evidenciar algunas coincidencias por parte de los actores involucrados.

Se iniciará con la entrevista realizada al Ex – Presidente de la Cámara de Turismo de Santa Elena. El Chef Luis Tenempaguay, quien además de ser propietario de 4 restaurantes en distintos puntos de la Provincia, promotor de su marca My Bar On The Beach, en la actualidad también funge con las funciones de Vicepresidente de la

Cámara, decisión acertada desde el punto de vista de la continuidad de su obra. Aunque no es nativo de la zona, ha podido surgir en la escena gastronómica de la Comuna de San Pablo.

Considera que la oferta de la provincia en general es muy buena y está inmersa en procesos de mejora constante. Se debe proveer de mejores servicios a las poblaciones incluidas en este estudio. Agua potable y un buen sistema de alcantarillado son algunas de las observaciones que Luis menciona durante la entrevista. Confiesa que a su criterio, los malos gobiernos y los constantes cambios de Ministros, no han ayudado a la mejora de los servicios e infraestructura de la zona. Los elefantes blancos, como el los llama, son una muestra de la mala planificación y la falta de estudios para su correcta operación.

El Chef Luis es un apasionado de su provincia, está consciente de la gran cantidad de atractivos con los que cuenta la provincia. Tomando en cuenta su experiencia personal como empresario y como Presidente de la Cámara, además de analizar la estadía de los visitantes de la ruta, sugiere que la ruta debe tener una duración de 4 días y 3 noches para poder mostrar una buena cantidad de atractivos, así como también los proyectos más representativos del área de estudio.

Piensa que las nuevas oportunidades que se han ido creando en los últimos 15 años, como el desarrollo inmobiliario de la ruta, atrae cada vez más turistas con una visión distinta a la de solo visitar algunos de los atractivos turísticos de la provincia o simplemente usar a estas comunidades como paradas de paso en camino hacia Manabí u otros destinos dentro de la misma provincia. Cree, que la ruta objeto del presente estudio, es una gran oportunidad de generar un incremento en el flujo de turistas,

además de traer a posibles nuevos residentes, que brindarán una buena inyección de capital, fomentarán la generación de plazas de trabajo en varios campos, que tanta falta les hace a las comunas del sector.

Por otro lado, el Ing. Alexander Endara, desarrollador inmobiliario asentado en la población de Barandúa, comuna de San Pablo, comenta que desde el punto de vista del desarrollo de soluciones de vivienda, la ruta tiene las características necesarias para poder crear un mercado saludable y en constante crecimiento. Actualmente poblaciones como Montañita, Olón, Dos Mangas; se han desarrollado bastante en cantidad, pero de forma un poco desordenada. Piensa que la mejor solución sería una correcta planificación en la provisión de servicios básicos, vías de acceso, así como también mejorar la oferta turística existente.

Se muestra bastante optimista con las proyecciones del mercado de bienes raíces que se da en la Ruta del Spondylus, tanto así que personalmente es el desarrollador de un proyecto inmobiliario en la Comuna de San Pablo que se comercializará 100% en los Estados Unidos. También cree que esto debe ir de la mano con el crecimiento de la economía local; la construcción de un buen centro de acopio para los pescadores de las comunas sería una buena iniciativa que ayudará con el ornato de las comunas inmersas en este proyecto.

Por último, Taylor, nombre ficticio escogido por el entrevistado, ya que por motivos de seguridad y experiencia (malas experiencias cercanas en Vilcabamba) prefirió hacerlo de esta forma.

Taylor es uno de los tantos casos de turistas extranjeros, que luego de una investigación en línea, decidió que una visita a Ecuador podría ayudar a decidir su nuevo hogar lejos de casa.

Llego hace 10 años y tuvo la oportunidad de visitar muchos sitios antes de escoger su primer nuevo hogar en Ecuador. Influenciado por un familiar compró una casa en Vilcabamba, pero luego de un año la vendió y decidió ir hacia lugares más cálidos. La Ruta del Spondylus fue el área seleccionada, y la comuna San José fue su primera experiencia en la zona. Actualmente tiene una casa en Oloncito, en la cual vive desde hace 4 años.

El considera que los turistas que esta ruta podría atraer, se van a ver beneficiados, ya que lo que ellos buscan es que se les facilite el acceso a estas soluciones habitacionales, sobre todo aquellas que cuentan con todas las facilidades que harían sus vidas en el sector, mucho más llevaderas.

### **2.3. Perfil del Turista**

Características.

- Nacionalidad.  
Estadounidenses con el 54,09%.
- Género.  
Hombres. 61%.
- Edad.  
61 años en adelante. 56%.
- Contratación de servicios turísticos.

El 69% contrató servicios turísticos.

- Destinos.

Los que visitaron la costa son el 42%.

- Deseo de cambio de domicilio.

Si. 31%

Tal vez. 31%

- Ecuador como primera opción.

Si. 41,64%

Tal vez. 34,52%

- Deseo de contratar la ruta de este proyecto.

Si. 57%

Tal vez. 26%

#### **2.4. Síntesis del capítulo**

Luego de la aplicación de las herramientas seleccionadas en este capítulo, para la obtención de información importante para la realización de este proyecto, además de tomar en cuenta los diferentes comportamientos de los participantes, se ha evidenciado ciertos aspectos antes desconocidos por el autor del proyecto.

La gente aún mantiene cierta reserva hacia la interacción con personas fuera de su entorno, situación que se vio evidenciada en la realización de la encuesta en la zona.

Los resultados que arrojó la encuesta realizada, muestran que existiría interés por parte de los turistas en visitar la ruta propuesta. Varios factores que se encuentran

presentes en la zona, son las principales razones por las cuales la gente ha llegado a asentarse y lo que ayudaría a promocionar este producto.

Se pudo observar varios desarrollos inmobiliarios, que se encontraban paralizados por la pandemia, y que actualmente han empezado nuevamente con los trabajos y la comercialización de los mismos para recuperar el tiempo perdido.

Gracias a la información obtenida en las entrevistas, se pudo evidenciar el deseo de colaboración entre los participantes de este proyecto, especialmente entre los miembros del sector turístico y los promotores inmobiliarios, para los cuales el proyecto sería una nueva herramienta de ventas.



### **3. CAPÍTULO III. PROPUESTA**

#### **3.1. Título de la propuesta – Descripción**

RUTA TURÍSTICA DE BIENES RAÍCES EN EL CANTÓN SANTA ELENA, PROVINCIA DE SANTA ELENA, EN LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA COMUNA AYANGUE Y LA COMUNA LA ENTRADA, UBICADAS SOBRE LA RUTA DEL SPONDYLUS.

Santa Elena es uno de los más importantes destinos de turismo de Sol y Playa del Ecuador.

“Son diversas las opciones que los turistas tienen en la provincia de Santa Elena, que van acompañadas de los pintorescos poblados ancestrales y que, además, conllevan al deleite de nuevas experiencias y aventuras.” (MINTUR, 2017)

Hoy en día, se puede encontrar también un gran desarrollo en otro sector económico, la construcción. Es así que varias parroquias y comunas del cantón Santa Elena han desarrollado infraestructura y servicios entorno a este negocio que atrae a nuevos residentes a la zona. El clima y la tranquilidad del área del proyecto son las principales razones por las cuales se ha transformado en un mercado atractivo para este desarrollo.

Para el desarrollo de esta ruta se manejará la metodología emitida por la autora Majo Espín en su trabajo “Diseño de Rutas Turísticas”, trabajo citado en el apartado 1.1.5 del presente trabajo.

### 3.2. Inventario de los atractivos de la zona de estudio.

Para la selección de los destinos a ser utilizados, se recurrió al Inventario de Atractivos Turísticos 2004 y a su actualización de diciembre del 2018. Ambos documentos elaborados y divulgados por el MINTUR. (MINTUR, s.f.)

#### Matriz de Inventario de Atractivos Turísticos 2004.

PROVINCIA	CANTON	NOMBRE DEL ATRACTIVO	CATEGORÍA	TIPO	SUB TIPO	JERAR QUÍA	PUBLI C.	PRIVA D.
Santa Elena	Santa Elena	Bosque de la Comuna Dos Mangas	Sitios Naturales	Bosques	Bosque Seco Tropical	II	X	
Santa Elena	Santa Elena	Cascadas de Alex	Sitios Naturales	Ríos	Cascada	I	X	
Santa Elena	Santa Elena	Islote de El Pelado	Sitios Naturales	Tierras Insulares	Islote	II	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa de Ayangue	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa	II	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa de Cadeate	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa	I	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa de La Curia	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa	II	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa de La Entrada	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa / línea de costa	I	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa de las Núñez	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa / línea de costa	II	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa de Manglaralto	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa	II	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa de Montañita	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa	IV	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa de Olón	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa	II	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa de San José	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa	II	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa de San Pedro	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa	II	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa de Palmar	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa	I	X	
Santa Elena	Santa Elena	Playa Libertador Bolívar	Sitios Naturales	Costas o Litorales	Playa	II	X	
Santa Elena	Santa Elena	Reserva Ecológica Comunal de Loma Alta	Sitios Naturales	Sistema de Áreas Protegidas	Reserva ecológica	II	X	
Santa Elena	Santa Elena	Artes gastronómicas con Harina de trigo	Manifestaciones Culturales	Etnografía	Comida Tradicional	I	X	
Santa Elena	Santa Elena	Artesanías (Orfebrería) de Sinchal	Manifestaciones Culturales	Etnografía	Artesanías	I		X

Santa Elena	Santa Elena	Artesanías de marfil vegetal	Manifestaciones Culturales	Etnografía	Artesanías	II		X
Santa Elena	Santa Elena	Artesanías de Paja toquilla	Manifestaciones Culturales	Etnografía	Artesanías	I		X
Santa Elena	Santa Elena	Colección Arqueológica y privada de la Comuna de Valdivia / Museo de Valdivia	Manifestaciones Culturales	Históricas	Yacimientos Arqueológicos	I	X	
Santa Elena	Santa Elena	Santuario de la Virgen Estrella de Mar	Manifestaciones Culturales	Manifestaciones técnicas y científicas	Obra Técnica	II		X
Santa Elena	Santa Elena	Talleres de Secado de Toquilla	Manifestaciones Culturales	Manifestaciones técnicas y científicas	Explotaciones Industriales	I		X

Tabla 13: Matriz de Inventario de Atractivos Turísticos 2004.

Fuente: Ministerio de Turismo. <https://servicios.turismo.gob.ec/index.php/30-servicios-mintur>

### Actualización inventario atractivos turísticos diciembre 2018.

PROVINCIA	CANTON	NOMBRE DEL ATRACTIVO	CATEGORÍA	TIPO	SUB TIPO	JERARQUÍA
Santa Elena	Santa Elena	PLAYA DE MONTAÑITA	ATRACTIVOS NATURALES	COSTAS O LITORALES	PLAYA	II
Santa Elena	Santa Elena	CATEDRAL DE EMPERATRIZ DE SANTA ELENA	MANIFESTACIONES CULTURALES	ARQUITECTURA	HISTÓRICA / VERNÁCULA	II
Santa Elena	Santa Elena	TALLERES DE SECADO DE PAJA TOQUILLA	MANIFESTACIONES CULTURALES	REALIZACIONES TÉCNICAS Y CIENTÍFICAS	CENTROS INDUSTRIALES	II
Santa Elena	Santa Elena	MUSEO VENUS VALDIVIA	MANIFESTACIONES CULTURALES	ARQUITECTURA	INFRAESTRUCTURA CULTURAL	II
Santa Elena	Santa Elena	ARTESANÍAS DE LA COMUNA DOS MANGAS	MANIFESTACIONES CULTURALES	ACERVO CULTURAL Y POPULAR	ARTESANÍAS Y ARTE	II
Santa Elena	Santa Elena	BOSQUE TROPICAL DOS MANGAS	ATRACTIVOS NATURALES	BOSQUES	HÚMEDO TROPICAL	II
Santa Elena	Santa Elena	PARQUE MARINO VALDIVIA	MANIFESTACIONES CULTURALES	ARQUITECTURA	INFRAESTRUCTURA RECREATIVA	III
Santa Elena	Santa Elena	MUSEO AMANTES DE SUMPA	MANIFESTACIONES CULTURALES	ARQUITECTURA	INFRAESTRUCTURA CULTURAL	II

Tabla 14: Actualización Inventario Atractivos Turísticos Diciembre 2018

Fuente: Ministerio de Turismo. <https://servicios.turismo.gob.ec/index.php/30-servicios-mintur>

### 3.3. Macro y micro localización

#### Macro – localización.

La macro - localización del proyecto es en América Del Sur, Ecuador, Provincia de Santa Elena, que se encuentra ubicada en la Costa Ecuatoriana, sobre la Ruta del Spéndylus, con una extensión de 3,696 kilómetros cuadrados. Limita al norte con la Provincia de Manabí, al sur y oeste con el Océano Pacífico y al este con la Provincia del Guayas.

#### MAPA DE MACRO - LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

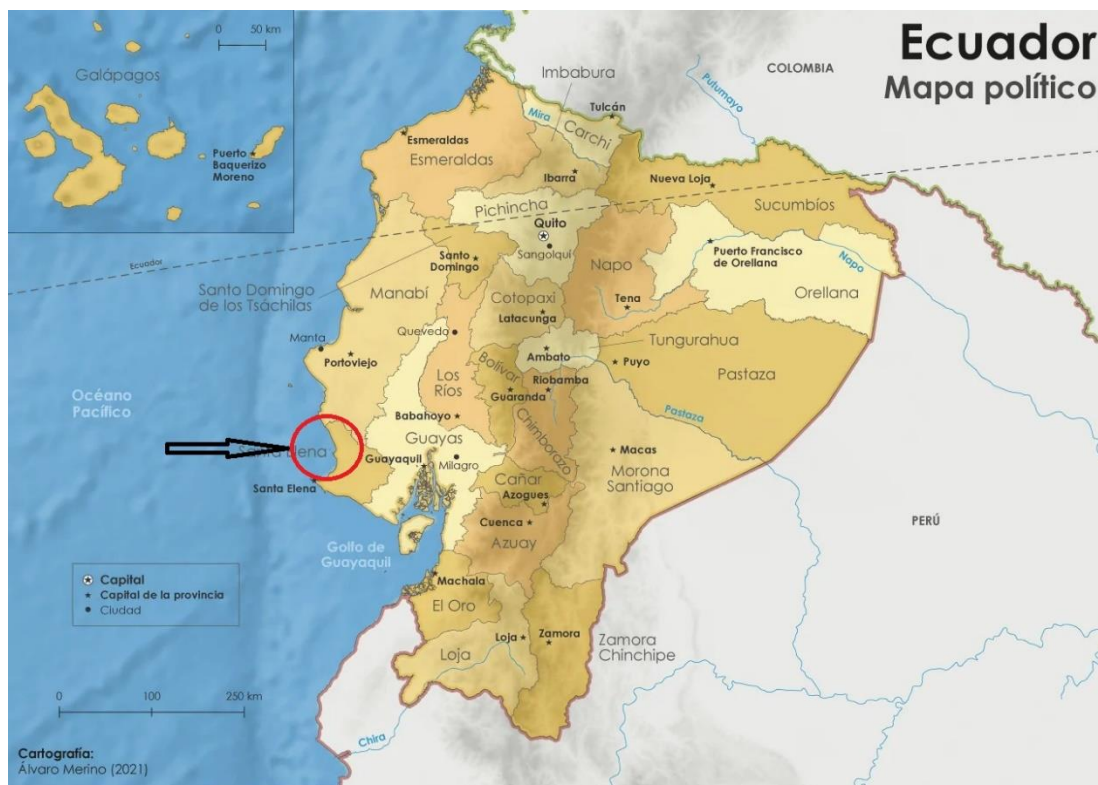


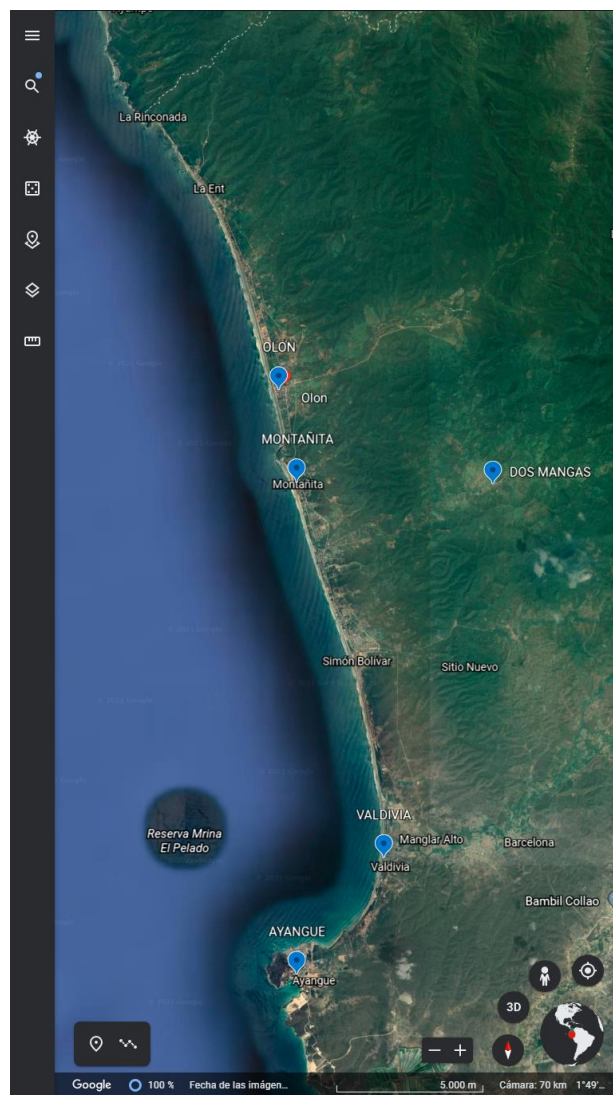
Ilustración 14: Mapa de macro - localización del proyecto.

Fuente: <https://elordenmundial.com/mapas/mapa-politico-ecuador/> ; elaborado por el autor.

## Micro – localización.

La Micro Localización del proyecto está ubicado en el Cantón Santa Elena, que incluye varias parroquias y comunas. Para el presente proyecto se tomaron en cuenta a las siguientes: Ayangue, Valdivia, Dos Mangas, Montañita y Olón.

### MAPA DE MICRO - LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO



*Ilustración 15: Mapa de micro - localización del proyecto.*

*Fuente: [https://earth.google.com/web/@-1.8482202,-](https://earth.google.com/web/@-1.8482202,-80.74713951,5.55881811a,69845.04669788d,30.00000079y,0h,0t,0r)*

*80.74713951,5.55881811a,69845.04669788d,30.00000079y,0h,0t,0r ; elaborado por el autor.*

### **3.4. Desarrollo de la propuesta**

#### **Introducción.**

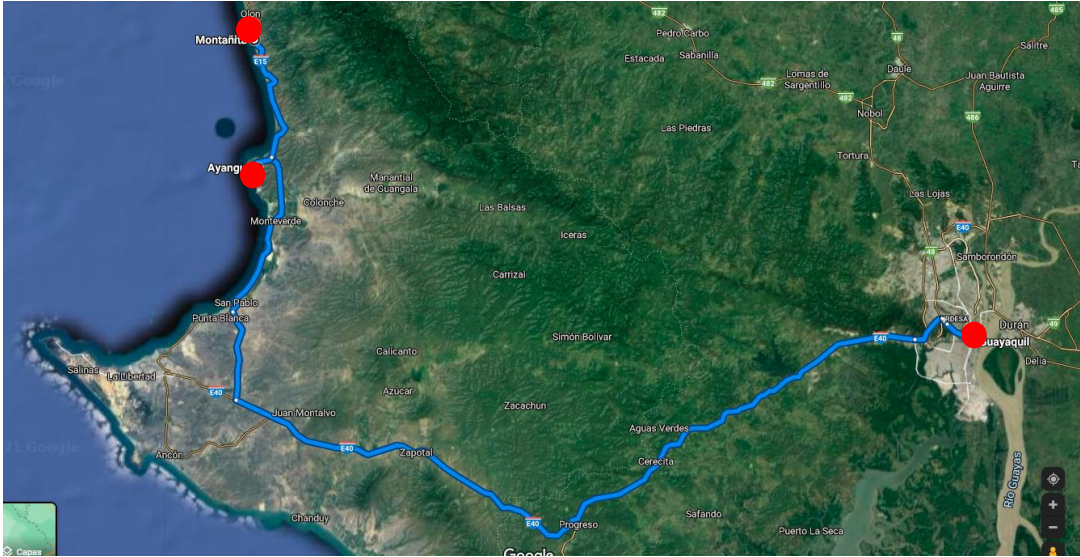
Santa Elena es una provincia de potencial turístico, especialmente de turismo de Sol y Playa. Hoy en día el desarrollo de la provincia también se ha visto influenciado por la llegada de nuevos vecinos, que día a día van convirtiendo a la provincia en un polo de desarrollo para la zona.

El tramo seleccionado para el presente proyecto inicia en la comuna de Ayangue, pertenece a la Parroquia de Colonche, cantón Santa Elena. Se extiende a lo largo de la Ruta del Spóndylus hasta llegar a la comuna La Entrada. Visitando poblados como Valdivia, Manglaralto, Montañita, Olón, entre otros que se asientan sobre esta vía.

En este segmento de la vía y en estos pueblos se encuentran varios atractivos naturales y culturales que serán tomados en cuenta para la realización de esta ruta. Entre estos podemos contar con varias playas, actividades de turismo cultural, turismo de aventura, además del ya mencionado desarrollo inmobiliario, que día a día inyecta nueva inversión en la zona, ayudando así a la creación de nuevas plazas de trabajo y la implementación y mejora de servicios que benefician a las comunidades que lo acogen.

**Diseño de la ruta.**

**Día 1.**



*Ilustración 16: Ruta Día 1*  
*Fuente: <https://www.google.com.ec/maps/> ; elaborado por el autor.*



## Día 2.

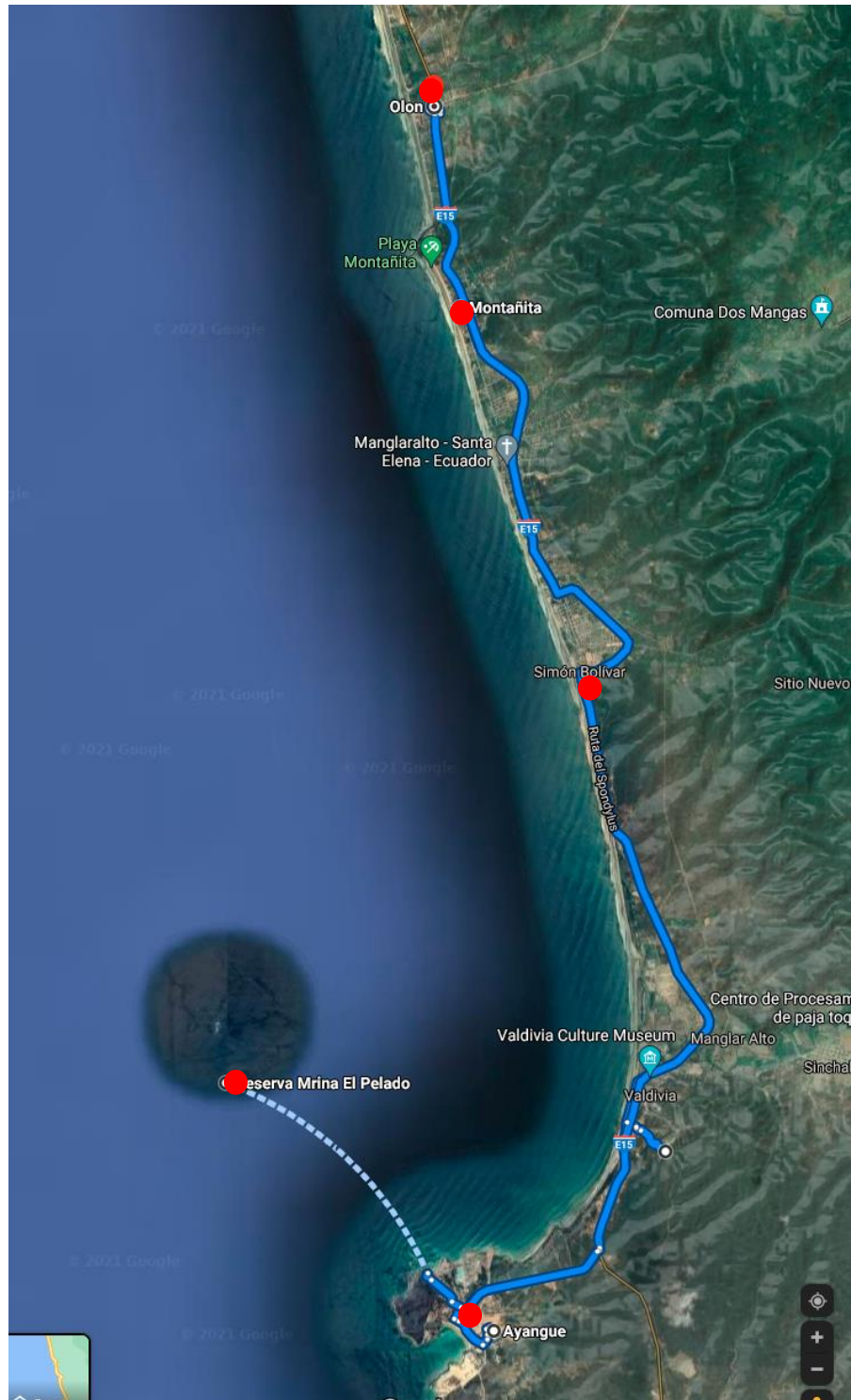


Ilustración 17: Ruta Día 2

Fuente: <https://www.google.com.ec/maps/>; elaborado por el autor.



### Día 3.

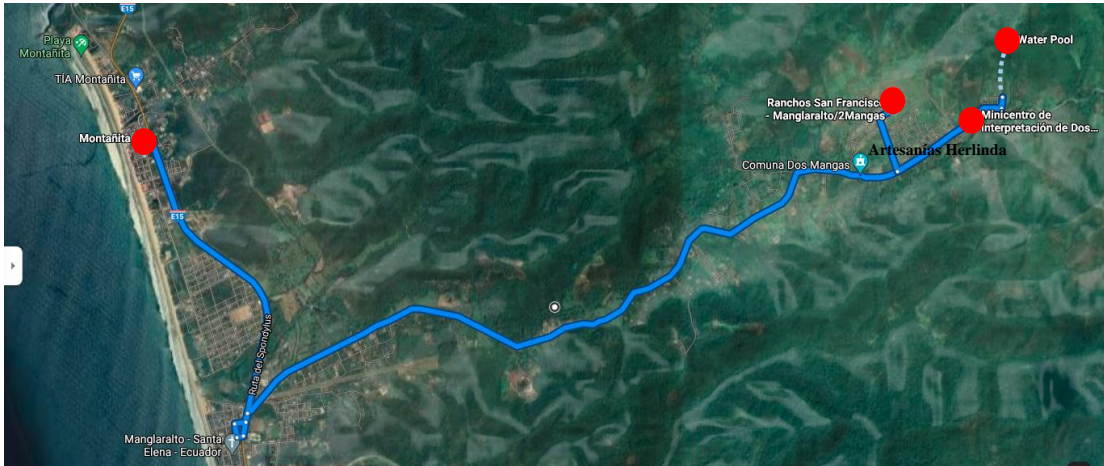


Ilustración 18: Ruta Día 3.

Fuente: <https://www.google.com.ec/maps/>; elaborado por el autor.

### Día 4.

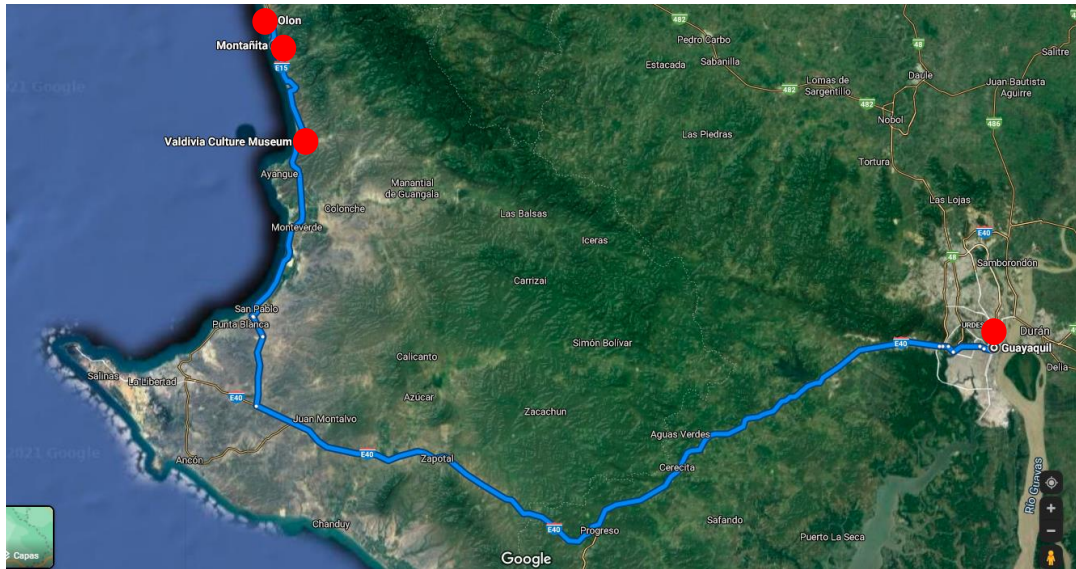


Ilustración 19: Ruta Día 4.

Fuente: <https://www.google.com.ec/maps/>; elaborado por el autor.

### **Construcción del Itinerario.**

Para la construcción del itinerario se han tomado en cuenta tres (3) aspectos:

- Duración.- Observando las recomendaciones del Chef Luis Tenempaguay, Ex – Presidente de la Cámara de Turismo de Santa Elena y actual Vicepresidente, quien en la entrevista realizada, a su criterio, la duración del tour, para la zona establecida en este proyecto, debería ser de 4 días y 3 noches.
- Atractivos.- En este caso se tomó como referencia el inventario de atractivos turísticos del MINTUR. Además, también se basó la selección en la proximidad de las actividades a los proyectos inmobiliarios a ser visitados.
- Proyectos Inmobiliarios.- Los proyectos inmobiliarios incluidos en este proyecto han sido seleccionados de acuerdo a su permanencia en el tiempo como una inversión seria para los turistas, además de contar con todos los servicios básicos y facilidades como tiendas, servicios médicos, transporte, entre otros. (Anexo N.- 5)

## ITINERARIO DE LA RUTA TURÍSTICA DE BIENES RAICES

	HORA	LOCACIÓN	ORIGEN	DESTINO	RECORRIDO APROX.	TIEMPO VISITA	ACTIVIDADES
<b>D I A 1</b>	8:00	AYANGUE	GUAYAQUIL	MALECÓN DE AYANGUE	3 H	2 H	Tiempo libre para visita a la playa y compra de artesanías
	13:00	AYANGUE	AYANGUE	AYANGUE	0 MIN	1 H 30 MIN	Almuerzo Comedor Tolita.
	14:30	AYANGUE	AYANGUE	AYANGUE	10 MIN	2 H	Visita al proyecto inmobiliario denominado "Vista Pacífico"
	16:40	MONTAÑITA	AYANGUE	MONTAÑITA	45 MIN		Tiempo Libre
	19:30	MONTAÑITA	MONTAÑITA	MONTAÑITA	0 MIN	1 H 30 MIN	Cena Restaurante Pígro.
	21:00	MONTAÑITA	MONTAÑITA	MONTAÑITA	0 MIN		Pernoctación
<b>D I A 2</b>	7:30	MONTAÑITA	MONTAÑITA	MONTAÑITA	0 MIN	1 H	Desayuno incluido en el hotel.
	8:30	AYANGUE	MONTAÑITA	AYANGUE	45 MIN	2 H	Visita a la Reserva Marina El Pelado a cargo de "Ray Aguila". Snorkel.
	11:30	LIBERTADOR SIMON BOLÍVAR	AYANGUE	LIBERTADOR SIMON BOLÍVAR	30 MIN	30 MIN	Artesanías realizadas con fibras naturales.
	12:30	MONTAÑITA	LIBERTADOR SIMON BOLÍVAR	MONTAÑITA	30 MIN	1 H 30 MIN	Almuerzo Restaurante Tikilimbo.
	14:30	OLÓN	MONTAÑITA	OLÓN	15 MIN	2 H	Visita al proyecto inmobiliario denominado "Hacienda Olonche"
	16:45	OLÓN	OLÓN	OLÓN	5 MIN		Tiempo libre.
	19:00	OLÓN	OLÓN	OLÓN	0 MIN	1 H 30 MIN	Cena Restaurante Momo
	20:30	MONTAÑITA	OLÓN	MONTAÑITA	15 MIN		Pernoctación

<b>D I A 3</b>	7:30	<b>MONTAÑITA</b>	MONTAÑITA	MONTAÑITA	0 MIN	1 H	Desayuno incluido en el hotel.
	8:30	<b>DOS MANGAS</b>	MONTAÑITA	DOS MANGAS	30 MIN	4 H	Visita a los Senderos de la comunidad. Sendero Cascadas.
	13:00	<b>DOS MANGAS</b>	DOS MANGAS	DOS MANGAS	0 MIN	1 H 30 MIN	Almuerzo en el restaurante de la comunidad.
	14:30	<b>DOS MANGAS</b>	DOS MANGAS	DOS MANGAS	0 MIN	30 MIN	Artesanías de Herlinda González.
	15:00	<b>DOS MANGAS</b>	DOS MANGAS	DOS MANGAS	5 MIN	2 H	Visita al proyecto inmobiliario denominado "Ranchos San Francisco"
	17:00	<b>MONTAÑITA</b>	DOS MANGAS	MONTAÑITA	30 MIN		Tiempo Libre
	19:00	<b>MONTAÑITA</b>	MONTAÑITA	MONTAÑITA	0 MIN	1 H 30 MIN	Cena Restaurante Kapadokia.
	20:30	<b>MONTAÑITA</b>	MONTAÑITA	MONTAÑITA	0 MIN		Pernoctación
<b>D I A 4</b>	7:30	<b>MONTAÑITA</b>	MONTAÑITA	MONTAÑITA	0 MIN	1 H	Desayuno incluido en el hotel.
	8:30	<b>MONTAÑITA</b>	MONTAÑITA	OLÓN	10 MIN		Tiempo libre.
	10:30	<b>OLÓN</b>	OLÓN	OLÓN	5 MIN	1 H	Visita al proyecto inmobiliario denominado "Ventura Resort"
	11:30	<b>OLÓN</b>	OLÓN	OLÓN	5 MIN		Tiempo libre.
	12:00	<b>OLÓN</b>	OLÓN	OLÓN	0 MIN	1 H 30 MIN	Almuerzo Restaurante Spóndylus.
	13:30	<b>VALDIVIA</b>	OLÓN	VALDIVIA	45 MIN	1 H	Visita al Museo de la Cultura Valdivia.
	15:15	<b>GUAYAQUIL</b>	VALDIVIA	GUAYAQUIL	3 H		Fin de los servicios.

*Tabla 15: Itinerario de la Ruta.  
Fuente: Elaborado por el autor.*

**Costos.**

Se han elaborado dos cuadros que detallan los servicios, actividades, hospedaje, alimentación y transporte que conforman la Ruta Turística de Bienes Raíces con sus respectivos precios. Cabe mencionar que el valor asignado al transporte y guía son valores grupales e incluyen hospedaje y alimentación de chofer y guía.

El primer cuadro presenta los costos para 1 persona. Basado en la experiencia adquirida realizando estos recorridos, además de la información recibida en la entrevista al residente extranjero, el segundo cuadro presenta los valores para un grupo de 4 personas, que es un grupo típico de viaje en esta zona.

## CUADRO DE COSTOS N.- 1

DIA 1							
SERVICIO	PROVEEDOR	ALMUERZO	CENA	COSTO X GRUPO	COSTO X PAX	N. PAX	COSTO TOTAL
TRANSPORTE	ALEJANDRO CARRERA			\$ 120,00			\$ 120,00
GUÍA	RICARDO VILLALOBOS			\$ 80,00			\$ 80,00
ALIMENTACIÓN	COMEDOR PANCHITA	\$ 18,00			\$ 18,00	1	\$ 18,00
	PIGRO		\$ 18,00		\$ 18,00	1	\$ 18,00
ALOJAMIENTO	KUNDALINI				\$ 40,00	1	\$ 40,00
<b>\$ 276,00</b>							
DIA 2							
SERVICIO	PROVEEDOR	ALMUERZO	CENA	COSTO X DÍA	COSTO X PAX	N. PAX	COSTO TOTAL
TRANSPORTE	ALEJANDRO CARRERA			\$ 120,00			\$ 120,00
GUÍA	RICARDO VILLALOBOS			\$ 80,00			\$ 80,00
ENTRADAS	MARCELO YAGUAL				\$ 20,00	1	\$ 20,00
ALIMENTACIÓN	TIKILIMBO (MONTAÑITA)	\$ 18,00			\$ 18,00	1	\$ 18,00
	MOMO (OLÓN)		\$ 20,00		\$ 20,00	1	\$ 20,00
ALOJAMIENTO	KUNDALINI				\$ 40,00	1	\$ 40,00
<b>\$ 298,00</b>							
DIA 3							
SERVICIO	PROVEEDOR	ALMUERZO	CENA	COSTO X DÍA	COSTO X PAX	N. PAX	COSTO TOTAL
TRANSPORTE	ALEJANDRO CARRERA			\$ 120,00			\$ 120,00
GUÍA	RICARDO VILLALOBOS			\$ 80,00			\$ 80,00
GUÍA NATIVO	COMUNA DOS MANGAS			\$ 20,00			\$ 20,00
ENTRADAS	COMUNA DOS MANGAS				\$ 2,50	1	\$ 2,50
ALIMENTACIÓN	COMUNA DOS MANGAS	\$ 8,00			\$ 8,00	1	\$ 8,00
	KAPADOKIA (MONTAÑITA)		\$ 20,00		\$ 20,00	1	\$ 20,00
ALOJAMIENTO	KUNDALINI				\$ 40,00	1	\$ 40,00
<b>\$ 290,50</b>							
DIA 4							
SERVICIO	PROVEEDOR	ALMUERZO	CENA	COSTO X DÍA	COSTO X PAX	N. PAX	COSTO TOTAL
TRANSPORTE	ALEJANDRO CARRERA			\$ 120,00			\$ 120,00
GUÍA	RICARDO VILLALOBOS			\$ 80,00			\$ 80,00
ENTRADAS	MUSEO CULTURA VALDIVIA				\$ 1,00	1	\$ 1,00
ALIMENTACIÓN	SPÓNDYLUS (OLÓN)	\$ 20,00			\$ 20,00	1	\$ 20,00
<b>\$ 221,00</b>							
<b>SUBTOTAL</b>							<b>\$ 1.085,50</b>
<b>GASTO ADMINISTRATIVO 10%</b>							<b>\$ 108,55</b>
<b>IMPREVISTOS 1%</b>							<b>\$ 10,86</b>
<b>UTILIDAD 22%</b>							<b>\$ 238,81</b>
<b>SIN TRANSPORTE</b>	<b>IVA 12%</b>						<b>\$ 72,66</b>
<b>TOTAL</b>							<b>\$ 1.516,38</b>

*Ilustración 20: Cuadro de Costos para 1 persona.*

*Fuente: Elaborado por el autor.*

## CUADRO DE COSTOS N.- 2

DIA 1							
SERVICIO	PROVEEDOR	ALMUERZO	CENA	COSTO X GRUPO	COSTO X PAX	N. PAX	COSTO TOTAL
TRANSPORTE	ALEJANDRO CARRERA			\$ 150,00			\$ 150,00
GUÍA	RICARDO VILLALOBOS			\$ 80,00			\$ 80,00
ALIMENTACIÓN	COMEDOR PANCHITA	\$ 18,00			\$ 18,00	4	\$ 72,00
	PIGRO		\$ 18,00		\$ 18,00	4	\$ 72,00
ALOJAMIENTO	KUNDALINI				\$ 40,00	4	\$ 160,00
							<b>\$ 534,00</b>
DIA 2							
SERVICIO	PROVEEDOR	ALMUERZO	CENA	COSTO X DÍA	COSTO X PAX	N. PAX	COSTO TOTAL
TRANSPORTE	ALEJANDRO CARRERA			\$ 150,00			\$ 150,00
GUÍA	RICARDO VILLALOBOS			\$ 80,00			\$ 80,00
ENTRADAS	MARCELO YAGUAL				\$ 20,00	4	\$ 80,00
ALIMENTACIÓN	TIKILIMBO (MONTAÑITA)	\$ 18,00			\$ 18,00	4	\$ 72,00
	MOMO (OLÓN)		\$ 20,00		\$ 20,00	4	\$ 80,00
ALOJAMIENTO	KUNDALINI				\$ 40,00	4	\$ 160,00
							<b>\$ 622,00</b>
DIA 3							
SERVICIO	PROVEEDOR	ALMUERZO	CENA	COSTO X DÍA	COSTO X PAX	N. PAX	COSTO TOTAL
TRANSPORTE	ALEJANDRO CARRERA			\$ 150,00			\$ 150,00
GUÍA	RICARDO VILLALOBOS			\$ 80,00			\$ 80,00
GUÍA NATIVO	COMUNA DOS MANGAS			\$ 20,00			\$ 20,00
ENTRADAS	COMUNA DOS MANGAS				\$ 2,50	4	\$ 10,00
ALIMENTACIÓN	COMUNA DOS MANGAS	\$ 8,00			\$ 8,00	4	\$ 32,00
	KAPADOKIA (MONTAÑITA)		\$ 20,00		\$ 20,00	4	\$ 80,00
ALOJAMIENTO	KUNDALINI				\$ 40,00	4	\$ 160,00
							<b>\$ 532,00</b>
DIA 4							
SERVICIO	PROVEEDOR	ALMUERZO	CENA	COSTO X DÍA	COSTO X PAX	N. PAX	COSTO TOTAL
TRANSPORTE	ALEJANDRO CARRERA			\$ 150,00			\$ 150,00
GUÍA	RICARDO VILLALOBOS			\$ 80,00			\$ 80,00
ENTRADAS	MUSEO CULTURA VALDIVIA				\$ 1,00	4	\$ 4,00
ALIMENTACIÓN	SPÓNDYLUS (OLÓN)	\$ 20,00			\$ 20,00	4	\$ 80,00
							<b>\$ 314,00</b>
<b>SUBTOTAL</b>							<b>\$ 2.002,00</b>
<b>GASTO ADMINISTRATIVO 10%</b>							<b>\$ 200,20</b>
<b>IMPREVISTOS 1%</b>							<b>\$ 20,02</b>
<b>UTILIDAD 22%</b>							<b>\$ 440,44</b>
<b>SIN TRANSPORTE IVA 12%</b>							<b>\$ 168,24</b>
<b>TOTAL</b>							<b>\$ 2.830,90</b>
<b>PRECIO POR PAX</b>							<b>\$ 707,73</b>

*Ilustración 21: Cuadro de Costos para 4 personas.  
Fuente: Elaborado por el autor.*

## **Guion Interpretativo.**

El guion interpretativo es una herramienta que sirve como guía para el desarrollo del recorrido, en donde se debe resaltar los diferentes atractivos que se visitarán en la ruta.

### **Día 1.**

¡Hola! Buenos días con todos. ¿Cómo están? ¿Cómo estuvo su descanso? ¿Qué tal el desayuno?

Mi nombre es Ricardo Villalobos, soy un guía nacional de turismo, certificado por el Gobierno del Ecuador y seré su guía durante los siguientes cuatro días, mientras recorremos la ruta del Spóndylus ubicado en la provincia de Santa Elena.

Durante estos cuatro días visitaremos varios pueblos que se asientan sobre esta vía y tendremos la oportunidad de realizar algunas actividades en cada una de ellas.

Además, también visitaremos varios proyectos inmobiliarios de diferentes clases con diferentes atractivos y oportunidades de negocio, así como también una buena oportunidad para encontrar el hogar de sus sueños.

Muchas gracias y bienvenidos.

Nuestro primer destino será Ayangué, luego de un viaje que tomará aproximadamente 3 horas, tendremos la oportunidad de relajarnos en la playa y también de apreciar las diferentes artesanías que la gente de la comuna realiza. Luego de un delicioso almuerzo preparado por los moradores de la zona nos dirigiremos hacia nuestra siguiente actividad.



Ayangue es un pequeño pueblo de pescadores, fue fundado en 1982, esta comuna pertenece a la parroquia Colonche, que a su vez pertenece al cantón Santa Elena de la provincia de Santa Elena

En la actualidad debido a su cercanía con la reserva Marina El Pelado, actividad que tendremos la oportunidad de realizarlo el día de mañana, su oferta turística se ha diversificado y en la actualidad podemos realizar deportes de aventura como son el buceo y el snorkeling.

Ahora con energías renovadas nos dirigiremos a visitar nuestro primer proyecto aquí en Ayangue. El proyecto Vista Pacífico cuenta con dos clases de viviendas, departamentos y casas que van desde \$175000 hasta \$218000.

Este proyecto está planificado para su entrega en 36 meses y cuenta con todos los servicios necesarios para una vida sin complicaciones. Cuenta con varias áreas verdes, acceso directo a la playa, piscina, canchas deportivas y todo lo que uno puede necesitar para vivir.

Además, se encuentra a tan sólo 30 minutos de los centros poblados más grandes, como son Libertad, Santa Elena y Salinas, donde podremos encontrar todo lo que podamos necesitar.

Nuestro siguiente destino será la comuna de Montañita, un pueblo que ha tenido un crecimiento acelerado gracias a la llegada de varios turistas extranjeros, que al final decidieron integrarse a la comunidad y hoy son vecinos de este pueblo. Una de sus principales actividades es el surf. La calidad de las olas de esta zona ha ayudado a que Montañita sea reconocida a nivel mundial por surfistas e incluso ha llegado a ser parte

del circuito mundial de surf. Su vida nocturna es bastante activa y es considerada uno de los mejores destinos a visitar en las costas del Ecuador.

## **Día 2.**

Muy buenos días con todos. Espero que hayan tenido un buen descanso.

El día de hoy nos dirigiremos nuevamente hacia la Comuna de Ayangue, aquí entraremos en contacto con Marcelo Yagual, quien será nuestro guía en la visita a la Reserva Marina El Pelado. En este viaje tendremos la oportunidad de realizar actividades marinas como el buceo y el snorkeling. Nuestro recorrido tomará aproximadamente 2 horas. El avistamiento de ballenas es otra actividad, que se realiza durante la temporada de apareamiento de las ballenas jorobadas que llegan a playas ecuatorianas entre los meses de junio y mediados de octubre.

En nuestro camino hacia Montañita, destino escogido para almorzar, nos detendremos por unos minutos en la Comuna Libertador Simón Bolívar, aquí podremos visitar varias tiendas de artesanías realizadas por los lugareños. Estas artesanías son elaboradas a mano y sus principales materiales son las fibras vegetales, específicamente la paja toquilla.

Ahora tomaremos nuestro transporte para dirigirnos a visitar el segundo proyecto de este tour. Hacienda Olonche es un desarrollo inmobiliario que cuenta con 4 etapas. Hacienda Olonche ofrece venta de lotes de terreno y casas construidas de diferentes modelos y costos. Cuenta con áreas verdes, canchas, piscinas, laguna de pesca y un área comercial que cuenta con tiendas y un dispensario médico. Cuenta con facilidades

de pago y los costos de las viviendas van desde los \$105000 hasta \$247000. Una vez realizada la compra, la entrega se hace en 6 meses.

En este momento nos dirigiremos hacia la comuna de Olón para cenar. Este pequeño poblado es uno de los principales puntos de reunión de los nuevos residentes de la zona. Su oferta gastronómica es muy buena y cuenta con algunos de los mejores restaurantes de la ruta. Es el inicio de una playa que recorre varios pueblos y cuenta con más de 8 kilómetros de playas.

### **Día 3.**

Buenos días con todos. El día de hoy nos tiene preparado un gran encuentro con la naturaleza. Hoy visitaremos la Comuna Dos Mangas, famosa por el turismo de naturaleza. El avistamiento de aves y de mamíferos como los monos aulladores, es algo común mientras recorremos uno de los senderos con los que esta comunidad cuenta. Nuestro punto de encuentro con la comunidad será el Minicentro de Interpretación de Dos Mangas, aquí nos reuniremos con un guía nativo, que será el encargado de acompañarnos en la actividad, brindándonos información importante de lo que encontraremos en el sendero. El Sendero de Las Cascadas tiene una duración aproximada de 4 horas durante las cuales disfrutaremos de la flora y fauna que ofrece la zona.

Al terminar el recorrido y luego del almuerzo, visitaremos a Herlinda González, famosa artesana de Dos Mangas. Ella elabora sus artesanías en paja toquilla y tagua, también conocida como marfil vegetal. Ella es uno de los símbolos de la comunidad, quien ha venido realizando su actividad por más de 30 años.

Para continuar conoceremos otro de los proyectos inmobiliarios que se desarrollan en nuestro recorrido. Ranchos San Francisco es la unión perfecta entre confort y paz. Se ubica a 10 minutos de Manglaralto y a 15 minutos de Montañita, los cuales son los centros poblados más cercanos y que cuentan con todos los bienes y servicios necesarios para no tener que alejarse mucho de la comuna. Ranchos San Francisco ofrece terrenos en venta a precios muy accesibles. Los terrenos tienen una dimensión mínima de 1000 metros cuadrados, además cuentan con planes de financiamiento para la compra.

#### **Día 4.**

¡Muy buen día para todos!

El día de hoy será un día más relajado. En la mañana disfrutaremos de las maravillosas playas que nos ofrece esta ruta, entre las cuales tenemos a Olón, Curía, San José, Las Núñez, entre otras.

Luego visitaremos el último proyecto de nuestra ruta. Ventura Resort es un desarrollo inmobiliario que nos ofrece la oportunidad de adquirir terrenos completamente urbanizados. Cuenta con todos los servicios básicos, así como también todo lo referente a la obra civil necesaria para habitar en la zona. Los lotes que ofrecen empiezan en 800 metros cuadrados y oscilan entre los \$180 y \$200 por m<sup>2</sup>. También se puede optar por terrenos unifamiliares o dúplex.

Luego de nuestro almuerzo, nos dirigiremos hacia la comuna de Valdivia, cuyo nombre está dedicado a una de las culturas ecuatorianas más famosas y antiguas del Ecuador y Latinoamérica. Ahí, de la mano de un guía del museo, podremos visitar el

Museo de La Cultura Valdivia, que cuenta con una colección de casi 1000 piezas que fueron inventariadas entre 2013 y 2014, que nos llevarán a través de la historia de esta cultura y otras más de la costa centro sur, como la Manteño, Huancavilca, Guangala y Chorrera.

Al finalizar nuestra visita al museo nos dirigiremos de regreso a la ciudad de Guayaquil, donde terminaremos nuestro recorrido.

Muchas gracias.

### 3.5. Síntesis del capítulo



*Ilustración 22: Vista Pacifico – Ayangue*

*Fuente: <https://geobienes.com/proyectos/vista-pacifico-urbanizacion-junto-al-mar>*

Al finalizar este capítulo, se ha podido consolidar toda la información obtenida a lo largo de esta investigación, con el objeto de plasmar un producto que pueda ser promocionado, distribuido y comercializado para beneficiar a todos los actores del mismo.

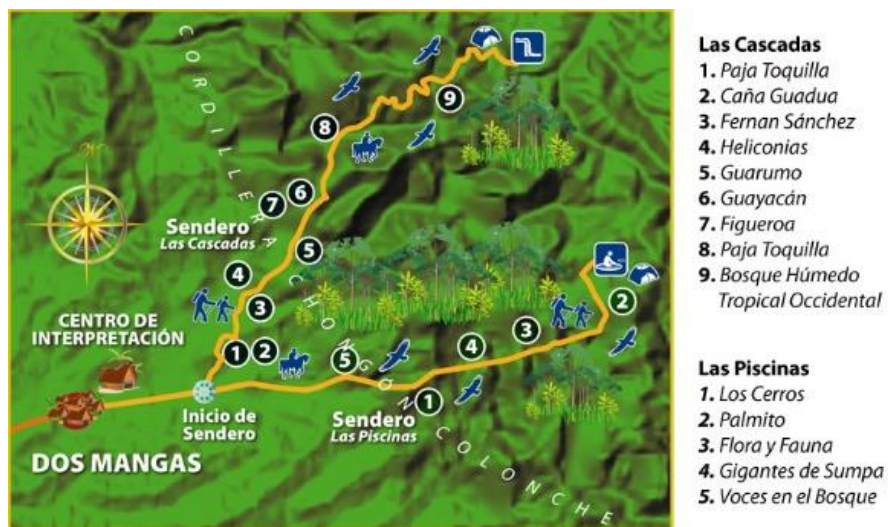


Ilustración 23: Senderos en la Comunidad de Dos Mangas  
 Fuente: <https://www.santaelena.gob.ec/index.php/senderos-tur%C3%ADsticos>

A través de la recopilación de datos de los diferentes proveedores de los servicios inmersos en el proyecto, además de seleccionar los diferentes atractivos a ser incluidos, se logró elaborar un itinerario que incluya actividades de turismo de Sol y Playa, turismo de aventura, turismo de naturaleza, senderismo, avistamiento de aves, entre otras; además de contar con cuatro proyectos de desarrollo inmobiliario claves para las zonas en las que se desarrollan.



Ilustración 24: Hacienda Olonche – Olón  
 Fuente: <https://www.facebook.com/HaciendaOlonche/>





*Ilustración 25: Ranchos San Francisco - Dos Mangas*  
*Fuente: <https://www.ranchossanfrancisco.com/>*



*Ilustración 26: Ventura Resort – Olón*  
*Fuente: <https://www.ventura-resort.com/galeria.htm#contenido/>*

## CONCLUSIONES

- Al iniciar la investigación se logró identificar la inexistencia de la ruta propuesta en el presente proyecto. Gracias a los datos obtenidos mediante la investigación, pudimos determinar el potencial turístico de la zona objeto de este proyecto, así como también el gran mercado inmobiliario que se mueve en la actualidad en el área de estudio.
- La información obtenida en la fundamentación teórica ha ayudado a obtener una visión más clara de los conceptos que deben ser manejados en esta investigación, además también ha aportado con datos importantes de la legalidad a tomarse en cuenta y así presentarla como una ventaja para captar más turistas y promover el mercado de bienes raíces que se desarrolla en la zona.
- Mediante la aplicación de la metodología seleccionada para la obtención de datos importantes para la realización de este proyecto, se pudo llegar a determinar nuestro mercado objetivo, sus preferencias, así como también el grado de aceptación que la ruta propuesta tendría entre los turistas interesados en venir a recorrer el área de estudio. También se pudo conocer mediante las entrevistas la opinión de los actores de esta ruta quienes aportaron con información valiosa respecto a varios aspectos relacionados al desarrollo de la ruta, como pueden ser: duración, atractivos, servicios, entre otros; que brindaron una visión más clara de lo que se incluiría en esta ruta.



- La propuesta presentada en esta investigación pudo juntar 2 actividades económicas presentes en el área de estudio, que se han venido desarrollando de forma separada, con un itinerario que llevará al turista a conocer un poco más de la zona, mientras busca nuevos destinos de residencia temporal o permanente. Utilizando la metodología de Espín, basándonos en el Inventario de Atractivos Turísticos del Mintur, se logró determinar los atractivos a ser utilizados en la ruta, además,

## **RECOMENDACIONES**

- Es necesario promover diálogos entre los actores de esta ruta. Juntar a operadoras de turismo interesadas en implementarla y a desarrolladores inmobiliarios que podrían verse beneficiados de la ejecución de este tour.
- Impulsar a los proveedores de servicios a mejorar su oferta para así beneficiar a todas las comunidades inmersas en este proyecto.
- Se recomienda que a los guías que intervengan en esta ruta, se los capacite también en formas de promocionar los proyectos inmobiliarios.
- Hacer convenios entre los actores de la ruta, para conseguir mejores resultados. Dichos convenios deberán estar orientados a mejorar la comunicación entre los Operadores de la Ruta y los Desarrolladores Inmobiliarios, para organizar las visitas a los proyectos y así buscar beneficios para todos los actores de este proyecto.

# VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

## Estructura de la Encuesta



## ENCUESTA DE OPINIÓN

**TEMA:** REAL STATE TOUR IN SANTA ELENA - ECUADOR. (RUTA TURÍSTICA DE BIENES RAÍCES EN SANTA ELENA - ECUADOR)

**INTRODUCCIÓN:** I'm a student of "Instituto Tecnológico Internacional Universitario, ITI", who's finishing his graduation project in order to get his Professional Tour Guide degree. This project is about combining visits to natural attractions in the area and visits to real estate projects in order to take a look of a potential new house in Santa Elena. That's why I'm asking for your help filling up this survey. Thanks a lot in advance. / Soy estudiante del "Instituto Tecnológico Internacional Universitario, ITI", me encuentro terminando mi proyecto de grado para obtener su título de Guía Profesional de Turismo. Este proyecto trata de combinar las visitas a atractivos naturales de la zona con visitas a proyectos inmobiliarios en búsqueda de una potencial nueva vivienda en Santa Elena. Es por eso que le pido su ayuda llenando esta encuesta. Muchas gracias de antemano.

**Please mark with an "X" according with your preferences / Por favor marque con una "X" de acuerdo a sus preferencias.**

## DATOS INFORMATIVOS

Nationality / Nacionalidad  Ecuador  Otro:

Gender / Género  Male / Masculino  Female / Femenino

Age / Edad

50 - 60 years (años)

61 - 70 years (años)

71 and up

## CUESTIONARIO

1. ¿How did you find out about Ecuador as a touristic destination? You can choose more than one option. / ¿Mediante qué medio se enteró de Ecuador como destino turístico? Puede elegir más de una opción.

Printed or digital magazine / Revista impresa o digital

Specialized tourism websites / Páginas de turismo

Travel agencies / Agencias de Turismo

Personal recommendation / Recomendación personal

TV / Televisión

Social media / Redes sociales

Other / Otra

2. ¿Did you hire services from a Travel Agency? / ¿Contrató los servicios de una agencia de turismo?

Yes / Sí

No

3. ¿Which destinations did you choose for your trip? You can choose more than one option. / ¿Cuáles fueron los destinos seleccionados para su viaje? Puede elegir más de una opción.

- Highlands / Sierra
- Coast / Costa
- Amazon / Amazonía
- Galápagos

4. ¿Have you thought about changing your permanent residence site? / ¿Ha pensado en cambiar su lugar de residencia permanente?

- Yes / Sí    No    Maybe / Tal vez

5. ¿Would Ecuador be your first option? / ¿Sería Ecuador su primera opción?

- Yes / Sí    No    Maybe / Tal vez

6. ¿What is/are the reason/s that encourage your residence change? You can choose more than one option. / ¿Qué motiva su decisión de cambio de residencia? Puede elegir más de una opción.

- Economy / Economía
- Weather / Clima
- People / Gente
- Infrastructure / Infraestructura
- Work / Trabajo
- Family / Familia
- Otra / Other

7. ¿Have you visited any real state project in Santa Elena - Ecuador? / ¿Ha visitado algún proyecto inmobiliario en la zona de Santa Elena - Ecuador?

Yes / Sí  No

8. ¿What would be your budget to buy a new house? / ¿Cuál sería su presupuesto para la compra de una nueva vivienda?

50000 - 100000 USD

100001 - 200000 USD

200001 USD and up / en adelante

9. ¿Would you like to combine guided tourist activities with visits to real estate projects in the area? / ¿Le gustaría poder combinar actividades turísticas guiadas con visitas a proyectos inmobiliarios de la zona?

Yes / Sí

No

Maybe / Tal vez

---

**GRACIAS POR SU COLABORACIÓN**

## Estructura de la Entrevista



### ENTREVISTA ESTRUCTURADA

**TEMA:** REAL STATE TOUR IN SANTA ELENA - ECUADOR. (RUTA TURÍSTICA DE BIENES RAÍCES EN SANTA ELENA - ECUADOR)

Buenos días / buenas tardes, mi nombre es Ricardo Villalobos, soy estudiante de la carrera de Guía Nacional de Turismo, actualmente ya me encuentro egresado de la carrera y la cursé en el Instituto Tecnológico Universitario Internacional ITI, en esta entrevista vamos a tener una pequeña conversación con \_\_\_\_\_.

Por favor, \_\_\_\_\_ nos va a ayudar con algunas preguntas que hemos preparado para la entrevista.

**ENTREVISTADOR:** \_\_\_\_\_ **FECHA:** \_\_\_\_\_

**ENTREVISTADO:** \_\_\_\_\_ **LUGAR:** \_\_\_\_\_

#### Expresidente de la Cámara de Turismo de Santa Elena

1. ¿Cuánto tiempo lleva en la zona?
2. ¿Cuánto tiempo fue presidente de la Cámara de turismo de la provincia de Santa Elena?
3. Hablando acerca del turismo, ¿qué cambios significativos ha notado durante los últimos 10 años?
4. ¿Qué opina de la llegada de extranjeros como nuevos residentes y que impacto ha tenido en la zona?

5. ¿Cree que el turismo de la zona se vería beneficiado con la creación de una ruta turística que incluya visitas a proyectos inmobiliarios?
6. ¿Cree que el MINTUR apoyaría esta ruta y le daría promoción internacionalmente?
7. ¿Qué cree que le falta a Santa Elena para transformarse en una potencia turística a nivel internacional?

#### **Desarrollador de bienes raíces**

1. ¿Cuánto tiempo lleva en la zona?
2. ¿Qué cambios significativos ha notado durante los últimos 10 años?
3. ¿Qué ventajas tiene Santa Elena sobre otros sectores del Ecuador para el desarrollo inmobiliario?
4. ¿Cree que el turismo de la zona se vería beneficiado con la creación de una ruta turística que incluya visitas a proyectos inmobiliarios?
5. ¿Cree que el MINTUR apoyaría esta ruta y le daría promoción internacionalmente?
6. ¿Qué cree que le falta a Santa Elena para transformarse en una potencia turística a nivel internacional?
7. ¿Cree que es posible un impacto negativo en la zona debido a una sobrepoblación de extranjeros?

#### **Residente Extranjero**

1. ¿Cuánto tiempo lleva en la zona?
2. ¿Con quién vive en Ecuador?
3. ¿Qué cambios significativos ha notado durante los últimos 10 años?
4. ¿Cuál fue su proceso para llegar a Ecuador?
5. ¿Cómo se decidió por Santa Elena?
6. ¿Cree que el contar con una ruta turística que incluya visitas a proyectos inmobiliarios le hubiera ayudado con su decisión?
7. ¿Cuál es su percepción en cuestiones de economía, seguridad e infraestructura de la zona?
8. Basado en su experiencia, ¿qué debería ser mejorado, en el sector donde usted vive, para que sea posible recibir nuevos residentes?



## REFERENCIAS

- Antonio Aledo, T. M. (s.f.). *Universidad de Alicante*. Obtenido de Universidad de Alicante:  
<https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/13869/1/turismo%20residencial.pdf>
- Babbie, E. (2014). *The Basics of Social Research*. Belmont: Belmont, Calif. : Wadsworth, Cengage Learning.
- Bormann, A. (1931). *Die Lehre vom Fremdenverkehr Ein Grundriss*. Berlín: Berlin Verkehrswissenschaftliche Lehrmittelgesellschaft bei d. Deutschen Reichsbahn [Leipzig] [F. Volckmar, Komm. Gesch.] 1931 ([Ausg.] 1930).
- Calabuig, J., & Ministrál, M. (1999). *Manual de Geografía turística de España*. Madrid: Síntesis.
- Cerón, C. (2006). *Metodologías de la Investigación Social*. Santiago: LOM Ediciones.
- Cite Tour. (2021). *Cite Tour*. Obtenido de <https://citetour.com/magento/index.php/tours-nacionales-1/costa/ruta-del-sol/ruta-del-sol-2021-ssalidas-desde-quito-y-cuenca-3-dias-2-noches-viajes.html>
- Coldwell Banker. (05 de 06 de 2020). *Coldwell Banker*. Obtenido de Coldwell Banker: <https://www.coldwellbanker.com.mx/articulo/que-son-los-bienes-raices>
- David Neill, L. C. (2018). *Procesos y Fundamentos de la Investigación Científica*. Machala: Ediciones UTMACH.

El Diario.ec. (27 de Marzo de 2016). *El Diario.ec*. Obtenido de El Diario.ec:  
<https://www.eldiario.ec/noticias-manabi-ecuador/386985-60-urbanizaciones-en-nueve-anos/>

Entorno Turístico Staff. (17 de Enero de 2016). *Entorno Turístico*. Obtenido de Entorno Turístico: <https://www.entornoturistico.com/cuales-son-los-tipos-de-turismo-que-existen/>

Espín, M. (s.f.). *Academia*. Obtenido de Academia:  
[https://www.academia.edu/32072888/Dise%C3%B1o\\_de\\_Rutas\\_tur%C3%AADsticas](https://www.academia.edu/32072888/Dise%C3%B1o_de_Rutas_tur%C3%AADsticas)

Fuentes, A. (02 de 02 de 2016). *Revista Digital UCE*. Obtenido de Revista Digital UCE:  
<https://revistadigital.uce.edu.ec/index.php/SIEMBRA/article/download/270/261/997>

Gangotena, I. V. (2016). *Técnicas de Guiar*.

Instituto Geográfico Militar. (2020). *Atlas turístico del Ecuador: cuatro mundos para descubrir*. Quito.

International Living. (5 de Enero de 2016). *International Living*. Obtenido de International Living: <https://internationalliving.com/countries/malaysia/taxes-in-malaysia/>

International Living. (3 de Marzo de 2018). *International Living*. Obtenido de International Living: <https://internationalliving.com/countries/colombia/retire-to-colombia/>

International Living. (26 de Marzo de 2020). *International Living*. Obtenido de International Living: <https://internationalliving.com/countries/portugal/retire-in-portugal/>

International Living|. (25 de Agosto de 2020). *International Living*. Obtenido de <https://internationalliving.com/the-best-places-to-retire/>

Inversiones Barcelona. (s.f.). *Inversiones Barcelona*. Obtenido de Inversiones Barcelona: <https://www.inbarc.com.ar/revista-inmobiliaria/que-son-los-desarrollos-inmobiliarios/>

Julián Pérez Porto, M. M. (2008). *Definición.de*. Obtenido de Definición.de: <https://definicion.de/metodo-inductivo/>

Julián Pérez Porto, M. M. (2008). *Definición.de*. Obtenido de Definición.de: <https://definicion.de/metodo-deductivo/>

Limón, R. R. (1999). *HISTORIA Y EVOLUCIÓN DEL PENSAMIENTO CIENTÍFICO*. Atlanta.

Mamani, L. W. (26 de 03 de 2016). *Asesores en Turismo para Empresas e Instituciones Públicas*. Obtenido de Asesores en Turismo para Empresas e Instituciones Públicas: <https://asesoresenturismoperu.wordpress.com/2016/03/26/definicion-ruta-turistica/>

Middlearth. (s.f.). *Tours Costa Ecuador*. Obtenido de <https://www.tourscostaecuador.com/rutasolspondylus.php>

MINISTERIO DE TURISMO DEL ECUADOR. (26 de Septiembre de 2007). *PLANDETUR-2020*.

Ministerio de Turismo del Ecuador. (2014). *Invest Ecuador Tourism*. Obtenido de Invest Ecuador Tourism: <http://investecudortourism.com/>

Ministerio de Turismo del Ecuador. (s.f.). *Ministerio de Turismo del Ecuador*. Obtenido de Ministerio de Turismo del Ecuador: <https://servicios.turismo.gob.ec/index.php/turismo-cifras/2018-09-19-17-01-51/movimientos-internacionales>

MINTUR. (6 de Mayo de 2008). *Ministerio de Turismo*. Obtenido de Ministerio de Turismo: <https://www.turismo.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/04/Ley-de-Turismo-MINTUR.pdf>

MINTUR. (24 de Febrero de 2017). *MINTUR*. Obtenido de <https://www.turismo.gob.ec/sol-mar-y-aventura-te-esperan-en-santa-elena-durante-el-carnaval2017/>

MINTUR. (s.f.). *MINTUR*. Obtenido de <https://servicios.turismo.gob.ec/index.php/30-servicios-mintur>

OMT. (08 de Abril de 2021). *OMT*. Obtenido de OMT: <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284420858>

Poraqui.net. (19 de 12 de 2013). *Poraqui.net*. Obtenido de Poraqui.net: <https://www.poraqui.net/glosario/turismo-de-bistur%C3%AD>

Poraqui.net. (19 de 12 de 2013). *Poraqui.net*. Obtenido de Poraqui.net: <https://www.poraqui.net/glosario/turismo-residencial>

Poraqui.net. (s.f.). *Poraqui.net*. Obtenido de Poraqui.net: <https://www.poraqui.net/glosario/turismo>

QuestionPro. (s.f.). *QuestionPro*. Obtenido de QuestionPro:  
<https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-exploratoria/>

QuestionPro. (s.f.). *QuestionPro*. Obtenido de QuestionPro:  
<https://www.questionpro.com/blog/es/investigacion-descriptiva/>

QuestionPro. (s.f.). *QuestionPro*. Obtenido de QuestionPro:  
<https://www.questionpro.com/es/investigacion-cualitativa.html>

QuestionPro. (s.f.). *QuestionPro*. Obtenido de QuestionPro:  
<https://www.questionpro.com/blog/es/que-es-la-investigacion-cuantitativa/>

Ramesch, J. (4 de Mayo de 2018). *International Living*. Obtenido de International Living: <https://internationalliving.com/three-facts-about-buying-real-estate-in-panamaand-one-myth-yoho/>

RIET 2008. (2010). *UN stats*. Obtenido de UN stats:  
[https://unstats.un.org/unsd/publication/Seriesm/SeriesM\\_83rev1e.pdf#page=12](https://unstats.un.org/unsd/publication/Seriesm/SeriesM_83rev1e.pdf#page=12)

Sampieri, R. H. (2014). *Metodología de la Investigación*. México: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.

Sánchez, E. L. (19 de Octubre de 2018). *Entorno Turístico*. Obtenido de Entorno Turístico: <https://www.entornoturistico.com/ruta-del-spondylus-la-via-costera-turistica-del-ecuador/#:~:text=La%20Ruta%20del%20Spondylus%20es,entre%20ciudades%2C%20poblados%20y%20comunas>

Santana, A. (1997). *¿NUEVAS HORDAS, VIEJAS CULTURAS? LA ANTROPOLOGÍA Y EL TURISMO*. Barcelona: Ariel.

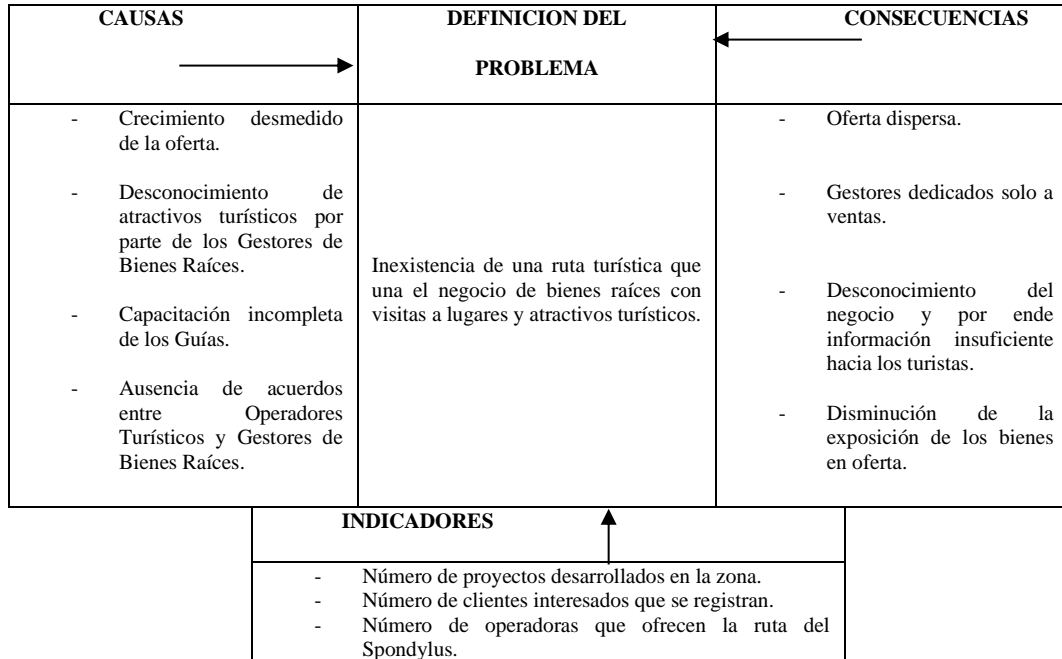
Spring Travel Ecuador. (s.f.). *Spring Travel Ecuador*. Obtenido de <https://www.viajespring.com/tour-ruta-del-spondylus>

Uriarte, J. M. (09 de Marzo de 2020). *Características.co*. Obtenido de *Características.co*: <https://www.caracteristicas.co/observacion/>

Westreicher, G. (23 de Febrero de 2020). *Economipedia.com*. Obtenido de *Economipedia.com*: <https://economipedia.com/definiciones/encuesta.html>

## ANEXOS

### Anexo N.- 1. Problema de Investigación



**Anexo N.- 2. Extracto de la entrevista con el Chef Luis Vicente Tenempaguay Alarcón, Ex – Presidente de la Cámara de Turismo de la Provincia de Santa Elena.**



**ENTREVISTA ESTRUCTURADA**

**TEMA:** REAL STATE TOUR IN SANTA ELENA - ECUADOR. (RUTA TURÍSTICA DE BIENES RAÍCES EN SANTA ELENA - ECUADOR)

**ENTREVISTADOR:** Ricardo Villalobos

**FECHA:** 09 de junio de 2021

**ENTREVISTADO:** Luis Tenempaguay, Ex – Presidente de la Cámara de Turismo de la Provincia de Santa Elena.

**LUGAR:** Comuna San Pablo

Buenas tardes, mi nombre es Ricardo Villalobos, soy estudiante de la carrera de Guía Nacional de Turismo, actualmente ya me encuentro egresado de la carrera y la cursé en el Instituto Tecnológico Universitario Internacional ITI, bueno, en esta entrevista vamos a tener una pequeña conversación con el expresidente de la Cámara de Turismo de Santa Elena, Luis Tenempaguay Alarcón. Por favor, Luis nos va a ayudar con algunas preguntas que hemos preparado para la entrevista.

Luis Tenempaguay (LT): Buenas tardes, mi nombre es Chef Luis Tenempaguay Alarcón, estoy dispuesto aquí a ayudarle al compañero para su proyecto.

RV: La primera pregunta es: ¿Cuánto tiempo lleva en la zona?



LT: Aquí tengo 18 años, soy oriundo de la ciudad de Guayaquil, vine aquí como cualquier extranjero, creí en este territorio, vine a invertir y mi marca es una marca muy conocida en la provincia de Santa Elena. Soy dueño de la marca My Bar On The Beach. En la actualidad tengo cuatro negocios.

RV: ¿Cuánto tiempo fue presidente de la Cámara de turismo de Santa Elena?

LT: Dos años y fui electo como presidente debido a mis esfuerzos a mis logros y mi capacidad visionaria. Fui electo por dos años, del año 2017 al 2019. Actualmente soy vicepresidente de la cámara, no me alejé porque teníamos que seguir juntos con la nueva directiva, decidieron designarme como vicepresidente porque hay que seguir con las gestiones que dejé encaminadas. Lamentablemente estamos en tiempos de pandemia, lo cual ha obstaculizado el seguir haciendo turismo, para que la provincia sea más conocida y desarrollarse mejor, pero esto ya va a terminar y creemos que en muy poco vamos a seguir adelante.

RV: Entrando un poco en materia de turismo, ¿Qué cambios significativos ha notado en los últimos 10 años en el sector, especialmente en la ruta del Spóndylus?

LT: Las playas se han hecho conocer, anteriormente, hace unos 15 años, solamente se conocía Salinas, Ballenita, Olón y Ayangue. En este momento tenemos 22 playas y se ha desarrollado turismo en la playa, turismo gastronómico, turismo de aventura, turismo religioso, tanto turismo que estamos desarrollando y la provincia de Santa Elena está creciendo más. Creo que con un nuevo ministro, que en este momento está entrando a sus funciones, creemos que tiene una nueva visión de desarrollo para el país, porque han pasado 15 ministros desde el tiempo de Correa y no se ha llegado a nada y lo peor que no sólo la provincia sino todo el Ecuador, no es difundida necesitamos

promoción, promoción internacional. Porque queremos los turistas que antes venían, el turista extranjero, ellos son los que traen el dinero. Ahora tenemos solamente turistas locales, competimos con Esmeraldas, competimos con Manabí, entre la gente que ahora visita qué son Cuenca, Quito y Guayaquil tenemos ahora solamente turismo local, turismo internacional no tenemos, tenemos que apuntar a reactivarnos con este turismo, apenas todo el sector turístico esté vacunado, que es muy importante.

RV: ¿Cuál es su opinión con respecto a los nuevos residentes y qué impacto cree usted que han tenido en la zona?

CL: Un impacto muy bueno, muy beneficioso para la provincia, y no hace 10 años, hace más de 50 años, los primeros residentes que vinieron llegaron a Anconcito, desde ahí empezaron a venir por el petróleo, hay casas todavía tipo americano, vinieron un grupo de extranjeros y se quedaron ahí vivieron y murieron, incluso todavía hay algunas casas como museo.

Hay gente ahora que se retira y busca Cuenca, busca Santa Elena, busca Olón. Olón es muy frecuentado y visitado porque hay gente que le gusta ahí, especialmente extranjeros. A nosotros nos beneficia porque ellos como son recién retirados, tienen una mensualidad y son gente que viene a dejar su dinero a nuestro país y eso es beneficioso por qué el dinero da vuelta.

RV: ¿Cuál sería su opinión acerca de la creación de esta nueva ruta? ¿Cree usted que beneficiaría a la zona crear una ruta que pueda llamar a nuevos visitantes, que no vengán solamente a visitar proyectos de bienes raíces, sino también a disfrutar de los atractivos naturales que ofrece la zona?

CL: Por supuesto, Santa Elena posee muchos atractivos naturales, culturales, religiosos. Aquí hay la famosa cultura Valdivia, que desarrollándola bien eso les gusta a los extranjeros, los recursos naturales. Tenemos muchas playas, tenemos senderos del lado de dos mangas de lado de la ruta Colonche, del lado de Olón, son zonas vírgenes que se encuentra una variedad de aves, de monos, tigrillos; entonces esas áreas son reservas que no han sido desarrolladas y creo que es muy importante que con esta nueva ruta el extranjero va a quedar encantado porque aparte de venir a vivir a un lugar que todavía estamos, no hay mucha delincuencia, aunque ya se está viviendo, esperemos que no siga creciendo. Al extranjero le gusta la paz, la tranquilidad, el viene a descansar y ha optado por vivir en Ecuador y en Ecuador los puntos son Cuenca, Santa Elena. Entonces debemos cuidar a este tipo de turistas extranjeros, porque ellos van a llamar más extranjeros a tratar de radicarse acá, que van a venir a invertir y al venir más extranjeros va a haber más plazas de trabajo

RV: ¿Usted cree que el Mintur apoyaría este tipo de iniciativa, este tipo de ruta? Hay ciertos proyectos que el Mintur apoya, como por ejemplo los pueblos emblemáticos del Ecuador. ¿Usted creería que esta ruta tendría el potencial de ser apoyado por el Mintur?

CL: Creo que presentando un buen proyecto, el Mintur tiene la obligación de apoyar este tipo de proyectos, porque es beneficioso para el sector turístico. No creo que haya algún problema. Lo que pasa es que el Mintur, como en todas partes, creo que tiene que invertir, porque si no hay inversión no va a haber apoyo. Definitivamente, yo no creo que el Mintur se oponga a un atractivo más que tengamos en nuestra provincia de Santa Elena.

RV: ¿Qué cree usted que le falta a Santa Elena para ser la provincia líder en afluencia de gente?

CL: tenemos muchas deficiencias hay lugares muy lindos que en este momento están cerrados. Tenemos un acuario en Valdivia que costó casi 5 millones de dólares y ahí lo tenemos, un elefante blanco cerrado, tenemos un aeropuerto en Salinas que costó 50 millones de dólares, un elefante blanco cerrado, tenemos los baños de San Vicente que es potencial turístico, se encuentra en manos de comuneros, no podemos desarrollar nosotros este potencial porque se encuentra preso. Entonces sería bueno de qué el gobierno interceda y empiece a desarrollar estas áreas, porque son millones que están botados, cuándo podríamos desarrollar, hacer vuelos chárter. Si la gente empieza a venir, las aerolíneas solitas van a querer venir a Santa Elena, a Salinas. Llegan a Salinas, no se queda solo en Salinas, hacen la ruta hasta Olón, La Entrada, Montañita, San Pablo. Por experiencia, y viendo como es el movimiento de los turistas, yo sugiero que la ruta se demore unos 4 días para poder visitar todos estos sitios de interés además de ver los nuevos proyectos que tenemos en la zona. Nos vamos a beneficiar todos, pero el gobierno ya debería interceder en todas estas obras que están muertas, estamos en una situación que no hay plata, esperemos que este gobierno, tenemos un presidente que es un empresario con visión de desarrollo, esperemos que no nos defraude, todos los empresarios creemos en él y esperemos que por lo menos saque adelante esta provincia y a todo el país.

**Anexo N.- 3. Extracto de la entrevista con el Ing. Alexander Endara, desarrollador inmobiliario en la Provincia de Santa Elena.**



**ENTREVISTA ESTRUCTURADA**

**TEMA:** REAL STATE TOUR IN SANTA ELENA - ECUADOR. (RUTA TURÍSTICA DE BIENES RAÍCES EN SANTA ELENA - ECUADOR)

**ENTREVISTADOR:** Ricardo Villalobos

**FECHA:** 10 de junio de 2021

**ENTREVISTADO:** Ing. Alexander Endara, Desarrollador Inmobiliario en la Provincia de Santa Elena.

**LUGAR:** Comuna San Pablo

Buenas tardes, en esta ocasión nos encontramos aquí con el Ing. Alexander Endara. Es un desarrollador inmobiliario, que trabaja en la ruta del sol, de origen guayaquileño, esta vez él nos va ayudar con la entrevista para nuestro proyecto. Por favor primero un poco de antecedentes sobre usted.

Ing. Alexander Endara (AE): Actualmente, desde el año pasado, a raíz de la pandemia mi esposa y yo hemos decidido venir a vivir acá, estamos acostumbrados ya que tenemos más de 45 años de venir al sector. Tenemos una casa en el sector de Barandúa que pertenece al cantón de Santa Elena. Creo que Ecuador tiene muchas bondades y una de ellas es el turismo.

RV: ¿Qué cambios significativos ha notado aquí en la zona?

AE: Muchos cambios, por ejemplo la ampliación del aeropuerto de Salinas, la ampliación por parte del Ministerio de Transporte y Obras Públicas de la vía del Spondylus, hace unos 6 u 8 años atrás esta vía sólo tenía dos carriles ahora tiene parterre central y cuatro carriles, para aumentar el tráfico hacia el norte. En lo que se refiere al desarrollo inmobiliario, ha habido desarrollo en varios sectores, hay comunidades, urbanizaciones. Aquí atrás hay una propiedad del Ministerio de Bienestar Social, se espera que se desarrolle un proyecto, que ya se ha estudiado en el pasado, habilitar una Escuela de Turismo para la gente de la comuna como se lo ha hecho en otros sitios, y se desarrolle con pequeños restaurantes en lugar de las cabañas que no están adecuadamente desarrollados, algo parecido a Montañita pero con mejor planificación.

RV: ¿Qué ventajas tiene Santa Elena sobre otros sectores de la zona?, por ejemplo Playas o Manabí.

AE: Es el sector de mayor población de todo el frente costero, si hablamos de Salinas, la Libertad y Santa Elena; Santa Elena es el segundo cantón más grande del Ecuador, tenemos fluido Eléctrico suficiente para crecer en este sector, tenemos agua potable, tenemos hospitales, clínicas, tenemos desarrollo en muchas áreas. Y no dudo que muchas personas especialmente extranjeras, deseen seguirse retirando aquí en la Ruta del Spondylus.

RV: ¿Cree usted que la ruta que es base de mi proyecto, beneficiaría de alguna manera en el aumento del flujo de gente, turistas nacionales y extranjeros, con objetivos no solamente de turismo sino también de residencia?

AE: Claro que sí, en efecto ya existen muchos extranjeros que ya han obtenido su residencia, ya no como turistas sino como residentes, se puede tramitar sin ninguna

dificultad, si tú cumples con todos los requisitos y los documentos y los trámites que se requieren, no es difícil, conozco a muchos extranjeros que lo han logrado en poco tiempo, después de haberse radicado algún tiempo aquí. Además, aquí no tenemos tifones, no tenemos huracanes, no tenemos tsunamis. Aquí es un paraíso, aquí tenemos las cuatro regiones que son Costa Sierra Oriente y Galápagos, pero en general todo el Ecuador promete a los turistas oportunidades tanto habitacionales como en la facilidad en los trámites para su residencia y están felices.

RV: ¿Cree usted que si llegáramos a tener una afluencia masiva de extranjeros, que decidan radicarse en la zona, podría generar un impacto negativo en la zona, encarecimiento del estilo de vida, etc.?

AE: Bueno eso es normal, sean extranjeros o sean nacionales, si vamos en la ruta del Spondylus, a la zona de San José, nosotros vemos a ecuatorianos que son dueños de terrenos cuyo valor en ese sector está mucho más caro que en el resto de sectores, se encuentra terrenos de \$150, \$200 y hasta \$300 el metro cuadrado. Y allá no radican extranjeros, todo depende de la ubicación, el tipo de servicios, el entorno, si tienes gente pudiente en el sector. La plusvalía de ese sector se basa en la clase de ciudadanos que viven ahí. No nos olvidemos que la economía del Ecuador está dolarizado, así que el extranjero que viene de Ecuador no corre el riesgo de que su dólar se devalúe.

RV: ¿Qué cree usted que le hace falta Santa Elena para proyectarse como un destino líder a nivel internacional?

AE: por un lado el desarrollo planificado de las zonas de mayor nivel turístico, con planificar me refiero a dotarlos de las herramientas e infraestructura necesaria para que cada punto de la Ruta del Spondylus tenga suficientes gasolineras, restaurantes,

hospitales, servicios de toda naturaleza. Eso lo hace atractivo, seguridad, debe haber seguridad no solamente jurídica, sino también el entorno cercano, muchas veces se infiltra gente que no tiene buenos deseos, amigos de lo ajeno, pero si tenemos seguridad y un entorno amigable, además de todos los servicios, sería un lugar magnífico para vivir. El clima es espléndido, en este momento la temperatura es tan agradable que no hace falta ni siquiera aire acondicionado, ha sido un día soleado, te puedes meter al mar, no podríamos pedir más para nuestro hogar.



**Anexo N.- 4. Extracto de la entrevista con Taylor (nombre protegido a petición del entrevistado) residente de la zona desde hace 7 años.**



### **ENTREVISTA ESTRUCTURADA**

**TEMA:** REAL STATE TOUR IN SANTA ELENA - ECUADOR. (RUTA TURÍSTICA DE BIENES RAÍCES EN SANTA ELENA - ECUADOR)

#### **INTRODUCCIÓN:**

**ENTREVISTADOR:** Ricardo Villalobos

**FECHA:** 09 de junio de 2021

**ENTREVISTADO:** Taylor, Residente de la Comuna de Olón (Oloncito), desde hace 4 años.

**LUGAR:** Comuna de Olón

Soy Ricardo, estoy aquí en la comuna de Olón, voy a entrevistar a Taylor, que es un residente aquí en la comunidad, él tiene su casa y básicamente utilizó el mismo sistema, bueno, utilizó el sistema que estoy describiendo en la primera parte, que simplemente es hacer una investigación y ahora él nos va a ayudar con un poco de información acerca de esto.

Ricardo Villalobos (RV): ¿Cuánto has estado aquí en la zona?

Taylor: Cuatro años, he estado viniendo a Ecuador por 10 años, pero mayormente aquí.

RV: Cuando decidiste mudarte aquí, ¿trajiste a toda tu familia?

Taylor: Sí, todos. Mi hijo, para el tiempo que vinimos él tenía 26 y ahora tiene 30. Y él se casó aquí desde que vinimos con una mujer de Europa pero creció en Estados Unidos.

RV: Tú dices que has estado viniendo a Ecuador por 10 años, ¿has notado algún cambio significativo en lo que has estado viendo alrededor de Ecuador?

Taylor: Si, en Olón ha sido mucho más conveniente, cuando llegué solamente había cabañas de playa como restaurantes, y eso era todo, ahora ya tenemos probablemente cinco o seis de los mejores restaurantes de Ecuador. Y algunos de los mejores que he estado en toda mi vida. Junto con otros 40 o 50 restaurantes que completan la oferta de la zona. Tienes todas las tiendas de barrio, hay un Tía grande a dos millas de aquí, así que ya no tenemos que ir hasta Salinas para abastecernos. Podemos conseguir casi todo alrededor de esta zona. Así que esto hace vivir en la zona bastante más conveniente.

RV: ¿Cuáles son los beneficios que tienes de mudarte a Ecuador? Yo he escuchado que puedes traer un contenedor lleno de cosas desde los Estados Unidos.

Taylor: Te cuesta alrededor de \$10,000 hacerlo. Nunca lo hicimos, así que preferimos comprar todas nuestras necesidades aquí en Ecuador y así soportamos a la economía de Ecuador. Trajimos todas nuestras maletas llenas de cosas, pero realmente queremos ayudar a la economía del país.

RV: ¿Cómo fue el proceso de llegar a Ecuador en general? No solamente a Olón, en general a Ecuador.

Taylor: Para ser honesto no fue tan fácil como pensamos. Cuando llegamos, el sistema estaba colapsado, había muchos venezolanos llegando, pensamos que todo se iba a hacer en una o dos visitas para obtener nuestra visa y nuestra cédula, al final terminaron

siendo 17 veces. Y teníamos que ir a Guayaquil, y tú sabes que no es una cosa fácil de hacer, son tres horas de manejada. Afortunadamente encontramos un facilitador que nos ayudó con todo el trámite, además de que nos llevaba, Pero no fue un proceso fácil como debería ser. Ahora somos residentes permanentes, mi hijo estaba intentando terminar el proceso, pero la pandemia empezó, y aquí estamos un año y medio más tarde, él ya tiene su cita para final de mes.

RV: ¿Qué hay acerca de encontrar información de Ecuador como un posible lugar de residencia nuevo para ti?

Taylor: hay mucho en el Internet, está Internacional Living, que tiene muchas casas, con mucho sobreprecio para ser honesto, una vez que llegamos acá los precios son mucho más baratos, pero igual me dieron mucha buena información, y un tipo llamado Gary Scott, es probablemente el que mayor información tiene acerca de Ecuador, de hecho él tiene un libro completo de lo que se puede esperar y cosas por el estilo.

RV: ¿Cómo escogiste Santa Elena como tu destino final?

Taylor: En nuestro primer viaje a Ecuador fuimos por muchos sitios, el único problema es que nos gustaron todos los sitios a los que fuimos, y supimos que esta iba ser nuestra casa, sabíamos que era como seis o siete años antes de qué me retire, pero ya sabíamos que iba a ser nuestro nuevo hogar. Lo siguiente fue encontrar un lugar que sea ideal para nosotros. El primer lugar que escogimos fue Santa Elena, y luego disfrutamos Vilcabamba, la belleza del lugar, luego decidí vender la propiedad en la que vivíamos por alrededor de un año, y luego un cuñado mío quería un lugar en la playa y al final fue la decisión de venir a vivir aquí. Compramos un sitio hace seis o siete años en San

José y luego nos cambiamos a Olón hace un par de años. Ahora nosotros llamamos a este lugar nuestra casa.

RV: ¿Crees que si hubiera existido un Tour especializado en venir y visitar sitios de desarrollo inmobiliario, hubiera hecho el proceso más rápido o te hubiera ayudado a decidir más rápido que Santa Elena iba a ser tu casa?

Taylor: Bueno, en nuestro caso nos gustaba todo, alguien me dijo una vez, enséñame a alguien con una opción, y tú encontrarás a alguien que está confundido. Así que lo que se necesita es saber cuáles son las necesidades de las personas y qué lugar puede llenar esas necesidades de la mejor manera.

## **Anexo N.- 5. Base de datos de Proyectos Inmobiliarios.**

### **Vista Pacífico. Urbanización frente al mar.**

- Ubicación: Ayangue.
- Tipo: Lotes y casas.
- Contacto: Carla Idrovo
  - o Teléfono: 0988161139
  - o Correo: [info@geobienes.com](mailto:info@geobienes.com)

### **Hacienda Olonche. Fincas Vacacionales.**

- Ubicación: Olón.
- Tipo: Lotes y casas.
- Contacto: Jexsy Rodríguez
  - o Teléfono: 0982615624
  - o Correo: [jrodriguez@olonche.com](mailto:jrodriguez@olonche.com)

### **Ranchos San Francisco.**

- Ubicación: Dos Mangas.
- Tipo: Lotes y casas.
- Contacto: María del Carmen Galecio
  - o Teléfono: 0981204839
  - o Correo: [ranchossanfrancisco@gmail.com](mailto:ranchossanfrancisco@gmail.com)

### **Ventura Resort.**

- Ubicación: Olón.
- Tipo: Lotes.
- Contacto: Miriam Ponce Pacho
  - o Teléfono: 0980298660
  - o Correo: [miriamponcepacho@gmail.com](mailto:miriamponcepacho@gmail.com)

**Anexo N.- 6. Base de datos de Proveedores.**

ALOJAMIENTO					
NOMBRE	LUGAR	HAB. SGL.	HAB. DBL.	HAB. TPL.	TELÉFONO
KUNDALINI, MONTAÑITA BEACH HOTEL	MONTAÑITA	\$ 75,00	\$ 80,00	\$ 99,00	0959505007

ALIMENTACIÓN					
NOMBRE	LUGAR	CAPACIDAD	PRECIO	TIPO DE MENÚ	TELÉFONO
COMEDOR PANCHITA	AYANGUE	25 PAX	\$ 18,00	FIJO	0988678367
PIGRO	MONTAÑITA	30 PAX	\$ 18,00	FIJO	0980007904
TIKILIMBO	MONTAÑITA	60 PAX	\$ 18,00	FIJO	0999540607
MOMO	OLÓN	40 PAX	\$ 20,00	FIJO	0968925314
RESTAURANTE DE LA COMUNA	DOS MANGAS	25 PAX	\$ 8,00	CONCERTADO	0997346906
KAPADOKIA	MONTAÑITA	60 PAX	\$ 20,00	FIJO	0992051276
SPÓNDYLUS	OLÓN	30 PAX	\$ 20,00	FIJO	0961141043

TRANSPORTE TURÍSTICO					
CONTACTO	PROVEEDOR	TELÉFONO	TIPO VEHÍCULO	CAPACIDAD	PRECIO
ALEJANDRO CARRERA	CHRISTLAND	0987814055	HYUNDAI H1	7 PAX	\$ 150,00

ACTIVIDADES					
CONTACTO	PROVEEDOR	TELÉFONO	TIPO VEHÍCULO	CAPACIDAD	PRECIO
MARCELO YAGUAL	RAY ÁGUILA	0990239104	BOTE	12 PAX	\$ 20,00
ITATI. SECRETARIA DE LA COMUNA.	COMUNA DOS MANGAS	0997346906	SENDERISMO		\$ 12,50
ALEXANDER VIVEROS	MUSEO CULTURA VALDIVIA	0994931945	CULTURAL	25 PAX	\$ 1,00