

Desarrollo de productos turísticos

Procedimiento para el estudio del mercado de segundas residencias en Cuba

Procedure to study the market of second residences in Cuba

Daikel Adriano Abreu-Roríguez y Alejandro Delgado-Castro

Facultad de Turismo, Universidad de La Habana, Ministerio de Educación Superior
Calle G # 506 entre 21 y 23, municipio Plaza de la Revolución, La Habana, Cuba
Correo electrónico: daikel_abreu@ftur.uh.cu

Resumen

El calificativo turismo residencial se utiliza para nombrar un segmento de la demanda vinculado al fenómeno de las segundas residencias. En Cuba existen pocos estudios sobre este tema, por lo que el objetivo de la investigación fue diseñar un procedimiento integral para el estudio de las segundas residencias en la isla. Este fenómeno se analizó en cuatro localidades del país (Guanabo, Varadero, Playa Máquina y La Boca), en las cuales existen segundas residencias. Los métodos utilizados fueron: la entrevista (a propietarios de residencias e investigadores), la observación y el análisis de contenidos. Para elaborar el procedimiento, se tuvieron en cuenta tres variables de nivel: definición del objeto de estudio, disponibilidad de datos y profundidad de los resultados esperados. Se demostró que el procedimiento es integral, ya que abarca la coherencia entre la oferta y la demanda. También permitirá realizar estudios más precisos, en los que se tendrán en cuenta aspectos teóricos y metodológicos definidos en este estudio.

Palabras clave: turismo residencial, segundas residencias, mercado cubano

Abstract

Residential tourism is the term used to name a segment of the tourism demand linked to the phenomenon of second residences. Few studies have been carried out in Cuba on the subject, for which the objective of the research was to design an integral procedure for the study of second residences in the island. Four destinations throughout the country known for the location of real estate properties used as second residences were studied: Guanabo, Varadero, Playa Máquina and La Boca. The methods used were: interviews (to residence owners and researchers), observation and content analysis. To elaborate the procedure three level variables were taken into consideration: definition of the object of study, data availability and depth of the expected results. It was proven that the procedure is integral, because it comprises the coherence between offer and demand. It will also allow to conduct more

accurate studies, in which theoretical and methodological aspects defined in this work will be taken into consideration.

Keywords: residential tourism, second residences, Cuban market

Introducción

Durante los últimos sesenta años, la evolución del turismo ha motivado la diversificación de la oferta. Diariamente, aparecen productos nuevos en el mercado, cuyos oferentes pretenden que estos sean aceptados por un grupo de clientes. No obstante, los consumidores se han ido educando y han aprendido a escoger, por lo que es preciso crear productos que satisfagan las necesidades individuales (cada vez más variadas), y no las de la masa.

A medida que el turismo de masas adquiere más importancia, las formas de alojamiento hotelero dan paso a nuevas formas de alojamiento residencial, muy similares a las segundas residencias. Adicionalmente, estas formas de alojamiento se han mezclado de tal manera que ya no se puede separar el desarrollo de la actividad turística residencial de la adquisición de nuevas viviendas, consideradas segundas residencias (Pino, 2003).

En la actualidad, existen muchos autores (Huete, 2010; Huete y Mantecón, 2010; Asgary *et al.*, 2011; Gil de Arriba, 2011; Janoshka, 2011; Kummaraka y Jutaporne, 2011; Salvà, 2011; Aledo *et al.*, 2013) que se dedican al estudio del turismo residencial y de las segundas residencias, sobre todo en España, específicamente en la costa mediterránea, puesto que allí comenzó a tomar fuerza el desarrollo de dicho segmento turístico. Sin embargo, en Cuba aún el turismo residencial es incipiente y los estudios sobre el tema son muy escasos.

Al inicio de esta investigación solo se registraban dos trabajos de diploma (Artime, 2012; Rojas, 2013) de la Facultad de Turismo de la Universidad de La Habana; y aunque se ha estudiado poco las segundas residencias, la propiedad de más de una vivienda y su utilización para el descanso o veraneo siempre ha existido en el país.

La Ley (No. 65) General de la Vivienda recoge en el artículo 2 lo siguiente: «Será legítimo tener, además de la de ocupación permanente, la propiedad de otra vivienda ubicada en zona destinada al descanso o veraneo...» (Asamblea Nacional del Poder Popular, 1988). Posteriormente, el Decreto-Ley 288 modificativo de la Ley General de la Vivienda (Consejo de Estado, 2011) varía el artículo 2, pero, en lo concerniente a lo citado, se mantiene exactamente igual.

La investigación partió del hecho de que la ley reconoce y permite la posesión de más de una residencia. Por tanto, es aplicable al caso de Cuba el concepto de segundas residencias. Además del reconocimiento legal, es de conocimiento público que las propiedades de las viviendas en Cuba –generalmente–, a pesar de estar a nombre de una o dos personas naturales, son propiedad de las familias. En algunos casos (no pocos), las familias poseen más

de una residencia, las cuales están registradas a título de distintos miembros de una familia nuclear; por lo que conservan viviendas en las que no residen habitualmente, aunque no estén ubicadas en zonas de descanso o veraneo.

Previo al inicio de la investigación, se realizó un estudio exploratorio sobre el tema y se constató la existencia de familias que eran dueñas de múltiples viviendas, algunas de ellas estaban destinadas al uso turístico o al recreativo. En varias provincias del país se encuentran familias que poseen residencias en la capital y viceversa, ambas en zonas urbanas. Asimismo, existen algunas que tienen viviendas en espacios rurales, las que son usadas esporádicamente; mientras que hay otras que poseen viviendas en zonas de playa.

No obstante, en general, el uso de las segundas residencias (familiares o individuales) en la actividad turística que se desarrolla en Cuba se desconoce casi en su totalidad, desde el ámbito académico. En el marco de una investigación como esta, fue imposible abarcar el conocimiento del fenómeno en toda su expresión, a lo largo del país. Por tanto, atendiendo a la disponibilidad de tiempo y de recursos, se trabajó con cuatro localidades: Guanabo (municipio Habana del Este), Varadero (municipio Cárdenas), Playa Máquina (municipio Ciénaga de Zapata) y La Boca (municipio Trinidad).

De acuerdo con lo planteado anteriormente, se realizó una investigación con el objetivo de diseñar un procedimiento integral para el estudio de las segundas residencias en Cuba, que permitiera conocer la influencia que estas ejercen en la actividad turística nacional.

Métodos

Durante la investigación se consideró una secuencia lógica que ha sido definida y expuesta por algunos de los autores consultados (Ibarra, 2000; Sancho, 2001; Perelló, 2005). En este sentido, independientemente de la nominación que le han conferido, el orden de los pasos y/o tareas es similar.

1. Revisión bibliográfica y estudio exploratorio.
2. Definición del diseño de investigación.
3. Construcción del marco teórico de referencia y definición de los conceptos y variables operacionales para el desarrollo de la investigación.
4. Inventario de métodos y técnicas de recogida de información, de muestreo y de análisis.

Para identificar los métodos y técnicas (de recogida de información, de muestreo y de análisis) que se debían emplear, se analizaron los informes de investigaciones (38 en total) sobre turismo residencial o segundas residencias. La unidad de registro fue constituida por las

palabras: metodología, procedimientos, métodos y técnicas; y la unidad de análisis, por el contexto (el párrafo o el acápite) donde se referenciaba la unidad de registro.

Además, se realizó una entrevista, basada en un guion temático, en la cual se indagó sobre varios temas, tales como: técnicas, métodos y procedimientos que se deben utilizar para abordar el fenómeno de las segundas residencias. Se entrevistaron a 26 investigadores, mediante el correo electrónico, y la selección estuvo basada en la heterogeneidad de las disciplinas de estudio, la calificación científica y la homogeneidad de que cumplieran con los requisitos siguientes: 1) investigadores en áreas de las ciencias sociales, 2) que hubiesen realizado trabajo de campo y 3) que residieran en Cuba en el momento en el que se desarrolló la investigación.

Los métodos y técnicas que se incluyeron en el inventario fueron:

- Métodos y técnicas de recogida de información primaria: entrevista, encuesta, análisis de contenido, análisis de documentos, observación, grupo de discusión o grupo focal, historia de vida o método biográfico y método de expertos o Delphi.
- Métodos y técnicas de muestreo: aleatorio, estratificado, por racimos, muestreo de juicio o intencional, bola de nieve y redes sociales naturales.
- Métodos y técnicas de análisis: cálculo diferencial, análisis estadístico (descriptivo e inferencial), sistemas de información geográfica (SIG) y análisis cualitativo (descriptivo e inferencial).

5. Selección de los casos de estudio

Los casos de estudio seleccionados fueron cuatro localidades: Guanabo, Varadero, Playa Máquina y Playa La Boca. Para realizar esta selección se consideraron los criterios siguientes: 1) dos se ubican en la costa sur y dos, en la costa norte; 2) las provincias a las que pertenecen poseen el 34 % de las viviendas por temporadas que existen en Cuba (Oficina Nacional de Estadísticas e Información, 2014); 3) se utilizó como supuesto que en esas localidades se ubica el mayor número de las viviendas por temporadas de las provincias a las que pertenecen; 4) en todas las localidades se realizan actividades propias de la modalidad turística sol y playa (la principal del país); 5) además de poseer como modalidad principal la de sol y playa, en esas localidades se puede realizar otro tipo de actividad turística o se ubican cerca de lugares donde se pueden desarrollar otras dimensiones del ocio activo: actividades deportivas, lúdicas, festivas, formativas-creativas y ecológicas; 6) La Habana y Varadero reciben, cada uno, alrededor de un millón de visitas turísticas internacionales al año y otras tantas de turistas nacionales. Ciénaga de Zapata y Trinidad, como parte de las zonas turísticas de la costa sur del país en las que se pueden realizar actividades de sol y playa, son las que mayor

número de visitas reciben, tanto de clientes nacionales como extranjeros; y 7) todas las localidades fueron mencionadas por varios de los investigadores entrevistados.

6. Aplicación de las técnicas inventariadas en los casos de estudio y fuera de ellos

En la sexta etapa se aplicaron las técnicas de recogida de información en cada uno de los casos que fue posible. El trabajo de campo se realizó en dos momentos del año: julio y agosto de 2013 y enero y febrero de 2014, los cuales se corresponden con la temporada alta del turismo interno e internacional.

También se aplicó una entrevista semiestructurada a 31 propietarios de segundas residencias, distribuidas de la forma siguiente: 6 en Guanabo, 5 en Varadero, 11 en Los Trailers y 9 en La Boca. Para la selección y el contacto con los entrevistados, se usó el método de las redes sociales naturales y el de bola de nieve; mientras que para el tamaño de la muestra, se siguió el criterio de saturación de la información. Los temas abordados en la entrevista fueron: 1) forma de posesión de la vivienda, 2) uso de esta otorgado, según la temporada del año, 3) si se percibían ganancias por ese concepto y 4) planes futuros con la vivienda.

Asimismo, se desarrollaron entrevistas no estructuradas, con el empleo del método de las redes sociales naturales, a 93 turistas residenciales (nacionales): 23 en Guanabo, 31 en Varadero, 18 en Los Trailers y 21 en La Boca, para conocer cuáles eran las razones que los motivaban a alojarse en una residencia. Estos clientes se contactaron a través de los propietarios de las viviendas y de conocidos, así como en encuentros casuales en los lugares de ocio de las cuatro localidades. Para la realización de las entrevistas también se tuvo en cuenta el criterio de saturación de la información; aunque se hicieron más de las que hubiesen sido necesarias, ya que toda la información se incluyó en solo unas pocas de ellas.

Igualmente, se aplicó una encuesta a propietarios de segundas residencias, teniendo en cuenta los mismos aspectos que en la entrevista realizada. En este caso, se utilizó un cuestionario más pequeño y mucho más estandarizado, el cual fue enviado mediante correo electrónico en algunos casos, también se empleó la vía telefónica o ambos métodos.

De las 59 personas contactadas, 21 eran propietarios de residencias en Guanabo; 26 en Varadero; 7 en La Boca y 5 eran gestores que se encargaban de comercializar viviendas en uno o varios de estos lugares. La lista de los contactos fue elaborada en noviembre de 2013, a partir de los anuncios que aparecían en los sitios web especializados (www.revolico.com y www.cubisima.com) y teniendo en cuenta las personas que ofrecían rentar la casa completa. No se le envió el cuestionario por esta vía a ninguno de los propietarios de Trailers en Playa Máquina, ya que ni la localidad ni estas residencias aparecían anunciadas ni reconocidas o registradas en ninguna página web. En muy pocos de los 59 casos hubo respuesta, y en los que hubo, esta fue: «no queremos responder preguntas sobre ese tema».

Además, se aplicó la observación científica, participante y no participante, con un carácter principalmente cualitativo y a partir de la toma de notas de lo observado. Se realizaron observaciones participantes en Varadero (durante 7 días, en agosto de 2013) y en Los Trailers (durante 4 días, en julio de 2013); así como observaciones no participantes en La Boca, durante tres visitas de una duración promedio de tres horas cada una (julio de 2013 y enero y febrero de 2014), y en Guanabo, donde se realizaron 10 visitas, entre septiembre de 2013 y enero de 2014, con una duración promedio de 8 a 12 horas cada una.

Por otra parte, se analizaron 4 documentos del Instituto Nacional de la Vivienda (específicamente de la Dirección Municipal de Habana del Este) y 7 Títulos de Propiedad de la Vivienda de los propietarios entrevistados.

7. Procesamiento y análisis de la información

Para analizar los datos obtenidos durante el censo de población y viviendas 2012, se empleó la estadística descriptiva; mientras que el método cualitativo descriptivo e inferencial se utilizó para analizar las observaciones y los documentos consultados. Los SIG, en particular Google Earth (Google, 2014), se utilizaron para la geolocalización de los casos de estudio y su descripción espacial.

8. Elaboración del informe

Resultados y Discusión

Procedimiento propuesto para el estudio del mercado de segundas residencias en Cuba

Para exponer la secuencia de actividades que se deben realizar durante una investigación sobre el fenómeno de confluencia entre el turismo residencial y las segundas residencias, es preciso considerar tres variables fundamentales (medidas en nivel alto, medio y bajo): 1) definición del objeto de estudio, 2) disponibilidad de datos y 3) profundidad de los resultados esperados.

1. Con notables excepciones, la literatura consultada mostró cómo los errores en la definición del mercado de segundas residencias turísticas condujeron a decisiones equivocadas en la selección de las técnicas de recogida de información primaria y en la determinación de la población y la muestra, por lo cual se produjeron contradicciones en los resultados. Por tales motivos, se resalta la importancia de contar con una definición clara, como la aportada en esta investigación.
2. En cuanto a la disponibilidad de datos, se hizo evidente que la preexistencia de datos primarios posibilitó el empleo de métodos más avanzados de investigación. En su defecto, la presencia de un ambiente social y legal distendido permitió que los investigadores aplicaran técnicas de recogida de información primaria, con altas tasas

de retorno, lo cual posibilitó que se realizaran análisis posteriores, más allá de los defectos asociados al bajo nivel de la primera variable. Situado en el peor escenario, el trabajo de campo de la investigación se vio limitado en los resultados, debido al bajo nivel de disponibilidad de datos, tanto preexistentes como adquiribles.

3. La tercera variable se presenta en conjunción con las dos anteriores. En efecto, mientras que muchos de los estudios solo pretendían llegar a las premisas necesarias para la conceptualización del fenómeno, la abundancia de datos disponibles y la aplicación de análisis cualitativos se vieron disminuidos por la confusión en la definición del objeto de estudio.

No obstante, se destacan los estudios que, partiendo de definiciones claras y concisas y aplicando las técnicas de muestreo estadísticas para la construcción de muestras representativas o, en su defecto, un estudio censal, pudieron utilizar métodos de inferencia avanzados y nuevas herramientas de análisis, como los SIG, para establecer relaciones de causalidad entre objetos y actores al interior del fenómeno, en sus dimensiones espacial y temporal.

Este nivel de profundidad lastrado por el bajo nivel de disponibilidad de datos se expresa en los resultados, aun cuando no impidió el reconocimiento de las mejores prácticas existentes. Dicho reconocimiento permitió definir un procedimiento para el estudio del mercado de segundas residencias turísticas, en la conjunción del turismo residencial y las segundas residencias, cuyos pasos son:

1. Utilizar la definición dada aquí como punto de partida.
2. Definir el nivel del producto turístico territorial.
3. Identificar el nivel de disponibilidad de datos.
4. Analizar la estructura y composición del turismo residencial.
5. Analizar la mezcla de marketing del producto segundas residencias.
6. Analizar las modalidades sobre las que descansa el mercado.
7. Estudiar los impactos (y vulnerabilidades) del turismo residencial.
8. Analizar coherencia oferta-demanda.
9. Emplear métodos avanzados de análisis para el mercado.
10. Proponer políticas para el tratamiento del mercado.

Además, existe un conjunto de elementos que amplían el contenido de estos pasos, así como técnicas y herramientas que se recomiendan para la ejecución del procedimiento. En este sentido, es válido agregar que la forma del procedimiento permitiría su diseño como un proceso (con puntos críticos bien definidos, por ejemplo: el nivel de disponibilidad de datos), pero las complejidades del diseño de procesos están fuera del alcance de esta investigación.

1. Utilizar la definición ofrecida aquí como punto de partida

El mercado de segundas residencias turísticas, tal y como fue definido en la investigación, presenta un enfoque que abarca la demanda y la oferta. Las variables que lo definen están al alcance de la práctica habitual de los investigadores especializados en el ámbito turístico, lo cual permite concentrar los esfuerzos en la profundidad de los resultados y disminuye los requerimientos de datos para la investigación.

En este caso, se debe tener en cuenta que las segundas residencias para el turismo residencial son consideradas inmuebles, cuyo uso principal es el ocio y sus atributos fundamentales, los bajos costos unitarios, su ubicación privilegiada y un nivel de medio a alto de autosuficiencia en los servicios disponibles. En Cuba, el conjunto de las segundas residencias está formado por: todas las viviendas estatales que cumplen con tales fines, más todas las viviendas de particulares no declaradas como tal, más las viviendas contadas en el censo de población y viviendas 2012 como viviendas habitadas por temporadas.

2. Definir el nivel del producto turístico territorial

También es preciso definir si el estudio del mercado de segundas residencias turísticas se realizará a nivel de zona, destino o destino país. Esto se reflejará en el alcance y las limitaciones de la investigación.

3. Identificar el nivel de disponibilidad de datos

Se hace necesario en este punto explorar la disponibilidad de datos para el alcance espacial de la investigación. Ya sea a nivel de destino país o de zona turística, deben preexistir datos fundamentalmente referidos a los atributos del producto segundas residencias. De no ser así, es preciso que exista un ambiente legal y social distendido con respecto al tema, de manera que la obtención de información primaria permita ubicar dichos datos. En el peor de los casos, en que no exista ninguna de las condiciones previas, se aconseja abandonar la investigación o modificar sus objetivos. Esto es un resultado claro de la presente investigación.

4. Analizar la estructura y composición del turismo residencial

Es preciso analizar, por separado, el segmento de demanda turística que conforma el turismo residencial en el espacio que se evalúe. Se debe determinar: el comportamiento de los consumidores de este segmento, las preferencias declaradas o reveladas, los hábitos de consumo, la frecuencia de viaje, la estacionalidad, entre otros aspectos. Estos son instrumentos comunes en los estudios de demanda.

5. Analizar la mezcla de marketing del producto segundas residencias

Es conveniente identificar el comportamiento de los costos unitarios, las ventajas de la ubicación y el nivel de autosuficiencia de los servicios, para establecer los atributos concretos del producto. De igual manera, se impone visualizar los niveles de precios, ya sea por

concepto de alquiler, inversión o depreciación, y los factores que inciden en su formación en el territorio. No menos importante será determinar cómo se combinan los elementos de la mezcla de promoción, si existen por separado y cómo se utilizan. Finalmente, se debe conocer los elementos de la distribución del producto, el número de intermediarios, si es por vía directa o indirecta, entre otros elementos. Esto permitirá completar el conocimiento sobre la oferta existente para un territorio determinado.

6. Analizar las modalidades sobre las que descansa el mercado

Para analizar la modalidad fundamental en la que se desarrollan las combinaciones del mercado investigado, se debe identificar y estudiar los atractivos y actividades del territorio, así como los restantes productos turísticos que complementen la oferta de segundas residencias.

7. Estudiar los impactos (y vulnerabilidades) del turismo residencial

Los impactos económicos, sociales y medioambientales provocados por el consumo del producto segundas residencias, dentro de la modalidad fundamental, deben ser delimitados. La generación de empleos, el aumento en la renta local privada y pública, los fenómenos de introducción de valores y estilos culturales foráneos, la otredad, así como el deterioro de los atractivos naturales y otros recursos, por el aumento de la presión sobre sus servicios, son elementos que se deben considerar en el séptimo paso.

8. Analizar coherencia oferta-demanda

Posteriormente, el empleo de herramientas como la segmentación por beneficios, en la confluencia entre las preferencias del consumidor y los atributos del producto es aconsejable en la etapa 8. Estas herramientas, por lo general, se apoyan en muestreos probabilísticos que construyen muestras significativas, aunque otras técnicas como la entrevista, los grupos de discusión y los métodos de expertos pueden dar solidez a los resultados obtenidos con la segmentación.

9. Emplear métodos avanzados de análisis para el mercado

El empleo de métodos, como el diseño experimental de opciones, y otras formas multivariadas permitirán establecer relaciones de causalidad entre los factores que conforman la oferta y la demanda para el mercado de segundas residencias turísticas, lo cual posibilita profundizar en los mecanismos de interacción y complejidad al interior del fenómeno. También es posible diseñar un sistema de información sobre el mercado en cuestión.

10. Proponer políticas para el tratamiento al mercado

En el último paso, el estudio debe llegar a determinadas conclusiones específicas sobre el mercado de las segundas residencias turísticas. A partir de estas, se deben establecer recomendaciones que, entre otros elementos, permitan la propuesta de políticas, a nivel de

gobierno del territorio, para el fomento o reducción del desarrollo del mercado. Un ejemplo de dichas recomendaciones puede ser la ejecución periódica del procedimiento descrito.

Conclusiones

1. En las investigaciones sobre el turismo residencial y las segundas residencias no existe un consenso en torno a la conceptualización de dichos fenómenos. Esta situación es provocada, fundamentalmente, por contradicciones y confusiones en su estudio.
2. El total de segundas residencias (como espacios físicos) en Cuba está constituido por las segundas residencias que están en poder de entidades estatales, más las viviendas habitadas por temporadas (contabilizadas en el censo), más el resto de las particulares que no fueron declaradas como tal.
3. La legislación que ha existido en Cuba sobre el tema de la vivienda, después del triunfo revolucionario, ha ejercido su influencia en la invisibilidad de las segundas residencias y en la constitución del fenómeno en un tema tabú, lo que ha dificultado su estudio.
4. El segmento de la demanda que consume el producto segundas residencias, fundamentalmente el subsegmento de turismo interno, está impulsado sobre todo por la búsqueda de espacios de consumo turístico en familia.
5. El procedimiento propuesto se considera integral por abarcar los aspectos de coherencia oferta-demanda, sus elementos por separado, su definición conceptual y lo relacionado con los impactos y gobernanza del mercado de segundas residencias turísticas.
6. El procedimiento propuesto permitirá realizar estudios más precisos sobre las segundas residencias turísticas y con aspectos teóricos y metodológicos definidos con antelación.

Referencias bibliográficas

- Pino, J. A. del. Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral. *Scripta Nova: Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. 7 (146): 26-29, 2003. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28026%29.htm> [10/2/13].
- Aledo, A. *et al.* Evaluación participativa de los impactos sociales del turismo residencial y meta-análisis de resultados: un caso de estudio en Pipa (Rio Grande do Norte, Brasil). *Turismo e Sociedade*. 6 (1): 16-41, 2013.
- Asgary, A. *et al.* Local Residents Preferences for Second Home Tourism Development Policies: A Choice Experiment Analysis. *Tourismos: An International Multidisciplinary Journal of Tourism*. 6 (1): 31-51, 2011.

- Gil de Arriba, Carmen. Del turismo hotelero al turismo residencial en marruecos. Entre el negocio inmobiliario y la recreación de imaginarios socio-espaciales. *Cuadernos de Turismo*. 13 (27): 471-487, 2011.
- Huete, Raquel. Opiniones y actitudes ante el turismo residencial en el sur de la Comunidad Valenciana. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*. 8 (4): 445-461, 2010.
- Huete, Raquel y Mantecón, A. Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología. *Papers: Revista de Sociología*. 95 (3): 781-801, 2010.
- Janoshka, M. Imaginarios del turismo residencial en Costa Rica. Negociaciones de pertenencia y apropiación simbólica de espacio y lugares: una relación conflictiva. En: Mazón, T.; Huete, Raquel; Mantecón, A. (eds.). *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial*. Cantabria: editorial milrazones, 2011. 81-102 pp.
- Kummaraka, Krit y Jutaporne, Rapee. The Motivation of Long-Stay Tourism an International Retirement Migration: Swedish retirees in Thailand. Tesis (en opción al grado científico de máster). MIMA International Marketing, Malardalens Hogskola Eskiltunas Vasteras, 2011.
- Salvà, A. El turismo residencial. ¿Una manifestación de nuevos turismo y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI? *Cuadernos de Turismo*. 14 (27): 823-836, 2011.
- Artime, Silvia. El turismo residencial. Las alternativas para el desarrollo de la modalidad en Cuba. Tesis (en opción al título de Licenciatura en Turismo). La Habana: Universidad de La Habana, Facultad de Turismo, 2012.
- Rojas, Taisia. Estrategias de comercialización para el Residencial Tarará en el período 2013-2016. Tesis (en opción al título de Licenciatura en Turismo). La Habana: Universidad de La Habana, Facultad de Turismo, 2013.
- Asamblea Nacional del Poder Popular. Ley General de la Vivienda. Ley No. 65, La Habana, Gaceta Oficial de la República de Cuba, 23 de diciembre de 1988.
- Consejo de Estado. Modificativo de la Ley No. 65 de 23 de diciembre de 1988, Ley General de la Vivienda. Decreto-Ley No. 288, Gaceta Oficial de la República de Cuba, No. 035 extraordinaria de 2 de noviembre de 2011.
- Ibarra, F. Metodología, métodos y técnicas de la investigación social. La Habana, Editorial Félix Varela, 2000.
- Perelló, José L. Introducción a la Investigación de Mercados Turísticos. La Habana, CETUR, Universidad de La Habana, 2005.
- Sancho, Amparo. Apuntes de Metodología de la Investigación en Turismo. 1ra edición, Madrid, Organización Mundial del Turismo (OMT), 2001.
- Oficina Nacional de Estadísticas e Información (ONEI). Informe Nacional. Censo de Población y Viviendas Cuba 2012. La Habana, ONEI, 2014.
- GOOGLE, Google Earth. v. 7.0.1, 2014.

Recibido el 8 de junio de 2016

Aceptado el 12 de julio de 2016