DECANATO DE TURISMO

Trabajo de Grado para optar por el Título de Licenciatura en Administración Turística y Hotelera Mención Gestión de Servicios y Banquetes

TEMA:

Análisis de crecimiento de vivienda secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización en los últimos 15 años en la República Dominicana. Casos: Juan Dolio y La Romana.

SUSTENTANTES:

Br.	Ana Iris Lluberes	2012-1915
Br.	Katherine De los Santos	2012-1916
Br.	Patricia Polanco	2012-0439

ASESORA:

Lic. Julia E. Abreu M.A

Marzo del año 2017

Santo Domingo, República Dominicana

DECANATO DE TURISMO

Trabajo de Grado para optar por el Título de Licenciatura en Administración Turística y Hotelera Mención Gestión de Servicios y Banquetes

TEMA:

Análisis de crecimiento de vivienda secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización en los últimos 15 años en la República Dominicana. Casos: Juan Dolio y La Romana.

SUSTENTANTES:

Br.	Ana Iris Lluberes	2012-1915
Br.	Katherine de los Santos	2012-1916
Br.	Patricia Polanco	2012-0439

ASESORA:

Lic. Julia E. Abreu M.A

Los datos expuestos son de responsabilidad exclusiva de los sustentantes

Marzo del año 2017,

Santo Domingo, República Dominicana

ANÁLISIS DE CRECIMIENTO DE VIVIENDA SECUNDARIA Y TURISMO RESIDENCIAL COMO AGENTES DE URBANIZACIÓN EN LOS ÚLTIMOS 15 AÑOS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA. CASOS: JUAN DOLIO Y LA ROMANA.

ÍNDICE DE CONTENIDO

AGRADECIMIENTOS ..... **XI**

DEDICATORIA ..... **XVII**

RESUMEN EJECUTIVO ..... **XIX**

INTRODUCCIÓN ..... **XX**

CAPÍTULO I. MARCO TEÓRICO **1**

1.1 MARCO TEÓRICO REFERENCIAL **2**

1.1.1 Antecedentes del turismo residencial 2

1.1.2 Modelos de desarrollo de turismo residencial en otros países. Casos: España y México 3

1.1.2.1 Caso: España. 3

1.1.2.2 Caso: México. 6

1.1.3 Modelos de desarrollo de turismo residencial en República Dominicana. Casos: Puerto Plata, Sosúa, Cabarete, Samaná Y Terrenas. 11

1.1.3.1 Casos: Puerto Plata, Sosúa y Cabarete. 11

1.1.3.2 Casos: Samaná, Terrenas. 14

1.2 MARCO CONTEXTUAL. GENERALIDADES SOBRE GUAYACANES, JUAN DOLIO Y LA ROMANA **18**

1.2.1 Información general sobre La Romana 18

1.2.1.1 Ubicación y extensión de la Romana 19
1.2.1.2 Población 20
1.2.1.3 Economía 21
1.2.1.4 Turismo 21
1.2.1.5 Atracciones turísticas 22
1.2.2 Información general de Juan Dolio 26
1.2.2.1 Ubicación y extensión de Juan Dolio. 26
1.2.2.2 Población 27
1.2.2.3 Economía 30
1.2.2.4 Turismo 31
1.2.2.5 Atracciones turísticas de Juan Dolio 32
1.2.3 Información general de guayacanes 34
1.2.3.1 Ubicación y extensión de Guayacanes 34
1.2.3.2 Población 35
1.2.3.3 Economía 35
1.2.3.4 Atractivos turísticos de Guayacanes 36

1.3 MARCO CONCEPTUAL 37
1.3.1 Noción del turismo residencial. 37
1.3.2 Características del turismo residencia. 38
1.3.3 Entidades vinculadas con el desarrollo del turismo residencial en la República Dominicana. 39
1.3.3.1 Asociación Dominicana de Empresas Turísticas Inmobiliarias (ADETI)……...39

1.3.3.2 Asociación Nacional De Hoteles y Restaurantes (ASONAHORES)40

1.3.3.3 Ministerio de Turismo 41

1.4 MARCO LEGAL. REGULACIONES DE INVERSIÓN EXTRANJERA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SECUNDARIA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA 43

1.4.1 República Dominicana como destino para el turismo residencial impulsado por la inversión extranjera en construcción de viviendas secundarias 43

1.4.2 Leyes que impulsan el desarrollo del turismo residencial en la República Dominicana. 45

1.4.2.1 Ley No. 4314 de Prestación y Aplicación de los Valores en el Inquilino, modificada por la ley 17-88. 46

1.4.2.2 Ley No. 158 de fomento al desarrollo turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad del año 2001. 47

1.4.2.3 Ley No.108 de Registro Inmobiliario del año 2005. 47

1.4.2.4 Ley No. 153 Promoción e Incentivo de Desarrollo Turístico del año 1971…….. 48

1.4.2.5 Ley No. 171-07 sobre Incentivos Especiales a los Pensionados y Rentistas de Fuente extranjera. 51

1.4.2.6 Igualdad de trato a nacionales y extranjeros 52

1.4.2.7 Marco Legal 52

1.4.2.8 Transmisión de Inmuebles a extranjeros 53

1.4.2.9 Condominios 53

CAPÍTULO II. MARCO METODOLÓGICO..... 55

2.1 Tipo de Investigación 56

2.2 Métodos de Investigación 57

2.3 Población y Muestra..... 58

2.4 Técnicas e Instrumentos 58

CAPÍTULO III. PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS 59

3.1 Presentación y análisis de las encuestas..... 60

3.2 Presentación y Análisis de las entrevistas 70

3.3 Análisis del desarrollo de inversión extranjera de construcción de viviendas secundarias, casos: Juan Dolio, Guayacanes y La Romana. 76

CONCLUSIONES 90

RECOMENDACIONES..... 92

FUENTES DE DOCUMENTACIÓN 96

ANEXOS..... 102

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1 Estimación de la cantidad de segundas residencias en México. 8

TABLA 2 Oferta hotelera y residencial en los destinos estudiados. 10

TABLA 3 Población de La Romana..... 20

TABLA 4 Tasa promedio de ocupación de establecimientos de alojamiento turístico. 29

TABLA 5 Población de Guayacanes. 35

TABLA 6 Rango de edad de los encuestados. 61

TABLA 7 Rango de sexo de los encuestados. 62

TABLA 8 Respuestas de los encuestados sobre el conocimiento del término turismo residencial. 63

TABLA 9 Rango de respuestas de los encuestados sobre su conocimiento de promociones de turismo residencial en el país. 66

TABLA 10 Clasificación de destinos extranjeros más recomendados para turismo de retirados..... 82

ÍNDICE DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 Llegadas de turistas internacionales, principales países y territorios receptores..... 44

GRÁFICO 2 Resultados del rango de edad de los encuestados. 61

GRÁFICO 3 Resultados del rango de sexo de los encuestados..... 62

GRÁFICO 4 Resultado de las respuestas sobre el conocimiento del término turismo residencial..... 63

GRÁFICO 5 Resultado de respuestas de los encuestados sobre su conocimiento de promociones de turismo residencial en el país. 66

GRÁFICO 6 Inversión extranjera directa, por actividad económica de destino, 1993-2008 80

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1 Mapa de ubicación provincia La Romana 19

ILUSTRACIÓN 2 Altos de Chavón 23

ILUSTRACIÓN 3 Vista del Parque Nacional Del Este 25

ILUSTRACIÓN 4 Ubicación Parque Nacional del Este 25

ILUSTRACIÓN 5 Mapa de Ubicación Juan Dolio 27

ILUSTRACIÓN 6 Playa Juan Dolio 32

ILUSTRACIÓN 7 Vista área Campo de Golf Los Marlins 33

ILUSTRACIÓN 8 Dormitorio complejo Cabarete Morning Brezee. 130

ILUSTRACIÓN 9 Area de cocina de apartamento del complejo Cabarete Morning Brezee 130

ILUSTRACIÓN 10 Playa privada del complejo Cabarete Morning Brezee. 131

ILUSTRACIÓN 11 Playa privada del complejo Sosua Ocean Village. 131

ILUSTRACIÓN 12 Parque Acuático del complejo Sosua Ocean Village. 132

ILUSTRACIÓN 13 Iglesia del complejo Sosúa Ocean Village. 132

ILUSTRACIÓN 14 Vista exterior de las habitaciones del complejo Sosua Ocean Village. 133

ILUSTRACIÓN 15 Vista exterior del complejo Cadaques. 133

ILUSTRACIÓN 16 Área común del complejo Green Village. 134

ILUSTRACIÓN 17 Dormitorio de apartamento del complejo Green Village. 134

ILUSTRACIÓN 18 Entrada frontal del residencial Casa Linda. 135

ILUSTRACIÓN 19 Visita Parque Nacional del Este 135

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, le agradezco a Dios por haberme acompañado y guiado a lo largo de mi carrera, por ser mi fortaleza en momentos de debilidad y por brindarme una vida llena de aprendizaje, experiencias inolvidables y sobre todo felicidad.

Les doy las gracias infinitas a mis padres, Federico J. Lluberes e Iris D. Tavarez, por confiar en mí, por apoyarme en todo momento, por los valores que me han inculcado, por darme la oportunidad de tener una excelente educación y sobre todo por ser el mejor ejemplo a seguir.

A mis hermanos, Laura y Federico, mis abuelas, Minerva y María, gracias por ser parte importante de mí y representar la unidad familiar.

A Joel Vásquez, que en tan poco tiempo se ha convertido en una parte muy importante de mi vida, por haberme apoyado tanto en las buenas como en las malas, pero sobre todo por su paciencia y amor incondicional.

A la Prof. Julia E. Abreu, asesora de Tesis, por sus conocimientos, sus orientaciones, su manera de trabajar, su persistencia, su paciencia y motivación que han sido fundamentales para la elaboración de este trabajo de grado. A su manera, ha sido capaz de ganarse mi lealtad y admiración, así como sentirme en deuda con ella por todo lo recibido, sus consejos de vida, durante el período de tiempo que ha durado la asesoría.

Le agradezco la confianza, apoyo y dedicación de tiempo a todo el personal docente, en especial a: Gilberto Soto, Julia E. Abreu, Chef. Luis De la Nuez, Jomy

González por haber compartido sus conocimientos conmigo y sobre todo su amistad.

A Patricia y Katherine, por haber sido unas excelentes compañeras de tesis y más que amigas, hermanas. Por haberme tenido paciencia, por motivarme a continuar adelante en los momentos de desesperación y sobre todo por hacer de su familia, una familia para mí.

A mis amigos y colegas Michelle Frigola, Pedro Aracena, Laura Ceballos, Stephanie Salvucci, Laura Castellanos, Michelle Feliz, Gabriel Bido por creer en mí y haber hecho de mi etapa universitaria un trayecto de grandes vivencias que nunca olvidaré.

Para finalizar, son muchas personas que no mencioné anteriormente que han formado parte de importante de mi vida tanto personal como profesional, a las que me gustaría agradecerles su amistad, consejos, apoyo, ánimo y compañía en los momentos más difíciles de mi vida. Algunas están aquí conmigo y otras en mis recuerdos y corazón, sin importar donde estén quiero darle las gracias por formar parte de mí, por todo lo que me han brindado.

- **Ana Lluberes**

A Dios por acompañarme siempre en los caminos que he emprendido en vida, por haberme permitido llegar hasta este punto y por darme salud para lograr mis objetivos, además de su infinita bondad y amor incondicional en cada momento que necesité fortalecer mi corazón e iluminar mi mente y poner en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el período de estudio.

A mis padres Félix de los Santos y María del Carmen Then por ser el pilar fundamental en todo lo que soy, en mi educación, tanto académica, como de la vida, por su incondicional amor y apoyo siempre.

A Leandro Marte, gracias por ser ese compañero de vida que siempre supo estar ahí, en los momentos que más te necesité, teniéndome paciencia, dándome ánimo y amor, acompañándome en los momentos de crisis y siempre haciéndome ver el lado positivo de cada situación.

Agradezco a cada uno del personal docente de la Universidad APEC, por su entrega, apoyo, dedicación a cada día brindar sus conocimientos y ayudarme en estos 4 años en mi formación profesional, especialmente a: Julia Abreu nuestra asesora, Chef. Luis de la Nuez, Prof. Elesi Sánchez, Prof. Gilberto Soto, Josefa Sena, Gaudy Bussi, Prof. Manuela Feliz.

A mis compañeras de tesis Patricia Polanco y Ana Lluberes y más que compañeras, AMIGAS, por acompañarme en la culminación de este logro tan importante para cada una de nosotras, por haber sabido perseverar juntas a pesar

de todas las adversidades que tuvimos en la realización de esta tesis, gracias por hacerme parte de sus vidas, las quiero chicas!

A mis amigas de infancia Mariela Almanzar, Zaymy Paulino, Greyfel Cordero Bezaleel Joaquín, Mariolyn Inoa, Sarai García, Jennifer Bu, Stefhany Batista, que nos acompañamos mutuamente en nuestra formación, me han apoyado siempre y han sido partes de mis experiencias de vida demostrándome que existe el apoyo de una verdadera amistad que perdura atreves de los años.

- **Katherine De los Santos**

En primer lugar quiero agradecerle a Dios por permitirme llegar a esta fase de mi vida, con salud y rodeada de gente maravillosa que de alguna manera u otra han sido relevantes y han aportado cosas positivas durante este trayecto.

Nueva vez quiero agradecer a mi familia, mis padres Yanire y Rafael y hermanos Katherine y Carlos, pues son el motor de mi vida y sin ellos a mi lado, brindándome su amor y comprensión, nada de esto sería posible.

A mi novio Ricky, por siempre estar ahí dándome su apoyo y brindarme su ayuda en cada momento, pero sobre todo por su amor y su amistad incondicional.

A mis compañeras de Tesis, Ana y Katherine, durante todos estos años trabajando juntas desde asignaturas hasta pasantías, se han convertido en unas hermanas para mí, y siempre voy a llevar en mi corazón todos los momentos que juntas vivimos.

A mis amigas María Rosa, Laura Gisselle, Franny y María Alejandra que han llenado mi vida de hermosos recuerdos, por estar en las buenas y en las malas, que a pesar de ser tan diferentes cada una de nosotras, al final encontramos el balance de nuestra amistad.

A mis amigos y colegas Erika, Michelle, Laura y Pedro por siempre ayudarme y motivarme durante este trayecto.

A todos mis demás familiares y amistades, que cada uno de ellos han aportado grandes cosas en mi vida, por estar en las buenas y en las malas y siempre mostrar interés en mi bienestar.

A los docentes de la Universidad APEC, por dedicar su vida a impartir conocimientos con gran responsabilidad y amor a cada uno de sus estudiantes. En especial a nuestra asesora de tesis la profesora Julia Abreu, por sus muchos esfuerzos para que este trabajo de grado sea exitoso.

Y por último y no menos importante, al Decanato de Turismo, por siempre velar por el bienestar de los estudiantes de la carrera de Administración Hotelera y por siempre estar dispuestos a ayudarnos.

- **Patricia Polanco**

DEDICATORIA

Mi tesis la dedico con mi amor y cariño a Dios, que me diste la oportunidad de vivir y regalarme a una maravillosa familia.

Con mucho cariño a mis padres, quienes me dieron la vida y han estado ahí conmigo en todo momento. Por darme una carrera para mi futuro y creer en mí sobre todas las cosas, aunque se han pasado momentos difíciles siempre han estado apoyándome y brindándome todo su amor, por todo eso les agradezco de todo corazón. Los quiero y este trabajo que me llevo unos meses realizarlo es para ustedes.

- **Ana Lluberes**

A Dios misericordioso que ha puesto todos los sucesos de mi vida en orden divino y ha sido él que ha hecho posible que llegue a la culminación de este logro.

A mis Padres Félix de los Santos y María del Carmen Then, por ser los amigos y compañeros que me han ayudado a crecer, gracias por siempre estar conmigo en todo momento.

Gracias por la paciencia que han tenido para enseñarme y educarme tanto académicamente como espiritualmente, por el amor que me dan, por su tiempo invertido en mí, por sus cuidados y por los regaños que merecía y que no entendía y gracias a estos he sido una persona con valiosos valores.

Gracias una vez más, por no cansarse de su rol de padres, a ustedes agradezco infinitamente todo lo que soy hoy en día. Esta tesis es el resultado de lo que me

han enseñado en la vida, a ser una persona honesta y entregada a su trabajo, siempre poniendo a Dios como centro de mi vida, este logro también es de ustedes.

A mi abuela María García, por estar siempre en los momentos importantes de mi vida, por ser el ejemplo de una persona luchadora y que sabe salir adelante con la ayuda de Dios, por los consejo que han sido de gran ayuda para mi vida y crecimiento espiritual.

A mis hermanos María del Pilar de los Santos y Diego de los Santos, gracias por ser parte importante de mi vida, le dedico esta tesis a ustedes, quiero ser un ejemplo a seguir y poder en un futuro sentirme orgullosa al verlos a ustedes también cumpliendo esta meta y siendo grande profesionales.

- **Katherine De los Santos**

Mi trabajo de grado lo dedico a mis padres, Yanire Echenique y Refael Polanco, por acompañarme en este viaje de altas y bajas, y recordarme que siempre cuento con su apoyo y amor incondicional, este éxito es tanto mío como suyo.

No existen palabras para describir lo inmensamente agradecida que estoy con Dios de haberlos elegido como mis padres, espero algún día poder pagarles todo lo que han hecho por mí y hacerlos sentir orgullosos.

- **Patricia Polanco**

RESUMEN EJECUTIVO

El turismo residencial es una modalidad poco estudiada y analizada en la República Dominicana, la cual no se le ha dado importancia ya que el interés, la planificación de las estadísticas y las políticas turísticas se han centrado en el turismo hotelero.

El propósito de esta investigación es analizar el crecimiento de vivienda secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización en los últimos 15 años en la República Dominicana, en las zonas de Juan Dolio y La Romana.

Entre los objetivos específicos, podemos enunciar, analizar los beneficios como resultado de la actividad de inversión en Juan Dolio y La Romana así como también el impacto negativo como consecuencia de la actividad en la zona.

Con el incremento de la demanda, la oferta de este segmento de turismo pareciera haberse disparado, en algunos casos sin regulaciones, derivando el fenómeno en las más disímiles situaciones: proyectos no regulados y sin los requisitos necesarios para desarrollar este tipo de turismo y propietarios que se desconocen pero comparten propiedades.

Llevamos a cabo una investigación de campo ya que buscamos comprender una problemática desde un contexto determinado. Permite la observación mediante el método científico para obtener nuevos conocimientos del campo de estudio en este caso, del crecimiento de esta modalidad de turismo en Juan Dolio y La Romana.

INTRODUCCIÓN

El desarrollo del modelo de turismo residencial en el nuevo milenio, inicia en la Europa Mediterránea y se asocia al desarrollo del estado de bienestar europeo, al envejecimiento de la población de la Unión Europea o nuevas concepciones sobre calidad de vida.

Esta modalidad se adopta en otras zonas turísticas limítrofes a los grandes países emisores. El Caribe, Florida y México absorben la demanda turístico-residencial de los norteamericanos y en la actualidad el modelo está siendo adoptado por ciertas zonas de Asia.

Este trabajo de grado se centrará en la evolución del turismo residencial y vivienda secundaria en la República Dominicana, específicamente en la zona Este (Juan Dolio y La Romana) durante los últimos 15 años.

El turismo residencial se define como la actividad económica que se dedica a la construcción, urbanización y venta de viviendas que conforman el sector extra-hotelero. Este tipo de viviendas se utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera del lugar de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas.

El objetivo principal de la investigación es analizar el desarrollo, así como también el crecimiento del turismo residencial en el país y la región Este, comprendiendo las zonas de Guayacanes, Juan Dolio y La Romana.

La mayoría de los adquirientes de este tipo de viviendas son ciudadanos extranjeros, para fines vacacionales. Por tal motivo, en la actualidad la demanda de viviendas secundarias adquiridas por extranjeros se concentra principalmente en zonas de atractivo turístico, con un alto componente de segunda residencia que es el caso de las zonas Juan Dolio - La Romana, y es por ello que en este trabajo se analizará el crecimiento de dicha modalidad.

La investigación se realiza para determinar las unidades inmobiliarias que son objeto de este tipo de turismo en nuestro país conjunto con los requerimientos institucionales que deben de ser cumplidos para desarrollar este segmento de turismo.

Por último examinamos el impacto en el sector inmobiliario y en la economía local, consultamos a profesionales relacionados con esta actividad sobre sus previsiones para el futuro del turismo residencial en las zonas del país.

CAPÍTULO I.

MARCO TEÓRICO

1.1 MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

1.1.1 Antecedentes del turismo residencial

El turismo residencial es una de las temáticas del turismo que ha cobrado relevancia en las últimas décadas, tanto como fenómeno presente y en crecimiento, como también por ser objeto de estudio que atrae el interés de estudios para gestión turística.

El concepto de “Turismo Residencial” se asume desde los siglos II y III a.C. ya que para ese entonces existían residencias de recreación extramuros de las urbes durante el Imperio Romano. Este tipo de villas de para vacacionar se hizo popular, proliferando en el campo y en la costa.

De igual manera existen antecedentes y experiencias de turismo residencial o turismo de segunda residencia en la etapa del turismo masivo nacido en la segunda posguerra y en etapas predecesoras de esta, las características y condiciones de las relaciones económicas y socioculturales del fin del siglo XX y el del nuevo milenio, han remodelado estas expresiones, al igual que han incidido en el turismo general.

La globalización y los procesos asociados en lo económico y cultural han influido no solamente en la forma de los viajes, sino también en los comportamientos y aspiraciones de las personas con relación al tiempo libre, al espacio y la movilidad.

El desarrollo de esta tipología se destaca en la Europa Mediterránea y se le asocia al desarrollo del bienestar europeo, al envejecimiento de la población de la Unión Europea o nuevas concepciones sobre calidad de vida.

1.1.2 Modelos de desarrollo de turismo residencial en otros países. Casos: España y México.

1.1.2.1 Caso: España.

Para los españoles, el principal objetivo del turismo residencial no es atraer turistas y ofertarles sus servicios, más bien su actividad central es producir suelo urbano, construir viviendas y venderlas.

Para los años ochenta aparecen nuevas modalidades turísticas, entre ellas el turismo residencial que se ha convertido en una opción atractiva para algunos usuarios del turismo industrial que recurren a paquetes de hotel, sol y playa.

Quienes optan por este modelo toman la decisión por los siguientes motivos:

- Tener vivienda propia o permanente a la de su espacio habitual.
- La identificación personal con la región de destino que tiene el turista.
- La etapa de su ciclo vital, que generalmente ha dejado de ser productiva.

Otra causalidad que motiva la elección de este modelo es de carácter socio urbanístico y se denomina fenómeno de la segunda residencia.

En este caso, la necesidad de evadir "los problemas sociales que generan las aglomeraciones urbanas, justifica la adquisición de una segunda morada, en lugares que supuestamente ofrecen una mejor calidad ambiental".[1]

En España, el desarrollo turístico residencial genera efectos económicos en las comunidades receptoras casi en forma inmediata: aumento del empleo, subida del precio del suelo e inflación. Pero a largo plazo originan "déficits estructurales que se convierten en una "situación de riesgo para las comunidades" receptoras.[2]

Las principales zonas donde se genera el turismo residencial en España son comúnmente en Valencia, Andalucía, Cataluña, Canarias, y en menor cantidad en Madrid.

El caso español es un perfecto ejemplo de todas estas potencialidades de transformación asociadas al turismo residencial, ya que este es un país donde esta modalidad turística se desarrolló masivamente.

Aunque sea difícil distinguir entre el impacto del turismo y los procesos de cambio social experimentados por España, el turismo residencial aceleró el proceso de transformación social del país.

La implementación de esta actividad alteró la composición demográfica en razón de los procesos migratorios involucrando tanto a turistas como a trabajadores.[3]

[1](Castañeda) Recuperado de: http://dx.doi.org/10.21854/eps.v0i12.952
[2](Castañeda) Recuperado de: http://dx.doi.org/10.21854/eps.v0i12.952
[3](RODRÍGUEZ, 2002) Recuperado de: Los residentes europeos mayores en España: Repercusiones socioeconómicas y territoriales.

También transformó la economía con la desaparición de las actividades tradicionales.[4]

Si bien el turismo hizo crecer vertiginosamente el ingreso per cápita y el empleo, también provocó fuertes convulsiones culturales generando en algunos municipios la total desaparición de la cultura local, sustituida por una nueva cultura turística cosmopolita y global.[5] Por último, transformó radicalmente el paisaje y generó graves impactos sobre el medio ambiente[6].

En un principio las inversiones que se hacían destinadas al turismo inmobiliario en las zonas turísticas españolas, se realizaban con la intención de poder obtener beneficios no solo a corto plazo, al término de las urbanizaciones, sino también a mediano y largo plazo, pensado con beneficios posibles para la región y el estado en general con el paso del tiempo.

No obstante, su realización no fue lo estimado, ya que no tuvo gran aporte para la socio-economía del país, la remuneración de este tipo de actividad hacia el estado era básicamente nula, debido a que los extranjeros utilizaban pocos servicios de la localidad, como por ejemplo el transporte, servicios de restaurantes, entre otros, lo que hace que el beneficio reflejado sea muy escaso.

[4](F.Vera, 1997) Recuperado de: La dimensión territorial y ambiental del turismo. En análisis territorial del turismo: nueva geografía del turismo.
[5](E.Torres, 2003) Recuperado de: El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turístico. Estudios Turísticos.
[6](Almenar) Recuperado de: La sostenibilidad del desarrollo: el caso Valenciano.

1.1.2.2 Caso: México.

El turismo mexicano es, sin lugar a dudas, un fenómeno masivo, el más intenso en su género entre las experiencias de los países de América Latina: con cerca de 20 millones de turistas internacionales registrados al año 2016, representa, según las autoridades mexicanas, una fuente importante de divisas para la economía nacional, así como numerosos empleos.

Con relación a España, el turismo residencial en México ha sido poco estudiado. Aun con porcentajes de viviendas de uso temporal muy inferiores a los países europeos, representan un mercado importante.

Los tipos de vivienda usada para segundas residencias son variados, destacando la vivienda individual producida directamente por el dueño. Por la modernización del sector de la construcción y la flexibilización social y territorial de los créditos de vivienda, se han acentuado la presencia de los promotores inmobiliarios en la producción de segundas residencias, particularmente en destinos importantes, como Cancún o Acapulco.

Lo anterior implica un fuerte aumento de la oferta, una concentración geográfica creciente de la misma, pero sobre todo, un cambio radical de modelo entre un turismo residencial orientado por imaginarios de individualidad, tranquilidad y alejamiento de la vida metropolitana, hacia un modelo de densidad mayor, de consumismo y de pérdida de la sensación de evasión y descanso.

Las principales zonas mexicanas donde se ha desarrollado con mayor auge esta modalidad turística son en el Pacífico Mexicano, Mazatlán, Puerto Vallarta, Acapulco y Jalisco.

Debido a la marcada devaluación que tiene la moneda mexicana (peso mexicano) ante el Dólar Estadounidense, lo que trae consigo como consecuencia el abaratamiento de construcción inmobiliaria, facilitando el traslados de en su mayoría personas pensionadas provenientes comúnmente de Estados Unidos y Canadá, que buscan de estas zonas su tranquilidad, alejándose así de las grandes ciudades y de sus aglomeraciones urbanas.

Este otro destino al igual que España sufre consecuencias con el desarrollo masivo de esta modalidad, ya que como se había mencionado anteriormente, los beneficios recaudados con el paso del tiempo en la región y en el país, es básicamente inexistente, debido a que los turistas comúnmente no hacen uso de ningún otro establecimiento de hospedaje o servicios complementarios

Por otra parte, cabe destacar que la mayoría de las empresas constructoras de la zona son de índole extranjero, lo que hace que todo el beneficio económico de las inversiones realizadas vaya hacia otro país y no recae directamente en la zona donde se implementa la modalidad.

La encuesta del año 2001 sobre el tema (Encuesta Urbana de Turismo Doméstico en Hogares, 2001) muestra que solo el 39.4% de las familias mexicanas tienen capacidad de viajar y que de ellas, un 8.46% lo hacen a una segunda residencia.

Aplicando estos parámetros a las estimaciones de población urbana en México y a las proyecciones de la misma a 2005, se obtienen los datos del cuadro a continuación:

Estimación de la cantidad de segundas residencias en México

POBLACIÓN TOTAL NACIONAL Y URBANA ESTIMACIÓN 2005		**UNIDADES**
Población Nacional a 1990	81,249.60	Miles
Población Nacional a 2000	97,483.40	Miles
% Población urbana a 1990	74.6	%
% Población urbana a 2000	71.3	%
Tasa media de crecimiento anual		
Población total 1990-2000	1.84	%
Población urbana 1990-2000	0.45	%
Proyección a 2005		
Población total 2005	106,788.50	Miles
% Población urbana 2005	76.3	%
Población urbana 2005	81,479.63	Miles
Número de familias	18,518.10	Miles
% familias que reportan viaje	39.4	%
% segundas residencias	8.46	%
Estimación Segundas residencias 2005	617.5	Miles

Tabla 1 Estimación de la cantidad de segundas residencias en México.

Fuente: Cálculos con base a censos nacionales y Encuesta Nacional de turismo doméstico, 2001

La distribución geográfica del fenómeno de la segunda residencia, está fuertemente ligada a la presencia de las grandes concentraciones demográficas urbanas. En torno a la ciudad de México, es donde se ubican las mayores concentraciones de vivienda de segunda residencia.

En este caso, los estados de Morelos al sur (con su capital Cuernavaca en particular) así como algunos destinos particulares de los demás estados circundantes como Valle de Bravo, Ixtapan de la Sal o Malinalco, en el estado de México, Ixmiquilpan en Hidalgo o Tequisquiapan en Querétaro, son los mayores receptores de la vivienda de segundas residencias.

Sin embargo, el modelo es esencialmente difuso, es decir diseminado a lo largo de toda la geografía de la Región Centro del país.

Oferta hotelera y residencial en los destinos estudiados

DESTINO	OFERTA HOTELERA	OFERTA RESIDENCIAL
		(cuartos)
Acapulco	16,587	40,000
Cancún y Riviera Maya	49,453	8,199
Chápala	1,413	9,345
Ixtapan	973	450
Malinalco	150	750
Manzanillo	3861	6,462
Mazatlán	6,713	468
Morelos	7,506	100,000
Puerto Peñasco	2,000	5,058
Puerto Progreso	0	30
Puerto Vallarta	10,702	15,417
San Miguel de Allende	1,251	600
Tequisquiapan	727	2,500
Tijuana. Rosarito-Ensenada	5,672	9,710
Valle de Bravo	413	17,500
Total destinos estudiados	107,421	216,489

Tabla 2 Oferta hotelera y residencial en los destinos estudiados.

Fuentes: Datos de SECTUR 2003

1.1.3 Modelos de desarrollo de turismo residencial en República Dominicana. Casos: Puerto Plata, Sosúa, Cabarete, Samaná y Terrenas.

1.1.3.1 Casos: Puerto Plata, Sosúa y Cabarete.

Teniendo como punto de partida conceptual, si se hace referencia a los resultados de la actividad turística en República Dominicana para los últimos 15 años, se afirma que el sector turístico ha tenido un comportamiento positivo. Cabe destacar, que las viviendas secundarias han incrementado considerablemente.

El ascenso importante de la economía del país, la localización territorial y el desarrollo del turismo son sus causas principales. En las áreas turísticas se concentran las mayores cantidades como son: zona Norte y la zona Este del país.

Las zonas de asentamiento de los conjuntos inmobiliarios de segundas residencias que se han ido desarrollando a través de los años, de manera irregular, predomina el caso de Puerto Plata específicamente las zonas de Sosúa y Cabarete.

Este segmento de turismo ha sido desarrollado, siendo estas viviendas particularmente construidas por extranjeros y en la mayoría de los casos, sin las regulaciones requeridas para este tipo de infraestructuras.

En nuestra visita a los destinos mencionados, encontramos unidades inmobiliarias identificadas como espacios donde se ejerce el turismo residencial, sin que sean supervisados por las autoridades correspondientes.

A continuación se muestran algunos ejemplos de viviendas secundarias en estas zonas:

- **Residencial Casa Linda:**

Está situado a 2 km de la playa de Sosúa y a 10 minutos en coche del aeropuerto internacional Gregorio Luperón.

Se distingue porque sus villas presentan una decoración moderna, cuentan con aire acondicionado, TV de pantalla plana y conexión WiFi gratuita. Sus apartamentos están distribuidos de la siguiente manera: habitaciones, sala de estar, baño con ducha, terraza amueblada con barbacoa, piscina privada y zona de cocina con microondas, cafetera y nevera.

Ofrece servicios de limpieza diario, seguridad las 24 horas y servicio gratuito de traslado de ida y vuelta en autobús a Sosúa y Cabarete, disponible todos los días de 10:00 a.m. a 7:00 p.m.

El perfil del turista de este complejo se puede afirmar, que en su mayoría son propietarios y turistas residenciales de nacionalidad canadiense, aunque frecuentan nacionalidades como alemanes rusos, franceses entre otros.

- **Sosúa Ocean Village**:

Se encuentra en Sosúa, es un complejo de villas fundado en el año 2004, ubicado a 12 km del aeropuerto internacional Gregorio Luperón y dispone de zona privada en la playa Chiquita, piscina con área infantil, solárium y jardines extensos.

Sus apartamentos presentan una decoración moderna con muebles de madera y cuentan con aire acondicionado, secadora de ropa, ventilador y TV por cable de pantalla plana. La cocina equipada con lavavajillas, horno, nevera y fogones. Hay conexión WiFi gratuita en todas las instalaciones y sus huéspedes pueden realizar actividades al aire libre, como golf, surf, kitesurf, paseos a caballo, buceo y descenso de ríos.

Entre las instalaciones familiares se incluyen un parque acuático, un parque infantil y la Casa Club.

Sus huéspedes y propietarios de nacionalidad rusos, son de largas estadías oscilando desde 3 a 6 meses y hasta 1 año aproximadamente, sin embargo frecuentan turistas de Estados Unidos y Canadá.

Generalmente acuden parejas con niños por los atractivos y juegos infantiles que posee este establecimiento.

- **Sea Horse Ranch**:

Es un complejo de villas y apartamentos de lujo situado en la costa norte del país, Sosúa. Dentro de sus instalaciones se encuentran restaurantes, canchas de tenis, centros ecuestres, y un Beach Club, para el disfrute y entretenimiento de sus propietarios y residentes.

Sus propietarios y turistas que visitan el complejo proceden en su mayoría de Francia y Rusia, pero también cabe destacar que reciben visitas de alemanes, estadounidenses y canadienses.

- **Cabarete Morning Breeze:**

Un complejo de apartamentos situados a la franja de la playa de Cabarete, cuenta con un total de 25 apartamentos de 2 y 3 habitaciones, debidamente amueblados con 1 baño, balcón, sala de estar; comedor y cocina integral.

Sus propietarios son en su mayoría dominicanos, rusos, alemanes y canadienses. Algunos de estos optan por utilizarlos cuando vienen al país, y en el resto del año se alquilan.

El perfil de turistas que frecuentan este condominio proceden de Estado unidos, Canadá y Alemania, familias con hijos lo visitan en los meses de diciembre a abril.

Dentro de sus servicios complementarios cuenta con un restaurante, aparcamiento privado vigilado, suministro de gas con sistema común, lavandería, baños comunes y áreas de esparcimiento social.

1.1.3.2 Casos: Samaná, Terrenas.

Samaná se expone como un destino ideal para el desarrollo del turismo residencial por sus hermosas playas, exuberante vegetación y todos sus recursos naturales que impulsan la construcción en infraestructuras de proyectos residenciales. Este segmento de turismo se ha ido desarrollando a través de las inversiones privadas y los importantes proyectos de infraestructuras puestos en marcha.

Dentro de los proyectos turísticos inmobiliarios que han tenido mayor crecimiento, podemos desatacar los siguientes:

- **Viva Residence Bahía Estela:**

Este complejo inmobiliario está localizado en la Bahía de Cosón, península de Samaná.

Cuenta con 80 habitaciones divididas en edificios de 110 metros cuadrados. Las habitaciones e instalaciones están decoradas con mobiliario típico caribeño.

El complejo ofrece alquiler de coches, lavandería, servicio de babysitting, servicio médico, piscina regular y de niños, servicio de banquetes, casa club con restaurante, spa, área de niños y servicio de conserjería.

- **Xeliter Vista Mare:**

Ubicado en la Península de Samaná, a menos de una hora de distancia del Aeropuerto Internacional El Catey y aproximadamente 2 horas y media de distancia de Santo Domingo, a través de la nueva carretera expreso.

Xeliter Vista Mare cuenta con paisajes majestuosos y de playas paradisíacas. Está compuesto por 87 habitaciones divididas en apartamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, cada uno con baño privado. De igual manera cuenta con sala de estar, comedor, cocina completamente equipada, lavavajillas y lavadora/secadora.

Los apartamentos son complementados con un área extensiva de balcón, terraza que incluye un jacuzzi al aire libre (en algunos de los apartamentos).

- **Puerto Bahía Marina & Residences:**

Estas residencias están inspiradas en el pueblo italiano de Santa Margherite, con un toque de la calidez caribeña que nos caracteriza como país, adoptando sutilmente una influencia arquitectónica balinés, Puerto Bahía es una reinterpretación del lujo casual.

Este complejo esta estratégicamente planificado y desarrollado en un área aproximadamente de 850,000 metros cuadrados, es el único en Samaná que cuenta con residencias, un hotel y una marina.

El área residencial conformada por apartamentos, villas y townhouses se extiende por todo el terreno con una impresionante vista a la Marina y a la Bahía de Samaná.

Para el disfrute y recreación de sus clientes ofrece restaurantes, bares, un surtido mini-market, sala de juegos, piscinas, spa, salón de belleza, un equipado gimnasio, exposiciones de arte, canchas de tenis, salón de eventos y convenciones, club de velas, alquiler de autos, botes, helicópteros y aviones, terreno abierto de paintball, centro de excursiones, y para asegurarnos de su bienestar contamos con un dispensario médico.

Considerado como un polo turístico, Las Terrenas, hace la diferencia entre el turismo tradicional todo incluido y la actividad inclusiva, plural y diversificada.

El arreglo del acueducto, la planta de tratamiento de aguas residuales, la carretera hasta Las Galeras, el boulevard del Atlántico que conecta por la costa hasta la nueva carretera Las Américas y el aeropuerto internacional.

Así como el mejoramiento urbano del municipio de Las Terrenas, son factores que han dado paso a afianzar este destino en el desarrollo del turismo residencial.

Podemos citar los siguientes proyectos inmobiliarios que se desarrollan en esta paradisiaca zona:

- **Viva Residence Las Terrenas**:

Es un moderno desarrollo turístico que cuenta con 76 unidades entre apartamentos y villas frente al mar, casa club, gimnasio, área de niños y lobby conserje.

- **Residencia Bonita Village:**

Es un complejo de villas que están situadas a las orillas de Playa las Ballenas.

Su estructura está conformada por edificios con apartamentos de capacidad para 4 personas con 2 habitaciones (unas con cama doble y otra con camarote) y 2 baños, debidamente amueblados, con una pequeña terraza, salón comedor, cocina equipada. Dentro de sus áreas comunes y recreación incluyen piscina residencial y parqueo privado.

1.2 MARCO CONTEXTUAL. GENERALIDADES SOBRE GUAYACANES, JUAN DOLIO Y LA ROMANA

1.2.1 Información general sobre La Romana.

La región Este incluye las provincias: El Seibo, Hato Mayor, La Altagracia, La Romana, San Pedro de Macorís (Juan Dolio y Guayacanes), Santo Domingo y el Distrito Nacional.

En este caso se ha elegido como objeto de estudio las zonas Juan Dolio y La Romana, ya que estas zonas han sido áreas preferenciales en el país para implementar la modalidad turística conocida como vivienda secundaria o turismo residencial.

La provincia de La Romana fue fundada 14 de septiembre de 1944, entrando en vigencia el 1 de enero de 1945. La Ley 440 del 9 de marzo de 1956 le cambió el nombre a La Altagracia y el 26 de enero de 1961 se le restauró el nombre de La Romana. Su nombre es el de la capital provincial.[7]

[7](La Romana (provincia))Recuperado de: https://es.wikipedia.org/wiki/La_Romana_(provincia)

1.2.1.1 Ubicación y extensión de la Romana

Está situada a 112 km de la capital, Santo Domingo. Limita al norte con la provincia El Seibo, por el este con la provincia La Altagracia, al sur con el Mar Caribe y al oeste con la provincia San Pedro de Macorís.

La Romana es la tercera provincia de menor extensión del país, con 653.95km² y ocupa el 1.3% del territorio nacional.

La división política de esta provincia es de las menos complejas del país. Se compone de 3 municipios: La Romana, Guaymate y Villa Hermosa (elegida como municipio en el año 2004) y con los distritos municipales de Caleta y Cumayasa.

Ilustración 1 Mapa de ubicación Provincia La Romana

1.2.1.2 Población

De acuerdo al IX Censo Nacional de Población y Vivienda, en diciembre 2010 La Romana contaba con aproximadamente 245,433 habitantes; de esta población, el 49% eran hombres, y el 51% mujeres[8].

El territorio era la décima entidad de su tipo más poblada a nivel nacional y ocupaba la cuarta posición en cuanto a densidad poblacional (374 hab/km2), después del Distrito Nacional, la provincia Santo Domingo y San Cristóbal.

PROVINCIA, MUNICIPIO Y DISTRITO MUNICIPAL	POBLACIÓN	POBLACIÓN SUPERFICIE EN KM²	HABITANTE/KM²
Provincia La Romana	245,433	652.1	376
Municipio La Romana	139,671	272.2	513
La Romana	130,426	267.8	487
Caleta (D.M.)	9,245	4.5	2,073
Municipio Guaymate	16,558	262.3	63
Guaymate	16,558	262.3	63
Municipio Villa Hermosa	89,204	117.6	758
Villa Hermosa	77,241	19.9	3,882
Cumayasa (D.M.)	11,963	97.7	122

Tabla 3. Población de la Romana

Fuente: IX ceso nacional de población y vivienda 2010

[8](Oficina Nacional de Estadisticas, 2010) Recuperado de: http://censo2010.one.gob.do/volumenes_censo_2010/vol1.pdf

1.2.1.3 Economía

La economía se basa principalmente en la industria azucarera, las zonas francas, el turismo y ganadería, con la producción de leche y carne.[9] Existen todavía los llamados bateyes (zona ocupada por las viviendas y otras edificaciones en los ingenios de plantación de caña de azúcar), esto se debe a la gran cantidad de producciones azucareras.

La industria azucarera es el mayor empleador privado del país, con aproximadamente 25 mil trabajadores entre obreros y personal encargado de las oficinas de las empresas productoras.

El turismo también es un factor importante para la economía de la provincia debido la cantidad de hoteles y atractivos turísticos existentes en la zona, lo cual genera notables ingresos económicos y empleos para las personas que habitan en La Romana.

1.2.1.4 Turismo

Una gran cantidad de turistas visitan brevemente la ciudad gracias a los cruceros del Caribe que atracan en el Muelle de la Marina de Casa de Campo, los cuales pueden durar desde horas hasta días en la ciudad como visita.

En La Romana hay una fuerte actividad turística, especialmente en la Isla Saona. Le siguen en importancia la ciudad, Altos de Chavón, la Isla Catalina, el complejo

[9](La Romana (provincia))Recuperado de: https://es.wikipedia.org/wiki/La_Romana_(provincia)

turístico Casa de Campo, el Puerto de La Romana y en el Aeropuerto Internacional de La Romana.[10]

1.2.1.5 Atracciones turísticas

- **Altos de Chavón:**

Es una réplica de un pueblo europeo del siglo XVI que se mezcla entre calles adoquinadas y edificios de bloques de piedra coralina y terracota. Con una magnífica vista del Rio Chavón, fue construida como la imaginaron Roberto Copa, un ex diseñador de Paramount Studios y Charles Bludhorn, un industrial norteamericano.

Hoy en día, Altos de Chavón es un centro cultural, hogar de estudios de artistas, de talleres de artesanía y de galerías de arte, donde aproximadamente 600 estudiantes de todas partes del mundo compiten para formar parte de su intenso programa de dos años de duración, que abarca cerámica, modas, diseño y otras manualidades.[11]

[10](La Romana (provincia)) Recuperado de: https://es.wikipedia.org/wiki/La_Romana_(provincia)
[11](ALTOS DE CHAVÓN - La Escuela de Diseño Altos de Chavón) Recuperado de: http://altosdechavon.edu.do/altos-de-chavon/

Ilustración 2 Altos de Chavón

- **Marina de Casa de Campo:**

Es una de las marinas más completas y prestigiosas del Caribe, y se encuentra localizada dentro del resort Casa de Campo, donde el Río Chavón coincide con el Mar Caribe.

La Marina de Casa de Campo, fue diseñada por el arquitecto italiano Gianfranco Fini, consiste en 105 residencias incluyendo villas y apartamentos tipo “town-house”. La marina, que se ha expandido recientemente, ofrece atracaderos para hasta 350 yates de 50 a 250 pies de eslora y fue inspirada en los pueblos mediterráneos que bordean la costa.[12]

[12](La Romana Airport Cars Rental - Punta Cana Airport Cars Rental) Recuperado de: http://www.puntacanaairportcarsrental.com/la-romana-airport-cars-rental/

- **Cueva de las maravillas:**

Localizada entre la provincia de San Pedro de Macorís y el pueblo de La Romana. Este fascinante sistema de cuevas contiene cientos de muy bien preservados petroglifos, pictogramas y grabados elaborados por los indios taínos, quienes la habitaron hace miles de años.

La entrada a la cueva es accesible para los visitantes ya que posee un excelente sistema de iluminación, rampas, caminos y un moderno elevador. Es el hogar de las muestras más importantes del arte rocoso.[13]

- **Casino Dominicus:**

El casino abrió en el año 2007 con un encantador toque de elegancia europea, localizado entre los pueblos de Bayahibe y La Romana. Es un casino donde los visitantes podrán disfrutar de diferentes juegos, en un ambiente estilo Las Vegas.

- **Museos Submarinos:**

Fascinantes reservas arqueológicas submarinas se localizan en la zona hotelera de Bayahibe. Se han recreado naufragios de galeones del siglo 18, para representar lo que una vez descubrieron los biólogos marinos. Estos museos son atractivos tanto para la práctica del buceo como del snorkel.[14]

[13] (La Romana Airport Cars Rental - Punta Cana Airport Cars Rental) Recuperado de: http://www.puntacanaairportcarsrental.com/la-romana-airport-cars-rental/
[14](Ministerio de Turismo de la Republica Dominicana) Recuperado de: http://transparencia.sectur.gob.do/t/file/repository/DR_la_romana_guia_ESP_Ago27.pdf

- **Parque Nacional del Este:**

Es hogar de más de 500 variedades de flores, 300 especies de pájaros y largos tramos de playas con maravillas subacuáticas, es una de las áreas más visitadas y protegidas del país. Los visitantes pueden ir de excursión, descubrir las ruinas de arte taíno, participar en excursiones para observar los pájaros y bucear en los arrecifes de coral poblados de manatíes, delfines y de otras criaturas marinas.[15]

Ilustración 3 Vista del Parque Nacional del Este

Ilustración 4 Ubicación Parque Nacional del Este

[15](Ministerio de Turismo de la Republica Dominicana) Recuperado de: http://transparencia.sectur.gob.do/t/file/repository/DR_la_romana_guia_ESP_Ago27.pdf

1.2.2 Información general de Juan Dolio

Juan Dolio es una de las principales zonas turísticas de la República Dominicana. Cuenta con una actividad turística que se desarrolla considerablemente y cada vez tiene más importancia. La playa más reconocida de la zona es “Playa Juan Dolio”, una hermosa playa del Mar Caribe, que se ha convertido en una de las favoritas del sector turístico, atrayendo una gran cantidad de turistas tanto locales como extranjeros.

En esta localidad se ha desarrollado una amplia oferta de turismo inmobiliario, siendo una de las principales actividades de esta zona turísticas. Posee campos de golf, villas y varias cadenas de hoteles con oferta “todo incluido”, hoteles solo para hospedaje, aparta hoteles y restaurantes.

1.2.2.1 Ubicación y extensión de Juan Dolio.

Juan Dolio es un pueblo de la República Dominicana que se encuentra en San Pedro de Macorís. Se encuentra al sur del país, a 14 kilómetros de San Pedro de Macorís, a 25 kilómetros del aeropuerto Internacional Las Américas y aproximadamente a 57 kilómetros de distancias de Santo Domingo. Es una zona privilegiada por su ubicación.

La costa caribeña en el litoral este de la isla, está dotada de largas extensiones de playas de blancas arenas y varios centros turísticos que han sido construidos a lo largo de su ribera.[16]

Ilustración 5 Mapa de ubicación Juan Dolio

1.2.2.2 Población

Según el Censo Nacional de Población Vivienda 2010, Juan Dolio se encuentra dentro de los municipios que sobrepasa de 1,000 habitantes.

[16](ProCimax Realty » TERRENO EN JUAN DOLIO LA AUTOVIA DEL ESTE) Recuperado de: http://www.procimaxrealty.com/index2.php?option=com_ezrealty&controller=properties&task=printdetails&id=231&Itemid=47

En el informe final elaborado por el Censo de Población de 2010, Juan Dolio cuenta con una población de 2,488 habitantes, destacando que la componen tanto personas dominicanas como extranjeras.

Por ende este pueblo se encuentra dentro de las zonas turísticas de mayor tasa de ocupación en establecimientos de alojamiento con fin turístico, como se puede observar en el siguiente cuadro:

TASA PROMEDIO DE OCUPACION EN ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURISTICO SEGUN ZONAS, 2016			
MESES	**TOTAL**	**BOCA CHICA JUAN DOLIO**	**ROMANA – BAYAHÍBE**
PROMEDIO	78.0	69.8	84.3
Enero	88.3	91.1	92.4
Febrero	88.8	91.8	86.3
Marzo	82.9	77.4	85.1
Abril	79.1	63.7	84.0
Mayo	71.4	47.8	85.6
Junio	74.5	53.2	80.3
Julio	82.7	70.6	84.2
Agosto	77.3	72.2	86.4
Septiembre	68.7	57.3	78.2
Octubre	69.1	59.2	82.8
Noviembre	76.2	76.2	85.1
Diciembre	76.5	76.5	81.3

Tabla 4 Tasa promedio de ocupación de establecimientos de alojamiento turístico.

Fuente: Asociación de Hoteles y Turismo de la República Dominicana, Inc. (ASONAHORES).

1.2.2.3 Economía

La economía de Juan Dolio comienza a tomar forma con el origen del pueblo para los años 80. En 1992, la empresa Grupo Metro decide desarrollar e invertir en el proyecto turístico-inmobiliario más grande y ambicioso de su carpeta, desde ese entonces hasta la actualidad llamado Metro Country Club.

Para ese mismo año la zona carecía de infraestructuras y desarrollo en general, no obstante la cercanía con Santo Domingo y la hermosura de las playas de Guayacanes y Villas del Mar garantizaron el éxito de este proyecto. El cual comenzó a tomar forma después de la inauguración de su campo de golf "Los Marlins Golf Course".

Para ese entonces llegaron grandes hoteleros que habían trabajado con inversiones en zonas como Punta Cana y Puerto Plata, y que luego veían las oportunidades que ofrecía esta nueva zona llamada Juan Dolio.

Con el tiempo, la economía turística de Juan Dolio se expande con nuevos hoteles tanto grandes como pequeños, además de nuevas tiendas y restaurantes que satisfacían las necesidades de los turistas y una creciente población compuesta por obreros, jubilados, capitaleños que solían pasar los fines de semanas en Juan Dolio y extranjeros de países fríos que decidían pasar el invierno en la zona.

Años más tarde, inicia la construcción de Guavaberry Country Club, otro gran proyecto de villas y casas de veraneo con acceso limitado, golf y demás amenidades.

Turismo, finanzas y bienes raíces son los sectores que más desarrollo han representado para la economía de la zona, lo que ha logrado poner en alto el nombre de Juan Dolio, haciendo así que este sea una de las principales opciones para las personas interesadas en este tipo de actividades.

1.2.2.4 Turismo

La localidad de Juan Dolio se encuentra dotada de una actividad turística y entre sus límites se encuentran varias playas.

Tiene acceso a una buena cantidad de hoteles, así como de restaurantes, clubes, campos de Golf y servicios de alquileres de coches.

Está conformado por una pequeña comunidad que vive alrededor de los pocos complejos hoteleros. Los Hoteles de la zona de Juan Dolio cuentan con los mejores paquetes turísticos de todo tipo, tanto en restaurantes, como en modernos spas, equipos de animación, actividades acuáticas, deportivas, paquetes de excursión, entre otras actividades.[17]

[17](Juan Dolio - Turismo.org) Recuperado de: http://turismo.org/juan-dolio/

1.2.2.5 Atracciones turísticas de Juan Dolio

- **Playa de Juan Dolio**

Playa caribeña con arenas blancas convirtiéndose en una de las playas favoritas del sector turístico y de los vacacioncitas nacionales y extranjeros.

Ilustración 6 Playa Juan Dolio

- **Buceo**

Juan Dolio dispone con centros de buceo, para la utilización de turistas locales e internacionales, con la finalidad de la enseñanza de buceo profesional, o solo como actividad recreativa.

- **Actividades acuáticas**

Windsurf, kayak, Banana boat, dichas actividades se realizan en los hoteles de Juan Dolio.

- **Campo de Golf Los Marlins**

Fue diseñado para poner en valor las características naturales del sitio, fluye como una cinta verde alrededor del terreno de desarrollado por Metro Country Club.[18]

Ilustración 7 Vista área campo de Golf Los Marlins

[18](Juan Dolio - Turismo, atracciones, lugares turisticos, excursiones, que ver, que hacer en Juan Dolio) Recuperado de: http://www.hotel-republica-dominicana.com/turismo-Juan-Dolio.php

- **Parque acuático Los Delfines**

El parque acuático y de ocio Los Delfines es el parque acuático más grande de la República Dominicana. Con 17 toboganes, 9 piscinas, minigolf, spa, cine al aire libre, restaurantes. Este parque de atracciones en Juan Dolio es una atracción turística para toda la familia.[19]

1.2.3 Información general de guayacanes

Esta localidad fue creada mediante la Ley 203-06 del 5 de mayo del año 2006 mediante esta se separó del municipio de San José de Los Llanos. Se considera uno de los puntos turísticos más importantes de la República Dominicana y el Caribe.[20]

1.2.3.1 Ubicación y extensión de Guayacanes

Guayacanes está localizado al sureste de la provincia de San Pedro de Macorís. Limita al norte con el municipio de Los llanos, al sur con el mar Caribe, al este con el municipio de San Pedro de Macorís, capital de la provincia, y al oeste con la provincia Santo Domingo.

[19](Juan Dolio - Turismo, atracciones, lugares turisticos, excursiones, que ver, que hacer en Juan Dolio) Recuperado de:http://www.hotel-republica-dominicana.com/turismo-Juan-Dolio.php
[20](Guayacanes (República Dominicana)) Recuperado de: https://es.wikipedia.org/wiki/Guayacanes_(Rep%C3%BAblica_Dominicana)

1.2.3.2 Población

De acuerdo al IX Censo Nacional de Población y Vivienda, a Diciembre 2010 en Guayacanes tiene una población de 14,592 habitantes.

PROVINCIA, MUNICIPIO Y DISTRITO MUNICIPAL	POBLACIÓN	POBLACIÓN SUPERFICIE EN KM²	HABITANTE/KM²
Provincia de San Pedro de Macorís	561,431	5,175.3	108
Municipio de San Pedro de Macorís	290,458	1,254.3	232
Municipio de Guayacanes	14,592	135.7	108
Guayacanes	14,592	135.7	108

Tabla 5 Población de Guayacanes.

Fuente: IX Censo Nacional de Población y Vivienda 2010

1.2.3.3 Economía

Su mayor fuente de economía está basada en los servicios turísticos de la zona, pero no obstante por otro lado se encuentra los establecimientos de comercio informal que suelen ser populares en la zona.

El sector inmobiliario que se registra en la comunidad de Juan Dolio (comunidad vecina) en los últimos años ha atraído inversiones nacionales y extranjeras a este municipio.

1.2.3.4 Atractivos turísticos de Guayacanes

Las playas de Guayacanes son muy visitadas por turistas y personas provenientes de la ciudad capital, que aprovechan su cercanía con Santo Domingo.

Un prometedor atractivo ecológico son las cuevas de Agua (un manantial de agua dulce), Pozo Grande y El Camino, ubicadas al norte del municipio.

1.3 MARCO CONCEPTUAL

1.3.1 Noción del turismo residencial.

El Instituto de Estudios Turísticos de España define el turismo residencial como “la permanencia del turista de forma prolongada durante períodos vacacionales en un lugar geográfico determinado, estancia prolongada del turista en una vivienda de su propiedad o alquiler.”

La Organización Mundial del Turismo (OMT) define al turista como aquella persona que se desplaza a un lugar distinto de su entorno habitual, por una duración inferior a 12 meses consecutivos, con motivo principal de la visita guiado por el ocio, vacaciones, recreo, golf, tratamientos de salud, etc., pero no para ejercer una actividad remunerada.

La turista residencial práctica muchas de las características del concepto de turista que define la OMT, pero presenta algunas diferencias relevantes con el turista convencional, tales como:

- Las estancias son más prolongadas y repetidas (elevando el grado de fidelización al destino turístico).
- Utiliza para alojarse una vivienda propia, cedida o alquilada (la cual se convierte en su residencia habitual).

- Su impacto económico en el destino es mucho más doméstico y menos dado al gasto externo.

1.3.2 Características del turismo residencia.

1) **Ofertas complementarias pocos desarrolladas.**

Provocada por el fenómeno de la estacionalidad y por la falta de una auténtica política de desarrollo de este tipo de turismo, entendiendo por oferta complementaria al conjunto de servicios turísticos que no son de alojamiento, transporte, tales como restauración, oferta de ocio, oferta cultural, oferta deportiva etc.

2) **Estacionalidad en la ocupación de las viviendas.**

El turismo residencial tiene dos tipos de usuarios:

- Veraneante:

Son aquellos usuarios estacionales de las viviendas turísticas tan sólo en sus periodos vacacionales

- Residencialista:

Es aquel usuario de vivienda turística que pasa más de seis (6) meses al año en su segunda residencia.

Es dado el caso que el porcentaje de veraneantes residenciales es alto y esto causa problemas de estacionalidad, ya que la mayor parte de las viviendas son

ocupadas de forma estacional, permaneciendo una parte del año vacías, lo que provoca que las zonas turísticas donde se esté desarrollando esta modalidad de turismo, en ciertas temporadas tendrán la impresión de estar en una especie de “ciudad fantasma”.

3) **Alto grado de fidelidad con el destino turístico.**

Tanto el turista residencialista como el veraneante muestran una gran fidelidad al destino debido a que se trata de un proceso de elección de un destino turístico con una perspectiva a largo plazo que implica una vinculación contractual prolongada.

4) **Menor inclinación al gasto.**

Este tipo de turista se caracteriza por su escasa rotación, son mucho más domésticos y menos dados al gasto externo

1.3.3 Entidades vinculadas con el desarrollo del turismo residencial en la República Dominicana.

1.3.3.1 Asociación Dominicana de Empresas Turísticas Inmobiliarias (ADETI)

Dicha asociación fue fundada con el objetivo de fomentar el desarrollo del turismo residencial o inmobiliario y de defender los intereses de dicho sector en la República Dominicana. Dentro de las principales necesidades de la institución se

considera de suma importancia el representar debidamente al sector ante la sociedad y los organismos estatales.

Sostiene además que las leyes de incentivo al sector turístico dominicano, las cuales juegan un papel importante y han sido un pilar de apoyo para el crecimiento acelerado que el turismo inmobiliario que ha experimentado en el país en los últimos años, no obstante el mayor objetivo de ADETI es promover nacional e internacionalmente la República Dominicana mediante campañas como destino turístico inmobiliario de calidad mundial y la promoción del desarrollo de recursos humanos para elevar la calidad de la oferta turística inmobiliaria en el país.

1.3.3.2 Asociación Nacional De Hoteles y Restaurantes (ASONAHORES)

Fundada en el año 1962, ASONAHORES es una entidad privada, organizada y existente de acuerdo con las leyes dominicanas, sobre las Sociedades Sin Fines de Lucro.

Esta institución asume el liderazgo del sector turístico privado, de igual manera lleva a cabo significativas acciones frente a organismos públicos y privados, fomentando desarrollo económico y social del país así como la principalía del sector hotelero, turístico y gastronómico como estructura de servicio y apoyo del turismo en nuestra nación.

ASONAHORES es de los principales agentes económicos del sector privado extra-hotelero, que busca fomentar el desarrollo sostenible de la industria de la hospitalidad en el país.

1.3.3.3 Ministerio de Turismo

El Ministerio de Turismo de la República Dominicana, es un organismo creado mediante el Decreto 56-10, en el año 2010 con la finalidad de Catalizar el Sector Turismo de República Dominicana.

Dentro de las principales funciones que desempeña esta entidad, podemos destacar las siguientes:

- Determinar y supervisar los Polos de Desarrollo turístico en el país y orientar los proyectos a llevarse a cabo en los mismos.
- Orientar, de conformidad con las regulaciones al respecto, el diseño y construcción de todas las obras de infraestructura que requiera el desarrollo de los distintos proyectos turísticos.
- Planear, programar, organizar, dirigir, fomentar, coordinar y evaluar las actividades de la Industria Turístico del país.

Según la información proporcionada por el Ministerio de Turismo, el departamento que se encarga del Turismo Residencial o viviendas secundarias es el de Planificación y Proyectos que va dirigido a promotores, arquitectos y planificadores de proyectos de inversiones inmuebles para uso turístico en todo el territorio

nacional o de cualquier tipo de bienes inmuebles en zonas turísticas de República Dominicana.

El Departamento de Planeación y Proyectos (DPP) es la dependencia del Ministerio de Turismo que vela por el uso racional del territorio con vocación turística en función del marco normativo vigente, estructurado en dos ejes de acción. Un primer eje de planificación territorial, enfocado hacia la ordenación territorial turística, la formulación de planes normativos, estratégicos y la elaboración de planes de infraestructura. Y un segundo eje de tramitación de proyectos, enfocado hacia la revisión, orientación y no objeción de uso de suelo de proyectos turísticos privados a construirse en los polos turísticos actuales y emergentes. [21]

[21] (DPP MITUR - Inicio) Recuperado de: http://www.dpp-mitur.gov.do/

1.4 MARCO LEGAL. REGULACIONES DE INVERSIÓN EXTRANJERA EN CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SECUNDARIA EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

1.4.1 República Dominicana como destino para el turismo residencial impulsado por la inversión extranjera en construcción de viviendas secundarias

La República Dominicana, es considerada como uno de los países que posee una de las más desarrolladas economías de Centroamérica y el Caribe, y es reconocida por su actitud positiva hacia las inversiones extranjeras.

Cuenta con un sector financiero consolidado y una comunidad empresarial abierta a la inversión extranjera, que otorgan las facilidades para insertarse rápidamente en la industria y el comercio.

Geográficamente, el país está situado en el centro del Caribe, cerca de los principales mercados lo que facilita su comercialización.

En tal interés el país ha logrado firmar acuerdos comerciales que proporcionan un privilegiado acceso al mercado de los Estados Unidos, Europa, América Central y el Caribe.

Según el informe anual Panorama OMT del Turismo Internacional, elaborado por la Organización Mundial del Turismo (OMT), República Dominicana es el principal

país del Caribe que recibe la mayor cantidad de vuelos internacionales, según el siguiente gráfico:

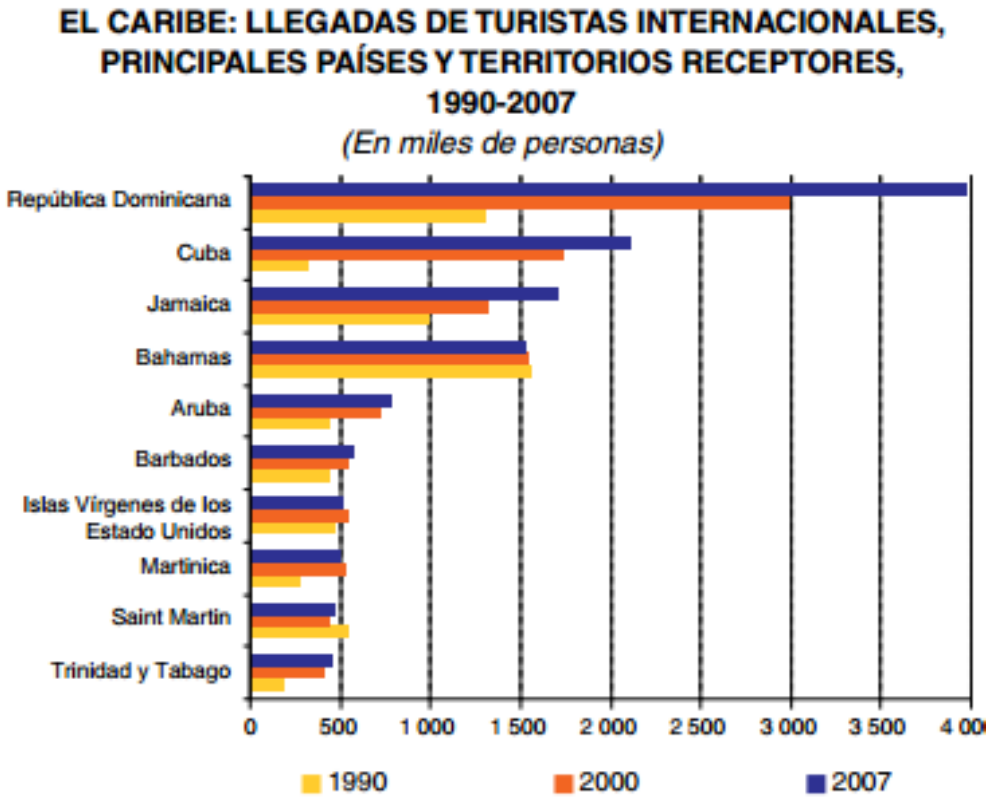


Gráfico 1 Llegadas de turistas internacionales, principales países y territorios receptores.

Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)

Una de las mayores ventajas de invertir en el país es la disponibilidad de la fuerza laboral que incluye tanto personal no especializado como altamente cualificado, cabe destacar que son profesionales con nivel técnico y/o universitario, que dominan como mínimo dos idiomas.

El país cuenta con una temperatura media anual de 26° centígrados con pequeñas variaciones estacionales, atractivos históricos, naturales y culturales que hacen de

ella un lugar con facilidades para adquirir una segunda vivienda destinada a vacacionar y dejar en alquiler el resto del año.

Como primer destino turístico del Caribe, el país cuenta aproximadamente con 26 campos de golf de 18 hoyos, ofertas para turismo de aventura (parapente, rafting, montañismo, etc.), actividades acuáticas (surf, kayak) así como también city tours, tiendas de reconocidas marcas, una vida nocturna activa y restaurantes sofisticados.

En las últimas décadas, el país ha fomentado las facilidades para el desarrollo del turismo residencial, adoptando políticas que reducen los trámites burocráticos y ofreciéndoles importantes incentivos fiscales, así como asistencia gratuita. Como resultado, el país se ha transformado en el principal receptor de inversión extranjera en la región de segunda vivienda alcanzando una inversión de 21 mil millones de dólares en el periodo 2006-2015.

1.4.2 Leyes que impulsan el desarrollo del turismo residencial en la República Dominicana.

En nuestro país no existe regulación o ley que rija esta tipología de turismo como actividad turística, sin embargo hay leyes que impulsan el desarrollo de esta modalidad dando paso a nuevos proyectos inmobiliarios que dinamizan la industria turística del país en este creciente mercado.

1.4.2.1 Ley No. 4314 de Prestación y Aplicación de los Valores en el Inquilino, modificada por la ley 17-88.

La ley No. 4314 data del régimen dictatorial de Rafael Leónidas Trujillo, del 29 de octubre de 1955, fue modificada por la Ley No. 17-88 el día 5 de febrero de 1988.

Establece en el artículo No. 1 que los propietarios y administradores de casas, edificios, apartamentos, oficinas, naves industriales, almacenes, y espacios físicos que cumplan con el objetivo de alquilar tanto en zonas urbanas como sub-urbanas estarán obligados a depositar y mantener en el Banco Agrícola las sumas que los mismos le exijan a los inquilinos o empresarios con el fin de tener un depósito que garantice el pago de arrendamiento o para el cumplimiento de cualquier obligación legal o convencional derivada del contrato.

De igual manera, en el artículo No. 2 se contempla las sanciones para el incumplimiento de esta ley. En el párrafo I de este artículo, se establece lo siguiente: “De no efectuarse el depósito en el plazo indicado en este artículo, el propietario pagará un recargo de diez por ciento (10%) por cada mes de demora, sin que el mismo sobrepase en ningún caso el cincuenta por ciento (50%) de la suma a depositar. El importe del recargo se agregará a la suma original y a favor del inquilino”[22]

22(LEY 4314 Que regula la prestación y aplicación de los valores) Recuperado de: http://www.dgii.gov.do/legislacion/leyesTributarias/Documents/4314.pdf

1.4.2.2 Ley No. 158 de fomento al desarrollo turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad del año 2001.

La legislación dominicana a través de esta ley establece el fomento al desarrollo turístico para polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad de igual manera se crea el Fondo Oficial de Promoción Turística.

A través de esta ley se otorgan facilidades de construcción de restaurantes, hoteles, proyectos residenciales turísticos, campos de golf, lo que estimula el interés de los inversionistas a invertir en el país.

1.4.2.3 Ley No.108 de Registro Inmobiliario del año 2005.

Debido al desarrollo inmobiliario del país en el periodo 2004-2005, la legislación dominicana en servicios de Jurisdicción de Tierras, se estaba desarrollando de una manera ineficiente, lenta e insegura para resolver procesos pendientes y los que surgían cotidianamente en inversiones inmobiliarias.

Es por esto que la ley 108 de Registro Inmobiliario, regula el registro de todos los derechos reales inmobiliarios correspondientes al territorio de la República Dominicana.

1.4.2.4 Ley No. 153 Promoción e Incentivo de Desarrollo Turístico del año 1971.

Serán igualmente aptos para acogerse a los incentivos y beneficios de la presente legislación, los nuevos proyectos o proyectos de ampliación de la siguiente naturaleza:

a) Hoteles moteles, paradores, condominios, condo-hoteles, aparta hoteles, hoteles flotantes, aquaminniums, restaurantes, bares y lugares de expendio de comidas típicas, discotecas, clubes nocturnos y demás lugares de esparcimiento nocturno, clubes deportivos, clubes campestres, golf, marinas, pesca y caza deportiva en todas sus formas, escuelas o centros educativos orientados al turismo, centro de recreación que incluyan todos los elementos que ayuden al fomento del turismo; áreas de zonas francas que incluyan tiendas; espectáculos, conciertos y festivales; medios de transporte de mar, tierra y aire, destinados al turismo o necesarios al desenvolvimiento de empresas turísticas y que puedan ser consecuentemente clasificables como establecimientos de turismo receptivo y cualesquiera otro que apruebe el Directorio de Desarrollo Turístico.
b) Las empresas establecidas, orientadas al turismo interno, que a juicio del Directorio, puedan al mismo tiempo desempeñar una actividad de promoción de turismo receptivo y/o que provean capacidad de alojamiento adicional en las demarcaciones prioritarias deficitarias, podrán ser autorizadas, por un periodo único que no excederá de diez años, a

acogerse a los incentivos y beneficios de la presente legislación cual si fueren establecimientos de turismo receptivo.

c) Centros turísticos integrados; urbanizaciones y repartos residenciales turísticos, orientados a la promoción de su capacidad habitacional y recreacional en los mercados turísticos internacionales.

d) Facilidades recreacionales, deportivas, de venta de artículos criollos artesanales y típicos, de interés para el turista de transporte, de restaurante, de clubes nocturnos y otros que a juicio del Directorio, constituyan un complemento indispensable o conveniente para las instalaciones habitacionales hoteleras de una demarcación turística declarada como prioritaria, que aunque independientes en propiedad y/o administración de estas, puedan reforzar, actuando como un todo, la oferta turística receptiva integrada.

e) Facilidades para convenciones, ferias y congresos internacionales, para festivales, espectáculos y conciertos internacionales, y otras, que a juicio del Directorio constituyan un complemento indispensable o conveniente para las instalaciones habitacionales hoteleras de una demarcación turística declarada como prioritaria, que aunque independientes en propiedad y/o administración de estas, puedan reforzar actuando como un todo, la oferta turística receptiva integrada.

Art. 8.- Para los fines del otorgamiento de los beneficios de la Ley, el Directorio dará trato preferencial a los proyectos turísticos que se orienten hacia el turismo receptivo.

Art. 9.- Los proyectos orientados al turismo interno que, a juicio del Directorio complementen efectivamente los recursos de una zona destinada al turismo receptivo, podrán recibir los incentivos previstos por la Ley.

Art. 10.- Para los fines del otorgamiento de los beneficios de la Ley, los proyectos turísticos clasificables dentro del párrafo b del Artículo 5 de dicha Ley, deberán destinar el porcentaje de sus inmuebles que el Directorio fije a la venta en los mercados turísticos internacionales.

Art. 11.- Los beneficios de la Ley se otorgarán sólo a aquellos proyectos que sirvan directamente al turista. Los proyectos que de manera indirecta proporcionen bienes y servicios a la industria turística no recibirán los beneficios de dicha Ley.

Art. 12.- Los beneficios de la Ley sólo se otorgarán a aquellos proyectos que demuestren su viabilidad económica y financiera. La Oficina queda encargada de evaluar la viabilidad de los proyectos y de comunicar sus conclusiones y recomendaciones sobre el particular al Directorio.

PARRAFO: En el caso de que el Directorio no esté de acuerdo con las conclusiones de la evaluación técnica de la solicitud realizada por la Oficina, podrá ordenar una nueva evaluación del proyecto. El Directorio decidirá sobre el proyecto antes de cumplirse el plazo de 60 días, contado a partir del depósito de la solicitud.[23]

[23](Ley No. 153, De Promoción E Incentivo Del Desarrollo Turístico) Recuperado de: http://transparencia.mirex.gov.do/media/base-legal/leyes-decretos-resoluciones-

1.4.2.5 Ley No. 171-07 sobre Incentivos Especiales a los Pensionados y Rentistas de Fuente extranjera.

La ley No. 171-07 establece el principio del trato nacional, inspirado en la necesidad de que los inversionistas, tanto nacionales como extranjeros, tengan una similitud de derechos y obligaciones en materia de inversión.

Destaca que el objetivo principal de esta ley es que tanto los pensionados como los rentistas que cumplan con los requisitos y condiciones establecidas mediante esta ley, podrán acogerse a los mismos beneficios y exenciones otorgados a los inversionistas extranjeros ciudadanos residentes en el exterior, mediante las siguientes disposiciones legales:

a) Programa de Residencia por Inversión, creado mediante Decreto No.950, del 20 de septiembre del 2001, que permite a los inversionistas extranjeros obtener la residencia definitiva en un plazo de 45 días.
b) Ley No. 14-93, del 26 de agosto de 1993, sobre Arancel de Aduanas de la República Dominicana, que exonera del pago de impuestos a los Ajuares del Hogar y Bienes Personales.
c) Ley No. 168, del 27 de mayo de 1967, sobre Exoneración Parcial de impuestos de Vehículos de Motor.[24]

[24](LEY 4314 Que regula la prestación y aplicación de los valores) Recuperado de:http://www.dgii.gov.do/legislacion/leyesTributarias/Documents/4314.pdf

1.4.2.6 Igualdad de trato a nacionales y extranjeros

La constitución de la República Dominicana otorga los mismos derechos a los inversores extranjeros que a los nacionales y les exige los mismos deberes; es decir, los inversionistas extranjeros se encuentran sujetos a las mismas normas y reglamentos aplicables a los locales.(Ariza, 2016)

1.4.2.7 Marco Legal

La Ley 16-95 sobre Inversión Extranjera, promulgada el 20 de Noviembre de 1995, reconoce expresamente que la inversión extranjera contribuye al crecimiento económico y desarrollo de la República Dominicana y, por ello, elimina todas las barreras que antes existían al flujo de capitales hacia y fuera del país. Desde entonces, los inversionistas extranjeros tienen acceso ilimitado a todos los sectores de la economía dominicana, e excepción de aquellos relacionados con asuntos de seguridad nacional.

La búsqueda o registro de las inversiones extranjeras ante las jurisdicciones gubernamentales no es obligatorio. Tampoco se exige aprobación estatal para la repatriación al exterior, en moneda extranjera, del capital invertido o de los beneficios recibidos por las empresas.(Ariza, 2016)

1.4.2.8 Transmisión de Inmuebles a extranjeros

No existe restricción alguna a la compra por extranjeros de inmuebles en la República Dominicana ni a su adquisición por herencia. Cabe destacar, sin embargo, que la sucesión de bienes inmuebles dominicanos está sujeta a la ley dominicana, la cual establece una reserva hereditaria obligatoria en provecho de los hijos de la persona fallecida, a menos que el extranjero que no resida en la República Dominicana exprese por testamento su voluntad que rija la ley de su residencia habitual.

El derecho de propiedad y las operaciones inmobiliarias en la República Dominicana se rigen por la Constitución de la República, el Código Civil y la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos. La Ley No. 5038 de 1958 y sus modificaciones regulan el régimen de condominio, denominado en otros países hispanos “propiedad horizontal” o “comunidades de propietarios”.(Ariza, 2016)

1.4.2.9 Condominios

Para constituir una propiedad inmobiliaria en condominio, se requiere, primero, que las construcciones se hayan edificado en terrenos registrados, y segundo, que se cumplan los siguientes requisitos:

- Aprobación de los planos de construcción o urbanización.

- Elaboración por un agrimensor o arquitecto autorizado de planos detallados de la propiedad, con indicación precisa de las áreas comunes y de las áreas privadas.
- Aprobación de los planos del condominio por la dirección regional de mensuras catastrales que corresponda.
- Redacción de asesor legal del promotor de un reglamento en el Registro de Títulos correspondientes.
- Expedición por el Registro de Títulos de certificados de título para cada unidad privada y para las áreas comunes.(Ariza, 2016)[25]

[25](Ariza, 2016) Recuperado de: Guía del Inversionista Extranjero en la República Dominicana.

CAPÍTULO II.

MARCO METODOLÓGICO

2.1 Tipo de Investigación

La investigación que se llevó a cabo es tanto, documental, de campo como descriptiva.

Es una investigación descriptiva porque en ella se describe de modo sistemático las características de la situación y área de interés en este caso del turismo residencial y su evolución en el país, se han recogido los datos sobre el tema, y se ha expuesto y resumido la información de manera cuidadosa y luego se ha analizado minuciosamente los resultados, a fin de extraer generalizaciones significativas que contribuyan al conocimiento del tema.

Es también investigación documental ya que, para conocer o descubrir la problemática la investigación se ha basado en documentos (libros, artículos, revistas, periódicos, entrevista) de donde se ha recopilado la información.

Y finalmente se utilizó la investigación de campo porque intenta comprender una problemática desde un contexto determinado. Permite mediante el método científico obtener nuevos conocimientos en el campo de estudio que en este caso las zonas de Juan Dolio y La Romana

2.2 Métodos de Investigación

- **Método deductivo:**

Este es uno de los métodos utilizados en esta investigación ya que se ha llevado a cabo partiendo de informaciones generales de las zonas a investigar (Juan Dolio-La Romana) y ya luego aterrizando en la evolución que ha tenido el turismo residencial en estas zonas.

- **Método Inductivo:**

En la investigación que se llevó a cabo por igual el método inductivo mediante el mismo se observaron y registraron los datos obtenidos y se realizó un análisis de lo observado en Juan Dolio-La Romana, que nos permitió llegar a una generalización y la contratación de lo investigado.

- **Método estadístico:**

Implementamos el método estadístico ya que, en el desarrollo de la investigación fue necesario realizar una investigación de campo con el fin de obtener los datos cualitativos y cuantitativos de la investigación. Para así evaluar el conocimiento del turismo residencial en el país y el crecimiento del mismo en las zonas de Juan Dolio-La Romana.

- **Método Análisis:**

El método de análisis fue implementado, ya que, partimos de un todo, analizando por partes la evolución del turismo residencial en el país y todos los aspectos positivos y negativos que ha traído este segmento de turismo.

2.3 Población y Muestra

La población objeto del estudio fueron estudiantes y profesionales en turismo en las distintas zonas visitadas.

El número de encuestados fue 32 dado que es la muestra que cumple las características necesarias de conocimiento del turismo residencial.

2.4 Técnicas e Instrumentos

Las técnicas de recopilación de información que se utilizaran son la entrevista, encuesta, revisión y análisis de documentos. La entrevista dirigida al Lic. José Gilberto Soto Jerez y la Lic. Carolyn Farías.

Las encuestas estuvieron divididas de la siguiente forma, 70% de los encuestados estudiantes de turismo de la Universidad APEC. El 30% restante a profesionales en turismo.

CAPÍTULO III.

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

3.1 Presentación y análisis de las encuestas.

Resultados de la encuesta realizada a estudiantes y profesionales en turismo en las zonas visitadas para determinar el conocimiento sobre este segmento del turismo en el país.

1. Edad

ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
15-20	11	37%
20-25	19	63%
25-30	0	0
30-40	0	0
40-60	0	0
Total	30	100%

Tabla 6 Rango de edad de los encuestados.

Fuente: Encuesta realizada a estudiantes y profesionales del turismo.

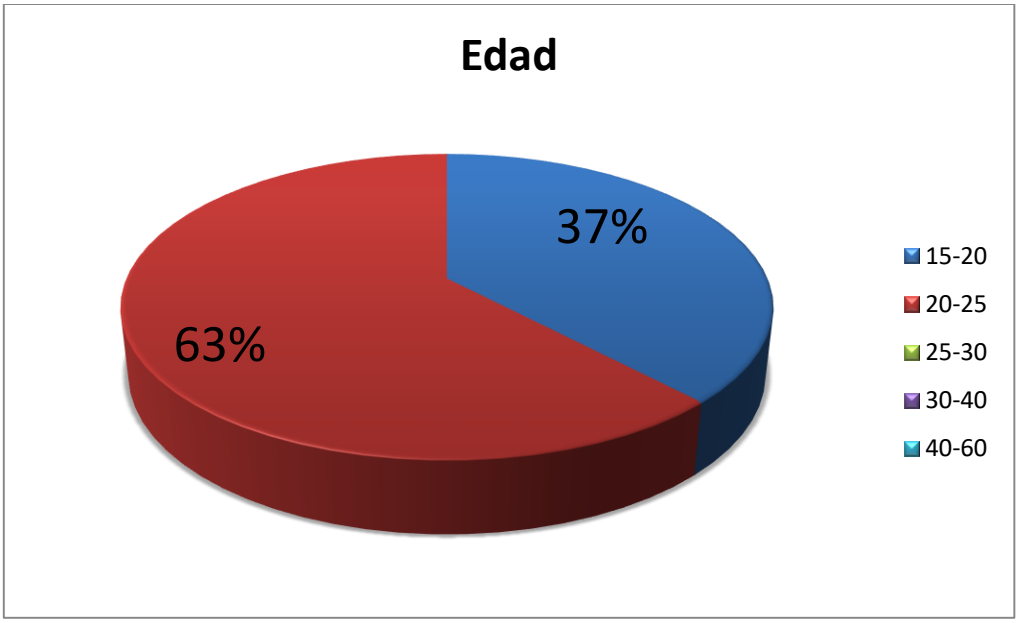


Gráfico 2 Resultados del rango de edad de los encuestados.

Fuente: Tabla No.6

Según los encuestados se aprecia que un 63% posee un rango de edad de 20-25 años y un 37% de 15-20 años.

2. Sexo

ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Masculino	**5**	**17 %**
Femenino	**25**	**83%**
Total	**30**	**100%**

Tabla 7 Rango de sexo de los encuestados.

Fuente: Encuesta realizada a estudiantes y profesionales del turismo.

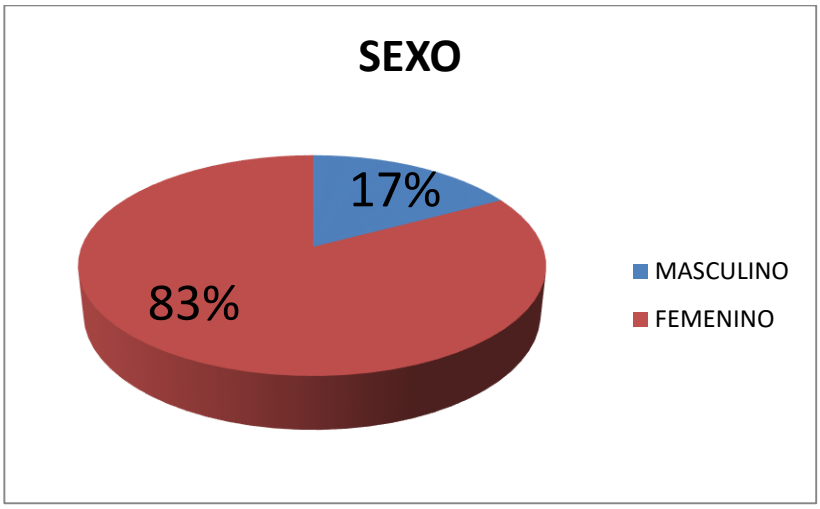


Gráfico 3 Resultados del rango de sexo de los encuestados.

Fuente: Tabla No.7

Se determinó que el 83% de los encuestados fueron de sexo femenino y el 17% de sexo masculino.

3. **¿Conoce usted el termino Turismo Residencial?**

ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	**13**	**43%**
No	**17**	**57%**
Total	**30**	**100%**

Tabla 8 Respuestas de los encuestados sobre el conocimiento del término turismo residencial.

Fuente: Encuesta realizada a estudiantes y profesionales del turismo.

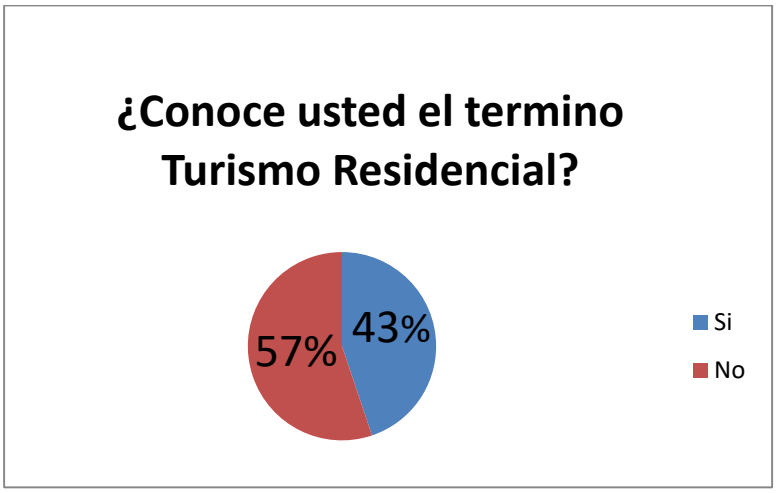


Gráfico 4 Resultado de las respuestas sobre el conocimiento del término turismo residencial

Fuente: Tabla No.8

Según los encuestados el 57% de la población encuestada desconoce el término de turismo residencial y un 43% si conoce el término.

4. ¿Qué entiende usted por Turismo Residencial?

1. El turismo residencial es el cual los turistas van a un país, el de su preferencia y se establecen en dicho país por un tiempo determinado (menos de un año) y alquilan un apartamento/casa o en un lugar de amigos, familiar.
2. Turistas que poseen residencias en un país extranjero o que permanecen en ese país un tiempo determinado más no un tiempo que pueda ser considerado como residente.
3. Que es el tipo de turismo donde las personas adquieren o alquilan una residencia para disfrutar los atractivos de un destino.
4. Estadías prolongadas por parte de los turistas por no más de 1 año. Tienen viviendas propias o alquiler.
5. Turismo que se realiza en villas o complejos turísticos.
6. Turismo que se practica por un prolongado tiempo y no necesariamente en una estructura hotelera pero si siendo extranjero.
7. Ir a villas.
8. Es decir, que no tiene la necesidad de hospedarse en hotel, sin embargo su estadía no excede el tiempo permitido en el país, por lo tanto se le sigue considerando turista y no residente.
9. Es el tipo de turismo en el que la persona se desplaza a un destino turístico en el cual cuenta con una casa donde quedarse ya sea propia o de alquiler

10. El turismo residencial consiste en la construcción, venta o alquiler de alojamiento para que los turistas pueden residir en ellas de forma permanente o semi-permanentes fuera de sus países para vacacionar, etc.
11. Personas que residen en el país por un tiempo menor a un año.
12. Cuando las personas se desplazan de su lugar habitual a otro, alquilando en este lugar una residencia para permanecer.
13. El que practican los extranjeros que viven en un país por no más de un año.

La mayoría de las respuestas a la pregunta: ¿Qué entiende usted por Turismo Residencial?, sustentaban que: El turismo residencial es cuando un turista se traslada a algún destino con intención de vacacionar en una vivienda ya sea propia o alquilada por no más de un año.

5. **¿Conoce o ha visto promociones turísticas para este tipo de turismo en el país?**

ALTERNATIVAS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Si	**7**	**43.8%**
No	**9**	**56.3%**
Total	**16**	**100%**

Tabla 9 Rango de respuestas de los encuestados sobre su conocimiento de promociones de turismo residencial en el país.

Fuente: Encuesta realizada a estudiantes y profesionales del turismo.

Gráfico 5 Resultado de respuestas de los encuestados sobre su conocimiento de promociones de turismo residencial en el país.

Fuente: Tabla No.9

Según los encuestados el 56.3% de la población encuestada ha visto promociones de turismo residencial en el país un 43.8% no.

6. **Mencione las zonas que conozca que fomenten el desarrollo de este segmento del turismo en el país.**

1. Juan Dolio, Casas de campo
2. Zona Colonial
3. Juan Dolio
4. La Romana, Cap Cana, Boca Chica, Samaná.
5. supongo que Juan Dolio por la cantidad de aptos en alquiler
6. Jarabacoa, Constanza, Juan Dolio
7. Región Este del país
8. Juan Dolio, Jarabacoa, Constanza, bávaro
9. Zona este del país, Juan Dolio es una área de estas.
10. Las Terrenas La Romana y Juan Dolio

La mayoría de las respuestas a la pregunta: Mencione las zonas que conozca que fomenten el desarrollo de este segmento del turismo en el país, fueron: Juan Dolio en primer lugar, siguiendo con La Romana y Punta Cana, y en su minoría las zonas de Samaná, Constanza, Jarabacoa, Boca Chica, y la zona Colonial de Santo Domingo.

7. **Mencione el nombre de villa, apartamento o complejo que tenga conocimiento es utilizado para este tipo de turismo.**

1. Don cesar
2. Marbella.
3. Playa nueva Romana y casa de Campo
4. Las olas en el country club
5. Las mariposas en Samaná
6. Marbella
7. Casa de campo
8. Terraza de Juan Dolio
9. Marbella
10. Cap cana

La mayoría de las respuestas a la pregunta: Mencione el nombre de villa, apartamento o complejo que tenga conocimiento es utilizado para este tipo de turismo, fueron: En primer lugar Marbella en Juan Dolio, siguiendo con Casa de Campo en La Romana.

8. **¿Mediante que vía reservo esta villa, apartamento o complejo?**

1. Gustazos
2. Mediante un intermediario por e-mail
3. Por medio de un familiar
4. Redes sociales
5. Internet
6. Vía telefónica
7. Agencias de viajes

La mayoría de las respuestas a la pregunta: ¿Mediante que vía reservo esta villa, apartamento o complejo?, las respuestas fueron: Reservas mediante vía Internet (correos, páginas, redes sociales)

3.2 Presentación y Análisis de las entrevistas

En nuestra investigación para obtener datos cualitativos sobre el desarrollo del turismo residencial en el país, se realizaron 2 entrevistas a técnicos y expertos en el área de turismo.

Los entrevistados fueron:

1. **Entrevistado: Lic. José Gilberto Soto Jerez**

   Ocupación: Docente y profesional en turismo

   Contacto: Cel. (829) 216 – 7355

   jsotoj@adm.unapec.edu.do

2. **Entrevistada: Lic. Carolyn Farías**

   Ocupación: Gerente de Ventas del Coral Hospitality Corp (CHC)

   Contacto: Tel.:809.562.6725

   Fax. 809.562.0660

   info@chc.do

Entrevista: Evolución del Turismo Residencial en la Rep. Dom. En los últimos 15 años. Casos: Guayacanes, Juan Dolio, La Romana realizada al Lic. José Gilberto Soto Jerez profesional en el área de Turismo Residencial.

1) **¿Cómo el Término de Turismo Residencial?**

Si

2) **¿Cuáles son los factores a considerar para impulsar el desarrollo de esta modalidad de turismo en el país?**

Hay te tomar en cuenta muchas variables. Ante todo percepción de seguridad. Sabemos que destinos como Mónaco, Miami, Marbella y ahora Dubái han tenido que forjarse un prestigio para posicionarse como destinos inmobiliarios por excelencia. Servicios del primer mundo. El turismo de alto stand está muy acostumbrado a que todo funcione. No podemos crear áreas ideales y que al salir de ellas, se apoderen del turista visos de inseguridad y desorden.

3) **¿Cree usted que este tipo de turismo podría tener el mismo desarrollo que ha tenido en otros destinos similares?**

Claro. Somos una democracia desde hace mas de 50 años y poseemos una de las economías más solidas de la región. Esto nos sitúa entre los lugares ideales para el desarrollo. Somos una democracia desde hace más de 50 años y poseemos una de las economías más sólidas de la región. Esto nos sitúa entre los lugares ideales para el desarrollo de este turismo.

4) **¿Qué recursos considera que sean relevantes para el desarrollo de este segmento de turismo, en las zonas de Guayacanes, Juan Dolio y La Romana?**

Mucha seguridad, Servicios impecables

5) **¿Conoce alguna ley o regulación que rija el Turismo Residencial en el país?**

Bueno la 158-1 de incentivos turísticos es la más relevante. Lo demás es proyecto de ley.

6) **¿Cree usted que ese tipo de turismo se está desarrollando debidamente en las zonas de Guayacanes, Juan Dolio y La Romana?**

Para nada. Se está desarrollando sin planificación al menos en Juan Dolio y Guayacanes. La Romana está bien desarrollada en complejos como Casa de Campo de clase mundial.

7) **¿Qué recomendaciones cree usted oportunas para desarrollar esta modalidad de turismo?**

Mejorar la marca país. Lograr una percepción de país estable. Lo demás viene solo.

Entrevista: Evolución del Turismo Residencial en la Rep. Dom. En los últimos 15 años. Casos: Guayacanes, Juan Dolio, La Romana realizada a la Lic. Carolyn Farías Gerente de Ventas del Coral Hospitality Corp (CHC).

1. **¿Cómo el Término de Turismo Residencial?**

Si

2. **¿Cuáles son los factores a considerar para impulsar el desarrollo de esta modalidad de turismo en el país?**

Pueden ser:

a) Diversificación de la oferta turística nacional.
b) Nuevos incentivos gubernamentales para ese segmento del mercado.
c) Aumento de la demanda nacional y extranjera para este subsector del turismo.

3. **¿Cree usted que este tipo de turismo podría tener el mismo desarrollo que ha tenido en otros destinos similares?**

Sí, pero el mismo dependerá del trabajo en conjunto de Mitur, los gobiernos locales, los empresarios y los ciudadanos que residen en las zonas donde se ofertaría.

4. **¿Qué recursos considera que sean relevantes para el desarrollo de este segmento de turismo, en las zonas de Guayacanes, Juan Dolio y La Romana?**

Ante que desarrollar, se deben sanear en los aspectos naturales, recuperación de zonas y espacios turísticos, adecuación de los recursos turísticos, para luego dar educación de los ciudadanos, participación activa en los dos primeros destinos ya que estos actores son recursos importantes para el éxito de cualquier plan.

Para el caso de La Romana, comparar los planes propuestos con los logros al día de hoy.

5. **¿Conoce alguna ley o regulación que rija el Turismo Residencial en el país?**

No

6. **¿Cree usted que ese tipo de turismo se está desarrollando debidamente en las zonas de Guayacanes, Juan Dolio y La Romana?**

En los dos primeros destinos creo que no debido a la falta de planificación urbanística debido a un concepto errado de asociar construcciones de villas, casas y edificios al concepto de turismo residencial.

En el caso de La Romana, está mucho más avanzado que los primeros destinos; sin embargo, no se debe descuidar el destino en este segmento de la oferta.

7. **¿Qué recomendaciones cree usted oportunas para desarrollar esta modalidad de turismo?**

Desarrollo de planes urbanísticos acorde con el medio ambiente, estudios técnicos sobre impactos ambientales, económicos y sociales.

Adicionalmente se debe hacer partícipe a las comunidades receptoras y aledañas para que sean fuentes de ofertas de productos, servicios y experiencias complementarias positivas a este tipo de turistas.

Partiendo de los resultados de esta entrevista confirmamos que en nuestro país no existen leyes que regulen esta modalidad de turismo. De igual manera, se está desarrollando sin planificación en las áreas de estudio. Cabe destacar, que este tipo de turismo podría tener el mismo desarrollo que ha tenido en otros destinos similares si se recibiera la ayuda y el trabajo en conjunto del Ministerio de Turismo, los gobiernos locales, los empresarios y los ciudadanos que residen en las zonas donde se ofertaría.

3.3 Análisis del desarrollo de inversión extranjera de construcción de viviendas secundarias, casos: Juan Dolio, Guayacanes y La Romana.

En República Dominicana, el turismo residencial ha sido poco estudiado aún con porcentajes de viviendas de uso temporal muy inferiores a los países europeos representan un mercado importante.

La flexibilización social y territorial de este tipo de viviendas ha aumentado la presencia de promotores inmobiliarios en la construcción de segundas residencias particularmente en las zonas de Guayacanes, Juan Dolio y La Romana.

Como mencionamos en el caso de España, esta modalidad de turismo no se enfoca en atraer turistas y ofrecer servicios, más bien está dirigido a residentes y extranjeros que producen en el suelo urbano y construyen residencias para venderlas. El uso de estas residencias puede ser para fines de semanas o residencias semi-permanentes.

En los años 2008-2009, surge como nueva modalidad turística el turismo “Tiempo Compartido o Time Share” que es un segmento del turismo que estuvo ligado en sus inicios al impulso del turismo residencial en el país.

Entendiendo por Tiempo Compartido el “Derecho de uso o disfrute de un periodo de tiempo de vacaciones cada año de una unidad de alojamiento en un complejo turístico, durante un número de años determinado o a perpetuidad. Este derecho

puede adquirirse comprando títulos de un club, acciones de la sociedad propietaria o un derecho real. En este último caso, se denomina multipropiedad".

El negocio consiste en afiliarse a una empresa que se encarga de manejar los inmuebles, la que a su vez le ofrecerá otros complejos en cualquier otra parte del mundo.

En nuestro país no existe regulación legal en materia de time shares, sin embargo para el año 2015 se propone el Proyecto de Ley que Instituye, Regula y Fomenta el Sistema turístico de Tiempo Compartido, bajo un marco legal que se entiende que traería importantes beneficios a nuestro país que van más allá de los que representa la hotelería tradicional.

Dicho proyecto, no ha sido conocido, ni discutido por las cámaras por no haber sido aprobado por el Ministerio de Turismo hasta la fecha.

Esta modalidad de turismo decayó en el país debido a los fraudes perpetuados contra consumidores extranjeros simulando la venta de time shares o inmuebles de tiempo compartidos falsos, bajo la apariencia de planes vacacionales en programa de clubes y puntos vacacionales.

En el Caribe, el sector turístico inmobiliario experimentó un rápido crecimiento. En el país, a partir de emprendimientos pioneros como los de Casa de Campo, proliferaron nuevas iniciativas de promoción de destinos sol y playa a lo largo de toda la costa.

En los años 70 la empresa estadounidense Gulf and Western Industries comenzó a invertir en la construcción del complejo turístico Casa de Campo, que en sus inicios se manifestó como el primer proyecto “de lujo” de turismo residencial desarrollado en el país.

En ese entonces lo que posibilitó el boom en el sector inmobiliario fue la ley 158-01, ley de fomento al desarrollo turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad (Modificada por la Ley 184 de 2002), así como para la actividad inmobiliaria (ley 108 de 2005) y la Ley No. 153 Promoción e Incentivo de Desarrollo Turístico del año 1971.

Según estudios de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) en el país entre 1990 y 2007, la capacidad de hotelera-inmobiliaria se triplicó mientras ingresos por turismo aumentaron más de cuatro veces.

El papel del gobierno y la inversión extranjera ha sido la clave para el desarrollo de esta modalidad de turismo en el país, por una parte la República Dominicana ha mantenido una política activa de incentivo del turismo facilitando la inversión de capital extranjero, complementado con fuertes inversiones en infraestructuras, tales como aeropuertos internacionales de algunas de las principales zonas turísticas costeras, Santo Domingo, Punta Cana, La Romana, Puerto Plata.

Con lo que a través de los años se ha facilitado el acceso rápido de los turistas extranjeros y se han superado las carencias en materia de infraestructuras vial.

Entre los años 1993-2008, la inversión extranjera directa en el sector inmobiliario sumaba casi el 20% de los ingresos.

En este período comenzaron a surgir nuevos proyectos más sofisticados con infraestructura hotelera de lujo, campos de golf, emprendimientos de residencias y otras prestaciones comerciales y de entretenimiento.

En esta nueva fase, denominada turismo residencial o turismo inmobiliario el viajero habitual comienza a sentirse apegado al destino y a considerar la posibilidad de invertir a largo plazo.

Según un estudio de Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe, en 2007 las ventas de los principales proyectos turísticos inmobiliarios superaron los 1.500 millones de dólares.

A finales de 2008 habían unas 4.000 residencias y apartamentos de descanso construidos y unas 2.000 unidades en construcción concentradas en zonas turísticas de Samaná, Punta Cana, La Romana, Puerto Plata, Jarabacoa y Constanza (Listin Diario, 2008).

El sector inmobiliario del país recibió cerca de 2.000 millones de dólares en Inversión Extranjera Directa en el período 2004-2008, según muestra el siguiente gráfico:

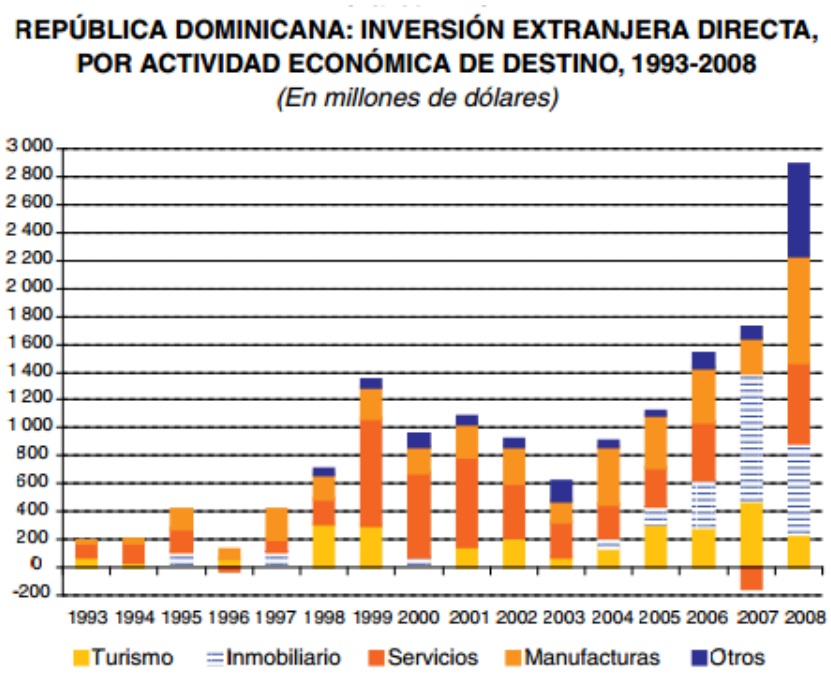


Gráfico 6 Inversión extranjera directa, por actividad económica de destino, 1993-2008

Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), sobre la base de información del Banco Central de la República Dominicana.

De igual manera, cabe destacar que la crisis inmobiliaria y financiera global en el 2008, provocó la desaceleración de la llegada de visitantes internacionales y por ende puso en aprietos varios de los proyectos en curso lo que obligó a postergar la construcción de nuevos emprendimientos y a “congelar” el mercado inmobiliario de segundas residencias en el país en ese periodo.

Tras una entrevista realiza por el periódico Hoy en el 2014, al presidente de la Asociación de Empresas Inmobiliarias (AEI), Emil Montas, reveló que el turismo residencial para segunda vivienda en la República Dominicana tomó impulso en el año 2011 tras la crisis económica internacional del 2008.

Citó que el turismo inmobiliario tomo impulso y el turismo de hoteles decayó en Guayacanes-Juan Dolió, ya que por muchos años esta zonas del país estuvieron prácticamente fuera del mapa turístico, debido a las malas condiciones de la carretera, este mal estado de la vía de acceso desmotivaba la llegada de turistas que arribaban al país a través del aeropuerto de Punta Cana, ubicado a 136 Kilómetros de distancia. A esto se sumaba de igual manera la erosión de la playa. (AEI destaca impulso del turismo inmobiliario en Dominicana tras la crisis del 2008., 2014)

El gobierno intervino la playa, se incluyó a Juan Dolio en la Ley de Incentivo Turístico y se replanteo la densidad habitacional. Para estos fines se procedió con la construcción de dos campos de Golf, un estudio de cine internacional y la autovía del Coral. Esto causó el interés de los inversionistas hacia el sector inmobiliario lo que despertó la motivación del fomento del turismo residencial en esta localidad.

Según información suministrada por la Asociación de Hoteles y Turismo (Asonahores) registra que entre 2005 y 2015 fueron cerrados 10 hoteles en la provincia de San Pedro de Macorís siendo estos: Barceló Capella Beach Resort, Barceló Decameron Beach, Barceló Embassy Beach Resort, Barceló Naiboa, Howart Johnson-Hotel Macorix, Best Western Metro Hotel Golf & Marina, Grand Caribe, Hotel Barceló Colonial Tropical y Occidental Playa Real, la mayoría en Juan Dolio.

Dando paso a alrededor de 10 a 12 proyectos turísticos inmobiliarios con más de 2 mil habitaciones. Destacando los proyectos Club Hemingway, Costa Sol I y II y Marbella.

En un reporte realizado por la revista International Living's Global RetirementIndex en el 2012, República Dominicana fue posicionada en la posición 22 que clasifica los destinos extranjeros más recomendados para turismo de retirados, como se puede observar en el siguiente cuadro:

Pais	Bienes Raices	Beneficios Especiales	Costo de Vida	Integración	Entretenimiento y Comodidades	Salud	Infraestructura de Retiro	Clima	Puntuaciones Finales
Ecuador	99	99	90	90	95	83	79	100	91.9
Panama	83	100	86	93	95	85	81	88	89
Malaysia	89	77	92	90	100	93	85	75	87.6
Mexico	92	71	82	100	100	84	74	78	85.1
Costa Rica	89	85	87	90	94	86	73	71	84.4
Uruguay	87	72	69	83	94	91	82	92	83.7
Colombia	94	75	70	90	82	84	83	86	83
España	87	57	80	83	96	80	93	83	82.5
Tailandia	82	57	97	87	96	81	77	81	82.3
Malta	87	82	71	100	68	82	77	75	80.1
Portugal	75	69	86	67	81	82	95	85	80.1
Nicaragua	94	63	89	90	77	83	68	73	79.7
Irlamda	78	79	67	97	84	73	85	73	79.5
Francia	72	82	57	64	100	89	87	85	79.5
Filipinas	78	57	100	87	79	83	84	69	79.5
Nueva Zelanda	82	74	57	90	88	71	86	87	79.3
Italia	76	77	66	74	98	70	89	83	79
Brazil	80	70	80	60	76	84	69	85	75.5
Chile	85	69	81	57	88	78	83	57	74.8
Honduras	76	85	80	87	64	76	67	62	74.6
Belice	78	72	85	83	57	79	66	64	73.2
Rep. Dom	91	63	70	64	74	68	75	64	71

Tabla 10 Clasificación de destinos extranjeros más recomendados para turismo de retirados.

Fuente: International Living's Global Reteriement Index 2012, Informe de Clasificación de destinos extranjeros más recomendados para turismo de retirados.

Cada año a nuestro país llegan alrededor de unos 6 millones de visitantes, de los cuales se calcula que más del cerca del 20% son personas de edad avanzada o de retiro, el país en forma de promover la llegada de este tipo de turistas (pensionados y rentistas) crea la ley No.171 del año 2007, mediante la cual se busca atraer este a estos turistas interesados en adquirir o fijar una segunda residencia en el país, con exenciones de hasta un 100% en el pago de impuestos.

Para estos fines la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (Acoprovi) y la Asociación de Hoteles y Turismo de la República Dominicana (Asonahores) mediante un estudio realizado propone un proyecto de construcción de complejos habitacionales con determinadas facilidades y servicios en las zonas tradicionalmente turísticas como Punta Cana, Juan Dolio, La Romana, Samaná y Santo Domingo.

Es importante resaltar que este Proyecto de construcción habitacionales para personas de edad avanzada o de retiro, al igual que las demás iniciativas mencionadas anteriormente, no se han puesto en marcha hasta la fecha.

Tras nuestra investigación observamos que los esfuerzos que el estado dominicano ha estado realizando a través de los años para el desarrollo de proyectos o iniciativas para impulsar el turismo residencial no han recibido la atención y seguimientos necesarios y como resultado no ha permitido el buen manejo y desarrollado de esta modalidad en el país.

Por otra parte, tras nuestra investigación podemos asegurar que en la mayoría de casos en el país se desconoce o se maneja de forma errónea el término de

turismo residencial, lo que conlleva la práctica de esta actividad turística en los destinos mencionados anteriormente.

Partiendo de la definición de turismo residencial que es: “la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas”.

Quiere decir que esta modalidad de turismo no solo se refiere a la adquisición de un bien inmobiliario en una zona turística determinada del país, sino también al uso de la misma en un periodo de tiempo semi-permanente (3 a 6 meses) y de igual manera en oportunidad de ser ocupada o alquilada por residentes dominicanos o extranjeros en el tiempo desocupada por sus propietarios.

Sin embargo existen complejos, villas y condominios turísticos que son catalogados como segundas residencias, a pesar de que las mismas no cumplen con los requisitos para este tipo de turismo, pues son construidas por un segmento de alto poder adquisitivo, para invertir en el desarrollo de proyectos turísticos de capital privado, que los comercializan para recuperar su inversión, estableciendo su uso por cortos periodos.

Por tal razón, esta propiedad deja de ser una opción de alojamiento turístico a la hora de ejercer el turismo residencial u optar como segunda vivienda en el país.

Partiendo de nuestra visita a la zona Este del país, La Romana y Punta cana, pudimos identificar los siguientes complejos que no cumplen con los requisitos del turismo residencial en el país, sin embargo son catalogados como complejos turísticos residenciales:

- **Casa de Campo Resort & Villas:**

Para nuestra investigación visitamos Casa de Campo Resort & Villas, localizado en la Romana en la costa Este de la República Dominicana, es un lujoso complejo turístico de hotel y villas de alto nivel, campos de golf y marina. Es considerado uno de los más lujosos complejos en el país.

Reconocido por sus inmensas extensiones donde también cuenta con famosos campos de golf, con una Marina y como atractivo turístico Altos de Chavón, una ciudad de estilo medieval dentro de su territorio.

Cada villa cuenta con una piscina privada, elegantes zonas de estar y toques únicos, algunas cuentan con jacuzzi.

- **Cap Cana**:

Situado al sureste del país, en Punta Cana es el complejo de villas de lujo más grande de la zona, ofrece gran cantidad de hectáreas con edificaciones para hospedaje residencial, con playa dentro del recinto.

En este complejo se encuentra gran variedad de actividades y servicios para el disfrute de sus huéspedes, como son clubs deportivos y sociales, establos, centros educativos, restaurantes, gimnasios y spa, tiendas de abastecimiento, bancos, entre otras.

También ofrecen actividades para el entretenimiento como golf, pesca, polo, actividades ecoturísticas y de aventura extrema, puerto para yates, parques y actividades para niños.

El objetivo principal de nuestra visita a estos complejos fue para investigar sobre qué tan desarrollado esta el turismo residencial y la inversión de viviendas secundarias.

En una entrevista realizada por el periódico Hoy al Vice Ministro de Turismo Radhames Martínez Aponte dice: “es difícil determinar el número exacto de desarrollo inmobiliario que se encuentran en ejecución. Esto así, porque los grandes desarrolladores adquieren en enormes extensiones y diseñan un plan maestro, y a partir de allí venden lotes en los que se van desarrollando diversos proyectos, con su propia estructura, su propia comercialización y su propio blanco de público”.

Podemos validar lo expresado por el Vice Ministro de Turismo, ya que ciertamente se ha hecho difícil determinar el número exacto de proyectos inmobiliarios que se encuentran en ejecución en este momento y mucho más los que están en pleno desarrollo de construcción en la actualidad, debido a que no existe un censo que cuantifique por zonas en el país los proyectos inmobiliarios que son objeto del desarrollo del turismo residencial.

En visita a estos destinos y tras nuestra investigación hemos encontrado villas y apartamentos identificados como espacios de ejercicio de turismo residencial en Juan Dolio-La Romana:

- **Cadaques**:

Es un complejo turístico que se encuentra ubicado en la costa de Bayahibe, su arquitectura fue inspirada en el estilo europeo del pequeño pueblo de Cadaques localizado en el norte de España, construido en el 2010.

Su edificación cuenta con alrededor de seis condominios, de tres niveles de altura, y en cada nivel cuatro apartamentos de una, dos y tres habitaciones, algunos de ellos con balcón y terraza.

Dentro de las áreas comunes para el uso de todos sus propietarios e inquilinos se encuentra un parque acuático, restaurantes con una amplia variedad gastronómica, mini markets, gimnasio, spa, iglesia, terrazas, bares y playa privada.

Dentro de las actividades que brinda el complejo están las actividades de animación realizadas en la playa, y también los diferentes deportes acuáticos como Kayaking, Snorkling, Scubadaving, entre otros.

Lo que atrae a sus clientes es básicamente las comodidades con las que cuenta su edificación, la cual brinda un ambiente relajado y exclusivo, resultando idónea para la convivencia en familia o parejas.

Este complejo funciona tanto como un hotel, como residencias, que varios de sus propietarios optan por vivir allí, y algunos otros alquilarlos por tiempos definidos.

Los precios rondan en un rango desde USD$150-165 los de una y dos habitaciones a 350-400 los de tres habitaciones.

- **Green Village**:

Ubicado en La Romana-Bayahibe, es un pequeño complejo de cabañas, cuenta con 3 cabañas de dos y tres habitaciones cada una, baño y cocina integradas. Dentro de las áreas comunes se encuentran una piscina, un área de barbacoa y terraza.

Los servicios que ofrecen son de lavandería, ama de llaves y alimentos y bebidas, todo esto con un costo adicional. Los precios para su alquiler por noche oscila de USD$60 a USD$100 pagando USD$ 10 por cada persona adicional.

Actualmente el complejo se encuentra en remodelación, con la construcción de dos cabañas más en la parte trasera.

Sus propietarios son de nacionalidad Italiana, y sus clientes provienen de Estados Unidos, Canadá, España, Italia y en su minoría de México y centro América.

- **La Romana Suites and Residencies:**

Está situado en una zona residencial de La Romana, es un complejo privado que alberga instalaciones compartidas. El edificio tiene diez niveles de altura, cuenta con parqueo privado y vigilado, dentro de sus instalaciones de área común se encuentra una piscina al aire libre, área de juegos, centro de fitness y un restaurant.

Los precios de alquiler por noche oscilan desde USD$60 – USD$100 por noche, dependiendo la cantidad de habitaciones que tenga el apartamento.

Sus clientes son de Estados Unidos, España, Italia, Alemania, y en su minoría se encuentran filipinos, Rusos, entre otras nacionalidades.

- **Marbella:**

Está ubicado en el corazón de Juan Dolio en la República Dominicana. Es un complejo de apartamentos con vista a las costas del mar Caribe.

Este es una buena opción a la hora de optar por una vivienda secundaria, ya que se encuentra a 40 minutos de Santo Domingo, la ciudad capital.

El complejo cuenta con 5 torres de apartamentos, equipados con mueblería y electrodomésticos que favorecen y facilitan la estadía en familia, amigos o parejas. Dentro del condominio se encuentra la playa, piscinas, restaurantes, gimnasio, área de juego para niños, consejería y parqueos privados.

- **Club Hemingway**:

Ubicado en Juan Dolio, es una urbanización que la compone residencias de alto standing, cuenta con 5 torres con múltiples apartamentos, los mismos con diferentes propietarios, los cuales se asocian a este club para que sus propiedades sean administradas y alquiladas por ellos.

Tras nuestra visita pudimos obtener información sobre algunos de los apartamentos, en su mayoría tienen 3 habitaciones, 1 de servicios, sala de estar, cocina, terraza entre otras comodidades. Los precios por alquiler varían dependiendo del propietario, tiempo y fecha de alquiler, estos rondan alrededor de USD$ 350 a USD$ 2,400.

CONCLUSIONES

Mediante el análisis realizado acerca del turismo residencial, en la República Dominicana no existen regulaciones que rijan y controlen esta actividad, observamos que la existencia del mismo se podría catalogar en las zonas de Cabarete, Bayahibe, La Romana, Juan Dolio, sin embargo en el país no hay conceptos claros del manejo necesario para determinar dicho segmento turístico, por ende queda claro que este aporta pocos beneficios socio económicos en las zonas ya investigadas.

La ausencia de planificación y control jurídico ha provocado la rápida extensión territorial ha causado un fuerte impacto ambiental, al tiempo que no ha generado una estructura turística de calidad en cuanto a servicios e infraestructuras que facilitase futuras medidas de recuperación o reconversión turística.

En cuanto al impacto económico sería lógico pensar que la economía local de una región anteriormente aislada experimentaría un gran crecimiento con la llegada del turismo residencial. Sin embargo dichas zonas experimentaron un gran dinamismo.

Las oportunidades de empleo y negocios en sectores como turismo, construcción, bienes raíces y servicios relacionados se incrementaron rápidamente durante ese periodo para casi todos los segmentos del mercado laboral. Pero se puede destacar que este cambio solo se manifiesta a corto plazo ya que a la hora de la culminación de los proyectos, vuelve a repetirse el ciclo de desempleo.

Los trabajos que se pueden obtener normalmente, luego de la culminación de proyectos, son de baja remuneración como el trabajo doméstico, la seguridad privada y diferentes empleos que ayudan al mantenimiento de los condominios y complejos, compitiendo la población dominicana con la extranjera ocupando estos los puestos laborales con mayores salarios.

Este tipo de turismo debe implementar un modelo de desarrollo viable a mediano y largo plazo que represente una estabilidad o permanencia de recursos económicos, sociales, naturales y culturales.

Para finalizar, es importante resaltar la proveniencia de los inversionistas que se inclinan por dicha actividad, en su mayoría son extranjeros provenientes de países como Estados Unidos, Canadá, Alemania, Francia, Rusia e Italia, los cuales encuentran en estas localidades oportunidades y beneficios en su inversión.

RECOMENDACIONES

El concepto de “turismo residencial” no está suficientemente acotado. En un sentido intuitivo alude a una tipología de turistas que utilizan, con mayor frecuencia, alojamientos no reglados y cuyas estancias son relativamente mayores que las del turismo vacacional.

Pero los límites de la realidad que pretende reflejar, desde una perspectiva formal, resultan confusos. Las razones de esta indeterminación se encuentran en la propia complejidad de las actividades que se encuadran en torno al término turismo residencial, en la marginación que ha sufrido el segmento de turismo residencial en el diseño de la política turística a todos los niveles y en la poca atención que se le presta desde el ámbito académico e investigador.

Y todo ello a pesar del grado de implantación del turismo residencial en la franja este de República Dominicana, de su ritmo de crecimiento actual y de sus perspectivas de futuro.

- **Recomendación No. 1:**

Crear una ley que regule el turismo residencial en el país que puntualicen los requisitos y las condiciones a las que debe someterse esta oferta de turismo, de igual manera acentuar el control administrativo sobre aquellos particulares o comercializadores que decidan desarrollar esta precisa actividad.

- **Recomendación No. 2:**

Promover un debate con objeto de alcanzar un concepto adecuado del turismo residencial en el país. En este debate, aunque la iniciativa deba llevarse desde el ámbito académico, es imprescindible la participación del sector turístico sobre todo la de aquellos agentes más implicados en esta tipología turística, así como de las administraciones públicas con competencias en turismo.

- **Recomendación No. 3:**

La política turística debe incorporar en sus planteamientos al turismo residencial, por la naturaleza de esta actividad turística y por el alto grado de implantación del mismo. Los propios contenidos de las definiciones avanzadas sobre turismo residencial, tanto desde la perspectiva de la demanda como de la oferta, tienen importantes repercusiones sobre la política turística y sobre la ordenación del territorio que sea utilizado para el desarrollo de este tipo de turismo.

- **Recomendación No. 4:**

Incrementar el grado de conocimiento sobre el turismo residencial. Con el desarrollo en una primera fase de trabajos de investigación que permitan conocer las características estructurales de esta tipología turística. Y sirvan para, en una segunda fase, diseñar un cuadro de estadísticas básicas sobre el sector que dé lugar a una publicación regular de la misma.

- **Recomendación No. 5:**

Las Administraciones Públicas locales deben prestar una mayor atención al estado de los servicios públicos en determinadas urbanizaciones, por los efectos que pueden tener sobre la imagen del destino turístico.

- **Recomendación No. 6:**

En la construcción y diseño de espacios turísticos residenciales, así como en la remodelación y reestructuración de los mismos, se debe tener en cuenta el perfil de los turistas residenciales y las actividades que habitualmente practican. Y con un sentido más amplio, no sólo respecto a las características de los turistas residenciales actuales sino también de las del segmento de turistas que en un futuro más o menos inmediato se pretende captar.

- **Recomendación No. 7:**

Se deben mantener las campañas de promoción genérica sobre el destino Guayacanes - La Romana. Aunque el objetivo directo de tales campañas es el turismo vacacional, la evidencia indica que el turismo residencial se nutre básicamente del colectivo anterior. La principal cantera del turismo residencial es la del turista que visita y conoce previamente el destino turístico.

- **Recomendación No. 8:**

Diseñar campañas de promoción, en lo relacionado con el turismo residencial, debe apoyarse en el sol, clima, paisaje, playas, tranquilidad y carácter de la gente.

Y en este marco introducir la amplia oferta de actividades de ocio existente en la zona Juan Dolio - La Romana.

- **Recomendación No. 9:**

Crear una oficina o club de información en cada zona donde existan complejos habitacionales con fines turísticos residencial, que administre todas las unidades inmobiliarias y lleve un registro del desarrollo de este tipo de turismo en las zonas determinadas.

- **Recomendación No. 10:**

Implementar un censo que cuantifique por zonas en el país los proyectos inmobiliarios que son objeto del desarrollo del turismo residencial

FUENTES DE DOCUMENTACIÓN

(provincia), La Romana. Es.wikipedia.org. s.f. https://es.wikipedia.org/wiki/La_Romana_(provincia).

LEY 4314 Que regula la prestación y aplicación de los valores . s.f. http://www.dgii.gov.do/legislacion/leyesTributarias/Documents/4314.pdf.

ALTOS DE CHAVÓN - La Escuela de Diseño Altos de Chavón. s.f. http://altosdechavon.edu.do/altos-de-chavon/.

Antonio Aledo, Tomás Mazón Martínez, Alejandro Mantecón. La Insostenibilidad del Turismo Residencial. Mexico , 2007.

Aracena, Soraya. «Aportaciones culturales de los inmigrantes en Samana .» Orgullo de mi tierra (Samana) . Santo Domingo : Editora Buho , 2009. 31-34.

Arias, Nikaury. «La población inmigrante en la República Dominicana es de 768,783 personas.» Diario libre, 13 de Diciembre de 2013.

Ariza, Fabio Guzman. Guia del Inversionista Extranjero en la Republica Dominicana. 2016.

Arnoletto, Eduardo J. «Eudmed.» 2012. http://www.eumed.net/diccionario/listado.php?dic=3.

Avedoy, José Octavio Camelo, y Luz Angélica Ceballos Chávez. Crecimiento, desarrollo sostenible y turismo: una visión multidisciplinaria. Mexico, 2012.

Beauregard, Efrain Baldrich. «Las inmigraciones Francesas a Samana .» Orgullo de mi tierra (Samana) . Santo Domingo : Editora Buho , 2009. 61-63.

«Vivir un espacio.» En Vivi un espacio: Movilidad Geográfica de la Población, de Ludmila Borisovna Biriukova. Huejotzingo, Puebla : Universidad Autonoma de Puebla , 1970-1999.

Castañeda, Esteban Arias. Análisis del papel del turismo residencial en la cabecera municipal de Ixtapan de la Sal, Estado de México. s.f. http://dx.doi.org/10.21854/eps.v0i12.952.

CCN. «Orgullo de mi tierra .» Orgullo de mi tierra , 2009: http://www.orgullodemitierra.com.do/provincias/saman%C3%A1.

Ceballos, Jose Octavio Camelo Luz Angelica. «Desarrollo, Sustentabilidad y Turismo: Una vision multidiciplinaria.» 2010.

“Direccion General de Impuestos Internos .” n.d. http://www.dgii.gov.do/legislacion/leyesTributarias/Documents/4314.pdf (accessed 2017 йил 17-Marzo).

«DPP MITUR - Inicio.» Dpp-mitur.gov.do. s.f. http://www.dpp-mitur.gov.do/.

ECURED. «Revista Virtual.» ECURED, (2006).

«Eustat.» s.f. http://www.eustat.eus/documentos/elem_3900/definicion.html.

Evans, N. G. Tourism: A strategic business perspective. Londres: SAGE Publications, 2009.

Francesa, Ley. Ley Francesa Enciclopedia Jurídica. (2003).

Guayacanes (República Dominicana). s.f. https://es.wikipedia.org/wiki/Guayacanes_(Rep%C3%BAblica_Dominicana).

Hoy.Febrero de 2014.

Hoy. «AEI destaca impulso del turismo inmobiliario en Dominicana tras la crisis del 2008.» 10 de Febrero de 2014.

«Juan Dolio - Turismo, atracciones, lugares turisticos, excursiones, que ver, que hacer en Juan Dolio.» Hotel-republica-dominicana.com. s.f. http://www.hotel-republica-dominicana.com/turismo-Juan-Dolio.php.

Juan Dolio - Turismo.org. s.f. http://turismo.org/juan-dolio/.

Junta de Andalucia Consejeria De Turismo y Deportes. 2006.

La Romana (provincia). s.f. https://es.wikipedia.org/wiki/La_Romana_(provincia).

La Romana Airport Cars Rental - Punta Cana Airport Cars Rental. s.f. http://www.puntacanaairportcarsrental.com/la-romana-airport-cars-rental/.

Laudon. Wikipedia. s.f.

«Ley No. 153, De Promoción E Incentivo Del Desarrollo Turístico.» transparencia.mirex.gov.do. s.f. http://transparencia.mirex.gov.do/media/base-legal/leyes-decretos-resoluciones-

normativas/DE%20PROMOCION%20E%20INCENTIVO%20DEL%20DESARROLLO%20TURISTICO.pdf.

Listin Diario.19 de Diciembre de 2008.

Lithgow, Esperanza. «esperanzalithgow.» esperanzalithgow. 14 de Marzo de 2014. http://www.esperanzalithgow.com/recetas/receta.php?id=225.

M. Troncoso Morales, Bolívar. «DOMINICANA MANUAL DE GEOGRAFÍA TURÍSTICA.» En DOMINICANA MANUAL DE GEOGRAFÍA TURÍSTICA., de Bolívar M. Troncoso Morales. Santo Domingo, Republica Dominicana : UNIBE, 1990.

Maggiolo, Marcio Veloz. «La isla De Santo Domingo Antes De Colon.» En La isla De Santo Domingo Antes De Colon, de Marcio Veloz Maggiolo. (1993).

Marcano, Jose E. http://www.mi-rd.com. 2014.

Marcano, Jose. http://www.mi-rd.com. 2014.

Ministerio de Turismo de la Republica Dominicana. «transparencia.sectur.gob.do.» s.f. http://transparencia.sectur.gob.do/t/file/repository/DR_la_romana_guia_ESP_Ago27.pdf.

Montas, Ing. Juan T. s.f.

Oficina Nacional de Estadisticas. «censo2010.one.gob.do.» 2010. http://censo2010.one.gob.do/volumenes_censo_2010/vol1.pdf.

OMT. OMT . (2005-2007).

—. OMT Entender turismo Glosario Básico. (2005-2007).

—. Organizacion Mundial del Turismo . (2005-2007).

Organizacion Mundial del Turismo. Organizacion Mundial del Turismo OMT. s.f. http://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico (último acceso: 31 de Enero de 2017).

ProCimax Realty » TERRENO EN JUAN DOLIO LA AUTOVIA DEL ESTE. s.f. http://www.procimaxrealty.com/index2.php?option=com_ezrealty&controller=properties&task=printdetails&id=231&Itemid=47.

republic, Dominican. «Dominican Republic .» De Gary Prado Chandler. s.f.

«Republica Dominicana.» Republica Dominicana . 3 de Febrero de 2015. http://republicadominicana.es/el-yaniqueque/.

Tejeda Ortiz, Dagoberto. «El folklore, gastronomia e identidad de Samana .» Orgullo de mi tierra (Samana) . Santo Domingo : Editora Buho , 2009. 71.

Troncoso, Lic. Bolivar. s.f.

UNESCO. (1982).

—. Conferencia Mundial sobre las Politicas Culturales. 1982.

Vargas, Horacio Mercado. Eumet. 2009. http://www.eumed.net/libros-gratis/2009c/597/TIPOS%20DE%20MIGRACIONES.htm.

Wikipedia. s.f.

www.livio.com. 2017.

Zlolniski, Alejandro I. Canales y Christian. «Migracion INternacional y flexibilidad laboral enel contexto de NATA.» En Migracion INternacional y flexibilidad laboral enel contexto de NATA, de Alejandro I. Canales y Christian Zlolniski. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, 1999.

ANEXOS

ANEXO 1: ANTEPROYECTO

UNIVERSIDAD APEC

FORMULARIO DE SOLICITUD DE APROBACION DEL TEMA DE TRABAJO DE GRADO

NOMBRE DEL ESTUDIANTE	MATRICULA	TELEFONO*	DIRECCION**
Katherine de los Santos Then	20121916	8498045770	km 8 c/sanchez,residencial don jose oscar
Ana Iris Lluberes	20121915	8298512184	
Patrica Polanco	20120439	8293800935	

**** Solo una direccion,especificar de cual estudiante**

CARRERA:_____ FECHA DE TERMINO:_____

Sometemos formalmente la terna de temas de Trabajo de Grado, el cual srá presentado luego de cumplidos todos los requisitos que establecen los reglamentos de la Universidad APEC en cuanto a la carrera que hemos cursado:

TEMA	DESCRIPCION GENERAL
Rutas gastronómicas Región Sur: San Juan de la Maguana. Identidad cultural, desarrollo y recopilación de recetas emblemáticas.	La República Dominicana cuenta con espectaculares destinos turísticos capaces de despertar el interés en nacionales como de extranjeros. Cada punto cardinal de nuestra isla tiene un encanto particular, y en esta oportunidad queremos enfocarnos en la Región Sur del país. ¿Qué nos ofrece la región Sur? Cultura, gastronomía, playas de arenas blancas y
Estudio gastronómico de Constanza como potencial turístico gastronómico para el desarrollo de una oferta gastronómica sostenible en la República Dominicana.	La gastronomía es considerada por la UNESCO Patrimonio Cultural Inmaterial de los pueblos, la Republica dominicana como destino turístico debe enfocarse en diversificar su oferta gastronómica, es el caso del municipio de Constanza que ha sido situado como el destino gastronómico número I de República Dominicana, La razón principal de este hecho es el
Análisis de crecimiento vivienda Secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización en los últimos 15 Años en La República Dominicana,casos Juan Dolio-Romana.	El turismo residencial se convierte en una opción más atractiva para algunos usuarios del turismo industrial que recurren a paquetes de hotel, sol y playa, en los últimos anos este tipo de turismo se ha proliferado en la República dominicana con construcción de complejos habitacionales para la venta a extranjeros,en la actualidad la demanda de

FECHA:
Dia_____ Mes_____ Año_____

TEMA APROBADO: "Análisis Crecimiento Vivienda Secundaria y Turismo Residencial como Agentes de urbanización en los ultimos 15 años en República Dominicana Casos: Juan Dolio & Romana."

APROBADO POR:_____

FECHA:
Dia 9 Mes Septiembre Año 2016

*No se hacen llamadas a celulares,solo se envian mensajes. Favor de poner compañía.

FOR-VC-0359

UNAPEC
UNIVERSIDAD APEC

DECANATO DE TURISMO

ANTEPROYECTO DE TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE LIC. EN ADMINISTRACIÓN TURÍSTICA Y HOTELERA

TEMA

Análisis de crecimiento de vivienda secundaria y turismo residencial como agentes de urbanización en los últimos 15 años en la República Dominicana. Casos: Juan Dolio y La Romana.

SUSTENTANTES:

Ana Iris Lluberes	2012-1915
Katherine de los Santos	2012-1916
Patricia Polanco	2012-0439

DEPARTAMENTO DE SOCIALES
PROYECTO DE TRABAJO DE GRADO
APROBADO
FIRMA
FECHA 10/10/16

28 de Septiembre del año 2016, Santo Domingo

INTRODUCCIÓN

En los últimos años han aparecido nuevas fórmulas turísticas, entre ellas el turismo residencial y las viviendas secundarias que se han convertido en una opción atractiva para algunos usuarios del turismo industrial que recurren a paquetes de hotel, sol y playa.

El desarrollo del modelo residencial se inicia en la Europa Mediterránea y se le asocia al desarrollo del Estado de bienestar europeo, al envejecimiento de la población de la Unión Europea o nuevas concepciones sobre calidad de vida. Esta modalidad se adopta en otras zonas turísticas limítrofes a los grandes países emisores. El Caribe, Florida o México absorben la demanda turístico-residencial de los norteamericanos y en la actualidad el modelo está siendo adoptado por ciertas zonas de Asia.

La mayor parte de las compras de vivienda por parte de ciudadanos extranjeros corresponde a nacionalidades que adquieren vivienda con fines turísticos. Por dicho motivo, en la actualidad la demanda de vivienda secundaria por extranjeros se concentra principalmente en lugares de atractivo turístico, con un alto componente de segunda residencia que es el caso de las zonas Juan Dolio y La Romana, es por esto que en este trabajo se analizará el crecimiento de esta modalidad de turismo en estas zonas de la región Este.

JUSTIFICACION

La Romana y Juan Dolio son de los principales destinos del Turismo Residencial, una tipología de turismo ya asentada desde hace años en estas zonas. Sin embargo, hoy en día todavía existen algunos aspectos sobre esta modalidad que no terminan de estar claros, ¿Se puede llamar Turismo a una grupo que reside en un municipio?

El desarrollo turístico residencial genera efectos económicos en las comunidades receptoras casi en forma inmediata: aumento del empleo, subida del precio del suelo e inflación. Pero a largo plazo originan déficits estructurales que se convierten en una situación de riesgo para las comunidades receptoras.

En este trabajo se analizará el concepto, el crecimiento, tendencias actuales del Turismo Residencial en La Romana y Juan Dolio, y por ser éste en estos municipios en el que la población extranjera supera a la local.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La región Este, es considerada la región más activa en cuanto actividad turística se refiere, tiene el beneficio natural de sus kilométricas playas además de sus atractivos naturales, históricos y monumentos, estos se materializan mayoritariamente en construcción de complejos turísticos y viviendas secundarias.

La región Este incluye las provincias: El Seibo, Hato Mayor, La Altagracia, La Romana, San Pedro de Macorís (Juan Dolio y Guayacanes), Santo Domingo y el Distrito Nacional. En este caso se ha elegido como objeto de estudio las zonas Juan Dolio y La Romana, ya que, estas zonas han sido áreas preferenciales en el país para implementar la modalidad turística conocida como vivienda secundaria o turismo residencial.

La Romana, es la principal ciudad de la región Este de la República Dominicana, también conocida como la Flor del Este con poco más de 100.000 habitantes y una distancia de 100 kilómetros desde la capital Santo Domingo.

Se limita al noroeste con la provincia El Seíbo, al noroeste y este con La Altagracia, al oeste con San Pedro de Macorís y al sur con el Mar Caribe. Está dividida en tres municipios: La Romana (municipio cabecera),Guaymate y Villa Hermosa.

La provincia fue creada en el año 1944 con el nombre de su ciudad capital. Antes de esta fecha, era parte de la provincia El Seibo. Aunque es una de las provincias más pequeñas del país (652 kilómetros cuadrados), es una de las más importantes de la República Dominicana debido a su rica explotación turística

dando paso al turismo residencial en esta zona, mediante la construcción de viviendas secundarias y complejos que son objetivos de dicha modalidad turística permitiendo esto el desarrollo urbano y turístico de esta zona.

El desarrollo de turismo residencial en La Romana se ve evidenciado mayormente en uno de los complejos turísticos más importantes de esta zona; Casa de Campo Resort y Villas que es un impresionante hotel, centro turístico y comunidad residencial.

Juan Dolio, es una ciudad de la República Dominicana que se encuentra en San Pedro de Macorís. La costa caribeña en el litoral este de la isla está dotada de largas extensiones de playas de blancas arenas y varios centros turísticos han sido construidos a lo largo de su ribera.

Juan Dolio conforman el municipio con más desarrollo turístico en la provincia de San Pedro de Macorís, siendo este uno de los mejores destinos para quienes visitan República Dominicana, gracias a sus hermosos proyectos habitacionales tales como villas, apartamentos, residenciales y hoteles de primera calidad; todo esto dando paso al desarrollo del turismo residencial en la zona.

Sus grandes edificios, acompañados por un gran número de restaurantes, bares, cafés y plazas comerciales; hacen de esta área un lugar esplendido para, desarrollar la modalidad turística ya mencionada anteriormente.

Una de las grandes ventajas que tienen Juan Dolio, es su buena ubicación geográfica, ya que se encuentra a 25 km del Aeropuerto Internacional de Las Américas, a 40 km de Santo Domingo y a 16 km de San Pedro de Macorís, dando

así la posibilidad de disfrutar de los atractivos de ambas ciudades en cuestión de minutos es por eso que este municipio del país ha sido foco de inversionistas extranjeros para el desarrollo de proyectos habitacionales que sirven como vivienda secundaria.

OBJETIVOS

Objetivo general

Analizar el crecimiento del turismo residencial e inversiones extranjeras en viviendas secundarias en la zona de Juan Dolio y La Romana.

Objetivos específicos

1. Determinar la proveniencia de los inversionistas extranjeros en el país.
2. Analizar los diferentes factores motivacionales para la inversión de bienes inmobiliarios en dichas zonas turísticas.
3. Analizar los beneficios como resultado de la actividad de inversión en la zona.
4. Analizar el impacto negativo como consecuencia de la actividad en la zona.
5. Determinar la estimación la oferta de alojamientos turísticos residenciales de la zona.

MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

- **Reseña histórica de La Romana**, Según Chandler()

Más allá del turismo, la industria azucarera es las fuentes económicas principales de La Romana. Fue un sueño de aguas negras hasta 1.917 años enorme cuando milésimas de azúcar fue construido en el borde de la ciudad. El molino de ouvert al igual que los precios mundiales del azúcar comenzó a elevarse, lo que generó una demanda de mano de obra que atrajo a muchos cientos de familias del interior. A medida que pasaban los años, La Romana es el centro de la industria azucarera del país, posición que sigue ocupando hoy día, que emplea a unas 20.000 personas.

La Romana se mantuvo estrictamente un pueblo de azúcar hasta la década de 1960, cuando llegaron a la compañía del Golfo de Estados Unidos y las industrias occidentales. Gulf and Western compró el molino de azúcar y también ha invertido fuertemente en el ganado de la región y las industrias de cemento. Los ejecutivos decidieron reconstruir la mayor parte del pueblo, el gasto de US $ 20 millones de dólares en las escuelas iglesias, clínicas, parques, centros recreativos de la ciudad y las casas de los empleados.

- **Antecedentes de las migraciones hacia la República Dominicana**

En varias oleadas migratorias, a través del arco de las Antillas Menores, desde el norte de América del Sur, llegaron Amerindios: Guanahatabeyes, Siboneyes y Arawacos, que a su vez formaron los grupos Ingerís, Subitáneos, Taínos y

Ciguayos o Macoriges (Colón bautizó estos últimos con el nombre de Caribes por su belicosidad). (M. Troncoso Morales, 1990)

- **Tipos de migraciones**

Según (Vargas, 2009). El fenómeno migratorio ha adoptado diversas modalidades, predominantes en épocas distintas de la evolución social e histórica del hombre, las principales de ellas son las siguientes: dispersión, invasión, conquista, colonización e inmigración moderna.

Por otro lado los migrantes se pueden catalogar del siguiente modo: trabajadores migrantes temporarios (son invitados a laborar en determinado país durante un tiempo conciso), migrantes altamente calificados o profesionales (intra firma), migrantes irregulados (indocumentados o ilegales), refugiados (quienes son perseguidos o corren peligro en su lugar de origen) y solicitantes de asilo. (MigracionINternacional y flexibilidad laboral en el contexto de NATA, 1999).

Así mismo la decisión de migrar es el resultado de un cálculo racional en el cual cada individuo compara los costos de la migración con sus recompensas. Todo aquel que decida en un momento dado migrar de su lugar de origen, tiene que analizar todas y cada una de las opciones que tengan presente y saber el costo beneficio de la decisión que tome.(Biriukova, 1970-1999)

- **Migraciones actuales en la República Dominicana.**

La población de inmigrantes y de descendientes de inmigrantes que residen en República Dominicana asciende a 768,783 personas, representando esta cifra el 7.9 por ciento de la población total que vive en el país.

De esa cuantía, el segmento poblacional de origen haitiano se sitúa en 668,145 personas, y los 100,638 restantes proceden de otros países.

Los datos fueron arrojados en la "Primera Encuesta Nacional de Inmigrantes en la República Dominicana (ENI-2012)", realizada por la Oficina Nacional de Estadística (ONE).

De acuerdo con los resultados, el total del volumen de inmigrantes -sin incluir sus descendientes- es de 524,632 personas, significando el 5.4 por ciento del total de la población del país (9, 716,940 habitantes para el pasado año).

De ese total, se desprende que 458,233 personas nacieron en Haití, lo que representa el 87.3 por ciento de la población de inmigrantes.

Mientras, las 66,399 personas restantes, son originarias de otras naciones, representando el 12.7 por ciento de la totalidad, "lo que revela el elevado predominio de los inmigrantes haitianos en el total de los inmigrantes radicados en el país".

Respecto al volumen de los descendientes de inmigrantes, la ENI-2012 cuantifica 244,151 personas, representando esa cantidad el 2.5 por ciento de la población total.

De esa cifra, 209,912 son hijos de inmigrantes haitianos, y 34,239 hijos de naturales de otros países.

Otro detalle es que la mayoría de los inmigrantes son hombres, para un total de 64.4 por ciento, y las mujeres constituyen el 35.6 por ciento(Arias, 2013)

- **Turismo Residencial de Andalucía.**(Junta de Andalucia Consejeria De Turismo y Deportes, 2006)

El segmento del turismo residencial constituye una de las parcelas, dentro de la actividad turística, más desconocida, sobre la cual solo existe una información puntual, fragmentada y de carácter irregular. Los únicos antecedentes con un cierto grado de generalidad, y que se refieren a un área turística específica, son el Libro Blanco de la Costa del Sol (1989) y el trabajo de la Sociedad de Planificación y Desarrollo de la Diputación de Málaga (1997). Y con ámbito territorial andaluz, el artículo publicado por RAYA, P. (1994).

- **Noción de Turismo Residencial**. (Ceballos, 2010)

La expresión «turismo residencial» fue incorporada al debate académico por Francisco Jurdao en su libro de 1979 España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol. El autor se servía de este término para explicar y criticar los cambios sociales que tenían lugar en Mijas (Málaga) en la década de los años setenta a causa de la venta de suelo agrícola, propiedad de campesinos, a empresarios urbanizadores.

Tras el cambio de propiedad, el suelo era destinado a la construcción de urbanizaciones turísticas de chalets que eran adquiridos principalmente por jubilados del norte de Europa. Así, Jurdao se ha convertido en el autor de referencia cuando se trata el origen del turismo residencial en España. Sin embargo, a pesar de ser un concepto que lleva tantos años en uso, hoy en día todavía existe una gran confusión entre los conceptos “turismo de segunda residencia” y “turismo residencial”.

El Instituto de Estudios Turísticos ha definido el turismo residencial como “la permanencia del turista de forma prolongada durante periodos vacacionales en un lugar geográfico determinado. Estancia prolongada del turista en una vivienda de su propiedad o en alquiler.” Si bien ambos (turista de segunda residencia y turista residencial) comparten algunas características, hay aspectos que los diferencian. Estos aspectos son los que inciden y tienen consecuencias más directas sobre los espacios turísticos de la Comunidad Valenciana.

- **Transmisión de inmuebles a extranjeros**, (Ariza 2016)

No existe restricción alguna a la compra por extranjeros de inmuebles en la República Dominicana ni ha si adquisición por herencia. Cabe apunta, sin embargo, que la asociación de bienes inmuebles dominicana está sujeta a la ley dominicana, la cual establece una reserva hereditaria obligatoria n provecho de los hijos de la persona fallecida, a menos que el extranjero que no residía en la República Dominicana exprese por testamento su voluntad de que rija la ley de su residencia habitual.

Este es un tópico importante en el desarrollo de este trabajo, ya que, tocamos el tema de adquisición de bienes inmobiliarios que hacen los extranjeros en el país con fin de vivienda secundaria.

DESARROLLO CONCEPTUAL

Este apartado expone la revisión de la literatura sobre los temas de turismo, inversión turística y turismo residencial, así como los criterios utilizados para evaluar el crecimiento de viviendas secundarias y el turismo residencial como agentes de urbanización.

Índice marco teórico

1…….Definición de turismo.

2…….Definición de urbanización

3…….Definición de viviendas secundarias

4…….Definición de turismo residencial

5…….Definición de turista

6…….Definición de extranjero

7…….Aspectos principales del turismo residencial

8…… Tendencia actual del turismo residencial

1. **Turismo**

Según, la (OMT, Organizacion Mundial del Turismo , (2005-2007)). Se define el turismo como “un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de las personas a lugares que se encuentran fuera de su lugar de residencia habitual por motivos personales o de negocios/profesionales.”

2. **Urbanización**

Característica de los procesos de modernización, que se refiere al hecho de que la mayoría de la población de un país vive en ciudades. En las sociedades tradicionales la mayoría de la población es rural, vive en el campo o en pequeñas aldeas totalmente vinculadas al ámbito agrario. En el proceso de modernización las ciudades se convierten en polos de atracción por varias razones: la modernización de la tecnología agraria requiere menos mano de obra, por lo que el campo se vuelve expulsivo; las ciudades, en cambio, plantean una demanda de mano de obra, por el desarrollo de las industrias, el crecimiento de los servicios y la racionalización- centralización de la administración gubernamental.(Arnoletto, 2012)

3. **Viviendas secundarias**

Se define como aquella vivienda que se utilizan solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones. (Eustat)

4. Turismo residencial

El turismo residencial se puede definir como “la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas”(Avedoy & Chávez, 2012)

5. Turista

Un visitante (interno, receptor o emisor) se clasifica como turista (o visitante que pernocta), si su viaje incluye una pernoctación.(OMT, OMT Entender turismo Glosario Básico, (2005-2007))

6. Extranjero

Persona que no goza de la nacionalidad del país en el que se encuentra.(ECURED, (2006))

7. Aspectos principales del turismo residencial

El turismo residencial se apoya en dos aspectos principales:

- El tipo de alojamiento turístico: en propiedad, alquilado o gratuito (visita a familiares y amigos).
- Visitas repetidas o frecuentes al destino turístico.

8. Tendencia actual del turismo residencial

Las modificaciones en las que se encuentran inmersas las sociedades occidentales modernas están incidiendo en los estilos de vida de sus ciudadanos. El envejecimiento de la población ligado a un aumento de la esperanza de vida, el perfil económico medio-alto de los extranjeros residentes, la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, las nuevas estructuras familiares, los intensos procesos de urbanización, la reducción del tiempo de trabajo, el acortamiento de la vida laboral, los continuos avances tecnológicos, la globalización de la economía y la sociedad de la información, el abaratamiento de los medios de transporte, son algunos de los factores que están transformando las vidas cotidianas de las personas que integran las llamadas sociedades post-industriales.

El resultado es el aumento del tiempo libre y de ocio, unas nuevas pautas de consumo, una mayor atención a la salud y al cuidado personal y la búsqueda de entornos de mejor calidad. La calidad medioambiental está cobrando cada día una mayor relevancia, hasta el punto de convertirse en un factor determinante para Último, la ampliación de segmentos de demanda con gran capacidad de gasto tiene como resultado el aumento intenso de segundas residencias, las viviendas de tipo unifamiliar, resorts turísticos-residenciales, etc.

METODOLOGÍA

En función de los objetivos expuestos en el presente estudio, se detalla los procesos metodológicos adaptados al mismo.

Tipo de investigación

La investigación que se está llevando a cabo es tanto, documental, de campo como descriptiva.

Es una investigación descriptiva porque en ella se describe de modo sistemático las características de la situación y área de interés, se han recogido los datos sobre el tema, y se ha expuesto y resumido la información de manera cuidadosa y luego se ha analizado minuciosamente los resultados, a fin de extraer generalizaciones significativas que contribuyan al conocimiento del tema.

Es también investigación documental ya que, para conocer o descubrir la problemática la investigación se ha basado en documentos (libros, artículos, revistas, periódicos, entrevista…) de donde se recopilará la información.

Y finalmente una investigación de campo porque intenta comprender una problemática desde un contexto determinado. Permite mediante el método científico obtener nuevos conocimientos en el campo de estudio que en este caso las provincias de Juan Dolio y La Romana.

Métodos

Método deductivo: Este es uno de los métodos utilizados en esta investigación ya que se ha llevado a cabo partiendo de informaciones generales y ya luego aterrizando al tema en sí.

Método Inductivo:

En la investigación que se llevará a cabo se usará por igual el método inductivo mediante el mismo se observará y registrará los datos, se realizará un análisis de los observado, se clasificará la información y se formulará una derivación inductiva que parte de los hechos que permitirá llegar a una generalización; y la contratación de lo investigado.

Método estadístico:

Esté método consiste en una secuencia de procedimientos para el manejo de los datos cualitativos y cuantitativos de la investigación. Dicho manejo de datos tiene por propósito la comprobación, en una parte de la realidad, de una o varias consecuencias verificables deducidas de la hipótesis general de la investigación.

Método Análisis:

El método de análisis será utilizado, ya que, se partirá de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos de la problemática a investigar.

Método sintético:

El método sintético se utilizará, ya que, tras la investigación se realizarán las conclusiones de lo investigado.

Técnicas e Instrumentos

Las técnicas que se utilizaran son la entrevista y la encuesta, la entrevista será dirigida a los propietarios de los complejos y viviendas y la encuesta a los habitantes de la zona.

BIBLIOGRAFIA

(s.f.). Obtenido de LEY 4314 Que regula la prestación y aplicación de los valores : http://www.dgii.gov.do/legislacion/leyesTributarias/Documents/4314.pdf

(provincia), L. R. (s.f.). *Es.wikipedia.org*. Obtenido de https://es.wikipedia.org/wiki/La_Romana_(provincia)

(19 de Diciembre de 2008). *Listin Diario*.

(Febrero de 2014). *Hoy*.

AEI destaca impulso del turismo inmobiliario en Dominicana tras la crisis del 2008. (10 de Febrero de 2014). *Hoy*.

Republica Dominicana. (3 de Febrero de 2015). Obtenido de Republica Dominicana : http://republicadominicana.es/el-yaniqueque/

www.livio.com. (2017).

ALTOS DE CHAVÓN - La Escuela de Diseño Altos de Chavón. (s.f.). Obtenido de http://altosdechavon.edu.do/altos-de-chavon/

Antonio Aledo, T. M. (2007). *La Insostenibilidad del Turismo Residencial.* Mexico .

Aracena, S. (2009). Aportaciones culturales de los inmigrantes en Samana . *Orgullo de mi tierra (Samana)* (págs. 31-34). Santo Domingo : Editora Buho .

Arias, N. (13 de Diciembre de 2013). La población inmigrante en la República Dominicana es de 768,783 personas. *Diario libre*.

Ariza, F. G. (2016). *Guia del Inversionista Extranjero en la Republica Dominicana.*

Arnoletto, E. J. (2012). *Eudmed.* Obtenido de http://www.eumed.net/diccionario/listado.php?dic=3

Avedoy, J. O., & Chávez, L. A. (2012). *Crecimiento, desarrollo sostenible y turismo: una visión multidisciplinaria.* Mexico.

Beauregard, E. B. (2009). Las inmigraciones Francesas a Samana . *Orgullo de mi tierra (Samana)* (págs. 61-63). Santo Domingo : Editora Buho .

(1970-1999). Vivir un espacio. En L. B. Biriukova, *Vivi un espacio: Movilidad Geográfica de la Población.* Huejotzingo, Puebla : Universidad Autonoma de Puebla .

Castañeda, E. A. (s.f.). *Análisis del papel del turismo residencial en la cabecera municipal de Ixtapan de la Sal, Estado de México*. Obtenido de http://dx.doi.org/10.21854/eps.v0i12.952

CCN. (2009). Orgullo de mi tierra . *Orgullo de mi tierra* , http://www.orgullodemitierra.com.do/provincias/saman%C3%A1.

Ceballos, J. O. (2010). Desarrollo, Sustentabilidad y Turismo: Una vision multidiciplinaria.

Direccion General de Impuestos Internos . (n.d.). Retrieved 2017 йил 17-Marzo from http://www.dgii.gov.do/legislacion/leyesTributarias/Documents/4314.pdf

DPP MITUR - Inicio. (s.f.). Obtenido de Dpp-mitur.gov.do: http://www.dpp-mitur.gov.do/

ECURED. ((2006)). Revista Virtual. *ECURED*.

Eustat. (s.f.). Obtenido de http://www.eustat.eus/documentos/elem_3900/definicion.html

Evans, N. G. (2009). *Tourism: A strategic business perspective.* Londres: SAGE Publications.

Francesa, L. ((2003)). *Ley Francesa Enciclopedia Jurídica*. Obtenido de Ley Francesa Enciclopedia Jurídica.

Guayacanes (República Dominicana). (s.f.). Obtenido de Es.wikipedia.org: https://es.wikipedia.org/wiki/Guayacanes_(Rep%C3%BAblica_Dominicana)

Juan Dolio - Turismo, atracciones, lugares turisticos, excursiones, que ver, que hacer en Juan Dolio. (s.f.). Obtenido de Hotel-republica-dominicana.com: http://www.hotel-republica-dominicana.com/turismo-Juan-Dolio.php

Juan Dolio - Turismo.org. (s.f.). Obtenido de Turismo.org: http://turismo.org/juan-dolio/

Junta de Andalucia Consejeria De Turismo y Deportes. (2006).

La Romana (provincia). (s.f.). Obtenido de Es.wikipedia.org: https://es.wikipedia.org/wiki/La_Romana_(provincia)

La Romana Airport Cars Rental - Punta Cana Airport Cars Rental. (s.f.). Obtenido de Punta Cana Airport Cars Renta: http://www.puntacanaairportcarsrental.com/la-romana-airport-cars-rental/

Laudon. (s.f.). *Wikipedia*.

Ley No. 153, De Promoción E Incentivo Del Desarrollo Turístico. (s.f.). Obtenido de transparencia.mirex.gov.do: http://transparencia.mirex.gov.do/media/base-legal/leyes-decretos-resoluciones-normativas/DE%20PROMOCION%20E%20INCENTIVO%20DEL%20DESARROLLO%20TURISTICO.pdf

Lithgow, E. (14 de Marzo de 2014). *esperanzalithgow.* Obtenido de esperanzalithgow: http://www.esperanzalithgow.com/recetas/receta.php?id=225

M. Troncoso Morales, B. (1990). DOMINICANA MANUAL DE GEOGRAFÍA TURÍSTICA. En B. M. Troncoso Morales, *DOMINICANA MANUAL DE GEOGRAFÍA TURÍSTICA.* Santo Domingo, Republica Dominicana : UNIBE.

Maggiolo, M. V. ((1993)). La isla De Santo Domingo Antes De Colon. En M. V. Maggiolo, *La isla De Santo Domingo Antes De Colon.*

Marcano, J. (2014). *http://www.mi-rd.com*.

Marcano, J. E. (2014). *http://www.mi-rd.com*.

Ministerio de Turismo de la Republica Dominicana. (s.f.). *transparencia.sectur.gob.do.* Obtenido de http://transparencia.sectur.gob.do/t/file/repository/DR_la_romana_guia_ESP_Ago27.pdf

Montas, I. J. (s.f.).

Oficina Nacional de Estadisticas. (2010). *censo2010.one.gob.do.* Obtenido de http://censo2010.one.gob.do/volumenes_censo_2010/vol1.pdf

OMT. ((2005-2007)). *OMT* . Obtenido de Entender el turismo: Glosario Básico.

OMT. ((2005-2007)). *OMT Entender turismo Glosario Básico*. Obtenido de OMT Entender turismo Glosario Básico.

OMT. ((2005-2007)). *Organizacion Mundial del Turismo* . Obtenido de Entender el turismo: Glosario Básico.

Organizacion Mundial del Turismo. (s.f.). *Organizacion Mundial del Turismo OMT*. Recuperado el 31 de Enero de 2017, de http://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico

ProCimax Realty » TERRENO EN JUAN DOLIO LA AUTOVIA DEL ESTE. (s.f.). Obtenido de Procimaxrealty.com: http://www.procimaxrealty.com/index2.php?option=com_ezrealty&controller=properties&task=printdetails&id=231&Itemid=47

republic, D. (s.f.). Dominican Republic . En G. P. Chandler.

Tejeda Ortiz, D. (2009). El folklore, gastronomia e identidad de Samana . *Orgullo de mi tierra (Samana)* (pág. 71). Santo Domingo : Editora Buho .

Troncoso, L. B. (s.f.).

UNESCO. ((1982)). Obtenido de UNESCO Conferencia Mundial sobre las Políticas Culturales.

UNESCO. (1982). *Conferencia Mundial sobre las Politicas Culturales*. Obtenido de UNESCO.

Vargas, H. M. (2009). *Eumet*. Obtenido de Eumet: http://www.eumed.net/libros-gratis/2009c/597/TIPOS%20DE%20MIGRACIONES.htm

Wikipedia. (s.f.).

Zlolniski, A. I. (1999). Migracion INternacional y flexibilidad laboral enel contexto de NATA. En A. I. Zlolniski, *Migracion INternacional y flexibilidad laboral enel contexto de NATA.* Guadalajara: Universidad de Guadalajara.

ANEXO 2: PROYECTO DE LEY

Cámara de Diputados de la República Dominicana
Dr. Pedro Tomás Botello Solimán
Diputado Provincia La Romana
Vice-Vocero Bloque de Diputados, PRSC

CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA
SECRETARIA GENERAL
RECIBIDO
11 AGO 2015
POR [illegible] HORA 2:47pm

07971

Santo Domingo, D. N
6 de agosto del 2015

LIC. ABEL MARTÍNEZ DURAN.
Presidente de la Cámara de Diputados
Su despacho:-

Vía: LIC. HELEN PANIAGUA
Secretaria General Legislativa

Honorable Presidente:

Por medio de la presente nos dirigimos a usted, con la finalidad de remitirle el **PROYECTO LEY QUE INSTITUYE, REGULA Y FOMENTA EL SISTEMA TURÍSTICO DE TIEMPO COMPARTIDO EN LA REPUBLICA DOMINICANA,** para que conforme al procedimiento legislativo sea colocado en la agenda del día.

Muy deferentemente,

DR. PEDRO TOMÁS BOTELLO SOLIMAN.
Diputado al Congreso Nacional por la Prov. La Romana.
Partido Reformista Social Cristiano PRSC.

CÁMARA DE DIPUTADOS
DR. PEDRO BOTELLO
Diputado Prov. La Romana
República Dominicana

Congreso Nacional, Centro de los Héroes, Santo Domingo, República Dominicana
E-mail:botello.2005@hotmail.com

ANEXO 3: ENCUESTA

ENCUESTA TURISMO RESIDENCIAL EN LA REPUBLICA DOMINICANA

Estamos elaborando nuestro Trabajo de Grado sobre el Turismo Residencial y le solicitamos disponer de unos minutos de su apreciado tiempo para que nos respondan esta encuesta que nos ayudara a concluir el mismo. Le agradecemos de antemano su disposición.

*Obligatorio

1. **Edad** *

   ☐ 15-20 ☐ 20-25 ☐ 25-30 ☐ 30-40 ☐ 40-60

2. **Sexo** *

   ☐ Hombre ☐ Mujer

3. **Conoce usted el termino Turismo Residencial?** *

   ☐ Si ☐ No

   SI SU RESPUESTA ES NO, TERMINE LA ENCUESTA EN ESTA PREGUNTA.

4. **Que entiende usted por Turismo Residencial?**

   _____

5. **Conoce o ha visto promociones turísticas para este tipo de turismo en el país?**

   ☐ Si ☐ No

6. **Mencione las zonas que conozca que fomenten el desarrollo de este segmento del turismo en el país.**

   _____

7. **Mencione el nombre de villa, apartamento o complejo que tenga conocimiento es utilizado para este tipo de turismo.**

   _____

8. **+Mediante que vía reservo esta villa, apartamento o complejo?**

   _____

ANEXO 4: ILUSTRACIONES

Ilustración 8 Dormitorio Complejo Cabarete Morning Brezee.

Fuente: Visita al complejo Cabarete Morning Breeze.

Ilustración 9 Area de cocina de apartamento del complejo Cabarete Morning Brezee

Fuente: Visita al complejo Cabarete Morning Breeze.

Ilustración 10 Playa privada del complejo Cabarete Morning Brezee.

Fuente: Visita al complejo Cabarete Morning Breeze.

Ilustración 11 Playa privada del complejo Sosua Ocean Village.

Fuente: Visita al complejo Sosua Ocean Village.

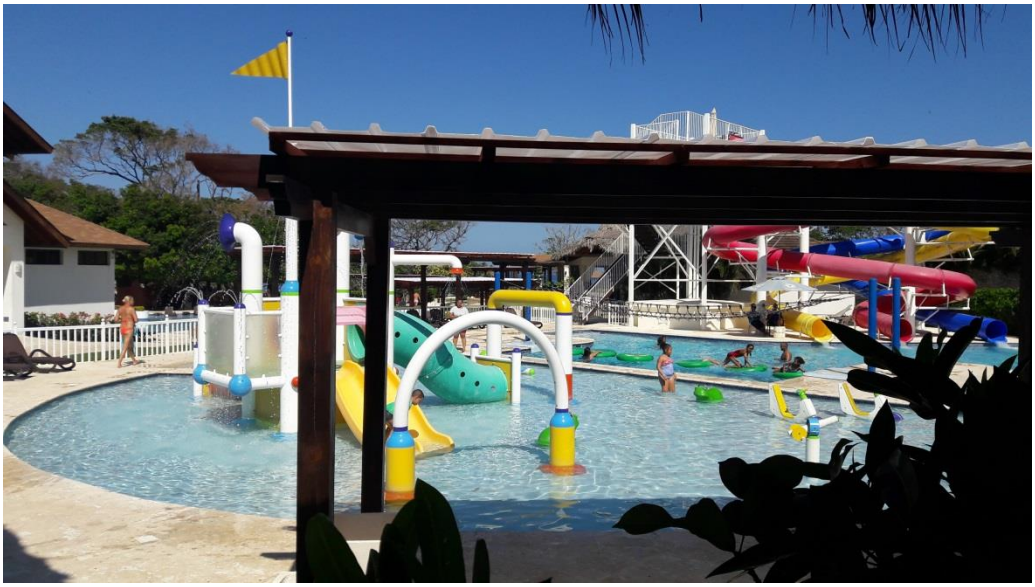


Ilustración 12 Parque acuático del complejo Sosua Ocean Village.

Fuente: Visita al complejo Sosua Ocean Village.

Ilustración 13 Iglesia del complejo Sosua Ocean Village.

Fuente: Visita al complejo Sosua Ocean Village.

Ilustración 14 Vista exterior de las habitaciones del complejo Sosua Ocean Village.

Fuente: Visita al complejo Sosua Ocean Village.

Ilustración 15 Vista exterior del complejo Cadaques.

Fuente: Visita al complejo Cadaques.

Ilustración 16 Área común del complejo Green Village.

Fuente: Visita al complejo Green Village.

Ilustración 17 Dormitorio de apartamento del complejo Green Village.

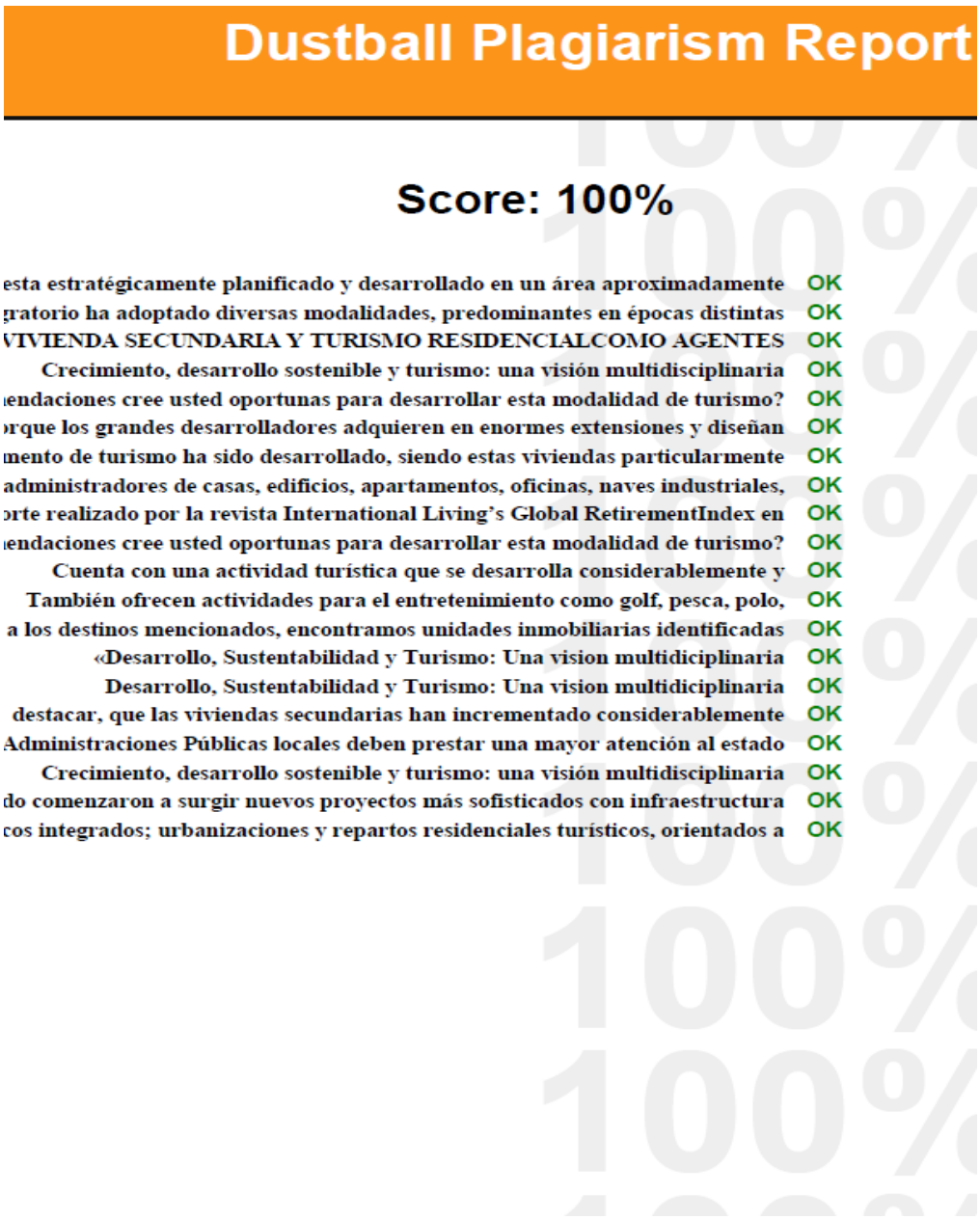
Fuente: Visita al complejo Green Village.

Ilustración 18 Entrada Frontal del Residencial Casa Linda.

Fuente: Visita al Residencial Casa Linda.

Ilustración 19 Visita Parque Nacional del Este

ANEXO 5: PROGRAMA ANTI-PLAGIO



Dustball Plagiarism Report

Score: 100%

esta estratégicamente planificado y desarrollado en un área aproximadamente	OK
ıratorio ha adoptado diversas modalidades, predominantes en épocas distintas	OK
VIVIENDA SECUNDARIA Y TURISMO RESIDENCIALCOMO AGENTES	OK
Crecimiento, desarrollo sostenible y turismo: una visión multidisciplinaria	OK
ıendaciones cree usted oportunas para desarrollar esta modalidad de turismo?	OK
ɔrque los grandes desarrolladores adquieren en enormes extensiones y diseñan	OK
mento de turismo ha sido desarrollado, siendo estas viviendas particularmente	OK
administradores de casas, edificios, apartamentos, oficinas, naves industriales,	OK
ɔrte realizado por la revista International Living's Global RetirementIndex en	OK
ıendaciones cree usted oportunas para desarrollar esta modalidad de turismo?	OK
Cuenta con una actividad turística que se desarrolla considerablemente y	OK
También ofrecen actividades para el entretenimiento como golf, pesca, polo,	OK
a los destinos mencionados, encontramos unidades inmobiliarias identificadas	OK
«Desarrollo, Sustentabilidad y Turismo: Una vision multidiciplinaria	OK
Desarrollo, Sustentabilidad y Turismo: Una vision multidiciplinaria	OK
destacar, que las viviendas secundarias han incrementado considerablemente	OK
Administraciones Públicas locales deben prestar una mayor atención al estado	OK
Crecimiento, desarrollo sostenible y turismo: una visión multidisciplinaria	OK
do comenzaron a surgir nuevos proyectos más sofisticados con infraestructura	OK
cos integrados; urbanizaciones y repartos residenciales turísticos, orientados a	OK