



**TRABAJOS FINALES DE MAESTRÍA**

MAE20150828-01

# **Incidencia económica de la inmigración de jubilados en el sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca**

**Propuesta de artículo presentado como requisito para optar al  
título de:**

**Magister en Administración de Empresas**

**Por el estudiante:**

**Paola Cecibel CHAMBA UCHUARI**

**Bajo la dirección de:**

**Jesús Alfonso OMAÑA GUERRERO**

**Universidad Espíritu Santo  
Facultad de Postgrado  
Guayaquil - Ecuador  
Agosto de 2015**

## *Incidencia económica de la inmigración de jubilados en el sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca*

Economic impact of migration of retirees in the real estate sector of the city of Cuenca

**Paola Cecibel CHAMBA UCHUARI<sup>1</sup>**  
**Jesús Alfonso OMAÑA GUERRERO<sup>2</sup>**

### Resumen

El presente artículo tiene como propósito evidenciar la incidencia económica que en el sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca ejercen los inmigrantes jubilados. Se identifica como situación de estudio el efecto que tiene sobre el precio de los inmuebles la demanda por parte de los inmigrantes jubilados caracterizando esta desde sus relaciones sociales y estilos de vida; esta percepción se correlaciona con la opinión del Vicepresidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Azuay como experto del sector en estudio. Se considera como base teórica las definiciones de migración e inmigración, la Teoría de Capital Humano y los factores de expulsión y atracción. Desde el punto de vista metodológico la investigación se divide en tres fases: la primera comprende la recopilación de información de las fuentes, la segunda pretende conocer la percepción acerca de la situación desde la perspectiva del experto en sector inmobiliario y la tercera fase procura conocer la percepción de los inmigrantes jubilados acerca del nivel de afectación sobre el mercado inmobiliario. Entre los hallazgos de la investigación se evidencia como punto de coincidencia que la inmigración de jubilados ha incrementado significativamente el precio de los inmuebles en la ciudad de Cuenca.

Palabras clave:

Migración residencial, Inmigrantes jubilados, sector inmobiliario.

### Abstract

This paper aims to demonstrate the economic impact in the real estate sector of the city of Cuenca considered immigrants retirees. The effect on the price of real estate demand by retired immigrants characterizing from their social relationships and lifestyles identified; this perception correlates with the view of Vice President of the Association of Realtors of Azuay as an industry expert. It is considered as a theoretical basis the definitions of migration and immigration, the Theory of Human Capital and the push and pull factors. From a methodological point of view the research is divided into three phases: the first involves the collection of information sources, the second avoid to know the perception of the situation from the perspective of an expert in real estate and the third phase seeks to know perception of retired immigrants about the level of impact on the housing market. Among the research findings as evidenced match point retired immigration has significantly increased the price of real estate in the city of Cuenca.

Key words

Residential migration, Immigrants retired, Real estate.

Clasificación JEL  
JEL Classification

---

<sup>1</sup> Ingeniero en Marketing, Universidad Espíritu Santo – Ecuador. E-mail [pchamba@uees.edu.ec](mailto:pchamba@uees.edu.ec).

<sup>2</sup> PhD (c) en Ciencias de la Dirección. Docente-Investigador categoría Agregado Universidad de Los Andes-Venezuela. [alfonsomana@hotmail.com](mailto:alfonsomana@hotmail.com)

## INTRODUCCIÓN

Los mercados de oferta y demanda han presentado un incremento dinámico considerable debido a los fenómenos migratorios naturales de los cuales es actor el ser humano. A nivel mundial la población se encuentra en una constante dinámica migratoria en la búsqueda de oportunidades de desarrollo, dando apertura y respuesta a una economía de mercado competitivo que establece la interacción de compra y venta (Spencer, 2003).

Las migraciones se originan con el traslado de personas de un lugar a otro, evidenciando conductas cada vez más diversas en el ámbito de la economía, la política, la geografía, la demografía, la historia, entre otras disciplinas (Fischer & Straubhaar, 2006). Dentro de estas disciplinas, no se puede jerarquizar la relación directa de una de ellas con el fenómeno migratorio como referencia del porqué de la conducta de estas poblaciones y el porqué de la decisión de migrar fundamentado en la oportunidad o la necesidad.

Al considerar que el fenómeno de movilidad de personas entre países responde a un conjunto de razones que involucran diversas ciencias, los motivos que explican esta decisión tiene su origen en la teoría del capital humano (Schultz, 1961). Es allí donde se caracteriza la conducta de las personas hacia el análisis a priori de los beneficios futuros del traslado, debiendo considerar las inversiones que sean necesarias para su movilidad, establecimiento y permanencia.

Según señala Villena (2004) son dos los factores socioeconómicos que impulsan a las personas a convertirse en futuros inmigrantes, aquellos presentes en el país de origen denominados factores de expulsión y los presentes en el país de destino considerados factores de atracción. Sin embargo hay un término que hace énfasis a todos aquellos efectos de traslado que realizan los migrantes, el mismo es descrito por Huete & Mantecón

(2010) como migración residencial, fundamentado en la propuesta de criterios de Bell & Ward (2000) sobre migraciones que tienen relación directa con el consumo, aquellos como traslado a segundas residencias, migraciones estacionales, migraciones por cambio en estilo de vida (lifestyle migrations) y las migraciones de jubilados, siendo éste último factor el objeto de estudio para esta investigación.

El ingreso de personas extranjeras a un país se define como inmigración y se ha convertido en un proceso dinámico (Aubarell & Zapata, 2004) que comienza con la visita a diversos lugares como atracción turística, convirtiéndose en alternativas viables para residir de manera temporal o permanente. Los jubilados extranjeros, desde la perspectiva ecuatoriana, forman parte del grupo de inmigrantes que, por motivos turísticos o como plan de retiro, han frecuentado la ciudad de Cuenca dinamizando las inversiones en inmuebles y el desarrollo de plusvalía siendo el principal factor de atracción para migrar (Lizárraga, 2008).

La ciudad de Cuenca, considerada la tercera ciudad más importante del Ecuador (UNESCO, 1999) experimenta de manera permanente la visita de un elevado número de extranjeros registrando, de acuerdo a cifras del INEC (2010), unos 9077 inmigrantes como residentes permanentes. Ante la afluencia y el interés de los extranjeros por escoger a la ciudad de Cuenca como su destino de residencia temporal o permanente, es importante conocer cómo su vinculación a la dinámica económica de la ciudad incide de manera positiva o negativa en el sector inmobiliario, siendo este el propósito de la investigación.

Mantecón (2008) afirma que los crecimientos urbanísticos forman parte del fenómeno migratorio dentro de la actividad inmobiliaria de la ciudad, destacando al turismo residencial como fenómeno propio del mercado inmobiliario, previo a la residencia

permanente. El artículo publicado por Hayes (2013) señala a la reubicación domiciliar transnacional de personas provenientes de países desarrollados hacia naciones en vías de desarrollo, como efecto para un retiro armonioso debido a los privilegios que poseen las personas americanas en la vida laboral; este proceso asemeja los estilos de vida como parte del estudio de migración (Benson & O'Reilly, 2009) siendo la base para la presente investigación considerando como objeto de estudio los jubilados extranjeros que participaron en el proceso de migración residencial hacia la ciudad de Cuenca.

Para efectos y entendimientos de estudio, la presente investigación se clasifica en tres fases; la primera considera una revisión literaria y de antecedentes sobre el estudio de la migración internacional de jubilados y su comportamiento en el sector inmobiliario teniendo como referencia la migración residencial-transnacional, además del estudio de los factores que motivan la decisión de migrar. En la segunda y tercera fase se diagnostica la situación actual de la migración residencial de los jubilados extranjeros fundamentado en los factores identificados en la primera fase considerando dos perspectivas, la primera del Vicepresidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Azuay<sup>3</sup> (Asocobira) y la segunda evidenciada en la experiencia de los inmigrantes jubilados.

## MARCO TEÓRICO

La migración es el movimiento de individuos con traslado de residencia, desde un lugar de origen a otro lugar y que implica atravesar los límites de una división geográfica (UICEP, 1985). La teoría neoclásica de migración internacional manifiesta que la movilidad de personas se da por el efecto de diferencias

salariales entre naciones lo que origina para el migrante una evaluación y acción de salida del país de origen hacia el país de recepción ante la perspectiva de que dicha experiencia generará condiciones de progreso más sólidas que si permaneciera en su país de nacimiento (Urbano, 2008).

La teoría del capital humano, señalada por Schultz (1961) sostiene que la acumulación de inversiones en educación, formación, salud, migración en el puesto de trabajo y otros factores, aumentan la productividad del individuo e ingresos futuros; pues bien, éste enfoque permite contextualizar la migración como un proceso de renovación caracterizada por el traslado de personas desde su lugar de origen o residencia actual, a otro denominado lugar de recepción o lugar de destino (Heredia & Ramírez, 2010), con el propósito de obtener un bienestar como resultado de una inversión.

A propósito de la inmigración, el artículo 9 de la ley de extranjería de la República de Ecuador considera inmigrante a “todo extranjero que se interna legal y condicionalmente en el país, con el propósito de radicarse y desarrollar cierto tipo de actividades” (Congreso Nacional de la República del Ecuador, 2004). La inmigración es reconocida como un proceso que se inicia con el traslado dinámico hacia lugares considerados como destinos turísticos (Aubarell & Zapata, 2004). Una vez que las personas deciden establecerse por un tiempo determinando se considera movilidad temporal, siendo esta la etapa previa al establecimiento de manera definitiva llamado migración permanente (Bell & Ward, 2000).

Las razones de inmigrar son tan complejas como diversas. Tienen su origen en un marco individual de decisiones que consideran el entorno social o familiar, así como el contexto socioeconómico y político del lugar de origen.

brindando seguridad en la gestión que se realiza, por eso es necesario que cuando exista el interés de invertir en un bien raíz se exija la licencia profesional a la persona u oficina a la que se acuda.

---

<sup>3</sup> La Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Azuay es el gremio que agrupa a los profesionales en bienes raíces que ejercen la labor inmobiliaria en la provincia del Azuay, los mismos han obtenido la Licencia Profesional para realizar el asesoramiento necesario a las personas que lo requieran en avalúos, compra, venta, permuta, arriendo, etc. de bienes raíces,

Este marco de análisis se fundamenta en el estudio de los factores que influyen en la decisión de inmigrar planteados por Villena (2004) como factores de expulsión, aquellos que evidencian bajos niveles de renta, calidad de vida y bienestar social y factores de atracción aquellos que se caracterizan por mayores niveles de bienestar.

De acuerdo a sus características los inmigrantes pueden conformarse como temporales o permanentes, de acuerdo a su estrato social y de acuerdo a la conformación familiar de su migración (Fernández, 2001). Existen también los inmigrantes jubilados o retirados como lo señala la Cátedra UNESCO 226 sobre Migraciones (2004). Indica de igual forma que la inmigración de retirados no es un fenómeno nuevo, nace por la necesidad de búsqueda de mejores condiciones sociales, económicas e incluso climáticas asociadas con el tema de salud. UNESCO hace referencia a que los jubilados cuentan con tiempo libre y recursos económicos que dedican a su ocio y entretenimiento, razón por la cual la inversión es considerada una opción dentro de su plan de vida.

En el tema de migración que encabeza este marco teórico, se identifican los inmigrantes jubilados como un segmento de mercado emergente y atractivo para el desarrollo del consumo inmobiliario. Previamente hay que señalar que éstos jubilados, durante su proceso de inmigración adquieren, en primera instancia, el estatus de turistas ubicándose en un ciclo de vida de vacaciones extensas. Según lo señala (Quintana, 2001), el jubilado es considerado como una persona en situación pasiva, es decir como una persona que ha cesado en la vida laboral, dinámica y activa; y cuyo contrato formal que mantenía con la empresa a la que se hallaba vinculado ya no existe. La edad plena de jubilación en Estados Unidos según La *Social Security Administration*<sup>4</sup> (2015) es después de los 65 años, aunque también pueden beneficiarse

aquellas personas que tengan 62 años de edad pero con una reducción en la cantidad de sus beneficios.

Según el Consejo Superior de Investigaciones Científicas (2005) los inmigrantes extranjeros inician sus actividades de consumo como turistas residentes, entre ellos están clasificados como turistas de fin de semana, turistas de larga estancia, residentes semi permanentes y permanentes. Para cada una de éstas clasificaciones, las administraciones de los gobiernos locales de los lugares de destino se encuentran en trabajo constante en destinar sus esfuerzos para mantener y perfeccionar el producto del mercado local, como mejora en infraestructura donde puede originarse la compra de viviendas resultando ser un buen indicador de permanencia, infraestructura hotelera y hospitalaria, desarrollo de la variedad gastronómica, extensión y preservación de los Recursos Naturales, seguridad, tranquilidad y servicios generales (Monreal, 2001).

Benson & O'Reilly (2009) definen que el estilo de vida es el proceso de movilidad temporal o completa de las personas hacia lugares que ofrecen una mejora en la calidad de vida que les permitirá alcanzar su autorrealización. Dentro de los factores para el estudio del estilo de vida de los jubilados se consideran aspectos relacionados con la cultura, la armonía rural, el refugio y la búsqueda de vivienda. Otros factores como clima, precios más bajos, búsqueda de nuevas experiencias culturales (Banks, 2004; Benson, 2012; Gustafson, 2001; Korpela, 2009; Oliver, 2008; O'Reilly, 2006) y medios sanitarios, también son considerados factores relevantes que originan el comportamiento de traslado y consumo de los inmigrantes jubilados a los países receptores (Merino, 2010). Como proceso para la mejora en su calidad de vida el turismo moderno considera la definición de migración residencial, señalada por Huete, Mantecón, & Mazón (2011) como un fenómeno bien

---

<sup>4</sup> La Administración del Seguro Social de Estados Unidos (*Social Security Administration*) es una agencia independiente del gobierno federal de los Estados Unidos cuya misión es entregar servicios de Seguridad

Social (social de retiro, discapacidad y las prestaciones de supervivencia) que cumplan con las necesidades cambiantes de la población.

documentado que describe un movimiento de población hacia determinados entornos por los servicios y recursos que allí se perciben, más que por las oportunidades económicas que ofrecen. De igual manera, la migración de jubilados de manera permanente ha alcanzado dinamizar los flujos turísticos en mayor cuantía al considerar acontecimientos evidenciables en el curso de vida de los adultos mayores (Bell & Ward, 2000).

La formación de las relaciones sociales de los inmigrantes jubilados según lo señalado por Rodríguez, Casado, & Huber (2005) se debe a la capacidad que tienen estas personas para generar redes sociales para la evaluación de los elementos disponibles para poder vivir en bienestar en el lugar de destino. Este comportamiento de los jubilados es común en grupos de norteamericanos a quienes les resulta más fácil mantener grupos sociales con individuos de su nacionalidad ya que poseen hábitos de consumo y actividades similares entre sí. Esta actitud se evidencia en los extranjeros quienes tienen preferencia por ciertos productos y servicios independientemente del país de donde provienen (Mollá, Berenguer, Gómez, & Quintanilla, 2006).

El atractivo de infraestructuras y servicios tales como el urbanismo de calidad, el agua, las instalaciones de ocio, campos deportivos, teatros, parques, museos, restaurantes y comercio han sido estudiados según Huete (2009) como los componentes básicos de destino turístico. Cumpliendo con estas condiciones, la ciudad de Cuenca se ha caracterizado por su receptividad hacia inmigrantes jubilados que deciden iniciar su proceso de inmigración como turistas hasta convertirse en residentes permanentes demandando la adquisición de inmuebles.

Para Huete & Mantecón (2010) los inmigrantes jubilados pueden clasificarse dentro de cuatro grupos: turistas internacionales, propietarios de segundas residencias, inmigrantes estacionales y residentes permanentes. Estos últimos son considerados como sujetos de estudio para la presente investigación.

La revista Forbes se refirió a la ciudad de Cuenca de la siguiente manera “Cuenca es considerado como el segundo mejor lugar en el mundo para vivir” (Eisenberg, 2015). Sin embargo hay que evidenciar el efecto que puede tener sobre el coste de vida de las personas nativas de Cuenca, como factor relevante para determinar la incidencia económica en el sector inmobiliario. Para los ciudadanos de esta región el proceso de compra por parte de inmigrantes jubilados ha generado incremento en el alquiler y precios de las viviendas (Hayes, 2013).

## **METODOLOGÍA**

La presente investigación, considerando su naturaleza, abarca los paradigmas cuantitativos y cualitativos, de acuerdo a la fase que corresponda. La primera fase es considerada de naturaleza cualitativa, con tipo de investigación descriptiva, teniendo como diseño la investigación documental; esta primera fase tiene como propósito la recopilación de información que sustenta el marco teórico, aplicando como técnica la revisión bibliográfica e instrumento de recolección de información la ficha bibliográfica.

La segunda fase está enmarcada en una investigación cualitativa, de tipo descriptivo y diseño de campo, la cual tiene como propósito conocer la percepción del vicepresidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Azuay acerca de la situación actual de la migración residencial internacional de los jubilados. Para esta fase la técnica aplicada para la recolección de datos es la entrevista formal utilizando como instrumento el cuestionario conformado por 10 preguntas abiertas. El análisis e interpretación de resultados del proceso investigativo se encontrará documentado bajo un perfil de opinión.

La tercera fase se considera de naturaleza cuantitativa, siendo el tipo de investigación descriptivo y diseño de campo. Tiene como propósito evidenciar el comportamiento del

sector inmobiliario desde el estudio de las relaciones sociales y estilos de vida de los inmigrantes jubilados, además de su percepción acerca del nivel de afectación en el estilo de vida de los ciudadanos de Cuenca. Considerando que el número de personas inmigrantes empadronados en la ciudad de Cuenca con rango de edad de 65 años en adelante es de 332 (INEC, 2010), se determina una muestra de 74 personas para el desarrollo del estudio (con un nivel de confianza del 95% y un error de estimación de 10% considerando que la población se encuentra en situación legal de inmigración, además de la tasa de actualización de los datos). La técnica a aplicar para la recolección de información es la entrevista formal, definiendo como instrumento el cuestionario, conformado por 20 preguntas cerradas en los idiomas inglés y español distribuidas de la siguiente manera: 6 preguntas dicotómicas, 1 pregunta de escala de Likert, 11 preguntas de selección y 2 de opción múltiple.

Para el análisis e interpretación de resultados se utilizarán los programas estadísticos SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*), Microsoft Office Excel y Microsoft Word, los cuales servirán de herramienta para el análisis y presentación de los resultados respectivamente, con el uso de tablas de frecuencia simple y tablas de contingencia (dos o más variables) aplicando a estas últimas la prueba estadística de correlación entre variables considerando la prueba de Spearman y Chi Cuadrado.

Los instrumentos de recolección de información han sido sometidos a pruebas estadísticas de confiabilidad y validez de contenido. Con respecto a la confiabilidad se aplica alfa *crombach-retest* obteniendo como resultado 0,98 siendo altamente confiable. Para el caso de la validez del contenido se seleccionaron tres jueces expertos representados por los Doctores Luis Enrique Zambrano, experto en marketing, Omar Pérez Díaz, experto en metodología de investigación, y Perduar Pernía, experto en análisis cuantitativo de datos.

## ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### *La entrevista*

Los resultados de la entrevista efectuada al Sr. Vicepresidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Azuay son presentados de acuerdo a los temas principales que conforman el desarrollo de esta investigación como situación actual de residencia de inmigrantes jubilados en la ciudad de Cuenca, economía del sector inmobiliario y los efectos en la población.

Acerca de la residencia de jubilados extranjeros el entrevistado señala que la principal motivación de estas personas es su permanencia en la ciudad alcanzando su jubilación en términos económicos, de salud y bienestar, ya que en su mayoría las jubilaciones son altas en cuanto a lo monetario por lo que les alcanza para vivir tranquilamente. Sobre lo anteriormente expuesto y en cuanto a la economía del sector inmobiliario debido a la residencia de inmigrantes jubilados manifiesta que existe un fenómeno negativo desde hace 4 años atrás, ya que se han venido incrementando los precios de compra de las viviendas en zonas externas al sector urbano que en cierto número no establecido viven de manera permanente y el alquiler de departamentos en sectores donde la mayoría reside de manera temporal. Como un breve ejemplo señala que hay alquileres de departamentos por un costo entre \$400 a \$500 y departamentos amoblados de \$800 y para estas personas son valores considerables y lo pagan por el nivel de ingresos mensuales que les otorga su jubilación. Para el caso de alquiler que es el tipo de inmueble más demandado, identifica la residencia de jubilados en zonas como Oro Verde, Primero de Mayo y Zona Rosa entre las principales denominadas “zona de gringos”, y para el caso de compra Chaullabamba y Yungilla.

En referencia al incremento de precios, el Sr. Vicepresidente señala que ha tenido mucho que ver el criterio de las personas de Cuenca que posee viviendas para venta o departamentos para alquiler ya que son los dueños de los inmuebles los que pactan el

precio para ofertarlo en una entidad inmobiliaria inclinándose por preferir ofertas de personas extranjeras en ciertos casos con la percepción de que pagan sin problema el costo establecido, por lo tanto por parte de los corredores de bienes raíces no existe un incremento de precios. Sobre esta cuestión señala que hay personas que no tienen licencia profesional y hacen corretaje de bienes raíces y eso es un problema, porque es gente que no está preparada en ninguno de los campos que se requiere conocer, no saben sobre el tema de avalúos, el tema de municipios y sencillamente lo hacen porque se sienten hábiles para vender y claro lo han hecho; incluso hay extranjeros que están realizando corretaje de bienes raíces y la consulta es si ellos poseen visa de trabajo.

La percepción del sentir de la población de Cuenca ante la demanda constante de compra y alquiler de inmuebles por una parte es la obtención de mayores ingresos por la oferta recibida por parte de extranjeros perjudicando a las personas nativas, por otra parte que también requieren alquilar y comprar, pero los costos se han incrementado y en ciertas zonas mucho más.

*La encuesta*

Los resultados obtenidos están basados en una muestra de 74 personas con estatus de inmigrantes jubilados localizados en conjuntos residenciales, lugares para reuniones sociales de extranjeros, comercios y restaurantes de la ciudad de Cuenca. En relación a la distribución por género, el 50% de los entrevistados son mujeres y el 50% son hombres. La condición migratoria de las personas que se encuentran en la ciudad de Cuenca refleja que el 94,6% registra su jubilación en Norte América, 81% son procedentes de Estados Unidos y el 19% procedentes de Canadá, es decir que la ciudad de Cuenca registra en su mayoría inmigrantes jubilados Americanos, mientras que el 4,1% restante pertenece a nacionalidades europeas y 1,4% a Oceanía.

Basándonos en análisis de chi cuadrado ( $\chi^2$ ) y correlación de Spearman ( $\rho$ ) entre los datos

obtenidos de la investigación, se presentan los siguientes resultados.

		Usted vive:				Total
		Solo	En pareja	Con familiares	Con grupo de amigos	
Estado civil	Soltero/a	14	3	0	2	19
	Casado/a	1	34	3	1	39
	Divorciado/a	5	3	0	3	11
	Viudo/a	4	0	0	1	5
<b>Total</b>		<b>24</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>74</b>

**Tabla 1.** Estado civil y forma de convivencia  
**Fuente:** Investigación de Campo (Chamba, 2015).

De la tabla anterior se infiere que el 46% (34/74) de los entrevistados manifiestan que son casados y que viven en pareja. A pesar que la correlación de Spearman es baja ( $\rho=0,192$ ), es importante destacar el nivel de significancia ( $\chi^2$ calculado=50,939 >  $\chi^2$ tabulado=14,6837) entre las variables analizadas; para efectos de esta investigación es importante resaltar que las personas con estado civil casadas viven en pareja.

		Ingresos mensuales como jubilados				Total
		De \$500 a \$1000	De \$1001 a \$1500	De \$1501 a \$2000	De \$2000 en adelante	
Tiempo que reside en la ciudad de Cuenca	1-6 meses	1	9	6	16	32
	6-12 meses	0	1	1	5	7
	Mayor a un año	2	8	9	16	35
<b>Total</b>		<b>3</b>	<b>18</b>	<b>16</b>	<b>37</b>	<b>74</b>

**Tabla 2.** Tiempo de residencia e ingresos mensuales.  
**Fuente:** Investigación de Campo (Chamba, 2015).

El resultado de la tabla 2 muestra que el 21,6% (16/74) de los entrevistados manifiestan residir entre 1 a 6 meses así como también más de 1 año en la ciudad y que sus ingresos mensuales son superiores a \$2.000. A pesar que la prueba de chi-cuadrado y correlación de Spearman demuestran la no significancia ( $\chi^2$ calculado=2,440 <  $\chi^2$ tabulado=10,6436) y baja relación ( $\rho=-0,026$ ) entre las variables analizadas, es importante demostrar el comportamiento entre el tiempo de residencia y el nivel de ingresos.



Tiempo que reside en Cuenca	El tipo de vivienda donde usted vive es:					Total
	Casa Propia	Departamento propio	Casa alquilada	Departamento alquilado	De amigos	
	1-6 meses	3	4	5	18	
6-12 meses	2	2	0	3	0	7
Mayor a un año	5	3	8	19	0	35
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>74</b>

**Tabla 3.** Tiempo de residencia y tipo de vivienda.  
Fuente: Investigación de Campo (Chamba, 2015).

El 25,6% (19/74) de los entrevistados manifiestan residir más de 1 año en la ciudad y que viven en un departamento alquilado. A pesar que la prueba de chi-cuadrado y correlación de Spearman demuestran la no significancia ( $\chi^2$ calculado=8,192 <  $\chi^2$ tabulado=13,3616) y baja relación ( $\rho$ =-0,095) entre las variables analizadas, es importante destacar el tipo de vivienda más demandado por parte de las personas inmigrantes jubiladas en base al tiempo de residencia.

Ingresos mensuales como jubilado	Valor que paga por alquiler de vivienda				Total
	No aplica	Hasta \$500	De \$501 a \$1000	De \$1001 a \$1500	
	De \$500 a \$1000	3	0	0	
De \$1001 a \$1500	1	8	9	0	18
De \$1501 a \$2000	0	6	10	0	16
De \$2000 en adelante	17	12	6	2	37
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>74</b>

**Tabla 5.** Ingresos mensuales y pago por alquiler.  
Fuente: Investigación de Campo (Chamba, 2015).

Los resultados muestran que el 16,2% (12/74) de los entrevistados manifiestan tener ingresos mensuales superiores a \$2000 y que pagan hasta \$500 por alquiler de su vivienda. La prueba de chi-cuadrado y correlación de Spearman demuestran la significancia ( $\chi^2$ calculado=30,591 >  $\chi^2$ tabulado=14,6837) y nivel medio de relación ( $\rho$ =-0,265) entre las variables analizadas.

Tipo de vivienda	Variables para referencia de búsqueda de vivienda				Total
	Referencia de amigos	Bienes raíces	Ofertas Virtuales	Otros	
	Casa Propia	3	4	3	
Departamento propio	5	1	3	0	9
Casa alquilada	7	2	1	3	13
Departamento alquilado	19	10	9	2	40
De amigos	2	0	0	0	2
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>74</b>

**Tabla 4.** Tipo de vivienda y referencia de búsqueda  
Fuente: Investigación de Campo (Chamba, 2015).

De la tabla anterior se infiere que el 25,6% (19/74) de los entrevistados manifiestan vivir en departamento alquilado y que para búsqueda de la misma tomaron como referencia a sus amigos. A pesar que la prueba de chi-cuadrado y correlación de Spearman demuestran la no significancia ( $\chi^2$ calculado=13,875 <  $\chi^2$ tabulado=18,5493) y baja relación ( $\rho$ =-0,090) entre las variables analizadas, es elemental señalar el tipo de referencia que los inmigrantes jubilados consideraron importante para búsqueda de vivienda.

Usted vive:	Valor que paga por alquiler de vivienda				Total
	No aplica	Menor a \$500	De \$501 a \$1000	De \$1001 a \$1500	
	Solo	4	11	9	
En pareja	14	10	14	2	40
Con familiares	1	2	0	0	3
Con grupo de amigos	2	3	2	0	7
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>74</b>

**Tabla 6.** Forma de convivencia y pago por alquiler.  
Fuente: Investigación de Campo (Chamba, 2015).

El 19% (14/74) de los entrevistados manifiestan vivir en pareja y pagar entre \$501 a \$1000 por alquiler de vivienda. A pesar que la prueba de chi-cuadrado y correlación de Spearman demuestran la no significancia ( $\chi^2$ calculado=7,6085 <  $\chi^2$ tabulado=14,6837) y baja relación ( $\rho$ =-0,111) entre las variables analizadas, es importante destacar que las personas inmigrantes extranjeras que viven en pareja pueden pagar un alquiler entre \$501 a \$1000.

Valor que paga por alquiler de vivienda	¿Considera que los gastos realizados en vivienda ha encarecido el sector inmobiliario de la ciudad?		Total
	Si	No	
No aplica	14	7	21
Menor a \$500	13	13	26
De \$501 a \$1000	20	5	25
De \$1001 a \$1500	2	0	2
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>25</b>	<b>74</b>

Tabla 7. Pago por alquiler e Incidencia.

Fuente: Investigación de Campo (Chamba, 2015).

Los resultados de la tabla demuestran que el 27% (20/74) de los entrevistados manifiestan pagar por alquiler de vivienda entre \$501 a \$1000 y consideran que éstos gastos realizados han encarecido el sector inmobiliario de la ciudad. A pesar que la prueba de chi-cuadrado y correlación de Spearman demuestran la no significancia ( $\chi^2$ calculado=6,2019 <  $\chi^2$ tabulado=6,2514) y baja relación ( $\rho$ =-0,158) entre las variables analizadas, es importante destacar que el costo de pago de alquiler realizado por estas personas ha incidido en el encarecimiento del sector inmobiliario.

Tipo de vivienda	¿Considera que los gastos realizados en vivienda ha encarecido el sector inmobiliario de la ciudad?		Total
	Si	No	
Casa Propia	7	3	10
Departamento propio	5	4	9
Casa alquilada	8	5	13
Departamento alquilado	27	13	40
De amigos	2	0	2
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>25</b>	<b>74</b>

Tabla 8. Tipo de vivienda e Incidencia.

Fuente: Investigación de Campo (Chamba, 2015).

El 36,4% (27/74) de los entrevistados manifiestan vivir en departamento alquilado y que los gastos realizados en vivienda han encarecido el sector inmobiliario de la ciudad. A pesar que la prueba de chi-cuadrado y correlación de Spearman demuestran la no significancia ( $\chi^2$ calculado=1,698 <  $\chi^2$ tabulado=7,7794) y baja relación ( $\rho$ =-0,071) entre las variables analizadas, es muy

importante resaltar la incidencia económica en el sector inmobiliario que resulta del tipo donde viven los inmigrantes jubilados.

Tipo de vivienda		¿Precios de las viviendas en la ciudad de Cuenca se incrementan constantemente?				Total
		Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	Totalmente en desacuerdo	
Casa Propia		3	5	2	0	10
Departamento propio		3	4	2	0	9
Casa alquilada		5	5	2	1	13
Departamento alquilado		6	21	13	0	40
De amigos		0	0	2	0	2
<b>Total</b>		<b>17</b>	<b>35</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>74</b>

Tabla 9. Tipo de vivienda e incremento de precios de viviendas.

Fuente: Investigación de Campo (Chamba, 2015).

De la tabla anterior se infiere que el 28,3% (21/74) de los entrevistados manifiestan vivir en departamento alquilado y que se está incrementando constantemente los precios de las viviendas en la ciudad. A pesar que la prueba de chi-cuadrado y correlación de Spearman demuestran la no significancia ( $\chi^2$ calculado=14,6674 <  $\chi^2$ tabulado=18,5493) y baja relación ( $\rho$ =0,236) entre las variables analizadas, es importante determinar que los inmigrantes jubilados consideran que el costo de las viviendas está incrementándose.

Tipo de vivienda		¿Considera que los precios de arriendo y vivienda son elevados?		Total
		Si	No	
Casa Propia		5	5	10
Departamento propio		2	7	9
Casa alquilada		7	6	13
Departamento alquilado		14	26	40
De amigos		1	1	2
<b>Total</b>		<b>29</b>	<b>45</b>	<b>74</b>

Tabla 10. Tipo de vivienda e incremento de precios de viviendas.

Fuente: Investigación de Campo (Chamba, 2015).

La Tabla 10 muestra que el 35,1% (26/74) de los entrevistados manifiestan vivir en departamento alquilado y que no consideran elevados los precios de alquiler y vivienda. A

pesar que la prueba de chi-cuadrado y correlación de Spearman demuestran la no significancia ( $\chi^2_{\text{calculado}}=3,142 < \chi^2_{\text{tabulado}}=7,7794$ ) y baja relación ( $\rho=0,056$ ) entre las variables analizadas, es importante destacar la percepción por parte de los inmigrantes jubilados con respecto a los precios de alquiler y vivienda.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACION

Se ha obtenido una síntesis sobre las relaciones sociales y estilos de vida de los inmigrantes jubilados cuya residencia temporal y permanente que establecen en la ciudad de Cuenca otorga a estas personas una mejora en su calidad de vida por el bienestar en obtención de sus viviendas demostrando el efecto económico generado en el sector inmobiliario. La sustentación teórica sobre migración internacional de jubilados, migración residencial, factores y estilos de vida ha permitido entender el desarrollo que conlleva el proceso de inmigración de jubilados para establecer un panorama claro y entendimiento del mismo, mencionándose cada punto considerado por los inmigrantes para establecer su residencia en Cuenca.

Es notable que la cultura de Cuenca motiva el constante ingreso de inmigrantes jubilados y que debido a ello se han formado grupos sociales como grupos de norteamericanos, por ejemplo, identificados en su gran mayoría, siendo común observarlos en diferentes puntos de la ciudad compartiendo actividades similares por la edad que poseen e incluso vivir en zonas afines dentro y fuera de la ciudad destacando Primero de Mayo, Oro Verde, Zona Rosa, Chaullabamba, entre otras.

El panorama metodológico empleado ha permitido obtener una reciprocidad entre la investigación cualitativa y cuantitativa sobre la incidencia económica que han desarrollado los inmigrantes jubilados en el sector inmobiliario de la ciudad con resultados no favorables ya que la demanda de venta y principalmente alquiler de inmuebles como departamentos por parte de estas personas ha significado una variación en los precios desarrollando incremento durante los últimos 5 años. Los

resultados muestran que los jubilados que viven en pareja pueden pagar un alquiler mensual de departamento sobre los \$500 debido a su poder adquisitivo por el nivel de ingresos percibidos de sus jubilaciones.

Como dato interesante tenemos que un cierto número de inmigrantes jubilados no tuvieron inconveniente en exponer sobre las razones del porque considera que los gastos realizados en vivienda (compra o alquiler) hace que encarezca el sector inmobiliario de la ciudad; siendo entre sus principales razones, “La gente como yo está dispuesta a pagar los precios establecidos”, “Nuestra llegada constante ha incrementado los precios ya que en el 2013 no costaba mucho el alquiler de departamento en la zona donde habitamos”, “Veo que los precios de alquiler suben a intervalos frecuentes. Cada vez es mayor el número de gringos que mantiene la presión sobre el mercado inmobiliario”, “Más demanda, precios más altos”, “La zona donde vivimos ofrece departamentos bonitos pero caros, al igual que el precio de servicios y alcuotas”. Por lo tanto estas personas son conscientes de que su permanencia en la ciudad, de manera temporal o permanente, incide económicamente y de manera negativa en el sector inmobiliario de la ciudad de Cuenca, además señalan que los costos efectuados en vivienda y alquiler no resultan ser elevados.

Este proceso de demanda inmobiliaria con resultados de incremento de precios hace que la población de Cuenca que tenga la necesidad de comprar o alquilar un bien inmueble, específicamente en zonas de mayor atracción por parte de los inmigrantes jubilados, resulte afectada por no considerarse en la igualdad de pagar los precios que estas personas cancelan como cuota de alquiler de departamentos por su alto poder adquisitivo.

Finalmente y para futuras ocasiones se recomienda complementar esta investigación con análisis de datos acerca de diferenciaciones de precios obtenidos por parte de entidades inmobiliarias o gobiernos locales durante un periodo determinado para obtener de manera directa los porcentajes de variación e incremento de la demanda en inmuebles

dentro de la compra y venta; además se espera que esta investigación sirva de interés para profundizar el tema sobre migraciones de jubilados y el nivel de incidencia en algunos sectores económicos en la ciudad de Cuenca.

## Bibliografía

- Agueda, E., Madariaga, J., Narros, M., Olarte, C., Reinares, E., & Saco, M. (2009). *Principios de marketing* (3ª edición ed.). España: ESIC.
- Argüeso, L. (2014). *Impacto del número de jubilados sobre el crecimiento económico en las provincias*. Universidad de Valladolid. Facultad de Ciencias del Trabajo.
- Aubarell, G., & Zapata, R. (2004). *Inmigración y procesos de cambio*. Barcelona: Icaria Editorial S.A. .
- Banks, S. (2004). *Identity Narratives by American and Canadian Retirees in Mexico*.
- Bell, M., & Ward, G. (2000). *Comparing temporary mobility with permanent migration*. Tourism Geographies.
- Benson, M. (2012). *How Culturally Significant Imaginings are Translated into Lifestyle Migration*.
- Benson, M., & O'Reilly, K. (2009). *Lifestyle Migration: Expectations Aspirations and Experiences*. England, UK: TJ International, Ltd, Padstow, Cornwall.
- Bozic, S. (2007). *The Achievement and Potential of International Retirement Migration Research: The Need for Disciplinary Exchange*.
- Cámara de Comercio de Cuenca. (2012). *TURISMO E INMIGRANTES*. Cámara de Comercio de Cuenca, Secretaría, Cuenca.
- Cátedra UNESCO 226 sobre Migraciones. (2004). *La inmigración en España*. (S. d. Científico, Ed.) Santiago de Compostela: publicaciones .
- Chamba, P. (Marzo de 2015). Investigación directa, encuestas y entrevistas identificación, relaciones sociales, estilos de vida y nivel de afectación de permanencia de jubilados extranjeros. *Incidencia Económica de la Inmigración de Jubilados Extranjeros en el Sector Inmobiliario de la ciudad de Cuenca*. Cuenca, Azuay, Ecuador.
- Congreso Nacional de la República del Ecuador. (2004). *Codificación a ley de extranjería*. Congreso Nacional de la República del Ecuador, Quito.
- Consejo Superior de Investigaciones Científicas. (2005). *Migración de Europeos Retirados en España*. (V. Rodríguez, M. Casado, & A. Huber, Edits.) España: CSIC.
- Eisenberg , R. (Febrero de 2015). The best places to retire abroad in 2015. (S. Forbes, Ed.) *Forbes*(2).
- Fernández, J. (2001). *Identidad e inmigración* (Ortega Ediciones ed.). Madrid, España: COMILLAS.
- Fischer, P., & Straubhaar, T. (2006). Migration and economic integration in the nordic common labour market. Copenhagen: Nordic Council of Ministers.
- Gustafson, P. (2001). Retirement Migration and Transnational Lifestyles. *Ageing and Society* .
- Hayes, M. (Abril de 2013). Una nueva migración económica: el arbitraje geográfico de los jubilados estadounidenses hacia los países Andinos. *AndinaMigrante*.
- Heredia, R., & Ramírez , L. (2010). *Guía sobre salud y población*. Colombia: Fundación Konrad Adenauer.
- Huete , R. (2009). *Turistas que llegan para quedarse: Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial*. España: Universidad de Alicante .
- Huete, R., & Mantecón, A. (2010). *Los límites entre el turismo y la migración residencial*. Universidad de Alicante, Sociología.
- Huete, R., Mantecón , A., & Mazón, T. (2011). Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial. *Milrazones*, 105.
- INEC. (2010). *INEC Sistema de Tickets INEC*. Recuperado el 2013, de Ticket #6816:

- [http://www.ecuadorencifras.com:8080/osticket\\_sp/view.php?id=6816](http://www.ecuadorencifras.com:8080/osticket_sp/view.php?id=6816)
- Korpela, M. (2009). When a Trip to Adulthood become a Lifestyle: Western Lifestyle Migrants in Varanasi, India. *Lifestyle Migration*.
- Lizárraga, O. (Enero de 2008). La inmigración de jubilados estadounidenses en México y sus prácticas transnacionales. *Migración y Desarrollo*.
- Malhotra, N. (2004). *Investigación de Mercados* (cuarta edición ed.). México: Prentice Hall.
- Mantecón, A. (2008). *La experiencia del turismo: Un estudio sociológico sobre el proceso turístico-residencial*. Barcelona: Icaria.
- Merino, M. (2010). *Inmigración y Consumo. Estilos de vida de los inmigrantes en España*. España: ESIC.
- Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana. (2014). *VISA DE RESIDENCIA EMITIDAS EN LA COORDINACION REGIONAL EN CUENCA*. Respuesta Solicitud, Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, Jurisdicción, Cuenca.
- Mollá, A., Berenguer, G., Gómez, M., & Quintanilla, I. (2006). *Comportamiento del Consumidor*. Barcelona: UOC.
- Monreal, J. (2001). *Un nuevo mercado turístico: Jubilados Europeos en la región de Murcia* (1ª edición ed.). España: Universidad de Murcia, Servicio de Publicaciones.
- Oliver, C. (2008). *International Retirement Migration: Paradoxes of Aging*. Sociology.
- O'Reilly, C. (2006). From Drifter to Gap Year Tourist: Mainstreaming Backpacker Travel.
- Palella, S., & Martins, F. (2006). *Metodología de la Investigación Cuantitativa* (segunda edición ed.). Caracas: FEDEUPEL.
- Quintana, J. (2001). *El jubilado ante su futuro*. (M. d. INSERSO, Ed.) Madrid: NARCEA, S.A DE EDICIONES.
- Rodríguez, V., Casado, M., & Huber, A. (2005). *La Migración de Europeos retirados en España*. Madrid, España: CSIC.
- Schiffman, L., & Kanuk, L. (2005). *Comportamiento del Consumidor* (8ª edición ed.). (J. Reyes, Ed.) México: Pearson Educación.
- Schultz, T. (March de 1961). Investment in human capital. *The American Economic Review*.
- Social Security Administration. (2015). *Social Security Official Social Security Website*. Recuperado el Enero de 2015, de Retirement Planner: Full Retirement Age: <http://www.ssa.gov/planners/retire/retirechart.html>
- Spencer, M. (2003). *Contemporary Economics* (3ª edición ed.). Nex York: Reverte, S.A.
- UICEP, U. I. (1985). *Diccionario demográfico multilingue*.
- UNESCO. (1999). *Centro Histórico de Santa Ana de los ríos de Cuenca*.
- Urbano, J. (2008). *Evolución histórica de la migración internacional contemporánea* (Universidad Iberoamericana ed.). México D.F.
- Villena, M. (2004). *Demografía, mercado de trabajo y política de inmigración. España vs U.E.* (Eumed, Ed.) España: ISBN.

