

**Artículo de investigación**

Recibido: 02-01-2024 Aceptado: 30-03-2024

## Gestión de entornos turísticos

### **Inventario turístico de alojamientos privados en Punta Gorda, Cienfuegos, Cuba**

*The touristic inventory of privately-owned accommodations in Punta Gorda, Cienfuegos, Cuba*

1. David Anacleto Pérez Guevara

Universidad de Cienfuegos, Cienfuegos, Cuba

[dpguevara@ucf.edu.cu](mailto:dpguevara@ucf.edu.cu) ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7252-1559>

2. Reynier Reyes Hernández

Universidad de Cienfuegos, Cienfuegos, Cuba

[reyreyes@ucf.edu.cu](mailto:reyreyes@ucf.edu.cu) ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7032-0892>

3. Antonio Martínez Puche

Universidad de Alicante, Alicante, España

[tonimartinezpuche@gmail.com](mailto:tonimartinezpuche@gmail.com) ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6127-2961>

## Resumen

Identificar y evaluar los recursos endógenos, aquellos que se encuentran dentro de un territorio o comunidad, puede ser la base para promover su desarrollo económico, social y cultural. Cienfuegos es una ciudad patrimonial, donde los alojamientos privados juegan un papel fundamental en la oferta turística. El objetivo general fue analizar el potencial de desarrollo local de los alojamientos privados en la zona de Punta Gorda Cienfuegos. Se realizó un inventario y evaluación con base en la ponderación de las variables de calidad, apoyo y demanda, donde cuatro de ellas alcanzaron la jerarquía 4, la más alta, con puntuaciones entre 75 y 100. Las puntuaciones alcanzadas se deben a la ubicación de las propiedades en una zona de protección de la UNESCO y Monumento Nacional, con importantes valores históricos y patrimoniales. Los resultados mostraron que Cienfuegos tiene alojamientos privados con valores y potencial para el desarrollo turístico. La iniciativa privada logra mantener estas propiedades en un estado óptimo de conservación, contribuyen a la preservación y sostenibilidad del patrimonio histórico y cultural, y aportan una fuente de empleo. Por lo tanto, deben incluirse en las estrategias de desarrollo local como elemento clave para el crecimiento equitativo y sostenible de la localidad.

**Palabras clave:** inventario turístico, alojamiento privado, recursos endógenos

## Abstract

*Identifying and evaluating endogenous resources, those found within a territory or community, can be the basis for promoting their economic, social, and cultural development. Cienfuegos is a heritage city, where private accommodations play a fundamental role in the tourist offer. The general objective was to analyze the local development potential of private accommodations in the Punta Gorda Cienfuegos area. An inventory and evaluation were carried out based on the weighting of quality, support, and demand variables, where four of them reached rank 4, the highest, with scores between 75 and 100. The scores achieved are due to the location of the properties in a UNESCO protection zone and National Monument, with important historical and heritage values. The results showed that Cienfuegos has private accommodations with values and potential for tourist development. The private initiative manages to maintain these properties in an optimal state of conservation, they contribute to the preservation and sustainability of historical and cultural heritage and provide a source of employment. Therefore, they should be included in local development strategies as a key element for the equitable and sustainable growth of the locality.*

**Keywords:** tourist inventory, privately-owned accommodations, endogenous resources

## Introducción

Los estudios sobre los recursos endógenos en una localidad son fundamentales para potenciar su desarrollo sostenible, mejorar la calidad de vida de sus habitantes, generar ventajas competitivas, fortalecer el sentido de pertenencia comunitaria y promover la innovación como motor de desarrollo económico y social. En este contexto, Punta Gorda, situada en la provincia de Cienfuegos, Cuba, se destaca como un enclave turístico de interés. Su encanto natural, su rica historia y su cultura hacen de esta región un destino atractivo para viajeros ávidos de experiencias auténticas y enriquecedoras.

Dentro del panorama turístico de Punta Gorda, los alojamientos privados emergen como una opción preferida por los visitantes que buscan una estancia personalizada y auténtica. Estos alojamientos, que van desde casas particulares hasta villas exclusivas, no solo ofrecen comodidad y privacidad, sino que permiten a los turistas sumergirse en el estilo de vida local y establecer vínculos más profundos con la comunidad.

En este artículo, se consideran en detalle los alojamientos privados más demandados por el turismo en Punta Gorda, y se destaca su importancia como recursos endógenos para el desarrollo local. Se analizan los factores que impulsan su popularidad entre los visitantes, así como su impacto en la economía y la comunidad local. A través de este análisis, se busca conocer sobre el potencial de los alojamientos privados en Punta Gorda como motores de desarrollo local, promoviendo un turismo responsable y sostenible que contribuya al bienestar de la comunidad y al enriquecimiento de la experiencia de los viajeros.

El desarrollo local como concepto es el resultado de la combinación de dos términos sometidos a discusión científica y del mismo modo enriquecido con el tiempo mediante aportaciones de diferentes teóricos para llegar a un consenso de una definición aceptada que aún no se consigue. El concepto de desarrollo se utiliza en la mayoría de las ocasiones con una significación cualitativa. En el lenguaje común se emplea como sinónimo de crecimiento y generalmente, aumento económico. La noción de local hace referencia a una parte del espacio, pequeña y englobada o referenciada en una estructura más amplia. Ambos son conceptos relacionados íntimamente y tienen protagonismo creciente en el cuerpo científico del siglo XXI; ya en el 1980, Sach hablaba de la imposibilidad de separarlos en la realidad que se estaba creando, exponiendo que el desarrollo no se puede manifestar más que ahí en donde está y viven las gentes, es decir, localmente (González Martín, 2022; Juárez, 2013).

El desarrollo se puede abordar desde diferentes dimensiones; desde los recursos como: desarrollo endógeno y exógeno; desde lo político- administrativo con términos como: centralizado y descentralizados; y desde la dimensión espacial como: desarrollo territorial, desarrollo regional y desarrollo local.

El desarrollo endógeno resulta un concepto controvertido y que aparece ligado en las últimas décadas al de crecimiento endógeno, parte de la hipótesis de que todo territorio tiene un conjunto de recursos materiales, ambientales, económicos, políticos y sociales que lo pueden revalorizar. Ese es el potencial de cada territorio que el desarrollo local busca ampliar y utilizar. El desarrollo endógeno tiene una visión territorial de los procesos de crecimiento y de los cambios estructurales. No es mero soporte físico de las actividades y los objetivos, sino un agente más de la transformación económica, social o ambiental (Pachêco et al., 2020; Vázquez, 2009). Los procesos de desarrollo endógeno son trascendentales dentro del ámbito local. Son los que procuran soluciones con sus propios recursos y se insta a los residentes y a las fuerzas locales a ser protagonistas de su propio crecimiento.

El turismo puede convertirse en una estrategia de desarrollo local dado que se amplían cada vez más las modalidades turísticas, ajustándose a las necesidades de los consumidores turísticos. La Organización Mundial del Turismo (OMT, 2016), en su Programa ST - EP (Sustainable Tourism - Eliminating Poverty), una iniciativa que busca promover el turismo sostenible como una herramienta para eliminar la pobreza. Este programa se centra en mejorar la calidad de vida de las comunidades más pobres a través de proyectos de turismo sostenible, plantea que el turismo tiene ventajas para los países menos adelantados (PMA) y los países en desarrollo y constituye en ejemplo de cómo el turismo puede contribuir al desarrollo local de una localidad.

La medición de la potencialidad que ofrece el territorio para la puesta en marcha, el mantenimiento o la mejora de la actividad turística, viene marcada no solo por la presencia de atractivos, sino también por la variedad y concentración territorial, su accesibilidad y otros aspectos de índole geográfico (Aldana, 2018; Sánchez et al., 2013).

La oferta turística, en su sentido más amplio toma como principales variables el relieve, la vegetación, el agua, la accesibilidad, infraestructuras y servicios básicamente. Socatelli (2015) plantea que la oferta turística más allá de los distintos oferentes de productos y servicios está formada por todos los componentes del patrimonio turístico de un lugar, el cual está constituido por los atractivos y la planta turística más la infraestructura que hace posible su acceso y funcionamiento.

La planta turística está conformada por el conjunto de establecimientos que brindan servicios básicos: alojamiento, gastronomía, transporte, agencias y operadores mayoristas de viajes, balnearios y actividades recreativas. También se incluyen aquí otros servicios que satisfacen las necesidades de los residentes y son utilizados por los turistas como los comercios (Rivas, 2021; Varisco, 2013). La planta turística se divide en equipamiento e instalaciones, el equipamiento está compuesto por los establecimientos tanto estatales como privados de alojamiento y restauración.

## Métodos

En la investigación se utilizó una perspectiva desde un enfoque diagnóstico, para comprender el estado actual de los alojamientos privados hasta una de planificación para orientar el desarrollo del turismo en la localidad. Se aplican enfoques cualitativos y cuantitativos, con la finalidad de lograr el inventario y posterior evaluación de los alojamientos privados. Se considera un estudio exploratorio – descriptivo, ya que incluye la recopilación de información a través de entrevistas a los dueños de los alojamientos y observación directa, así como la revisión de documentos, lo que permitió identificar los alojamientos objeto de inventario y su posterior descripción detallada en las fichas de inventario.

## Resultados y discusión

La provincia de Cienfuegos se ubica al sur de la región central de Cuba, limitando al sur con el Mar Caribe, al norte con las provincias de Villa Clara y Matanzas, al este con Villa Clara y Sancti Spíritus y al oeste con Matanzas. La extensión superficial de la provincia de Cienfuegos es de 4 188,61 km<sup>2</sup> por lo que es una de las tres más pequeñas del país. Con una población de 406 847 habitantes y una densidad de población de 97.1 habitantes por km<sup>2</sup>.

La ciudad de Cienfuegos es la ciudad capital, localizada al sur de la provincia, es una ciudad costera desarrollada en torno al norte y este de la Bahía de Jagua considerada una de las más bellas del país por sus tranquilas aguas, resulta óptima para la práctica de actividades náuticas.

El trabajo por cuenta propia (TCP) en el sector del turismo se institucionalizó mediante el Decreto-Ley No. 171/1997, que reconoce legalmente el arrendamiento de casas como una actividad privada, ejercicio que ya se practicaba de manera informal. Dicho documento legislativo establece que los propietarios de viviendas pueden arrendar viviendas, habitaciones con servicios sanitarios propios o sin él y otros espacios que consideran parte integrante de una vivienda, mediante un precio libremente concertado. El alojamiento del sector no estatal experimentó un incremento en el período de 2005 al 2018 de un 66%, que coincide con los años de mayor número de turistas días (6974) en alojamientos privados.

En la ciudad se registra una mayor concentración de alojamientos privados de alquiler al turismo internacional (hostales) en el Centro Histórico Urbano, Paseo del Prado y Punta Gorda, con la mayor concentración (35%) de los alojamientos privados de la ciudad.

Para la selección de los alojamientos privados a evaluar, se tienen en cuenta las siguientes variables:

- La ubicación geográfica: que se encuentren en la zona de mayor concentración de alojamientos privados de la ciudad, que es la zona de Punta Gorda.

- Presencia en la web: se revisan las páginas web que usan los propietarios y clientes para la reserva y promoción de sus negocios, como son: [www.Airbnb.com](http://www.Airbnb.com), [HospedajeCubano.com](http://HospedajeCubano.com), [MiAlquilerEnCuba.com](http://MiAlquilerEnCuba.com), [Hoteles.com](http://Hoteles.com), [Expedia.com](http://Expedia.com), [Booking.com](http://Booking.com) y [TripAdvisor.com](http://TripAdvisor.com).
- Niveles de actividad (cantidad de visitantes atendidos). Se determina una media a partir de la información de los alojamientos privados que tienen contrato con las agencias de viajes de la localidad. Y se determina que el nivel de actividad debe estar por encima de los 100 turistas días anuales.
- Activos, prestando servicio, ya que muchos hostales cerraron luego de la pandemia de la Covid-19 y aún no están brindando servicios, debido a la baja afluencia de visitantes en estos últimos años.

Como resultado de la selección quedan 11 alojamientos ubicados en Punta Gorda, y se procede a su inventario y evaluación.

Para el inventario y evaluación de los alojamientos privados, se utiliza la propuesta de Pérez (2022), que es un procedimiento diseñado para el inventario y evaluación de atractivos y planta turística, elaborado a partir de la sistematización de varias propuestas y el análisis de diferentes enfoques (Figuerola et al., 2023; Leno, 1993; Mincetur, 2018; Molina & Pérez, 2022; Pachêco et al., 2020; Reyes et al., 2020; Riquero Reyes, 2022; Velarde Ubilla, 2019).

Este procedimiento forma parte de una metodología para la determinación del potencial turístico de una localidad (Pérez et al., 2023) y está estructurado en cuatro etapas con sus respectivos pasos:

Etapla 1: Conformación del equipo de trabajo:

El equipo de trabajo que se conforma tiene como finalidad el estudio del potencial turístico de una localidad, dentro del cual se incluye el inventario y evaluación de los recursos, de la planta turística, la infraestructura y la formación en turismo y que garantice un enfoque integral, preciso y equilibrado en la evaluación del potencial, así como promover la colaboración, la creatividad y la eficiencia en el proceso de investigación. En esta etapa, se establecen las premisas para la conformación del equipo de trabajo, además se listan los perfiles y requisitos de selección de los participantes en el proceso y se determina el coeficiente de competencia de cada candidato.

Etapla 2: Búsqueda y recogida de datos:

La calidad y eficacia de la información recopilada es de vital importancia para el desarrollo exitoso del resto de las etapas que siguen en el procedimiento, para complementar esta etapa se deben realizar un grupo de tareas tales como: definir los objetivos de la búsqueda, las fuentes de información, las posibles técnicas y herramientas a utilizar tales como el tipo de entrevistas, encuestas, la observación y criterios de especialistas dependiendo del tipo de información que se requiera y la conformación de bases de datos con la información recopilada.

Etapa 3: Trabajo de campo:

Esta etapa tiene como objetivo, contrastar la información recogida de las distintas fuentes, organizada en la base de datos con la situación real del objeto a inventariar.

Etapa 4: Elaboración de la ficha de inventario:

La ficha de inventario es un libro en Microsoft Excel, con cuatro hojas de cálculo: datos generales (hoja 1), variable calidad (hoja 2), apoyo (hoja 3) y demanda (hoja 4).

En datos generales, se recogen un grupo de datos relacionados con la ubicación, como son: la dirección, coordenadas geográficas, se realiza la clasificación del objeto a inventariar, se adjunta además una fotografía y una breve descripción del objeto a inventariar.

En calidad se recogen y evalúan datos relacionados con las subvariables, singularidad, reconocimiento, significado, informaciones vinculantes al componente de la planta turística, estado de conservación de la planta turística, estado de conservación del entorno, aprovechamiento y actividades que se pueden desarrollar en el alojamiento.

En lo referente a la variable Apoyo, que está relacionada con los accesos y las infraestructuras, se recogen datos y evalúan las sub variables: infraestructuras, viales de acceso al alojamiento, infraestructuras básicas, asociación con otros componentes de la planta turística y atractivos.

En la variable Demanda, se relacionan elementos asociados a los flujos turísticos y las cantidades de visitantes internacionales y nacionales, así como la presencia del objeto a inventariar en la oferta turística del territorio. Los resultados del inventario y evaluación de los alojamientos privados en Punta Gorda se muestran en la tabla 1.

Tabla 1. Evaluación de los inventarios de alojamientos privados en Punta Gorda.

Nombre	Puntos	Jerarquía
Hostal Camila's	83	4
Hostal Los Delfines	83	4
Hostal Sunset	82	4
Hostal Ángel e Isabel	82	4
Hostal Casa Conde	61	3
Hostal Villa Teresa	61	3
Hostal Maikel	60	3
Hostal La Marina	58	3
Hostal Los Camaroneros	58	3
Hostal Milbian y Ángel	58	3
Hostal Villa Mirty	57	3

Los alojamientos privados con mejores resultados (Jerarquía 4), como componentes de la planta turística excepcional y de gran significado para el mercado turístico internacional, capaces por si solos de motivar el desplazamiento de visitantes internacionales. Se debe a:

- Están ubicados en Punta Gorda,
- cuentan con la condición de Zona de Protección de la UNESCO,
- están en la zona de La Punta, declarada Monumento Nacional.



De forma general estos cuatro inmuebles, constituyen ejemplos excepcionales de la arquitectura de la zona, que se caracteriza por su eclecticismo, fuerte influencia de la arquitectura americana y de la mansión urbana en Cienfuegos, con su cercado perimetral.

Se destaca el buen estado de conservación de estos inmuebles, debido a la iniciativa de los dueños, que respetando las regulaciones del Instituto de Planificación Física y la oficina del Conservador de la Ciudad, los mantienen en óptimas condiciones, con recursos generados por la actividad turística. Esta misma iniciativa privada se preocupa no solo por la conservación de los inmuebles propios, sino que además velan por el entorno, evitan micro vertederos de desechos sólidos y contribuyen a mantener en excelente estado de las áreas verdes de la zona.

### Conclusiones

El sector del alojamiento no estatal en Cienfuegos aporta el 61% de la capacidad habitacional de la ciudad y experimenta su mayor crecimiento en el período del 2005 al 2018.

Para el inventario turístico de los alojamientos privados de la zona de Punta Gorda se selecciona la propuesta de Pérez (2022), por ser un procedimiento diseñado para el inventario de los componentes de la planta turística que se sustenta en una sistematización y evaluación de otras metodologías y procedimientos, el mismo está estructurado en cuatro etapas, con sus respectivos pasos.

De los alojamientos privados objeto de inventario, los que están ubicados en la zona de La Punta, alcanzan la máxima categoría 4 en la jerarquización, gracias a la condición de Monumento Nacional que los distingue como componentes de la planta turística excepcional y de gran significado para el mercado turístico internacional, capaces por si solos de motivar el desplazamiento de visitantes internacionales.

La información aportada por el inventario es de vital importancia para la gestión turística del destino Cienfuegos, ya que ofrece elementos que pueden contribuir a la toma de decisiones respecto a futuras inversiones y mantenimientos, así como a la comercialización en la zona de Punta Gorda, que permitan lograr un posicionamiento en el mercado internacional haciendo uso de las potencialidades expuestas en los inventarios.

### Referencias bibliográficas

1. Aldana, V. (2018). *Evaluación de potencialidad turística y percepción del residente en la Comarca del Colorado (Río Colorado, Río Negro - La Adela, La Pampa)* [tesis de grado, Universidad Nacional del Sur]. <https://repositoriodigital.uns.edu.ar/handle/123456789/4122>
2. Figueroa, F. E. P., Delgado, K. N. G., & Toala, M. S. C. (2023). Evaluación multicriterio de los recursos turísticos como base para la planificación turística de la parroquia Honorato Vásquez, Santa Ana, Manabí, Ecuador. *UNESUM-Ciencias. Revista Científica*



- Multidisciplinaria*, 7(1), 144-155.  
<https://revistas.unesum.edu.ec/index.php/unesumciencias/article/view/674>
3. González Martín, C. D. (2022). *Aproximación al análisis espacial de sitios potencialmente turísticos en el departamento de Boyacá en el periodo 2000-2020*.  
<https://repository.udca.edu.co/handle/11158/4702>
  4. Juárez, G. (2013). Revisión del concepto de desarrollo local desde una perspectiva territorial. *Líder*, 23, 9-28.  
<https://revistaliderchile.ulagos.cl/index.php/liderchile/article/view/2391>
  5. Leno, F. (1993). *Técnicas de evaluación del potencial turístico*. Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (MICYT).
  6. Mincetur. (2018). *Manual para la elaboración y actualización del inventario de recursos turísticos*. In.
  7. Molina, M., & Pérez, D. (2022). *Inventario turístico de los alojamientos más demandados por el turismo internacional del sector no estatal en la zona de Punta Gorda de Cienfuegos* [tesis de grado no publicada, Universidad de Cienfuegos Carlos Rafael Rodríguez].
  8. Organización Mundial del Turismo. (2016). *Programa ST-EP. Turismo Sostenible - Eliminación de la Pobreza*. In: Organización Mundial del Turismo.
  9. Pachêco, E., Ferreira, M., da Silva, M., & Leite, M. (2020). Análise do potencial turístico do Polo Seridó, Rio Grande do Norte, Brasil. *Turismo Estudio y Prácyica*, 9(1), 1-21.  
<https://geplat.com/rtep/index.php/tourism/article/view/616>
  10. Pérez, D., Torres, L., & Hernández, R. (2023). Determinación de variables que influyen en la demanda para estudios de potencial turístico en Cienfuegos. *Universidad y Sociedad*, 15(S1), 341-353. <https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/3769/3700>
  11. Reyes, J. A. O., Cortéz, J. A. S., & Cadena, M. E. R. (2020). Metodología del modelo de valoración cualitativa de atributos de las haciendas Agroturísticas. *Magazine De Las Ciencias: Revista De Investigación E Innovación*, 5(CISE).  
<https://core.ac.uk/download/pdf/426956798.pdf>
  12. Riquero Reyes, J. G. (2022). *Valoración cualitativa de los atributos de la Hacienda Turística Los Prados, ubicada en la Provincia Los Ríos– Ecuador BABAHOYO: UTB, 2022*. <http://dspace.utb.edu.ec/handle/49000/13510>
  13. Rivas Inda, E. G. (2021). *Evaluación del Potencial Turístico Sustentable en la zona costera de San Blas, Nayarit Universidad Juárez del Estado de Durango*.  
<http://repositorio.ujed.mx/jspui/handle/123456789/167>
  14. Sánchez, J., Sánchez, M., & Rengifo, J. (2013). La evaluación del potencial para el desarrollo del turismo rural. Aplicación metodológica sobre la provincia de Cáceres. *Revista*

- Internacional de Ciencia y Tecnología de la Información Geográfica*, 13(1), 99-130.  
<https://dehesa.unex.es/handle/10662/8708>
15. Socatelli, M. (2015). *Mercadeo Aplicado al Turismo. La Comercialización de Servicios - Productos y Destinos Turísticos Sostenibles*. Universidad Estatal a Distancia - EUNED.
16. Varisco, C. (2013). *Sistema turístico. Subsistemas, dimensiones y conceptos transdisciplinarios*. In: Universidad Nacional de Mar del Plata.  
<https://nulan.mdp.edu.ar/id/eprint/2208/>
17. Vázquez, A. (2009). Desarrollo local, una estrategia para tiempos de crisis. *Universitas Forum*, 1(2), 11.  
[http://municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/barquero\\_UF2.pdf](http://municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/barquero_UF2.pdf)
18. Velarde Ubilla, H. S. (2019). *Propuesta de desarrollo turístico en la comunidad de Yacubiana, parroquia Salinas, cantón Guaranda, año 2018*. Universidad Estatal de Bolívar. Facultad de Ciencias Administrativas.  
<https://repositoriodigital.uns.edu.ar/handle/123456789/4122>

#### Contribución autoral

**David Anacleto Pérez Guevara**, contribuye con el diseño de la investigación al realizar los inventarios y evaluación de los alojamientos privados de la zona de Punta Gorga en Cienfuegos a partir de una sistematización previa de diferentes metodologías y enfoques para la realización de los inventarios desde una lógica de pensamiento desde las ciencias económicas y de los estudios turísticos.

**Reynier Reyes Hernández**, realiza sugerencias al análisis de las diferentes metodologías y enfoques estudiados para el inventario y evaluación de los alojamientos privados y en la redacción y corrección del manuscrito.

**Antonio Martínez Puche**, contribuye al análisis crítico del procedimiento seleccionado y a la presentación de la investigación mediante la revisión y corrección del manuscrito.

#### Conflicto de intereses

Los autores declaran que no existe conflicto de intereses.