

Turismo residencial y desafíos para las comunidades rurales de Jalisco, México

María de los Ángeles Huízar Sánchez¹
Jorge Luis López Ramos²
José Alfonso Baños Francia³

Resumen: El objetivo del presente trabajo consiste en identificar los efectos generados por el incremento en la demanda de vivienda turística en comunidades rurales de Jalisco, esto, a partir de los cambios derivados de la llamada “nueva normalidad” en el turismo. La investigación es de corte cualitativo y se realizó a partir de una revisión documental y entrevistas a agentes inmobiliarios, con el fin de identificar la dinámica de compra-venta de inmuebles, destinados a segundas residencias, en los municipios rurales cercanos a las ciudades de mayor tamaño del estado. Los resultados muestran un creciente interés por la adquisición de segundas residencias con fines vacacionales y de alquiler turístico en los municipios cercanos a estas ciudades, especialmente los denominados Pueblos Mágicos, sin embargo, otras localidades con precios más accesibles se están integrando al mercado, con todos los efectos negativos que esto conlleva y constituye uno de los grandes desafíos que enfrentan las comunidades rurales.

Palabras-clave turismo; impacto territorial, vivienda turística; campo; covid-19.

Turismo residencial e desafios para as comunidades rurais de Jalisco, México

Resumo: O objetivo do trabalho é identificar os efeitos gerados pelo aumento da demanda por habitação turística nas comunidades rurais de Jalisco, com base nas mudanças que a "nova normalidade" implica no turismo. A pesquisa é qualitativa e foi realizada com base em revisão documental e entrevistas com agentes imobiliários, a fim de identificar a dinâmica de compra e venda de imóveis para segundas residências em municípios rurais próximos às maiores cidades do estado. Os resultados mostram um crescente interesse na aquisição de segundas residências para fins de férias e aluguel turístico nos municípios próximos a essas cidades, principalmente as chamadas Vilas Mágicas, porém, outras localidades com preços mais acessíveis estão entrando no mercado, com todos os aspectos negativos efeitos que isso acarreta e constitui um dos grandes desafios que as comunidades rurais enfrentam.

Palavras-chave: turismo; impacto territorial; moradias turísticas; campo; covid-19.

Residencial tourism and the challenges for rural communities in Jalisco, México

Abstract: The objective of the work is to identify the effects generated by the increase in the demand for tourist housing in rural communities of Jalisco, based on the changes that the "new normality" implies in tourism. The research is qualitative and was carried out based on documentary review and interviews with real estate agents, in order to identify the dynamics of buying and selling real estate for second homes in rural municipalities near the largest cities in the state. The results show a growing interest in the acquisition of second homes for vacation and tourist rental purposes in the municipalities near these cities, especially the so-called Magical Towns, however, other locations with more affordable prices are joining the market, with all the negative effects that this entails and constitutes one of the great challenges that rural communities face.

Keywords: tourism; territorial impact; tourist housing; field; covid-19.



Como citar este artículo: Huízar Sánchez, M., López Ramos, J. & Baños Francia, J. (2024). Turismo residencial y desafíos para las comunidades rurales de Jalisco, México. *PatryTer – Revista Latinoamericana e Caribenha de Geografia e Humanidades*, 7(13), e442750. DOI: <https://doi.org/10.26512/patryter.v7i13.42750>

Recibido: enero de 2023. **Aceptado:** mayo de 2023. **Publicado:** marzo de 2024.

¹Profesora investigadora de la Universidad de Guadalajara. **ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-8051-4241>. **E-mail:** delosangeles.huizar@academicos.udg.mx.

² Profesor investigador de la Universidad de Guadalajara. **ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-2290-7004>. **E-mail:** jorge.lopez@cides.edu.mx.

³ Profesor investigador de la Universidad de Guadalajara. **ORCID:** <https://orcid.org/0000-0003-4734-9368>. **E-mail:** jose.banos@academicos.udg.mx.

1. Introducción

La actividad turística logró un crecimiento exponencial desde mediados del siglo XX con algunos altibajos en 2001, debido a eventos como los atentados terroristas a Estados Unidos en 2008, la crisis financiera y la Influenza A-H1N1 en 2009, sin embargo, la pandemia originada por el virus SARS-COV-2 a finales de 2019 paralizó por completo esta actividad debido a las restricciones de la movilidad y al confinamiento derivado de la misma.

Todas las predicciones hechas sobre el turismo, a partir del año 2020, quedaron atrás, ya que, sin duda, este periodo será recordado como el más catastrófico para el sector, donde surge una “nueva normalidad”, caracterizada por el distanciamiento social y las nuevas prácticas sanitarias las cuales, pondrán a prueba, una vez más, a este sector.

El proceso de pandemia propició que la ciudad fuera vista, como el espacio con mayor riesgo de contagio, sobre todo, debido a la aglomeración de personas, fenómeno propio de los centros económicos y de las actividades que ahí se realizan. De manera opuesta, los espacios rurales rodeados por la naturaleza y con escasa población atrapan el interés de los residentes ciudadanos, ansiosos de escapar a lugares que le brinden menor riesgo de contagio y la oportunidad de realizar actividades de ocio y recreación, sobre todo, tras el largo periodo de confinamiento y el cierre de fronteras, factores que limitaron las opciones de esparcimiento al espacio nacional y, con mayor precisión, al ámbito local, esto, debido a las facilidades de desplazamientos cortos en vehículos particulares, ya que se consideró que se reducen los riesgos de contagio en comparación con el transporte masivo, así como a las restricciones impuestas al transporte aéreo.

Ante este panorama, las comunidades rurales cercanas a las grandes ciudades, enfrentan el reto del incremento de turistas y los efectos negativos asociados al uso intensivo de los recursos naturales, sin embargo, afrontan un reto aún mayor, el del surgimiento o incremento de la vivienda turística residencial, una tendencia presente en nuestro país desde hace largo tiempo en sitios cercanos a grandes urbes como Cuernavaca, Chapala, San Miguel de Allende y los destinos de playa más importantes, que se caracterizan por la

presencia de segundas residencias propiedad de extranjeros.

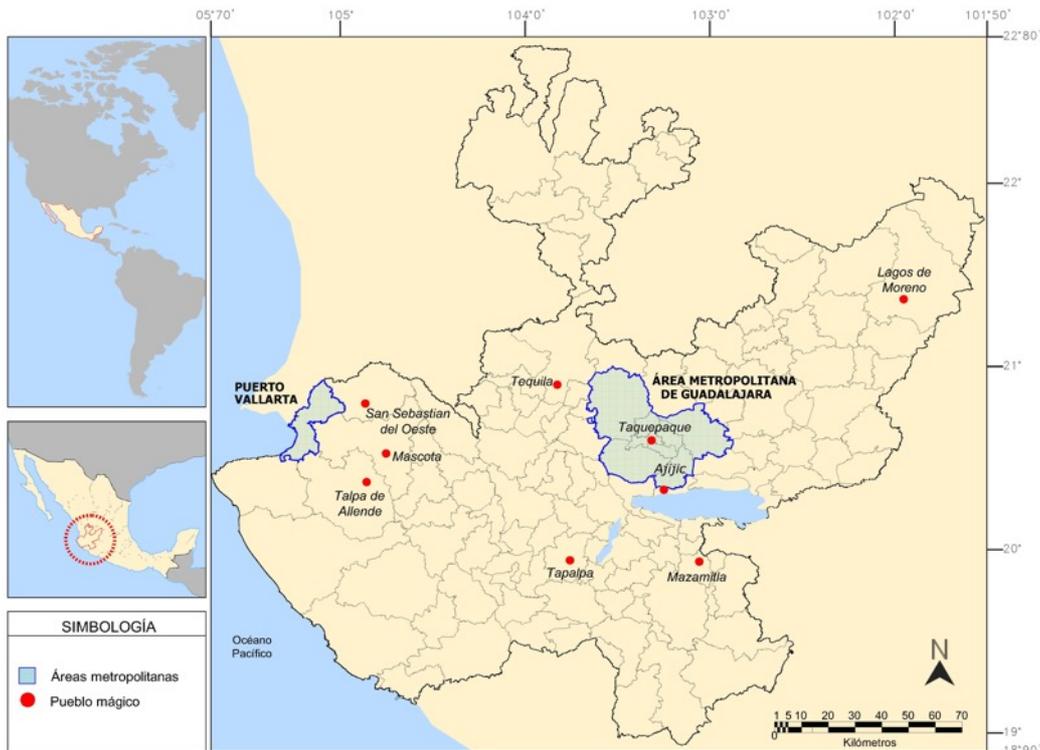
Es claro que en los últimos años este modelo de hospedaje turístico residencial ha presentado un crecimiento importante principalmente en los destinos de playa, pero además, el interés se ha extendido a los espacios rurales que ofrecen un clima y paisaje ideales para el descanso del acelerado ritmo de vida de la ciudad, y ahora también, del riesgo de contagio por el Covid-19 y sus variantes.

En virtud de lo anterior, el objetivo del presente trabajo consiste en investigar los efectos territoriales y socioeconómicos que genera el turismo residencial en las comunidades rurales, así como establecer si la pandemia de Covid-19 está incentivando un incremento en la demanda de vivienda vacacional en los espacios rurales del estado de Jalisco. La investigación es de corte cualitativo y se realizó a partir de revisión documental y entrevistas a agentes inmobiliarios de la zona metropolitana de Guadalajara y Puerto Vallarta, porque, al no existir aún en el país un registro de vivienda turística, son los agentes inmobiliarios los que mejor conocen las tendencias del mercado de éste tipo de inmuebles, al constituirse como intermediarios entre la oferta y la demanda y disponer de información sobre todos los proyectos que se desarrollan en su entorno, además de fungir como el primer contacto que recoge las necesidades y características de los compradores.

En cuanto al área de estudio se seleccionaron las ciudades de Guadalajara y Puerto Vallarta, por ser las urbes más importantes del estado, de donde surge la demanda nacional de vivienda turística en el ámbito rural del estado. (figura 1).

Los resultados muestran un incremento en la tendencia hacia los viajes de corta distancia a sitios de interés natural y cultural, pero, también el beneficio de la adquisición de segundas residencias con fines vacacionales y de alquiler turístico, ejerciendo presión en los municipios que ya desarrollaban actividades turísticas de baja escala, e impulsando la demanda hacia otras localidades que no presentan dicha vocación y pueden verse afectados por la dinámica socioeconómica y territorial que impone la actividad turística en los sitios en que se desarrolla, situación que representa un gran desafío que deberán enfrentar las comunidades rurales ante la denominada “nueva normalidad” en el turismo.

Figura 1 – Situación geográfica de la zona metropolitana de Guadalajara y Puerto Vallarta, Jalisco, México



Fuente: Elaboración propia.

2. El turismo y la dialéctica campo-ciudad

La relación turismo-naturaleza ha sido un binomio fundamental para el desarrollo de la actividad, de ahí que durante el siglo XV los monarcas y nobles europeos construían sus casas de veraneo para descansar en entornos naturales o realizaban viajes a las aguas termales y los balnearios (Faraldo & Rodríguez, 2016).

La burguesía emergente imitó el gusto por los viajes de las clases altas y pronto llegaron a los sitios predilectos de esparcimiento frecuentados por este grupo para disfrutar de los periodos vacacionales estivales (López, 2014). Ante esta situación, las clases más opulentas optaron por desplazarse a otros sitios menos concurridos, mientras que otros, en busca de mayor privacidad decidieron adquirir viviendas vacacionales en dichos sitios, convirtiendo esta práctica en una cuestión de status social.

Durante la Revolución industrial las masas de trabajadores se concentraron en los núcleos urbanos donde predominaban las pocas o nulas condiciones de salubridad, en un entorno marcado por la contaminación de las fábricas y el hacinamiento. Condiciones que impulsaban a sus habitantes, en su escaso tiempo de descanso, a escapar a sitios naturales en busca de reposo o hacia

su lugar de origen en busca de la familia (Faraldo & Rodríguez, 2016).

De esta forma, la urbe se convirtió en el sitio de trabajo y lugar de residencia, donde la vida de hombres y mujeres se enmarcó en una rutina regida por la excesiva jornada laboral, mientras que el espacio rural se asumió como un sitio de descanso, evasión y nostalgia, que proveía tranquilidad, aire limpio y salud. Dando paso a la dialéctica campo-ciudad, que prevalece hasta la fecha.

Los beneficios sociales y jurídicos alcanzados por la clase media y trabajadora en el siglo XVIII y principios del XIX, así como la reducción de la jornada laboral y el derecho a vacaciones pagadas, impulsaron la democratización de la actividad turística, y estos grupos, en la medida de sus posibilidades, imitaron las prácticas de la aristocracia de visitar balnearios y playas, impulsando el desarrollo turístico de las áreas litorales y los centros de montaña.

A mediados del siglo XIX, el proceso de desarrollo de los medios de transporte impulsó los viajes de mayor distancia, provocando que los balnearios termales, las playas y los sitios naturales se convirtieron en los sitios predilectos para el descanso y el ocio, esto dio paso a la construcción de lugares para este fin, sobre todo, en zonas de

patrimonio natural y alejados de las ciudades (Faraldo & Rodríguez, 2016).

Los eventos de la primera y segunda guerra mundial, durante la mitad del siglo XX, frenaron el acelerado desarrollo que experimentaba la actividad turística. No obstante, una vez finalizados estos episodios, el turismo cobró un nuevo impulso apoyado en los avances tecnológicos de las comunicaciones y la introducción del avión como el principal medio de transporte, abriéndose así las fronteras de los cinco continentes. Debido a esto, los viajeros se multiplicaron e impulsaron la creación de nuevos destinos turísticos, dando paso al denominado turismo de masas, el cual se concentró en las áreas litorales con climas cálidos y las grandes ciudades, que se distinguen por su patrimonio cultural.

A principios del siglo XXI las ciudades concentraron el 55% de la población mundial según datos del Banco Mundial (2022), dejando por definición el resto en el ámbito rural, conformado por comunidades de menor tamaño que se dedican principalmente a las actividades primarias que les permite su entorno natural. Contexto al que se ajustó el turismo bajo el discurso de la sustentabilidad, con el objetivo de ampliar y proponer nuevas formas para aprovechar esos recursos, dando paso a modalidades como el ecoturismo, el turismo rural y las actividades de aventura, que han tendido un puente para conectar las urbes con su entorno rural inmediato, reafirmando la relación campo-ciudad mediante esta actividad.

2.1. El turismo residencial

Los sitios naturales y los espacios litorales adquirieron importancia como lugares para el descanso y la recreación, colocándolos en el interés de un creciente número de turistas para quienes estar de visita no fue suficiente y optaron por adquirir una vivienda, impulsando de esta manera el turismo residencial, que Munar define como;

Aquel que protagonizan las personas, normalmente agrupadas en unidades familiares que, en un proceso temporal determinado, se trasladan a ciertos espacios, habitualmente destinos turísticos tradicionales, vinculándose a los mismos mediante relaciones inmobiliarias, en los que realizan estancias más prolongadas que los turistas tradicionales, llegando incluso a fijar en ellos su residencia habitual. (Munar, 2010, p. 11).

De acuerdo con Torres (2003), algunas de las características más representativas de este tipo de turismo son la relación de largo plazo con el destino

turístico, motivada por elementos como el clima, la calidad de vida, las comunicaciones con la zona de origen y el nivel de precios adecuado a su renta, además, presenta algunos aspectos del turista que es importante resaltar, como la disponibilidad de tiempo de libre, la recepción de rentas desde otras latitudes y una edad media elevada.

Esta modalidad de turismo cobró mayor fuerza en el Mediterráneo, como lo señalan Jurdao (1990); Huete (2009); Munar (2010) con respecto al caso español, país que ha generado más información sobre el comportamiento del turismo residencial y sus efectos en los destinos turísticos, sin embargo, el estudio de las segundas residencias es hasta ahora, una investigación incompleta. Hiernaux (2010) la describe como absolutamente insatisfactoria, debido a la continua producción de vivienda destinada a esta tipología de hospedaje turístico residencial, lo que hace evidente su compleja cuantificación en los diferentes destinos turísticos, y más aún, el análisis de los impactos y efectos que trae consigo su desarrollo.

Para López (2020) la tipología de las segundas residencias es un tema de enorme complejidad, que no se trata solamente del hecho de que una persona adquiera la propiedad o posesión de un inmueble de manera temporal en un destino turístico, alejado de su lugar habitual de residencia, se trata de todo un fenómeno inmobiliario generador de impactos socio-culturales, ambientales y de transformación del espacio donde se desarrolla, cuya complejidad se ve agravada con el vertiginoso desarrollo de las tecnologías de la información, las cuales propician una interesante transformación en la forma de comercialización de las viviendas turísticas residenciales, generando incluso un modelo híbrido en la utilización temporal del inmueble, toda vez, que son utilizadas en forma temporal por los propietarios como vivienda secundaria, y el resto del tiempo se alquila a través de inmobiliarias o bajo el esquema de las plataformas digitales como Airbnb.

Cabe destacar que históricamente los destinos turísticos de sol y playa han sido los sitios predilectos para la adquisición de segundas residencias, no obstante, los sitios inmersos en una abundante naturaleza constituyen una segunda opción, ya sean los paisajes nevados para quienes gustan de los deportes invernales, o los que desean un segundo hogar para el descanso en espacios como bosques, ríos o lagos, así como en comunidades rurales cercanas a las grandes ciudades que ofrecen servicios básicos para la estancia.

A esta tendencia se ha sumado el turismo nacional proveniente de las grandes ciudades, que contribuye a que se incremente esta tipología, tal y

como ha sucedido en las comunidades rurales de Francia, España e Italia, que bajo el emblema del turismo rural han alcanzado reconocimiento nacional e internacional.

Sin embargo, la inserción y el desarrollo del turismo residencial en las comunidades rurales ha generado importantes impactos que se reflejan en los ámbitos socioeconómicos y territoriales como el incremento de los precios del suelo debido al crecimiento de la demanda de inmuebles, la gentrificación que desplaza o expulsa a los residentes originales y los cambios en las actividades productivas tradicionales, además de las repercusiones en el medio ambiente.

A los antes mencionados se suman las modificaciones que se introducen en la cultura y tradiciones de los residentes locales debido a la presencia, interacción o incluso confrontación entre turistas y locales (Gascón & Milano, 2017).

César & Arnaiz (2012) ofrecen un amplio panorama de los grandes procesos de transformación tecnológicos, productivos y de uso impulsados por el turismo en dos comunidades rurales de Argentina a partir de la premisa del cambio de uso del territorio por nuevas actividades en el marco de la multifuncionalidad del mundo rural. En su trabajo establecen los siguientes ejes de cambio, 1) la cercanía de las comunidades a la ciudad de Buenos Aires, 2) Integración de infraestructura, 3) Ampliación por facilidad, 4) Revalorización de la tierra, 5) Reformulación del concepto de periferia. Cuya suma permitió la transformación del territorio a través de la relocalización de las actividades económicas anteriores (agrícolas) y la inserción de nuevas (turismo). Ejes que se ajustan al modelo evolutivo de expansión de la residencia secundaria propuesto por Lundgren (1974), el cual establece cómo en una primera etapa los habitantes de las

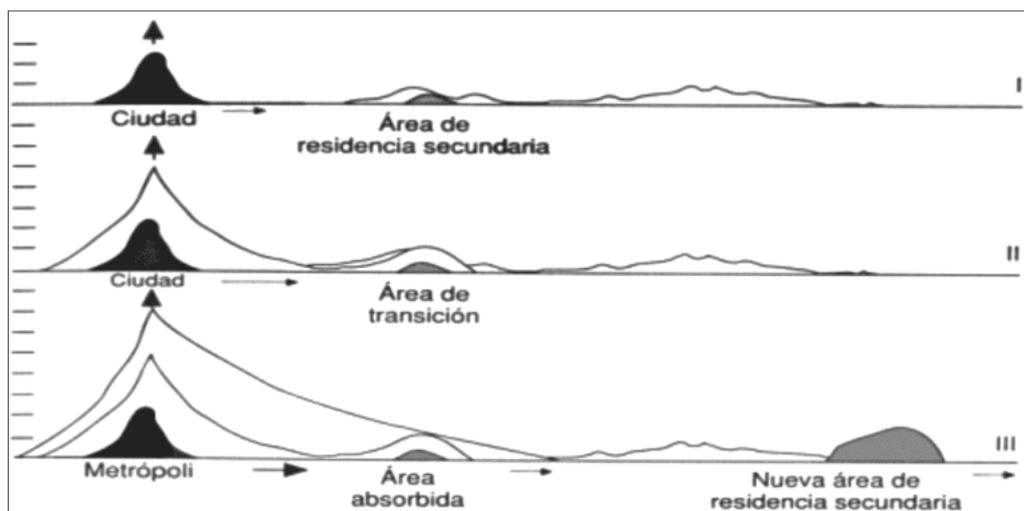
ciudades establecen su residencia secundaria en los espacios rurales cercanos a la ciudad, aspecto que fortalece las infraestructuras de acceso y comunicación, sin embargo, ese mismo proceso conduce a la expansión de la ciudad y a la absorción e integración de los espacios rurales en ésta, para dar paso a una segunda etapa, donde se retoma la búsqueda de nuevos espacios para establecer segundas residencias en un proceso continuo. (figura 2).

De esta forma, las comunidades rurales cercanas a las ciudades deben enfrentar los desafíos que implica su proximidad a estas, debido a la creciente demanda de segundas residencias, aspectos a los que se suma la Pandemia de Covid-19, al otorgar a los sitios rurales un nuevo valor como espacio seguro para la recreación y el descanso.

2.2. Los efectos del Covid-19 en el turismo residencial

Hoy el mundo experimenta una de las peores crisis provocadas por la pandemia del COVID-19, un virus que surgió en China a finales de 2019 y que se expandió rápidamente por los cinco continentes durante el 2020, año en el que se había proyectado alcanzar los 1,561 millones de turistas e ingresos por 2,000 billones de dólares según la Organización Mundial del Turismo (2020), que seguramente se habrían alcanzado si el turismo no hubiese sido uno de los sectores más afectados debido a las restricciones impuestas a la movilidad y al confinamiento, dos aspectos que de manera regular constituyen la parte medular de las actividades turísticas y de todos los sub-sectores que lo conforman.

Figura 2 - Esquema de la evolución de la residencia secundaria de Lundgren



Fuente: (Lundgren, J.O.J., 1974)

La rapidez con que se propagó el virus y su elevada letalidad, que supera en la actualidad los cinco millones de muertes en todo el mundo según datos de Statista.com (2021), así como el enorme número de contagios, se han convertido en un verdadero reto para una sociedad moderna, que vive en constante movimiento y que integró las actividades turísticas de ocio y recreativas como parte esencial de su vida cotidiana, no obstante, la prevalencia del virus y la eficacia de la vacuna ofrecen un panorama incierto de recuperación.

El distanciamiento social impuesto por la presencia del virus ha limitado la concentración de personas, tanto en lo público como en lo privado, situación que se convierte en un verdadero problema para las ciudades, ya que no están diseñadas para dichas condiciones y atenta contra su dinámica económica y social. Ante esta situación, las ciudades se perciben como los sitios más inseguros e incrementa la fobia a las ciudades, en sentido opuesto, se retorna el interés por el espacio natural como el sitio ideal para evadir los terribles efectos de la pandemia, ya que garantiza una baja concentración de población y en consecuencia una menor probabilidad de contagio frente a la “nueva normalidad” impuesta por el Covid-19.

Ante este panorama, diversos expertos en turismo han señalado la tendencia hacia las actividades de ocio en el medio natural, como el turismo de aventura, el ecoturismo y el turismo rural, entre los que ofrecen mayores probabilidades de recuperación en el corto plazo, debido el prevalente riesgo en los lugares concurridos. A esta tendencia se suman las restricciones a los viajes internacionales, así como la desconfianza en el uso del transporte colectivo, situaciones que apuntan a desplazamientos de corta distancia y el uso del automóvil privado como principal medio de transporte (Developing Natural Activities, 2020).

Bajo estas condiciones, se prevé que las comunidades rurales cercanas a las grandes ciudades figurarán entre los sitios preferidos para las prácticas turísticas frente al escenario de la emergencia sanitaria, y probablemente en la etapa post-pandemia, esto debido a la conjunción de factores como la asociación del espacio natural con el descanso y la salud, en contraste con la ciudad, que se asocia con el riesgo de enfermedad debido al incremento de la probabilidad de contagio, aspectos que potenciarán aún más el imaginario de vuelta a la naturaleza señalado por Hiernaux (2015).

De continuar esta tendencia, los impactos negativos que puede generar el incremento de turistas y el uso intensivo de los recursos naturales de las comunidades rurales pueden ser significativos, sobre todo, porque el aumento de los visitantes suele

ser la antesala de cambios más profundos, impulsados por la aproximación al destino;

Tras el contacto con el destino, el turista desarrolla una voluntad o intención de comprar una vivienda que se halla motivada por cuestiones como el clima, la accesibilidad, las infraestructuras existentes o porque alguno familiares o amigos también poseen una vivienda en el lugar. (Ribeiro de Almeida, Ferreiro & Costa, 2009, p. 102).

Proceso que de acuerdo con los autores antes mencionados, continúa con el análisis de información sobre el lugar, ya sea de forma directa o, a través de agencias inmobiliarias, y regularmente concluye con la adquisición de viviendas para uso vacacional y la inserción de turistas residenciales que las habitan de forma temporal, pero, generan grandes impactos en las comunidades en que se instalan, como los señalados antes. Frente a este panorama, todo parece indicar que las condiciones impuestas por la pandemia estimularán el interés por la adquisición de segundas residencias en lugares cercanos a las ciudades, los cuales ofrezcan un entorno natural y actividades de ocio, que permitan satisfacer las crecientes necesidades de una población que se ha visto sujeta al confinamiento por un largo periodo.

2.3. El turismo residencial en México

La cercanía a México hacia con los principales países emisores de turistas de América, como son los Estados Unidos y Canadá, colocan a éste, como el principal destino receptor de viajeros de dichas naciones, que en 2020 recibió 24 millones 316 mil turistas, a pesar de las condiciones impuestas por la pandemia de Covid-19, de los cuáles, 5.2 millones son de origen estadounidense y 975 canadienses, según la Secretaría de Turismo (2021), condición que coloca a México como un sitio predilecto para establecer una segunda residencia en los diversos destinos turísticos como Cancún, Acapulco, Puerto Vallarta, Mazatlán y Los Cabos, actividad que también se presenta en ciudades del interior del país, las cuales destacan por su clima cálido y la belleza del entorno como la Ribera de Chapala, Cuernavaca y San Miguel de Allende, donde prevalece una alta concentración de población extranjera procedente de estos países. Tendencia a la que en principio se sumaron los turistas nacionales de altos ingresos, sin embargo, las facilidades bancarias para la adquisición de vivienda vacacional permitieron a otros segmentos de la población, con menores ingresos, acceder a una segunda residencia, través de créditos en dichos sitios.

Tabla 1. Oferta de unidades hoteleras y turístico residencial en México

<i>Destino</i>	<i>Oferta hotelera (cuartos)</i>	<i>Oferta residencial (cuartos)</i>	<i>Proporción residencial/ total</i>
Acapulco	16587	40000	70.7
Cancún y Riviera Maya	49453	8199	14.2
Manzanillo	3861	6462	62.6
Mazatlán	6713	468	6.5
Puerto Peñasco	2000	5058	71.7
Puerto Progreso	0	30	100
Puerto Vallarta	10702	15417	59.0
Tijuana-Rosarito-Ensenada	5672	9710	63.1
Chapala	1413	9345	86.9
Ixtapan	973	450	31.6
Malinalco	150	750	83.3
Morelos	7506	100000	93.0
San Miguel de Allende	1251	600	32.4
Tequisquiapan	727	2500	77.5
Valle de Bravo	413	17500	97.7
Total, destinos estudiados	107421	216489	66.8

Fuente: Hiernaux (2010, p. 26).

Hiernaux (2010) desarrolló uno de los primeros estudios realizado en México y da cuenta de la existencia e importancia del fenómeno turístico residencial al mostrar la cantidad de espacios de segunda residencia en algunos destinos turísticos del país, en comparación con el número de unidades existentes de uso hotelero (Tabla 1).

Es relevante señalar, qué de los destinos estudiados, los primeros ocho son de sol y playa, y los siete restantes, corresponden a municipios del interior de país, los que destacan por su belleza natural y envidiable clima, que los convierte en sitios de esparcimiento para los habitantes de la Ciudad de México, con la que colindan. Mientras que Chapala se localiza en el estado de Jalisco, cerca de su capital, la ciudad de Guadalajara, que constituye la segunda ciudad de mayor tamaño del país, condición que sostiene la relación entre las segundas residencias y la cercanía a las grandes ciudades, además de los factores señalados para el turismo extranjero.

Bajo estas condiciones, los desarrolladores inmobiliarios que operan regularmente en las grandes ciudades, y desempeñan un papel predominante en los procesos de construcción, compra-venta y especulación con las propiedades turísticas, ven como se amplía la geografía para sus operaciones en torno a las segundas residencias, generando un proceso en espiral que se perpetua en función de la demanda y la oferta, y que además, cuenta con el respaldo de los gobernantes, quienes optan por impulsar programas para el desarrollo del turismo en las comunidades rurales con el objetivo de activar su economía.

De estos programas destaca el de Pueblos Mágicos, establecido en 2001 por el presidente Vicente Fox, con el objetivo de “Fomentar el desarrollo sustentable de las localidades poseedoras

de atributos de singularidad, carácter y autenticidad a través de la puesta en valor de sus atractivos, representados por una marca de exclusividad y prestigio teniendo como referencia las motivaciones y necesidades del viajero actual” (Secretaría de Turismo, 2014, p. 2), el cual, ha cobrado cada vez mayor importancia, hasta sumar 132 localidades que ostentan el distintivo y la mayoría se ha convertido en un referente turístico debido a la continua promoción.

Entre las condiciones espacio-territoriales que deben cumplir las localidades en la valoración inicial para integrarse al programa se encuentra la accesibilidad terrestre, que establece que “la localidad candidata deberá ubicarse en una distancia inferior a los 200 kilómetros, o el equivalente a dos horas de distancia vía terrestre, a partir de un destino turístico consolidado o bien de una población considerada como mercado emisor” (Secretaría de Turismo, 2009, p.1).

De esta forma, los Pueblos Mágicos se constituyen en satélites de las grandes urbes, por lo tanto, en una excelente opción para la adquisición de segundas residencias, aunque esto conlleve los efectos negativos que generan sobre el precio del suelo, el desplazamiento de la población originaria y la turistificación del espacio rural.

De acuerdo con la información de Datatur (2019) en 2018 el hospedaje de turistas nacionales en hoteles ubicados en los Pueblos Mágicos representó el 3.6%, es decir, 8.5 millones de visitantes a estos destinos, a los que se suma el turismo internacional, que se calcula fue de 1.5 millones de turistas.

Si bien, La Ciudad de México es la única entidad que no cuenta con un Pueblo Mágico, la mayoría de estos se concentra en los estados colindantes, mientras que otro grupo se concentra

en el occidente, en torno al estado de Jalisco, cuya capital constituye la segunda ciudad más grande del país, y además cuenta con uno de los destinos turísticos de sol y playa más reconocidos, como lo es Puerto Vallarta.

2.4. El turismo residencial en las comunidades rurales de Jalisco

El estado de Jalisco se localiza en el Occidente de México, en las coordenadas latitud norte del paralelo 22° 54' al 18° 57' Sur y longitud oeste del meridiano 101° 28' al 105° 42' longitud este. Colinda al norte con los estados de Nayarit, Zacatecas y Agascalientes; al este con San Luis Potosí, Guanajuato y Michoacán de Ocampo; al sur con Michoacán de Ocampo y Colima y al Oeste con el Océano Pacífico.

Cuenta con una extensión territorial de 78,595.9 km², que representa el 4% de la superficie territorial del país y una población de 8,348,151 habitantes. (INEGI, 2020).

El estado cuenta con dos áreas urbanas importantes, la primera es el Área Metropolitana de Guadalajara conformada por diez municipios, Acatlán de Juárez, Guadalajara, Ixtlahuacán de los Membrillos, Juanacatlán, El Salto, Tlajomulco de Zúñiga, Tlaquepaque, Tonalá, Zapopan y Zapotlanejo, que suman una población que supera los cinco millones de habitantes. La segunda, es la ciudad de Puerto Vallarta, que cuenta con una población de casi trescientos mil habitantes y constituye el destino turístico más importante del estado y el tercero a nivel nacional (IIEG, 2021a).

La entidad goza de un importante prestigio en el ámbito turístico debido a su excelente conectividad y a su riqueza natural y cultural, entre la que destaca su vasto patrimonio arquitectónico y algunos elementos que distinguen al país en el contexto internacional, como son el tequila, el mariachi y la charrería. La actividad turística ocupa un lugar preponderante en la economía como complemento al comercio y servicios que sustentan al estado. De acuerdo con Secturjal (2021) el estado recibió un poco más de 7 millones de turistas en 2020, de los cuales, 3 millones 900 mil se hospedaron en casa particular en la zona metropolitana de Guadalajara, dato que permite una aproximación al número de segundas residencias, dado que no existe un registro de estas, situación que se repite en diversos sitios de la entidad, como la Ribera de Chapala, uno de los lugares con mayor presencia de segundas residencias, propiedad de extranjeros, población que de acuerdo con Piña (2021) suma entre 8 y 10 mil en Ajijic, y en ciertas temporadas puede alcanzar la cifra de 16,000 a lo largo de la Ribera, número que explica los 11,880

extranjeros que en 2020 se hospedaron en una casa particular de esta zona.

Según Comparan (2018) la presencia de segundas residencias de extranjeros ha generado una serie de impactos negativos, como la transformación territorial del paisaje por las construcciones aledañas al lago, así como las modificaciones en los poblados tradicionales como Ajijic, para atender las necesidades de los residentes extranjeros, además del incremento del precio de los productos, el proceso de desplazamiento de los residentes locales y la contaminación del Lago. No obstante, señala como impactos positivos la participación de extranjeros en los procesos de limpieza y conservación del Lago.

De igual forma, los municipios de Tapalpa y Mazamitla presentan una larga tradición de segundas residencias que se ofrecen a partir de los grandes desarrollos de cabañas, que se generaron desde finales de la década de los setenta para aprovechar el clima de montaña y el paisaje de bosque en el que se encuentran inmersos dichos municipios, los cuales, hasta la fecha gozan de la preferencia de los habitantes de la zona metropolitana de Guadalajara como sitios de descanso y recreación los fines de semana. Ambos forman parte del programa de Pueblos Mágicos y recibieron la distinción en 2002 y 2005 respectivamente.

Los diagnósticos de Competitividad y Sustentabilidad de los Pueblos Mágicos de Tapalpa y Mazamitla, señalan como efectos negativos de las segundas residencias en estos municipios, el incremento de fraccionamiento para casa habitación y cabañas en espacios de alto valor natural, muchos de los cuales no cumplen con la regulación del municipio, aprovechando los vacíos legales del sistema de propiedad ejidal, así como el incremento en el valor del suelo y el incremento de precios de los productos de consumo, además de la saturación de automóviles los fines de semana y los periodos vacacionales (Secturjal, 2013a.; Secturjal, 2013b).

Situación similar presenta el municipio de Tequila, que adquirió reconocimiento turístico por ser el sitio donde se cultiva el agave con el que se produce la bebida representativa de México, situación que impulsó la visita turística y su nombramiento como Pueblo Mágico en 2003, así como su distinción como Patrimonio de la Humanidad por parte de la UNESCO en 2006, condición similar a la que ocurrió con el municipio de Lagos de Moreno, que en 2010 recibió la misma distinción por parte de la UNESCO por su arquitectura, así como por su participación en las rutas Cristera y del Camino Real de Tierra Adentro.

Si bien, los datos de turismo y de segundas residencias son escasos, en estos cuatro municipios se logró identificar que Tapalpa ofrece 384 espacios en renta, Mazamitla cuenta con 965, Tequila registra 279 y Lagos de Moreno abriga 211 rentas activas en la plataforma de Airbnb (Airdna.co, 2021).

Por otra parte, Puerto Vallarta constituye el destino de sol y playa más importante de Jalisco, inició su desarrollo a mediados de los cuarenta y llegó a su etapa de auge a mediados de los ochenta. En la actualidad es un destino consolidado que goza de reconocimiento nacional e internacional, y en 2020 contaba con una población de 291,839 habitantes, según datos del Instituto del Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG, 2021b). El desarrollo turístico aceleró el crecimiento del municipio hasta convertirlo en el tercer destino turístico más importante del país, que en 2020 recibió 2 millones 536 mil turistas, de los que 593,201 se hospedaron en casa particular, de estos, 100,000 son de origen extranjero y el resto nacionales, suma que da cuenta del extenso número de segundas residencias en el destino.

Desde su despegue como destino turístico se establecieron extranjeros en la ciudad, cuyo número creció a la par del municipio, y para el 2009 ya superaban los 5 mil residentes que se establecieron principalmente en las zonas sur, centro y Marina Vallarta, sitios en los que predominan y donde se concentra el mayor número de segundas residencias del municipio según Huízar (2005). A la tendencia de los extranjeros de adquirir una segunda residencia se sumaron los nacionales, especialmente de Guadalajara y de los estados del Bajío, como Aguascalientes y Guanajuato, debido a su cercanía, servicios, conectividad y al prestigio del destino, sin embargo, el negocio inmobiliario se

volvió tan lucrativo que se desarrolló una importante oferta de vivienda vacacional para los segmentos de menores recursos, cuya propiedad se puede adquirir a través de créditos bancarios y programas de apoyo a la vivienda, condición que impulsa la propagación de segundas residencias fuera de la zona turística y genera tensiones entre la necesidad de vivienda para la población local y la residencia turística. (figura 3).

El crecimiento e importancia de Puerto Vallarta constituyó un elemento esencial para el reconocimiento de los municipios San Sebastián del Oeste, Mascota y Talpa de Allende como Pueblos Mágicos, los cuales a su vez, cobraron importancia para establecer una segunda residencia por parte de los habitantes nacionales y extranjeros de Puerto Vallarta, ya que ofrecen como atractivo principal el paisaje y el clima templado de montaña, que significa una alternativa al clima cálido de la costa, que en verano presenta temperaturas de hasta cuarenta grados.

Éstos municipios rurales sustentaban su economía en actividades primarias, las cuales presentan un declive ante el auge de las actividades de servicios y comerciales que demandan los turistas, y conforme estos aumentan, se incrementan las inversiones en nuevas empresas como restaurantes y artesanías, y por supuesto, en segundas residencias de nacionales y extranjeros que tienen su domicilio en Puerto Vallarta, situación que es más perceptible en el municipio de San Sebastián del Oeste, debido al reducido tamaño del poblado y a la introducción de nuevas formas de construcción como cabañas, que si bien no alteran la imagen urbana, se puede apreciar la diferencia con las casas tradicionales. (figura 4).

Figura 3 - Segunda Residencia en Puerto Vallarta



Fuente: Elaboración propia.

Figura 4 - Nuevas construcciones en San Sebastián del Oeste



Fuente: Elaboración propia.

Los impactos generados por las segundas, son similares a los de otros Pueblos Mágicos, sin embargo, es pertinente destacar que el incremento del valor del suelo es mucho mayor que en los anteriores municipios, debido a la importancia reviste para los extranjeros que ya residen en Puerto Vallarta, cuyo poder adquisitivo es más alto, así como por la compra o construcción de viviendas por parte de empresarios, políticos y personas de estratos socioeconómicos altos, para los que se ha desarrollado una oferta de servicios a los que difícilmente pueden acceder los pobladores locales. Esta situación genera presión en los residentes locales, que consideran la opción de vender sus propiedades ante las cuantiosas cifras que se ofrecen por sus viviendas, mientras que algunos lo consideran su oportunidad para salir de un poblado que no ofrece muchas oportunidades de empleo y mejora de su calidad de vida.

El municipio de Mascota, se localiza aproximadamente a hora y media de distancia de Puerto Vallarta, y aunque también presenta segundas residencias, debido a su tamaño se diluyen y no son tan significativas como en San Sebastián del Oeste, mientras que Talpa de Allende presenta una menor demanda de segundas residencias, situación que se sospecha, se debe a que su principal atributo turístico es de tipo religioso y se ubica a mayor distancia de las principales ciudades emisoras de turistas, Guadalajara y Puerto Vallarta, sin embargo, también presentan propiedades en alquiler a través de plataformas como Airbnb y Vrbo, que en San Sebastián registran 39 rentas activas y Mascota 69, mientras que Talpa de Allende alcanza las 30 unidades (Airdna.co, 2021).

Como puede advertirse, en los Pueblos Mágicos se incrementó la demanda de inmuebles

provocando el aumento en los precios del suelo y la vivienda, dejándolos fuera del alcance de la población con menores ingresos, los cuales, se conjetura que buscan en los municipios cercanos una opción viable para adquirir una vivienda vacacional, sobre todo, ante la prolongada pandemia de Covid-19, las continuas medidas restrictivas a la movilidad y los cierres de los sitios de esparcimiento como medida para evitar la concentración social. Acciones que de continuar, contribuirán a acelerar la expansión de las zonas urbanas de Guadalajara y Puerto Vallarta, sobre los espacios rurales colindantes.

2.5. El método

La investigación es de tipo cualitativo, la primera fase se realizó a partir de revisión documental que permitió realizar una aproximación a la situación que guarda la segunda residencia en el país y en el estado de Jalisco, ya que aún no existe un registro de segundas residencias destinadas a la vivienda vacacional.

Con el objetivo de conocer las tendencias del mercado de segunda residencia en Jalisco, se diseñó una guía de entrevista con 15 ítems, distribuidos en cinco temas clave: 1. El impacto de la pandemia en el sector inmobiliario. 2. Características generales de la demanda (edad, origen, nivel socioeconómico). 3. Características de los inmuebles demandados (ubicación, tipo (casa, departamento, terreno, individual o familiar)). 4. Motivo de compra y destino del inmueble. 5. Proyectos inmobiliarios en desarrollo con enfoque en la segunda residencia. Se realizaron 30 entrevistas a profundidad a agentes inmobiliarios bajo los siguientes criterios de inclusión: afiliados a la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios

(AMPI), establecidos en las zonas metropolitanas de Guadalajara y Puerto Vallarta, cuyas agencias tengan un mínimo de 4 años de operación. Las entrevistas se realizaron de forma presencial durante los meses de enero a julio de 2021, con el fin de identificar las principales tendencias del mercado inmobiliario en relación a los efectos de la pandemia y la trayectoria de la adquisición de segundas residencias, posteriormente se transcribieron y clasificaron las respuestas en torno a los cinco temas clave.

2.6. Resultados

Los efectos de la pandemia por Covid-19 en el sector inmobiliario redujo sus ventas durante los primeros meses del 2020 hasta en un 80%, situación de la que no se ha recuperado en su totalidad, señalando que al principio las ventas se paralizaron por completo, se cancelaron algunos contratos de compra-venta y otros se pospusieron por tiempo indefinido debido al impacto económico.

Con respecto a la demanda de inmuebles en las zonas rurales, destaca el incremento en la búsqueda de inmuebles de alquiler vacacional para los periodos de primavera y verano, así como en el incremento de solicitudes de vivienda de alquiler de largo plazo, al respecto la agente de ventas, Karla Rosales, reseñó lo siguiente;

Conforme avanzó la pandemia todo se paralizó, el teléfono no sonaba, los clientes nos cancelaban citas y empezábamos a desesperarnos por la situación, pero de repente empezaron a preguntar por casas en renta para fines de semana, y después nos preguntaban si teníamos alguna que la rentaran por un mes, de preferencia con alberca, pero lo que si exigían era el internet. (Entrevista concedida por la agente inmobiliaria Karla Rosales, en Puerto Vallarta, en febrero de 2021).

Estos cambios se atribuyeron al cansancio de las personas por el confinamiento, lo que llevó a alquilar casas fuera de la ciudad para refugiarse, descansar del encierro y realizar actividades de ocio, aspecto que detonó el interés por inmuebles en alquiler, pero algunos indagaron por las opciones de compra, que resultó escasa.

En relación al perfil de los demandantes, se estableció un rango de edad entre los 40 y los 70 años, de niveles alto, medio alto, y medio bajo, residentes en la ciudad de Guadalajara principalmente, además de Aguascalientes, Guanajuato y San Luis Potosí, así como la continuidad de la demanda por parte de extranjeros en la Ribera del Lago de Chapala y Guadalajara. En cuanto a Puerto Vallarta, la situación es muy similar, con la diferencia de que la mayoría de los

demandantes son de origen extranjero y la edad de los demandantes supera en su mayoría los 50 años.

Con respecto a las características de los inmuebles solicitados, los entrevistados en Guadalajara destacan la búsqueda de casas de campo o departamentos con alberca en la Ribera del Lago de Chapala, así como cabañas en los municipios de Tapalpa, Mazamitla, y diversos inmuebles en los municipios de Tequila, Amatitán, Arenal y Teuchitlán, lo cuales se han integrado en forma paulatina al recorrido por la denominada Ruta del Tequila, como establece el agente Roberto Alaniz;

Con la pandemia, la gente está cansada y estresada por estar encerrada y está buscando a donde salir, aunque sea cerca, por eso buscan los pueblos donde tienen familia para irse a pasear o por lo menos salir de su casa, pero los que no tienen esa opción, prefieren lugares que ya conocen o de los que les han platicado o buscan en internet, por eso prefieren lugares como Mazamitla o Tequila que son más conocidos. (Entrevista concedida por el agente inmobiliario Roberto Alaniz, en Guadalajara, en abril de 2021).

Cabe resaltar, que la opción de visitar la familia no se había considerado como una motivación para adquirir una segunda residencia y que sin duda deberá considerarse en futuras investigaciones.

Además de los anteriores, los sitios de playa son los que presentan mayor demanda de inmuebles en alquiler, con una creciente solicitud del modelo de condominio, situación que en principio se atribuye al cierre de los hoteles, pero que hasta el momento se mantiene constante y se sospecha que dicha situación se atribuye al trabajo en casa y las clases virtuales, que le permiten a las familias gozar de una estancia más prolongada en dichos lugares.

Referente a los precios de los inmuebles indicaron qué efectivamente eran considerablemente más elevados en las zonas de playa y en los Pueblos Mágicos, en comparación con otros sitios similares, aunque señalaron que ahora existen más opciones de créditos para la compra y eso permite que más personas puedan tener una casa para vacacionar y algunos la destinan al alquiler el tiempo que no la utilizan.

En relación a la intención de compra, se solicitó a los entrevistados enlistar los sitios con mayor presencia de segunda residencia en el estado de Jalisco antes de la pandemia y posteriormente se les solicitó nuevamente enlistar los sitios con mayor demanda en el periodo posterior al inicio de la pandemia.

Con esos datos se construyó un mapa para localizar los sitios que ya presentaban segundas residencias en el periodo previo a la pandemia a las que se denominó zonas de segunda residencia y están conformadas por Chapala, Mazamitla, Tapalpa, y Puerto Vallarta y se señalan con rayado en amarillo, además de los Pueblos Mágicos, toda vez que ya se estableció la presencia de segundas residencias desde el periodo previo a la pandemia, no obstante, es importante resaltar que estos nuevamente encabezaron las preferencias para establecer una segunda residencia.

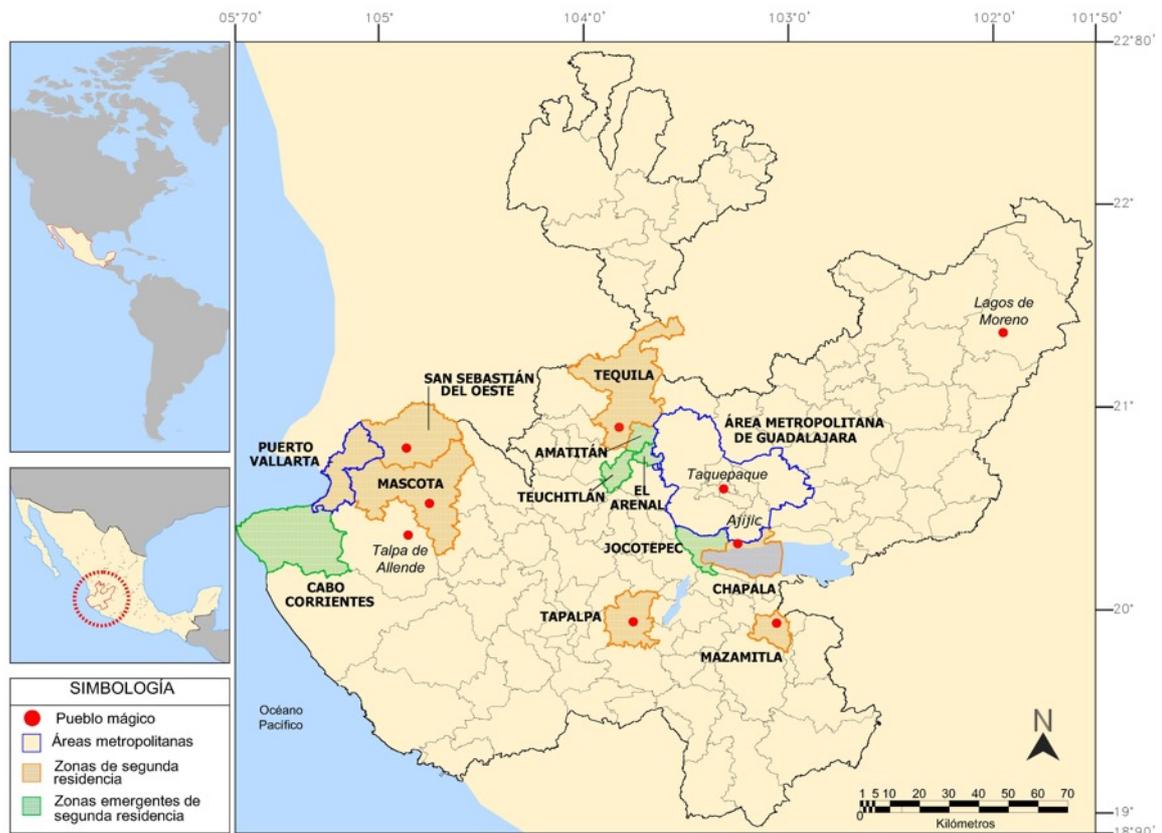
Con los datos del segundo listado se ubicaron los sitios de mayor demanda de segunda residencia en el periodo posterior a la pandemia, a estos se les denominó Zonas emergentes de segunda residencia, ya que no se tenía antecedentes de su presencia en el periodo previo a la pandemia, situación que permite identificar que los lugares que seguirán la tendencia del turismo residencial en Jalisco son Jocotepec, Amatitán, El Arenal, Teuchitlán y Cabo Corrientes. (figura 5).

En la figura anterior se puede advertir la expansión de las dos zonas metropolitanas, pero, sin lugar a dudas, el caso más sobresaliente es la zona metropolitana de Guadalajara, que en 1960 integró

la capital con los municipios de Zapopán y Tlaquepaque, para veinte años después sumar el municipio de Tonalá, y en una tercera ronda integró los municipios de El Salto, Juanacatlán, Tlajomulco de Zúñiga e Ixtlahuacán de los Membrillos, no obstante, al observar que los municipios que ya presentan segundas residencias y los que se vislumbran en prospectiva, da la impresión de que no pasarán muchos años para que la zona metropolitana absorba los municipios colindantes, dando la razón a Lundgren (1974) sobre el proceso de conformación y absorción de las segundas residencias.

Puerto Vallarta presenta una situación similar, aunque en una escala menor, ya que su expansión se dio en primera instancia hacia el vecino estado de Nayarit, dando paso a la Zona metropolitana de Puerto Vallarta y Bahía de Banderas, pero en los últimos años ha fortalecido su relación con el municipio de San Sebastián del Oeste y Cabo Corrientes en el sur, por lo que en un futuro cercano podría darse un nuevo proceso de expansión de esta zona, cumpliendo con los cinco pasos del proceso de multifuncionalidad del espacio rural señalado por César y Arnaiz (2012)

Figura 5 - La segunda residencia en Jalisco



Fuente: Elaboración propia.

Para finalizar la entrevista se les cuestionó sobre las alternativas que tienen las personas que desean adquirir una segunda residencia en una zona rural, pero no cuentan con los recursos suficientes para comprar una casa en la playa o en Pueblo Mágico debido al elevado costo. Las respuestas se centraron en las localidades que ofrecen similitud con los sitios con mayor demanda, por ejemplo, el agente Adrián Jacobo comentó que;

Cuando alguien pregunta por una casa en Tequila, pero no tienen suficiente presupuesto para comprar una casa ahí, se le ofrece una en Amatitán o El Arenal, dependiendo de las que tengamos disponibles y se le explica que es muy parecido y las ventajas que tiene de estar cerca de ese lugar, pero sin la molestia de los turistas todos los días. (Entrevista concedida por el agente inmobiliario Adrián Jacobo, en Guadalajara, en mayo de 2021).

La declaración anterior permitió comprender el efecto de arrastre que tienen los municipios turísticos, así como el papel que juegan los agentes inmobiliarios en la expansión de las segundas residencias.

2.7. Reflexiones finales

La actividad turística fue una de las más afectadas por la pandemia de Covid-19 e impuso nuevas condiciones para su desarrollo, el cierre de fronteras y las limitaciones al desplazamiento dieron como resultado viajes de corta distancia a espacios al aire libre, por considerarse con menor riesgo de contagio. Los habitantes de las grandes ciudades se volcaron sobre los espacios rurales cercanos para descanso y recreación o como sitio para realizar el trabajo en casa, tendencia a la que Jalisco no escapó, detonando el turismo residencial procedente de la ciudad de Guadalajara hacia los municipios rurales, principalmente los Pueblos mágicos que se ubican a corta distancia y cuentan con la infraestructura necesaria para la atención de visitantes.

Sin embargo, el incremento en la demanda de segundas residencias en los espacios rurales ha generado una serie de impactos socioeconómicos, como el incremento en los precios de la tierra y las propiedades e incrementado el interés de los desarrolladores inmobiliarios por generar nuevos proyectos destinados ex profesamente a la segunda residencia o al alquiler de vivienda turística a través de las plataformas, condiciones que en algunos municipios está promoviendo procesos de gentrificación y turistificación del espacio, además de impulsar la demanda con menos ingresos hacia los municipios cercanos que ofrecen condiciones

similares mediante las facilidades crediticias para la adquisición de vivienda.

De igual forma, el incremento de las segundas residencias genera impactos en el territorio que se caracterizan por la expansión de la ciudad sobre aquellos sitios aledaños que alguna vez utilizó como espacios de descanso o recreación, ajustándose a lo establecido por Lundgren (1974), como ha sucedido con la ciudad de Guadalajara al integrar a su zona metropolitana los municipios que antes fueron espacios de segunda residencia, así mismo, se identificó que los destinos turísticos como Puerto Vallarta, que son receptores de segundas residencias, también se convierten en promotores de segundas residencias cuando sus habitantes buscan poblados cercanos más pequeños, con condiciones climáticas distintas como San Sebastián del Oeste, Mascota y Cabo Corrientes para establecer una segunda residencia, situación que se repite en el caso de los municipios de la Ribera de Chapala y Tequila que contribuyen a expandir la segunda residencia y los servicios turísticos a pesar de los impactos negativos que genera en los recursos naturales debido a los requerimientos de infraestructura y el uso intensivo de los recursos naturales que demanda el turismo.

Para los desarrolladores inmobiliarios el incremento en la demanda de segundas residencias significa una oportunidad para ampliar su campo de acción, situación que han aprovechado y que las autoridades responsables de la planeación y gestión de los municipios, a donde se dirigen estas segundas residencias, no visualizan de forma integral para identificar los efectos territoriales y socioeconómicos, que en el corto o mediano plazo deberán enfrentar debido a la presencia del turismo residencial en las comunidades rurales como advierten Gascón & Milano (2017).

Frente a esta situación, las comunidades rurales de Jalisco cercanas a las grandes ciudades afrontan grandes retos, desde el incremento en el número de visitantes y el uso intensivo de sus recursos, hasta la falta de infraestructura para su atención y hospedaje, que pueden desencadenar la instalación de segundas residencias y el crecimiento del hospedaje colaborativo, como esta sucediendo actualmente con los Pueblos Mágicos, en los que la distancia y conexión con las ciudades impuestos como requisito para su nombramiento, se han convertido en su mayor debilidad frente al éxodo ciudad-campo, sobre todo, ante un panorama de pandemia tan prolongado y que no se vislumbra llegar pronto a su fin.

3. Contribuciones de los(as) autores(as):

María de los Ángeles Huizar Sánchez: conceptualización; metodología; análisis formal; investigación; escritura original, preparación del borrador; redacción – revisión y edición; recursos; curación de datos; administración del proyecto.

Jorge Luis López Ramos: conceptualización; metodología; análisis formal; investigación; escritura original, preparación del borrador; redacción – revisión y edición; curación de datos.

José Alfonso Baños Francia: conceptualización; metodología; análisis formal; investigación; escritura original; redacción – revisión y edición; curación de datos.

4. Referencias bibliográficas

- Airdna.co. (2021). *Vacation rental data*. <http://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/mx/jalisco/puerto-vallarta/overview>
- Banco Mundial. (2022). *Desarrollo urbano*. <https://www.bancomundial.org/es/topic/urbandevelopment/overview>
- César, A. & Arnaiz, S. (2012). *Territorios globalizados del turismo rural*. México. Universidad de Guadalajara.
- Comparan, A. (2018). Los nuevos habitantes de Chapala. Turismo residencial extranjero y cambios en la ribera. In *Anais del V Congreso de la Red de Investigadores Sociales sobre el Agua. Agua, ciudades y poder*. <https://redissa.files.wordpress.com/2018/04/los-nuevos-habitantes-de-chapala-turismo-residencial-extranjero-y-cambios-en-la-ribera.pdf>.
- Datatur. (2019). *Resultados de la actividad turística, diciembre 2019*. Sectur. Detalle (sectur.gob.mx)
- Developing Natural Activities. (2020). *La industria turística y el COVID-19 En busca de escenarios y recetas para las nuevas fases que definirán una nueva era del turismo*. DNA turismo y Ocio. <https://dna.es/wp-content/uploads/2020/04/ESTUDIO-DNA-SECTOR-TURISTICO-COVID19.pdf>
- Faraldo, J. & Rodríguez, C. (2016). *Introducción a la historia del turismo*. España: Alianza Editorial.
- Gascón, J. & Milano, C. (Coords.) (2017). El turismo en el mundo rural ¿Ruina o consolidación de las sociedades campesinas e indígenas? *PASOS Revista de turismo y Patrimonio Cultural* (18). <https://www.pasosonline.org/Publicados/pasosedita/PSEdita18.pdf>.
- Hiernaux, D. (2015). Fantasías sueños e imaginarios del turismo contemporáneo. In D. Hiernaux-Nicolas (Coord.). *Turismo, sociedad y territorio: una lectura crítica*. (pp. 65-96). México. Universidad Autónoma de Querétaro.
- Hiernaux, D. (2010). *Las segundas residencias en México: Un balance*. México. Universidad del Caribe-Plaza y Valdés Editores.
- Huete, R. (2009). *Turistas que llegan para quedarse Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial*. España. Universidad de Alicante.
- Huizar, M. (2005). *El impacto del turismo del segundo hogar en Puerto Vallarta*. (Tesis de Maestría en Desarrollo Sustentable y Turismo). Universidad de Guadalajara, México.
- IIEG. (2021a). *Análisis general de las Áreas Metropolitanas de Jalisco*. Gobierno de Jalisco. *Análisis-Áreas-Metropolitanas-de-Jalisco.pdf* (ieeg.gob.mx)
- IIEG. (2021b). *Área Metropolitana Interestatal Puerto Vallarta-Bahía de Banderas*. Gobierno de Jalisco. *AMIPuerto_Vallarta_BB.pdf* (ieeg.gob.mx)
- INEGI. (2020). *Cuentame... Información por entidad*. <https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/jal/default.aspx?tema=me&c=14>
- Jurdao, F. (1990). *España en venta*. España. Endymion
- López, A. (2014). *1914 El año que cambió la historia*. España. Taurus.
- López, J. (2020). *Análisis del turismo residencial en Puerto Vallarta. De la segunda residencia al hospedaje colaborativo*. (Tesis doctoral en Ciencias para el Desarrollo Sustentable). Universidad de Guadalajara, México.
- Lundgren, J. (1974). On Access to recreational lands in dynamic metropolitan hinterlands. *Tourist Review*, 29(4), 124-131. <https://doi.org/10.1108/eb057712>
- Munar, P. (2010). *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*. Madrid: Editorial Dykinson, S.L.

- Organización Mundial del Turismo (2020). *La OMT destaca el potencial del turismo interno para ayudar a impulsar la recuperación económica de los destinos en todo el mundo*. <https://www.unwto.org/es/news/la-omt-destaca-el-potencial-del-turismo-interno-para-ayudar-a-impulsar-la-recuperacion-economica-de-los-destinos-en-todo-el-mundo>
- Organización Mundial del Turismo (1999). *Turismo: Panorama 2020 Avance actualizado*. Turismo: Panorama 2020 - Avance Actualizado | World Tourism Organization (e-unwto.org)
- Piña, J. (2021). Turismo residencial en Chapala: transformación de los modos económicos de autosubsistencia de la población en la ribera. In M. Guevara, B. García & M. Del Río (Coords). *La ciudad-región Ribera de Chapala: Oportunidades y retos desde el territorio* (pp. 109-26). México: Universidad de Guadalajara.
http://www.publicaciones.cucsh.udg.mx/kiosko/2021/19_La%20ciudad_region%20Rivera%20de%20Chapala%20ELECTcompleto.pdf.
- Ribeiro de Almeida, C., Ferreira, A. & Costa, C. (2009). El proceso de decisión aplicado a la compra de una vivienda secundaria en un destino turístico. El caso del mercado británico en Algarve. In T. Mazón, R. Huete & A. Mantecón (Eds.). *Turismo, Urbanización y estilos de vida* (pp. 97-108). España: Icaria.
- Secretaría de Turismo. (2021). *Resultados de la actividad turística Diciembre 2020*. [https://datatur.sectur.gob.mx/RAT/RAT-2020-12\(ES\).pdf](https://datatur.sectur.gob.mx/RAT/RAT-2020-12(ES).pdf).
- Secretaría de Turismo. (2014). *Guía de incorporación y permanencia. Pueblos Mágicos*. Gobierno de México. <https://www.sectur.gob.mx/wp-content/uploads/2014/10/GUIA-FINAL.pdf>.
- Secretaria de Turismo. (2009). *Pueblos Mágicos Reglas de operación*. Gobierno de México. <https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Reglas%20de%20Operaci%C3%B3n%20Programa%20Pueblos%20M%C3%A1gicos.pdf>
- Secturjal. (2021). *Anuario estadístico 2020*. Gobierno del Estado de Jalisco. <https://secturjal.jalisco.gob.mx/invierte-en-jalisco/estadisticas>
- Secturjal. (2013a). *Diagnóstico de Competitividad y Sustentabilidad de los Pueblos Mágicos. Estudio de Mazamitla*. Sectur. https://secturjal.jalisco.gob.mx/sites/secturjal.jalisco.gob.mx/files/u16/agenda_de_mazamitla.pdf.
- Secturjal. (2013b). *Diagnóstico de Competitividad y Sustentabilidad de los Pueblos Mágicos. Estudio de Tapalpa*. Sectur. https://secturjal.jalisco.gob.mx/sites/secturjal.jalisco.gob.mx/files/u16/agenda_de_tapalpa.pdf.
- Statista.com. (2021). *Número de personas fallecidas a consecuencia del coronavirus a nivel mundial a fecha de 21 de noviembre de 2021, por continente*. <https://es.statista.com/estadisticas/1107719/covid19-numero-de-muertes-a-nivel-mundial-por-region/>.
- Torres, E. (2003). El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos. *Estudios Turísticos*, (155-156), 45-70. https://turismo.janium.net/janium/Objetos/REVISTAS_ESTUDIOS_TURISTICOS/90150.pdf