



## **EL PROCESO DE EXPANSIÓN DE LA FRANJA TURÍSTICA SOBRE LOS ESPACIOS DE RESIDENCIA LOCAL: UN FENÓMENO TURÍSTICO INMOBILIARIO IMPULSADO POR AIRBNB EN PUERTO VALLARTA**

**Jorge Luis López Ramos.** Mexicano. [prescrpcion@hotmail.com](mailto:mexicano.prescrpcion@hotmail.com)  
Universidad de Guadalajara.

**María de los Ángeles Huízar Sánchez.** Mexicano. [angeles.huizar@cuc.udg.mx](mailto:angeles.huizar@cuc.udg.mx)  
Universidad de Guadalajara

**José Alfonso Baños Francia.** Mexicano. [jose.banos@academicos.udg.mx](mailto:jose.banos@academicos.udg.mx)  
Universidad de Guadalajara

### RESUMEN

Desde los primeros procesos de movilidad con fines turísticos, una de las necesidades imperantes ha sido el hospedaje. Con el tiempo y debido a múltiples factores, el desarrollo turístico pasó por distintas etapas y las necesidades de hospedaje fueron transformándose y creando una serie de tipologías, como el tradicional hotelero, el tiempo compartido, la segunda residencia, y en los últimos años, el llamado hospedaje colaborativo. Éste último modelo de hospedaje turístico residencial, fue motivado por la transformación digital y su influencia en las tecnologías de la información y la comunicación, las redes sociales y la cultura del acceso, que en conjunto están detonando un acelerado desarrollo inmobiliario con fines de hospedaje en los principales destinos turísticos. Puerto Vallarta no es la excepción, y el negocio inmobiliario encontró en el turismo colaborativo un importante incentivo para expandir la zona turística mediante la construcción de nuevas y modernas torres de departamentos de uso turístico en los espacios de residencia de la población local, los cuales, se comercializan bajo el esquema de plataformas digitales como Airbnb. Situación que genera una serie de tensiones con la comunidad local ante la amenaza de desplazamiento y la alteración de su entorno de vida cotidiana.

Palabras clave: Transformación digital, Hospedaje colaborativo, desarrollo inmobiliario

## **THE PROCESS OF EXPANDING THE TOURIST STRIP ON LOCAL RESIDENCE SPACES: A REAL ESTATE TOURIST PHENOMENON DRIVEN BY AIRBNB IN PUERTO VALLARTA**

### ABSTRACT

From the first mobility process for tourism purposes, one of the prevailing needs has been the lodging. Over time and due to multiple factors, tourism development went through different stages and the needs of lodging were transformed and created a series of typologies, such as the traditional hotel, timeshare, second residence and in recent years, the collaborative lodging. This last model of residential tourist lodging was motivated by the digital transformation and its influence on information and communication technologies, social networks and access culture, which together are triggering an accelerated real estate development form lodging purposes in the main tourist destinations. Puerto Vallarta is no exception, and the real estate business found

---

Recibido: 25 noviembre 2019 | Aceptado: 17 marzo 2020



in collaborative tourism an important incentive to expand the touristic area by building new and modern towers of departments for tourist use in the residential spaces of the local population, which they market under the scheme of digital platforms such as Airbnb. Situation that generates a series of tensions with the local community, given the threat of displacement and the alteration of their daily life environment.

Key words: digital transformation, collaborative lodging, real estate development

## INTRODUCCIÓN

Desde los primeros procesos de movilidad realizados por grupos humanos, con el fin de conocer nuevos espacios, nuevos atractivos o por motivos religiosos o de comercio, una de las necesidades más apremiantes fue el del tener un espacio de hospedaje para pernoctar y descansar de las largas jornadas de la travesía, ésta muy recurrente demanda propició que los residentes locales de los diferentes asentamientos humanos por donde transitaban los viajeros, ofrecieran sus propios lugares de vivienda, en muchas de esas ocasiones de manera colaborativa.

Con el tiempo y debido a múltiples factores, el desarrollo turístico pasó por distintas etapas y al igual que muchos otros de sus elementos, el hospedaje se fue transformando, creando en muy poco tiempo, una serie de tipologías con características distintas que dieron respuesta a los diferentes grupos socioeconómicos y a su necesidad de descanso. Así se desarrollaron sistemas de hospedaje que fueron desde el tradicional hotelero, el tiempo compartido, la segunda residencia, y en los últimos años, el llamado hospedaje colaborativo (López, 2020).

Este último y novedoso modelo de hospedaje turístico fue motivado por el proceso de desarrollo tecnológico que, de manera global, inundó todos los sectores sociales, económicos y políticos; el uso de las nuevas tecnologías, la web, redes sociales, las plataformas digitales y la cultura del acceso detonaron de manera masiva el negocio inmobiliario con fines de hospedaje turístico de manera vertiginosa en los principales destinos nacionales e internacionales.

Ante la creciente demanda de inmuebles en los espacios turísticos, la oferta disponible resultó insuficiente y los desarrolladores comenzaron a vislumbrar nuevas oportunidades para la expansión de las zonas turísticas mediante construcciones modernas y de gran tamaño en los barrios y colonias de residencia local y en sus fincas tradicionales.

Puerto Vallarta, no se vio ajeno a esta tendencia mundial en el turismo y en los sistemas de hospedaje turístico residencial, la masificación de su modelo propició, notoriamente, el incremento en la llegada de visitantes tanto nacionales como extranjeros, lo que disparó la necesidad de hospedaje turístico para todos los niveles socio – económicos más elevados, y un nuevo boom para el mercado inmobiliario y de la construcción, pero, además, ocasionó una serie de efectos e impactos en la ciudad, tal y como lo describe Huízar (2005).

De manera tradicional, la llamada franja turística albergaba la mayor cantidad de inmuebles con fines de hospedaje turístico en una variedad de tipologías como la segunda residencia, el tiempo compartido y el sistema hotelero, modelos que se focalizaron en espacios específicos dentro de la zona turística del municipio <sup>1</sup>, y construyeron de manera imaginaria, una frontera intangible entre el espacio turístico y los espacios de residencia de la comunidad local.

Sin embargo, en las últimas dos décadas, con la llegada al escenario turístico de las plataformas digitales, el modelo de desarrollo urbano en Puerto Vallarta se ha expandido de manera drástica,

---

<sup>1</sup> La zona turística de Puerto Vallarta tiene un inventario de más de 26 mil espacios de hospedaje de acuerdo a cifras de la SECTUR 2019.



principalmente en dos sentidos, el primero, transformando el espacio tradicional de la franja turística del litoral, y el segundo, a partir de un proceso de construcción y de reutilización de inmuebles en todas las colonias que integran el municipio. (López, 2020)

De las plataformas digitales que promueven el hospedaje bajo el modelo colaborativo, Airbnb es la que mayor éxito ha tenido en este destino turístico, posicionándolo, en poco tiempo, en el segundo lugar a nivel nacional y como uno de los 10 más exitosos en el mundo. Sin embargo, su desarrollo en Puerto Vallarta, ha sido causa de una serie de controversias con el sector hotelero del destino, quienes ven en este esquema de hospedaje colaborativo una competencia desleal, así como con la comunidad residente, que ve como se transforma su entorno de vida cotidiana por la inserción de turistas y su particular estilo de vida.

#### OBJETIVOS

El objetivo fundamental del presente trabajo es identificar las transformaciones que el desarrollo inmobiliario y de construcciones particulares están propiciado a través del hospedaje colaborativo, o no regulado, en Puerto Vallarta, así como definir su zona de crecimiento en dos vertientes:

- a) Las zonas “No turísticas” del destino en donde se han aprovechado los espacios sub-utilizados, por diversas causas, en las viviendas, o a partir de la construcción de un espacio más para allegarse de recursos, bajo el argumento de las economías colaborativas.
- b) El nuevo auge del mercado inmobiliario y de la construcción, ha creado nuevos y modernos edificios, los cuales son usados ex profesamente para comercializarlos a partir de este novedoso sistema digital.

Ambos supuestos se han desarrollado de manera importante y han modificado el mapa del hospedaje turístico residencial en el municipio, pero además han ocasionado una serie de efectos en la población local, en la sustentabilidad del territorio y los impactos negativos, motivados por el desarrollo urbano, polarizando el tema entre la población, empresarios de la ciudad y la autoridad municipal.

#### ANTECEDENTES

La sociedad actual está experimentando un proceso de transformación interesante provocado por factores como el envejecimiento de la población mundial, el cual tiene una estrecha relación con el aumento en la esperanza de vida de las personas, la incorporación de la mujer al mercado laboral, las nuevas estructuras sociales y familiares, los intensos procesos de urbanización que padecen la mayoría de las ciudades y centros turísticos, el acortamiento de la vida laboral, la disminución de la jornada y el aumentando del tiempo de ocio, los continuos y vertiginosos avances tecnológicos, la globalización, la cultura del acceso y la sociedad de la información, entre otros (López, 2020).

El turismo ha asumido estos factores como fortalezas y oportunidades, y los ha aprovechado para lograr un modelo de crecimiento y desarrollo local en los lugares donde se practica, sin embargo, al hacerlo, se ha detonado una serie de efectos e impactos en los aspectos económico, social, político, cultural, ambiental y territorial entre otros.

De los segmentos del turismo, el que más ha aprovechado estos factores, es el conocido como turismo residencial, a decir de Munar (2010), este turismo es el que protagonizan las personas, normalmente 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 se realizan estancias más prolongadas que los turistas tradicionales, llegando incluso a fijar en ellos su residencia habitual.



El desarrollo del turismo residencial ha sido fugaz y de rápida transformación, adaptándose a las circunstancias de los tiempos y los espacios en donde se ha desarrollado. De esta manera comenzó a darse una serie de tipologías de este segmento, que dieron respuesta a los múltiples requerimientos de los turistas, en cuanto a hospedaje, y dando paso a la segunda residencia<sup>2</sup>, el tiempo compartido, el tiempo fraccionado y más recientemente el hospedaje colaborativo.

Esta última tipología se ha multiplicado de manera vertiginosa en las últimas dos décadas y ha logrado cambios importantes en las ciudades, tanto en el espacio turístico habitual, como en los espacios de residencia de la población local, provocando que el imaginario de la frontera construida por el turismo y la comunidad de acogida, se diluya y amplíe de manera significativa la oferta de hospedaje en toda la ciudad.

La presente investigación se centra en esta novedosa tendencia global de hospedaje turístico residencial, un modelo que utiliza las plataformas digitales como medio para su comercialización y que ha logrado, gracias a la tecnología y a la cultura del acceso, un posicionamiento importante en el mercado de los servicios turísticos, en el sub sector del hospedaje, en este denominado, hospedaje colaborativo, convergen elementos como la tecnología, espacios de hospedaje, la económica colaborativa y el desarrollo inmobiliario.

#### LA CULTURA DEL ACCESO, EL INICIO DEL PARADIGMA

El acceso es una de las características de la actual sociedad del siglo XXI, propuesta por el sociólogo y economista Jeremy Rifkin, (2000), este autor en su teoría, establece la necesidad de entender al acceso no solo como una ruta de ingreso al mundo de las tecnologías de la información y la comunicación social (TICS) y en consecuencia a la información, sino que además debemos de verla y comprenderla como un estilo de vida.

A decir de Rifkin, la denominada era del acceso comienza al momento en que los mercados dan paso a las redes, con la mercantilización de las relaciones humanas, la conversión de las ideas como producto mercadológico y con la venta de las personas como un servicio, de ahí se desprenden dos categorías sociales, los conectados y los desconectados, los que cuentan con el acceso y los que no lo tienen (Rifkin, 2000).

Esta transformación ha moldeado una forma diferente e interesante de ver el proceso de intercambio de propiedades entre los grupos de vendedores y de compradores, el mercado asume un nuevo rasgo fundamental, el acceso inmediato entre proveedores y compradores, la figura de los mercados subsiste, sin embargo, tienen que ver cada vez menos con las relaciones entre personas, generándose una relación denominada economía - red (Rifkin, 2000).

En esta economía-red ya no se busca el intercambio de propiedad, sino el acceso a ella, tanto física como intelectual, de manera que las personas asumen el uso definitivo de una propiedad como gasto y no como inversión, prevalece en la economía-red el tomar prestado antes del adquirir.

La verdadera fuerza, en esta economía – red, es el capital intelectual considerado, la fuerza motriz de la nueva era, además de ser la más codiciada, Rifkin establece que, “Los conceptos, las

---

<sup>2</sup> Es importante mencionar que la segunda residencia se generó en sus orígenes como el regreso de las personas al mundo rural debido la fatiga de las condiciones propias de la ciudad, este modelo de hospedaje se dio para fines de semana o descansos programados por los habitantes de la ciudad en el campo, el desarrollo de la segunda residencia vista ya desde la óptica del turismo se crea a partir del concepto del Maestro Francisco Jurado en 1972 y que conceptualizo en su libro “España en Venta”



ideas, las imágenes – no las cosas – son los auténticos artículos con valor en la nueva economía” (Rifkin, 2000, p.15).

El hospedaje digital, asume como plataforma para su desarrollo, la base teórica de Rifkin, mediante ese desplazamiento que va desde un régimen de propiedad de bienes, y que era apoyada en la idea de la propiedad, ampliamente distribuida, pasando a un modelo de acceso, sustentado en garantizar el uso limitado y a corto plazo de una serie de bienes, los cuales son controlados por redes de proveedores. Este cambio que se está gestando de la propiedad al acceso ha empezado a producir enormes cambios en la sociedad actual, pero de manera particular, en los sistemas de hospedaje en el mundo, lo cual es aprovechado por el mercado inmobiliario.

Es claro, que en esta mencionada era del acceso en que estamos viviendo, la parte de los productos de comercio están íntimamente relacionados con la puesta en venta de experiencias, sobre todo, mediante el uso de las plataformas digitales, ahí justamente, encajan el turismo y muchos de sus sub sectores, los parques y las ciudades temáticas, así como los lugares dedicados al ocio dirigido (Rifkin, 2000).

El despertar de esta sociedad que se mueve bajo la influencia de los medios digitales, abrió un nicho de mercado enorme para los desarrolladores de aplicaciones y plataformas digitales. El hospedaje turístico residencial es uno de los sectores que más se han promovido a través de un sistema inteligente, poniendo en contacto a usuarios y proveedores para la comercialización de sus espacios de hospedaje de una manera rápida y sobre todo global, el gran ejemplo de esto es Airbnb, empresa que dio un nuevo impulso a la economía colaborativa.

#### LA ECONOMÍA COLABORATIVA, EL ORIGEN Y LA RAZÓN

Es un hecho que la colaboración de manera directa, entre los seres humanos, ha existido desde las primeras comunidades y siempre con el objetivo de buscar un mutuo beneficio entre dos o más personas, el más claro ejemplo de ello fue la actividad de comercio conocida como trueque, el cual existió desde el neolítico y se dio a partir de la aparición de la sociedad agrícola y ganadera.

Ya en tiempos actuales, los enormes y espectaculares avances en materia de tecnología han sido el detonante que ha propiciado que, a esta modalidad de intercambio se le denomine como economía colaborativa, debido a que la combinación de ambos, propició la multiplicación exponencial de su magnitud e influencia (Bulchand y Melián, 2017).

Es importante puntualizar, que estas importantes innovaciones tecnológicas que se han desarrollado a lo largo de la historia de la humanidad, han sido promotores importantes de cambios, pero también generadores de impactos en el ámbito económico, como lo es, la creación de nuevas y novedosas actividades empresariales, hábitos de consumo, ocupaciones profesionales y contenidos de trabajo, de acuerdo a Bulchand y Melián (2017) con esto, se da por hecho que las tecnologías de la información y la comunicación (TIC), así como el internet, han provocado la evolución de la sociedad, de la economía y de las personas, sin embargo, creemos que debemos agregar, a estos tres factores, uno muy importante, los hábitos de consumo.

Así entonces, las tecnologías de la información, el internet y las redes sociales han generado que emerjan esta llamada economía colaborativa, de la cual, en la actualidad estamos viviendo los primeros efectos, pero también sus primeros impactos graves por el abuso o perversa aplicación en la realidad comercial.

Ya Rifkin (2014) pronosticó que los cambios e impactos propiciados por el desarrollo del internet de las cosas y del coste marginal cero, será algo sin precedente en la historia de la

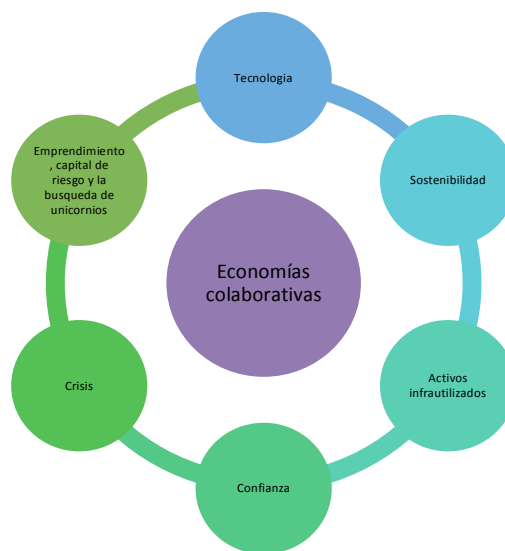


humanidad y darán lugar a un nuevo paradigma económico que denomina “El procomún colaborativo”.

En este nuevo paradigma se ven reflejadas múltiples maneras de intercambio de bienes o servicios, los cuales tiene su sustento principal en plataformas digitales, mismos que se encuentran alojados en internet, estas modernas formas de intercambio se multiplican en un amplio espectro que van, desde las formas de compartir altruistamente, hasta los casos en que a toda costa se busca una ganancia económica.

Bulchand y Melián (2017) enmarcan el origen de las economías colaborativas en una serie de tendencias las cuales han confluído en el tiempo (Fig. 1).

FIGURA 1: TENDENCIAS QUE HAN CONFLUIDO PARA EL ORIGEN DE LAS ECONOMÍAS COLABORATIVAS



Fuente: Elaboración propia con datos del libro “La revolución de la economía colaborativa”, de Jacques Bulchand y Santiago Melián, 2017, Ed. LID, España.

*Tecnología:* El ya mencionado auge de la tecnología, en todas sus facetas es, probablemente, uno de los principales impulsores de la economía colaborativa. Desde el uso habitual de ordenadores en distintos ámbitos, la popularización y alcance de internet, las redes sociales y por supuesto la generalización del teléfono móvil.

*Sostenibilidad:* El interés global por la sostenibilidad como uno de los impulsores de la economía colaborativa (menor consumo de recursos, menor huella de carbono, aprovechamiento de activos infrautilizados, compartición, etc.) suele ser citado como uno de los impulsores del fenómeno. Aunque podemos estar de acuerdo en partes con esta afirmación, entendemos que la relación entre la economía colaborativa y la sostenibilidad no es tan directa o evidente como a veces parece.

*Activos infrautilizados:* Relacionado con el punto de la sostenibilidad como uno de los impulsores de la economía colaborativa, podemos afirmar que la existencia de activos infrautilizados de todo tipo debido, principalmente, al aumento del nivel de vida y a la disminución de los costes de producción de muchos bienes, han causado la existencia de





una gran cantidad de activos infrautilizados, tales como coches, bicicletas y juguetes infantiles, entre muchos otros.

*Confianza:* No creemos que sea correcto decir que, globalmente, estemos en una hora de mayor confianza entre las personas. Al contrario, probablemente sería correcto afirmar lo contrario. Lo que si es cierto es que la tecnología ha permitido crear mecanismo para facilitar la confianza entre desconocidos. Nos referimos principalmente, a los sistemas de valoración.

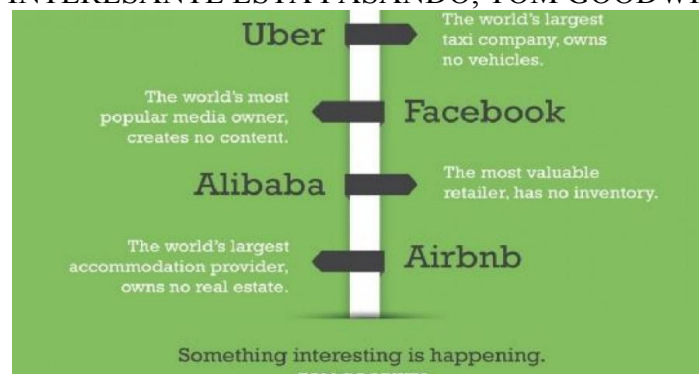
*Crisis:* Se suele mencionar la crisis global que se produjo a finales de la primera década del siglo XXI como una de las causas del auge de la economía colaborativa. No coincidimos totalmente en esta visión o, al menos, pensamos que su impacto en el crecimiento de este tipo de intercambios sea algo menor de lo que en ocasiones se le atribuye.

*Emprendimiento, capital de riesgo y la búsqueda de unicornios:* En el ámbito empresarial se entiende por unicornio una empresa con un valor mayor a mil millones de dólares. Desde hace un par de décadas vivimos una época de un auge del emprendimiento y la existencia de capital de riesgo, dispuesto a invertir grandes cantidades de dinero en la búsqueda de los citados unicornios, aun a costa de soportar pérdidas multimillonarias durante muchos años. Creemos que el tamaño global de muchas de las plataformas que operan en la economía colaborativa tienen su origen en este tipo de dinámicas de los mercados de capital. (Bulchand y Melian, 2017)

#### LAS EMPRESAS COLABORATIVAS ¿CÓMO SURGEN?

La historia de las denominadas empresas colaborativas es prácticamente joven, una de las primeras reflexiones hechas al respecto fue la del columnista e ideólogo tecnológico de mayor influencia en los Estados Unidos, Tom Goodwin, quien publicó una serie de mensajes en TechCrunch y que lograron hacerse virales (Fig. 2).

FIG. NO. 2: ALGO INTERESANTE ESTÁ PASANDO, TOM GOODWIN EN TECHCRUNCH



Fuente:

<https://www.bing.com/images/search?view=detailV2&ccid=XyN%2fh6jF&id=C1B46A0FD3E235565519A000FCEAF62D51C93B8F&thid>.

La interpretación de estos mensajes publicados por Goodwin sería: <<Alibaba. El mayor *retailer* del mundo no tiene productos; Uber, la mayor compañía de taxis del mundo, carece de flota; Airbnb, el mayor proveedor de alojamiento, carece de propiedades inmobiliarias; Facebook, el medio más popular, no crea ningún contenido >> Algo interesante está pasando.



Y es que las empresas colaborativas resuelven una necesidad de un usuario de manera inmediata, y todo a través de sistemas inteligentes móviles, conectando a personas que están en la búsqueda de “algo” con otro grupo de personas que lo ofrece, el abanico de posibilidades puestos a disposición en este esquema, es literalmente infinito y abarca tópicos como comida casera, chefs privados, maquinaria, peluquerías, servicios de guías de turismo y por supuesto hospedaje.

A finales del año 2011, la muy prestigiada revista Time predecía que los modelos de empresas colaborativas iban a transformar al mundo, incluyéndolos entre los diez conceptos más disruptivos del futuro (Coto, 2017).

Se puede considerar que Airbnb es parte de la prehistoria de las empresas colaborativas, Manuel Alonso Cota y Adrián Miranda Falces en su libro “La empresa colaborativa, la nueva revolución económica” narran el modelo de funcionamiento de la siguiente forma:

Supongamos que un matrimonio mayor tiene un piso amplio de cuatro habitaciones en cualquier ciudad; sus dos hijos ya se casaron y viven en el extranjero, por lo que nuestros por lo que nuestros entrañables abuelitos tienen tres cuartos disponibles (el despacho profesional del abuelo, largo tiempo ya jubilado tampoco tiene sentido) y que además de querer complementar un poco la exigua pensión que les ha dejado el Estado, se sienten un poco solitos, ¿para qué tener los cuartos desocupados? Mejor los ofrecen por Airbnb y los alquilan por noche, semana, mes, año o el tiempo que ellos quieran, a los millones de usuarios que la compañía tiene en todo el mundo. Pueden decidir el perfil del cliente que quieren recibir, extranjeros, parejas, solo mujeres, con mascota, viajeros, etc. Airbnb les garantiza –a través de sistemas de puntuación y calificación entre usuarios y clientes, filtros de entrada, perfiles psicológicos e historial de servicio- que la experiencia será segura y agradable para ambos players, anfitriones y huéspedes, cualquier problema quedará registrado en el perfil y, por consiguiente, cada lado dará lo mejor de sí: se fomenta una verdadera meritocracia. (2017, p.32).

Existen muchísimas empresas que pueden ejemplificar a las empresas colaborativas como es Airbnb, en las cuales existe una interacción de personas, sin que medien empresas o incluso otros particulares, los cuales de manera tradicional monopolizaron tales negocios.

Airbnb vino a transformar el negocio del hospedaje residencial, sobre todo, en destinos turísticos, pero, además, vino a transformar al territorio, el desarrollo urbano, la estructura social, entre muchos otros aspectos, la historia, del ahora gigante de las plataformas digitales de hospedaje, es ya parte del acervo popular del famoso Silicon Valley, y sin duda, ejemplo global de las empresas colaborativas.

Leigh Gallagher lo narra de la siguiente manera en su libro “La historia de Airbnb”:

En octubre de 2007, dos graduados desempleados de la escuela de arte que vivían en un departamento de tres habitaciones en San Francisco y necesitaban pagar la renta, hicieron el chiste de alquilar algunos colchones inflables durante un gran congreso de diseño que vino a la ciudad y saturó los hoteles. (2018, p.5).

Este fragmento de la historia ha alcanzado los niveles de leyenda urbana, se ha esparcido en las redes sociales como un claro ejemplo del sueño americano, del éxito del emprendurismo y del impacto de las redes sociales, sin embargo, no es del todo cierto, como el origen de la empresa Airbnb.

A decir de Gallagher (2017) la historia de Airbnb comenzó en el verano del año 2004, casi a cinco mil kilómetros de distancia, en Providence, en un estudio de campo de la RSD. Ahí Brian Chesky y Joe Gebbia eran dos estudiantes que estaban participando en un proyecto de investigación que era financiado por la RSD y la corporación Conair, esta última muy famosa





por sus secadoras de cabello y sus productos de cuidado personal. Gebbia cursaba el cuarto año de la carrera de diseño gráfico e industrial mientras que Chesky acababa de graduarse, la relación que comenzó entre estos dos estudiantes fue lo que propició que al tiempo crearan la aplicación de hospedaje residencial más importante del mundo.

Nuestro país adoptó de manera casi inmediata la utilización de este sistema de hospedaje turístico residencial a través de plataformas digitales y registró para el año 2018 casi cinco millones de llegadas de viajeros, los cuales contrataron a través de este medio digital espacios de hospedaje en casas particulares, posicionando a México en el noveno lugar con mayor impacto económico con 2.7 millones de dólares resultado de los ingresos de los anfitriones y los gastos de los huéspedes (<https://www.eluniversal.com.mx>).

**CUADRO 1: LISTADO DE LOS DIEZ PAÍSES CON MAYOR IMPACTO ECONÓMICO DIRECTO POR AIRBNB CIFRAS EN MILLONES DE DÓLARES ANUALES**

País	Impacto económico directo
<b>Estados Unidos</b>	<b>33 mil 800 millones</b>
<b>Francia</b>	10 mil 800 millones
<b>España</b>	6 mil 900 millones
<b>Italia</b>	6 mil 400 millones
<b>Reino Unido</b>	5 mil 600 millones
<b>Australia</b>	4 mil 400 millones
<b>Canadá</b>	4 mil 300 millones
<b>Japón</b>	3 mil 500 millones
<b>México</b>	2 mil 700 millones
<b>Portugal</b>	2 mil 300 millones

Fuente: elaboración propia con datos obtenidos de la plataforma de Airbnb (2019)

La empresa Airbnb llega a México en el año 2011, cuatro años después de haber sido creada en la ciudad de San Francisco, su crecimiento en nuestra nación fue increíblemente vertiginoso, tanto así, que en los siguientes seis años las operaciones de la empresa escalaron a tal nivel, que el país logró convertirse en líder de su comunidad a nivel América Latina ([www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)).

A la fecha la situación de éxito de Airbnb es impactante, según datos de la empresa en México durante el verano de 2018, el país contaba con más de 95 mil alojamientos de los cuales 12,500 se encuentran en la ciudad de México. Se registraron 50 mil anfitriones, los cuales obtuvieron una ganancia de 400 millones de pesos y se registró la llegada de 2,520,000 huéspedes totales, con una edad promedio de 41 años ([www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)).

Quintana Roo, Jalisco, La Ciudad de México, Baja California Sur y Guanajuato son los estados preferidos por los usuarios, mientras que Ciudad de México, Playa del Carmen, Cancún, Puerto Vallarta y San Miguel de Allende son las cinco ciudades más buscadas ([www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)).

#### METODOLOGÍA

La presente investigación es de tipo cualitativo y corte descriptivo. Se desarrolló en dos fases: La primera consistió en la revisión documental, recolección y análisis de datos de oferta y distribución del hospedaje colaborativo a través de las plataformas que tienen mayor presencia en el municipio de Puerto Vallarta.

Para la segunda fase, mediante trabajo de campo, se identificaron los nuevos desarrollos inmobiliarios que se encuentran en proceso de venta y construcción, con el objetivo de



identificar la dispersión de la zona turística sobre las colonias de residentes locales y los cambios socioeconómicos y territoriales que se están generando derivados del incremento del hospedaje colaborativo en el municipio.

#### EL MUNICIPIO TURÍSTICO DE PUERTO VALLARTA

Puerto Vallarta es uno de los municipios turísticos más importantes del país, cuenta con una superficie de 1,107 km<sup>2</sup>, esto lo ubica en la posición 19 con relación al resto de los municipios del estado; su cabecera municipal es Puerto Vallarta y se encuentra a 16 msnm, el territorio municipal tiene alturas entre los 0 y 2,200 msnm; el 65.8% del municipio tiene terrenos montañosos, es decir, con pendientes mayores de 15°, la mayor parte del municipio de Puerto Vallarta (94.2%) tiene clima cálido subhúmeda, la temperatura media anual es de 21.8°C, mientras que sus máximas y mínimas promedio oscilan entre 31.6°C y 13.4°C respectivamente, la precipitación media anual es de 1,385mm (IIEG, 2019).

MAPA NO. 1: MAPA BASE DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA



Fuente: IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco con base en INEGI, censos y conteos nacionales, 2010-2015.

El municipio de Puerto Vallarta pertenece a la Región Costa-Sierra Occidental, su población en 2015, según la Encuesta Inter censal, es de 275 mil 640 personas; 50.0 por ciento hombres y 50.0 por ciento mujeres, los habitantes del municipio representaban, en ese año, el 82.8 por ciento del total regional (IIEG, 2019).

Este organismo estima que para el 2020 esta población aumentará a 304 mil 141 habitantes, donde 152 mil 066 son hombres y 152 mil 075 mujeres, representando el 3.64 por ciento de la población total del estado.



TABLA NO. 1: POBLACIÓN TOTAL DEL MUNICIPIO

Puerto Vallarta, Jalisco				Población 2015			
Clave	No.	Municipio/localidad	Población total 2010	Población 2015			
				Total	Porcentaje en el municipio	Hombres	Mujeres
		067 PUERTO VALLARTA	255,681	275,640	100.00	137,779	137,861

Fuente: IIEG, Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco con base en INEGI, censos y conteos nacionales, 2010-2015.

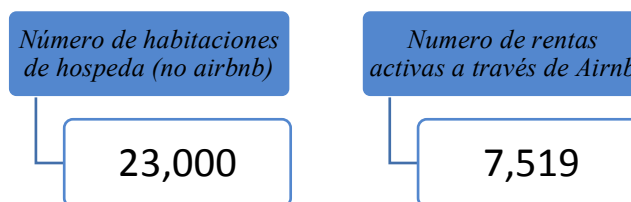
Puerto Vallarta es considerado el segundo destino turístico más importante del país al que arriban 4 millones 50 mil visitantes, dejando una derrama económica superior a los 15 mil quinientos millones de pesos (Datatur, 2019).

El destino cuenta con 23 mil habitaciones de hospedaje distribuidos en hoteles desde clasificación especial, boutique, gran turismo, cinco estrellas y hasta una estrella (Datatur, 2019). AIRBNB EN PUERTO VALLARTA, LA EXPANSIÓN DE LA FRANJA TURÍSTICA SOBRE EL ESPACIO RESIDENCIAL.

Airbnb llega a Puerto Vallarta en el año de 2012, desde entonces y a la fecha su crecimiento se ha dado de manera impresionante, colocándolo como uno de los destinos que más han desarrollado este sistema de hospedaje.

Este modelo generado a partir de plataformas digitales ha propiciado una serie de efectos y transformaciones, muy interesantes en el destino. Para este 2019, el número de rentas activas es de 7519 lo que coloca a este sistema de hospedaje, como la tercera parte de la oferta de hospedaje en el Municipio.

CUADRO NO. 3: COMPARATIVO CUANTITATIVO DE ESPACIOS DE HOSPEDAJE



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Datatur y Airdna

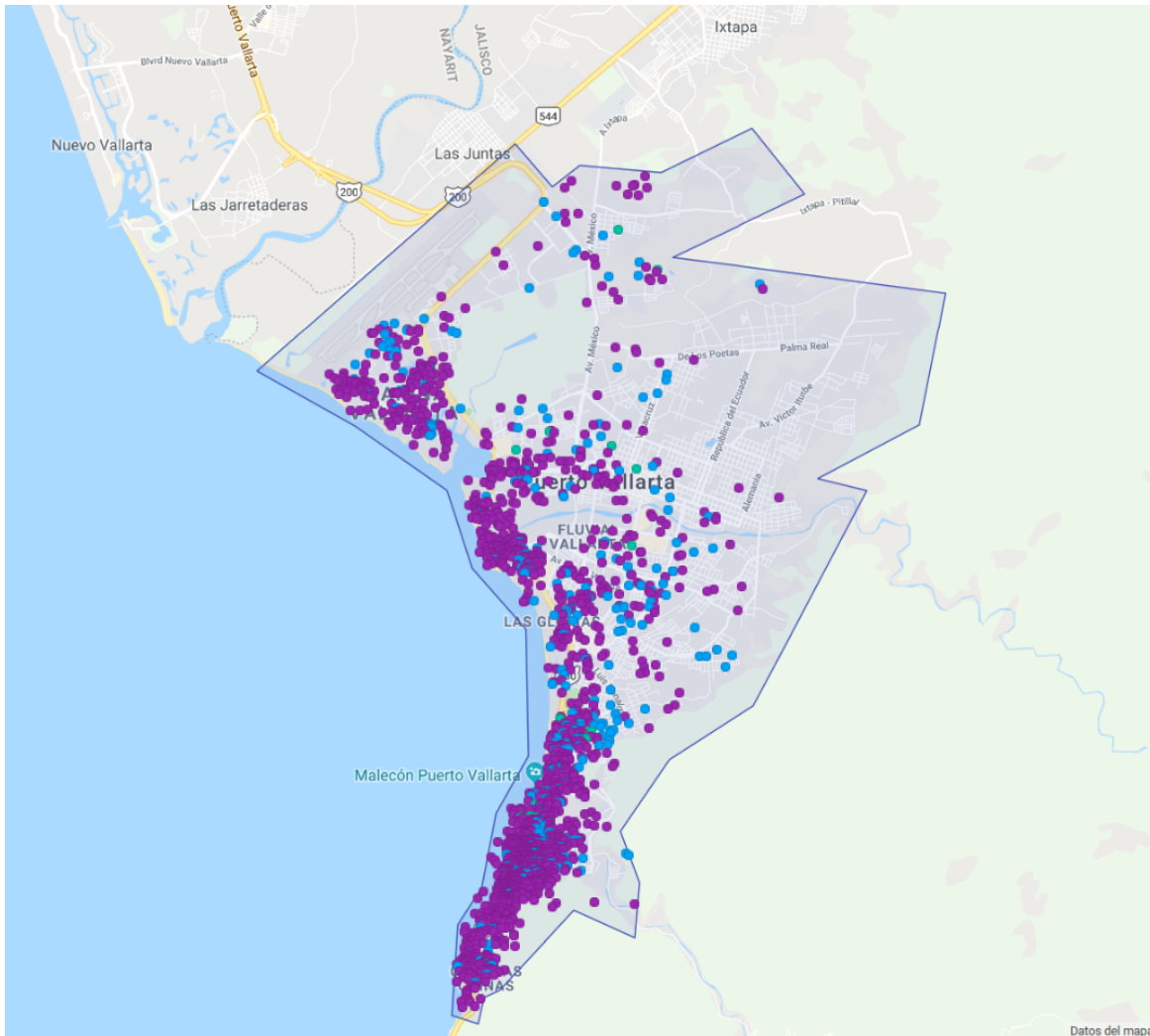
Lo interesante del dato, además del hecho de que 1 de cada 3 visitantes prefieren hospedarse a través de las plataformas digitales, es que estos espacios no se sitúan en su totalidad en las zonas consideradas turísticas, sino, que se han dispersado a través de todo el municipio incluso, en las colonias populares de bajo perfil socio-económico, sin embargo, para fines del presente documento, se pondrán como ejemplo tres colonias de gran importancia y tradición para el destino, La 5 de diciembre, Emiliano Zapata y Zona Romántica. Lugares donde, además, se puede evidenciar el desmedido desarrollo inmobiliario, la mutación de espacios hoteleros, ahora comercializados a través de plataformas digitales y de las fincas particulares que se rentan a través de este mismo sistema.

Pero también veremos cómo el proceso de expansión inmobiliaria se ha dado de manera intensa en colonias como Versailles, 5 de diciembre y en la zona intermedia entre la zona hotelera norte y



centro en donde se comienza a ver la construcción de torres para fines de hospedaje turístico residencial comercializado bajo el esquema de plataformas digitales.

## MAPA NO. 2: DISTRIBUCIÓN TOTAL DE LOS ESPACIOS DE HOSPEDAJE OFERTADOS A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DE AIRBNB



Fuente: [www.airdna.co](http://www.airdna.co)

De las 7,519 rentas activas que existen en este destino turístico, el 86% de estos espacios son rentados de manera total (*Entire home*) mientras que el otro 14% son rentas de cuartos privados dentro de una finca particular (*Private room*) y un porcentaje menor al 1% son habitaciones compartidas (*Shared room*).

El porcentaje más grande de rentas activas se encuentran en 3 de las colonias más tradicionales del destino y en las que, además, se ha concentrado el mayor número de desarrollo inmobiliarios destinados, en su mayoría, a su comercialización a través de Airbnb, este crecimiento urbano absorbió áreas de vivienda de la población local, dejando atrás la exclusividad de la franja turística tradicional.

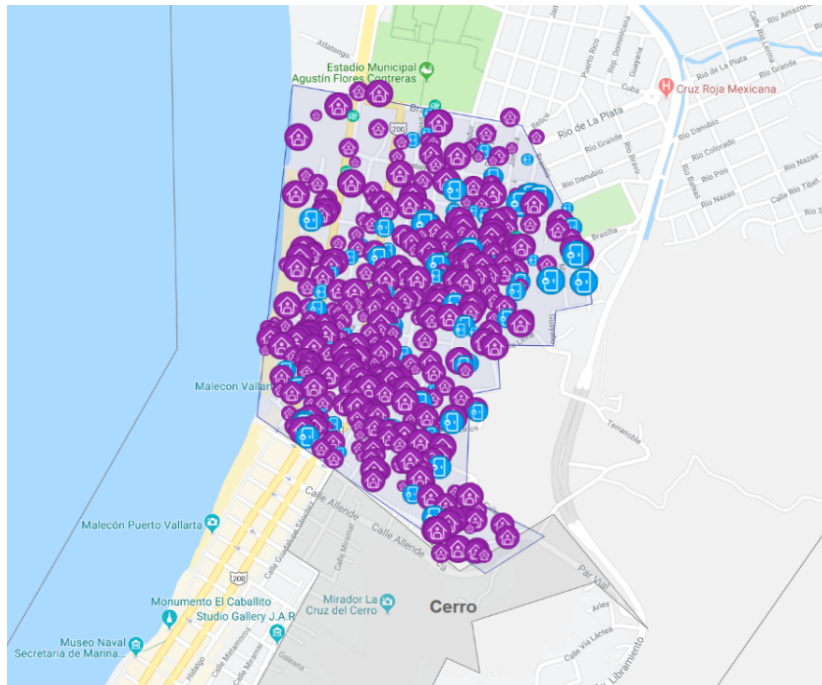


### *Colonia 5 de diciembre*

La colonia 5 de diciembre cuenta en la actualidad con 511 rentas activas de las cuales el 79% de ellas son rentas del total del inmueble y el resto son cuartos privados mientras que una muy pequeña porción y al igual que el resto del municipio, son habitaciones compartidas (www.airdna.co).

Este proceso de desarrollo inmobiliario ha propiciado que se diluya la frontera que dividía la zona turística de los espacios residenciales, en esta colonia, la mayoría de las fincas eran de uso particular, de personas en su mayoría de edad avanzada y que, en virtud de un proceso de dispersión familiar, contaban con espacios de hospedaje sub utilizados, los cuales se ofertaron a través de esta plataforma, allegándose de un recurso extra, claramente bajo el argumento de las economías colaborativas, al ver el éxito de esto, otros propietarios han iniciado procesos de construcción en sus viviendas con el mismo fin.

**MAPA NO. 3: DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS DE HOSPEDAJE OFERTADOS A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DE AIRBNB EN LA COLONIA 5 DE DICIEMBRE**



Fuente: [www.airdna.co](http://www.airdna.co)





IMAGEN 1.- INMUEBLE EN EL QUE SE UBICABA EL CINE COLONIAL EN LA COLONIA 5 DE DICIEMBRE



Fuente: Derechos de la imagen @Alfonso Baños

IMAGEN 2.- ACTUAL EDIFICIO CONSTRUIDO CON FINES DE VIVIENDA TURÍSTICA Y QUE REMPLAZO EL EDIFICIO DE LA IMAGEN ANTERIOR (1)



Fuente: Derechos de la imagen @Alfonso Baños

### *Colonia Emiliano Zapata*

Otra de las colonias de mayor tradición en el municipio es la conocida como Emiliano Zapata, enclavada en la zona centro de la ciudad, un lugar de residencia de las familias con mayor historia y tradición en el destino, ellos han librado una larga batalla en contra de los desarrolladores inmobiliarios (Baños, 2019) quienes poco a poco convencen a los residentes de







### IMAGEN 3.- CONSTRUCCIONES REALIZADAS EN VIVIENDAS PARTICULARES EN LA COLONIA EMILIANO ZAPATA PARA COMERCIALIZARSE COMO HOSPEDAJE TURÍSTICO RESIDENCIAL A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES

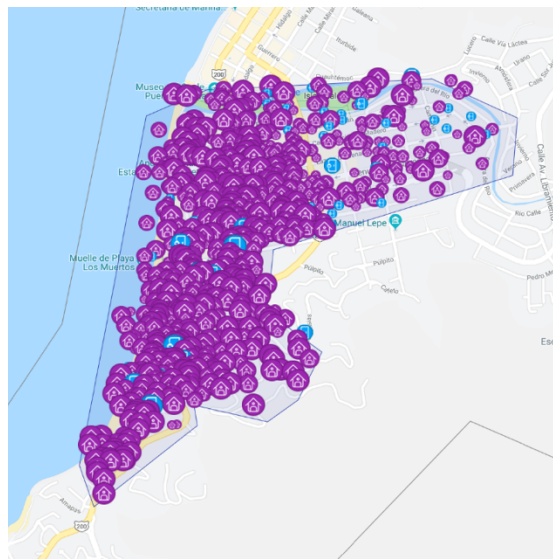


Fuente: Derechos de la imagen @Jorge L. López

#### *Zona Romantica*

Por último, tenemos la colonia conocida como la Zona Romántica, ubicada en el corazón del destino. Solía ser un espacio de cohesión social bastante interesante entre la población local y los visitantes, en esta parte de la ciudad existen en la actualidad 2,317 rentas activas, de las cuales un 92% son de viviendas completas y el restante 8% son habitaciones privadas ([www.airbna.co](http://www.airbna.co)).

#### MAPA NO. 5: DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS DE HOSPEDAJE OFERTADOS A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DE AIRBNB EN LA ZONA ROMÁNTICA



Fuente: [www.airdna.co](http://www.airdna.co)



#### IMAGEN 4.- EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS CONSTRUIDOS EN LA ZONA ROMÁNTICA QUE FLANQUEAN A UNA TRADICIONAL VIVIENDA DEL DESTINO



Fuente: Derechos de la imagen @Jorge L López

Lo que sucede en estas tres colonias representativas del municipio (5 de diciembre, Emiliano Zapata y Zona Romántica) se está reproduciendo en otros espacios de vivienda de la población local, espacios como la colonia Versalles e incluso colonias de la popular zona del Pitillal están adoptando este modelo de negocio, que poco a poco llegará a todas las colonias del destino.

##### *Colonia Versalles y 5 de diciembre*

El proceso de expansión inmobiliaria, que se ha dado de forma masiva a partir de la llegada del sistema de hospedaje colaborativo en Puerto Vallarta y ha tomado un nuevo impulso, sobre todo, en las colonias conocidas como Versalles y 5 de diciembre, espacios habitacionales no turísticos y que en los últimos 5 años ha experimentado un singular crecimiento de espacios de departamentos para uso turístico residencial, absorbiendo espacios baldíos y fincas rusticas originales de estas colonias.

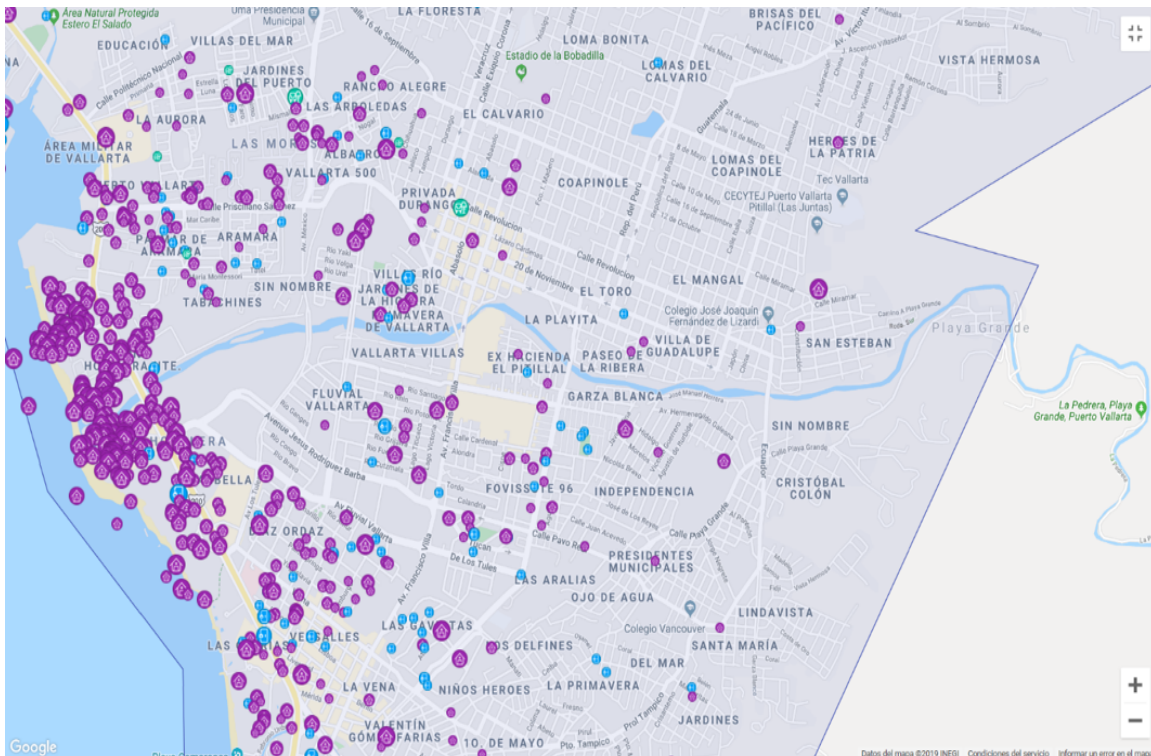
De acuerdo a datos obtenidos en esta investigación, en estos espacios de población la mayor parte de las viviendas son de uso particular o comercial, pero de unos años a la fecha, a raíz de la apertura de una serie de vialidades importantes en una zona residencial de nombre Fluvial Vallarta, la colonia Versalles presenta cambios drásticos debido a la masiva construcción de torres de departamentos dispersas por toda la colonia, misma situación que se vive en la colonia 5 de diciembre y en la zona intermedia entre la zona hotelera norte y la zona centro de la ciudad.





No se tienen aún datos concretos de estas zonas de la ciudad, pero se puede advertir que el número de rentas activas va en aumento, así como el número de edificios y departamentos que se comercializan a través de las plataformas digitales. Situación similar ocurre con las viviendas de particulares, quienes al ver la situación de desarrollo inmobiliario que está ocasionando este fenómeno del hospedaje colaborativo, deciden cambiar de espacio de vivienda y promover su inmueble.

### MAPA NO. 5: DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS DE HOSPEDAJE OFERTADOS A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA DE AIRBNB EN LAS COLONIAS VERSALLES Y 5 DE DICIEMBRE



Fuente: [www.airdna.co](http://www.airdna.co)



## IMAGEN 5.- TORRES DE DEPARTAMENTOS CONSTRUIDOS EN LA COLONIA VERSALLES QUE MUESTRA EL CRECIMIENTO INMOBILIARIO QUE CONTRASTA CON LAS VIVIENDAS TRADICIONALES



Fuente: derechos de la imagen @Jorge L López

### CONCLUSIONES

Sin duda, las economías colaborativas vinieron a refrescar los paradigmas económicos en el mundo, el binomio de este con las tecnologías de la información y la comunicación han sido de enorme utilidad en el sector turístico y más aún en el de los servicios turísticos, como el hospedaje residencial.

Puerto Vallarta ha sido, gracias a sus muy particulares características, uno de los destinos más buscados para el desarrollo del modelo de hospedaje colaborativo a través de Airbnb principalmente, quienes no han enfrentado ningún tipo de conflicto con el sector hotelero.

Airbnb ha tenido éxito en este destino desde 5 ópticas:

- a) Los espacios de vivienda particular que se encontraban sub utilizados o en desuso y que hoy son ofertadas por sus propietarios a través de las plataformas digitales.
- b) Los espacios de vivienda particular que, al ver el éxito del negocio, ven en la renta de espacios una manera de allegarse de recursos y construyen en sus viviendas espacios adicionales para ofertarlos.
- c) La transformación del espacio tradicional en las colonias céntricas para convertirlas en edificios de gran escala que son ofertados a través de las plataformas.
- d) Los hoteles que al ver que su ocupación disminuye, ofertan algunas de sus habitaciones a través de este modelo de renta.
- e) Los regímenes de condominios (verticales y cotos) que son ofertados por sus propietarios a través de las plataformas, sobre todo las temporadas que sus propietarios no los utilizan.



Los puntos a, b y c son los que propician que la frontera entre el espacio turístico y el habitacional local se diluya, y se genere una voraz mancha de hospedaje que abarca las zonas más insólitas del Municipio.

En muchas de las colonias propias de la población local, se ve como se están levantando grandes torres de departamentos, las grúas y las varillas adornan los amaneceres y atardeceres a todo lo largo y ancho del destino.

Durante la presente investigación aún quedan muchas dudas que habrá que resolver, como, por ejemplo:

- a) ¿Cuántos de estas rentas que se ofertan a través de Airbnb ya existían y cuantas se han construido a partir de la llegada del modelo al destino?
- b) ¿Cuál es la percepción de los residentes al ver como la tranquilidad habitual de sus espacios de vivienda se ve afectada?
- c) ¿Hasta dónde ha impactado en los servicios básicos de las colonias con la saturación de nuevas construcciones?
- d) ¿Los regímenes de condominio como procederán ante la evidente violación de sus reglamentos internos?
- e) ¿Esta situación es propia de Puerto Vallarta o es igual en otros destinos de sol y playa del país?
- f) ¿Las condiciones de complicidad inmobiliaria entre desarrolladores y gobierno es una causal propia de este municipio o de otros destinos turísticos o porque el desarrollo de Airbnb es mayor aquí?

Estas y otras dudas más, que tienen que ver con lo social, lo ambiental y lo político aún están sin respuesta ante un modelo de hospedaje que crece sin que nadie se dé por enterado, ni el gobierno municipal, ni los propios empresarios han asumido una actitud responsable de analizar a fondo este modelo, sus esfuerzos se centran en las ganancias que puedan obtener por conducto de impuestos sin preocuparse porque en el destino existen personas necesitadas que sí hacen valer el paradigma original de las economías colaborativas.

#### BIBLIOGRAFÍA

- Gobierno del estado de Jalisco. (2019). *Diagnostico Municipal de Puerto Vallarta*. Instituto de información estadística y geográfica de Jalisco.
- Baños, JA. (2019). Arquitectura y urbanismo en Puerto Vallarta en el centenario como municipio. En H. Pérez y A. Baños (coords.), *Puerto Vallarta, 2018. Temas del Centenario* (pp. 99-111). Guadalajara, México: Colegio de Jalisco y Universidad de Guadalajara.
- Bulchand, J. (2017). *La Revolución de la Economía Colaborativa*. España: CID
- Coto, M. (2017). *La empresa colaborativa, la nueva revolución económica*. España. Pearson
- Gallagher, L. (2017). *La historia de Airbnb*. México. Conecta
- Huízar, MA. (2005). *El impacto del turismo del segundo hogar en Puerto Vallarta*. Tesis de Maestría.
- López, JL. (2020). *Análisis del turismo residencial en Puerto Vallarta, de la segunda residencia al hospedaje colaborativo*. Tesis doctoral
- Munart, P. (2010). *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*. Madrid, España. Dykinson





Rifkin, J. (2000). *La era del acceso, la revolución de la nueva economía*. Barcelona, España:  
Paidós

Consultas electrónicas

[www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)

[www.airdna.co](http://www.airdna.co)

[www.datatur.sectur.gob.mx](http://www.datatur.sectur.gob.mx)

[www.eluniversal.com.mx](http://www.eluniversal.com.mx)