

La adquisición de bienes inmuebles por compradores extranjeros en zonas costeras y fronterizas de México (2008-2019)

Andrés Colorado Giraldo*
Investigador independiente (México)

Resumen: Numerosos estudios discuten sobre los impactos generados por la afluencia de compradores extranjeros en los mercados inmobiliarios de localidades costeras y turísticas. Sin embargo, estimar el número de compradores, su grado de concentración en el territorio; el tipo y tamaño de la propiedad adquirida resulta una tarea compleja tanto por dificultades conceptuales como por limitaciones empíricas. Este trabajo analiza el mercado de compradores extranjeros en zonas costeras y fronterizas de México desde una aproximación cuantitativa basada en registros de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) durante 2008-2019. El análisis reveló una alta concentración en un conjunto de localidades y variaciones entre destinos respecto a la nacionalidad de los compradores y la superficie promedio de la propiedad adquirida. Estos hallazgos aportan a la discusión sobre la extranjerización del espacio local desde diferentes perspectivas como el turismo residencial, la migración norte-sur y el acaparamiento de tierras.

Palabras Clave: Extranjerización; Fideicomisos; Turismo residencial.

The acquisition of real estate by foreigners in coastal and border areas of Mexico (2008-2019)

Abstract: Numerous studies discuss the impact generated by the influx of foreign buyers onto the real estate markets of coastal and tourist towns. However, estimates on the number of buyers, their degree of concentration in the territory, the type and size of the property acquired, are hard to calculate due to both conceptual difficulties and empirical limitations. This work examines the market of foreign buyers in the coastal and border areas of Mexico from a quantitative approach based on the records of the Ministry for Foreign Affairs (MFA) from 2008-2019. The analysis reveals a high concentration of foreign buyers in a group of localities as well as variations between destinations regarding buyers' nationality and the average area of the purchased property. These findings contribute to the discussion on the "alienation" of local space from different perspectives such as residential tourism, north-south migration and land grabbing.

Keywords: Alienation; Bank trusteeship; Residential tourism.

1. Introducción

Mientras que los flujos migratorios comúnmente reconocidos en la región se piensan desde América Latina hacia Estados Unidos, Canadá y Europa existe un movimiento en la dirección opuesta motivado en buena medida por los mercados inmobiliarios en el sur. Dicho mercado resulta altamente atractivo para compradores que pueden activar rentas diferenciales basadas en un cambio de divisa que les resulta favorable (Hayes, 2018). Además de aquellos individuos que oscilan entre la figura del turista y el migrante, es posible identificar grandes inversionistas que adquieren vastas extensiones de tierra. Así pues, el arribo de actores extranjeros y su participación en los mercados de tierras y bienes raíces es un tema de discusión desde diferentes perspectivas.

Definir las fronteras entre migración y turismo resulta cada vez más difícil (Huete & Mantecón, 2010; Oehmichen-Bazón, 2019). Los compradores extranjeros pueden radicarse de manera más o menos

* Investigador independiente (México); E-mail: acolorado@colmex.mx

permanente en las localidades de destino; mantener un estilo de vida transnacional y tener diferentes motivaciones para adquirir una propiedad como, por ejemplo, jubilarse, invertir, o disponer de una segunda vivienda como espacio de descanso. A su vez, la consolidación de una comunidad extranjera residente propicia la llegada de migrantes jóvenes, económicamente activos, quienes se incorporan al mercado laboral a fin de ofrecer diferentes productos y servicios (Díaz Copado, 2013). En consecuencia, los compradores extranjeros pueden conceptualizarse de diversas maneras según la perspectiva que se favorezca, bien sea migrantes por estilo de vida (Benson & O'Reilly, 2009; Benson & Osbaldiston, 2014; Duncan, Cohen, & Thulemark, 2013), propietarios de segundas residencias (Clausen & Velásquez, 2018); migrantes internacionales de retiro (Rojas, LeBlanc, & Sunil, 2014; Sunil, Rojas, & Bradley, 2007; Truly, 2002; Warnes, 2009); turistas residenciales (van Noorloos, 2013).

Estudios previos han documentado como la afluencia de compradores extranjeros y el desarrollo inmobiliario asociado pueden acentuar procesos de segregación socio-residencial preexistentes y un incremento en el costo de vida —y particularmente de los bienes raíces— (de la Torre, 2018; Domínguez Aguilar, Rubiales Pérez, Bayona-i-Carrasco, & Bayona-i-Carrasco, 2018; Hayes, 2018; van Noorloos, 2014); ocasionar conflictos socio-territoriales por la pérdida de acceso a lugares representativos para la comunidad local, el despojo y acaparamiento de tierras (Bastos, 2013; Díaz Copado, 2013; López-López, Cukier, & Sánchez-Crispín, 2006) y disputas por el uso de recursos naturales y su disponibilidad a futuro (Casas Beltrán, Beltrán Morales, Castellanos, & Solís Cámara, 2013). Sin embargo, los migrantes en su condición de propietarios de bienes raíces y actores en los mercados inmobiliarios locales han sido aspectos menos explorados (Cabrera Jara, 2019; Colorado Giraldo, 2019; Gibler, Taltavull, Casado-Díaz, Casado-Díaz, & Rodríguez Rodríguez, 2009; Kiy & Mcenany, 2010b, 2011; Sloane & Silbersack, 2020).

En el otro extremo del espectro, desde el acaparamiento de tierras se ha discutido sobre los actores extranjeros que adquieren vastas extensiones de tierra destinadas a la producción agrícola, de biocombustibles o la conservación ambiental (Borras, Franco, Gómez, Kay, & Spoor, 2012; Vásquez García, 2017). Si bien un elemento distintivo de ésta discusión es la escala, tanto respecto a la extensión territorial como del capital invertido (Borras et al., 2012); algunos autores han alertado sobre una posible “fetichización” de la hectárea (Edelman, 2013) donde al enfocarse en el tamaño de la propiedad adquirida se podrían perder de vista otros aspectos claves como la transformación o no de las relaciones sociales, el control de cadenas de suministro, las relaciones laborales, el desplazamiento de comunidades, entre otros. En esta línea, Sánchez Ayala et al. (2018, p. XXI) proponen el término acaparamiento territorial, a fin de acentuar “las implicaciones socioespaciales de las políticas y dinámicas en relación con la tierra para los individuos y las comunidades en términos de impactos, influencias y (re) significados de sus territorios y territorialidades.”

Los términos acaparamiento y extranjerización de tierras no son equivalentes. “No siempre la extranjerización requiere o resulta en acaparamiento de tierras, y no siempre el acaparamiento de tierras resulta o está involucrado en procesos de extranjerización.” (Sánchez Ayala et al., 2018, p. XVIII). En consecuencia, se ha afirmado que los estudios enfocados en las transacciones de tierra a gran escala ignoran formas más sutiles y cotidianas de extranjerización de la propiedad en América Latina (Mollett, 2016; van Noorloos, 2013, 2014) y del acaparamiento de tierras entendido en un sentido amplio (Zoomers, 2010). Estos procesos están estrechamente relacionados con la globalización, la liberalización de los mercados de suelo, el auge de la Inversión Extranjera Directa (IED) (Zoomers, 2010).

Se observa que la participación de compradores extranjeros en los mercados inmobiliarios locales de América Latina permanece como una dimensión poco explorada en los estudios sobre migración, y también en aquellos sobre acaparamiento de tierra. A su vez, y particularmente en el caso mexicano, los estudios desde el turismo residencial han favorecido las aproximaciones basadas en métodos cualitativos y el estudio detallado de localidades puntuales y, en menor medida, se ha recurrido al uso de bases de datos; la aplicación de encuestas y los estudios comparativos entre dos o más destinos (Hiernaux, 2005; Lardiés-Bosque & Montes de Oca, 2006; Lizárraga Morales, Mantecón, & Huete, 2015). Si bien esto ha permitido reconocer diversos impactos, positivos y negativos, en los entornos locales, así como discutir las relaciones de poder entre los actores involucrados; pocas veces se han acompañado de referencias concretas o estimaciones a un contexto más amplio, que permitan observar diferencias en el tamaño del mercado de compradores extranjeros entre destinos y su comparación sistemática.

Este trabajo analiza, desde la perspectiva de extranjerización del espacio local, la afluencia de compradores extranjeros de bienes inmuebles en localidades costeras de México. Las preguntas formuladas son ¿cuál es el tamaño del mercado de compradores extranjeros en zonas costeras y fronterizas de México en los últimos años? ¿qué tan concentrado está este mercado en el territorio? ¿qué particularidades es posible identificar entre regiones? . La fuente de información utilizada son los registros administrativos

de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE), durante los últimos doce años (2008-2019), sobre autorizaciones para la constitución de fideicomisos —requisito establecido en la legislación vigente para que los extranjeros accedan al dominio de un bien raíz—.

2. La extranjerización del espacio local

Zoomers (2010) define la extranjerización del espacio local como el incremento en la propiedad del suelo por actores de larga distancia —muchas veces ausentes— y no de las personas de la comunidad local. Estos actores se valen de una matriz de enlaces que permite establecer conexiones entre personas y lugares a escala mundial. Más allá de un enfoque centrado en las crisis por alimentos o combustible; Zoomers (2010) identifica otros cambios en la propiedad y uso del suelo como la migración por estilo de vida, la migración internacional de retiro y el turismo residencial. En esta línea, investigaciones previas en localidades costeras en Centroamérica han identificado como la afluencia de extranjeros compradores y el desarrollo del turismo residencial fragmenta la propiedad del suelo —contrario a contribuir a su concentración— lo que provoca su extranjerización y el desplazamiento de la población local (van Noorloos, 2013, 2014).

En México, uno de los aspectos más visibles en el proceso de extranjerización es la dolarización de los mercados inmobiliarios locales, que se orientan a aquellos compradores con mayor poder adquisitivo. No obstante, la mayor parte de los trabajos generados por la llegada de los nuevos residentes son pagados de acuerdo con el “mercado campesino” y no el “mercado moderno” de los países de origen de los migrantes (Bastos, 2013). En consecuencia, los precios de los bienes raíces no siguen la lógica de los ingresos promedio en el lugar de destino, es decir de los hogares locales, produciéndose una segmentación del mercado inmobiliario y de los precios de la tierra con diferentes productos y actores (van Noorloos, 2013). Igualmente, es importante notar que no se trata de mercados restringidos a compradores extranjeros. Estas localidades son a su vez importantes destinos turísticos nacionales donde las familias mexicanas de ingresos medios y altos suelen tener segundas viviendas. No es claro en qué medida esta población participa y es fuerza impulsora de algunas de las transformaciones (Schafran & Monkonen, 2011).

No todos los migrantes son propietarios de un bien raíz. En una encuesta aplicada a 840 estadounidenses residentes en localidades costeras del norte de México¹, Kiy & McEnany (2010b) encuentran que 77.2% son propietarios de una vivienda y 16.4% son inquilinos. Una tercera parte de los encuestados afirmó que ya eran dueños de alguna propiedad en México al momento de su jubilación y casi la mitad reside en México de manera permanente. En Mazatlán (Sinaloa), a partir de una encuesta aplicada a 200 ciudadanos estadounidenses residentes, Lizárraga Morales et al. (2015) identifican que seis de cada diez son propietarios de una vivienda, con una mayor tendencia a adquirir viviendas unifamiliares que apartamentos en edificios de gran altura. Por otra parte, en un estudio en el Lago de Chapala (Jalisco) con base a una muestra de 211 estadounidenses retirados, Sunil, Rojas y Bradley (2007) encuentran que la mayor parte de los encuestados habitan una vivienda alquilada (56.8%).

No es claro a qué se pueden deber estas diferentes tendencias en el alquiler y la propiedad entre destinos. Algunos factores explicativos podrían ser que la migración a México se considere un proceso temporal; que los encuestados se encuentren en un momento inicial del proceso migratorio y recurran a la renta previo la adquisición de una propiedad o durante el proceso de compra; que se favorezca un estilo de vida transnacional y se privilegie mantener la vivienda en el país de origen o posibles diferencias en el ingreso promedio de los migrantes por regiones, como ya han documentado estudios previos (Migration Policy Institute, 2006). Es interesante observar que los residentes extranjeros no necesariamente son “actores ausentes” en términos de Zoomers (2010). Diversos estudios han documentado como la comunidad extranjera residente —que con el tiempo desarrolla un sentido de pertenencia del que carece el turista— se involucra de manera activa en la creación y operación de asociaciones civiles y acciones orientadas a la protección del medio ambiente y el apoyo a población vulnerable; así como en el fortalecimiento de la economía local (Clausen, 2016; Colorado Giraldo, 2019; Kiy & Mcenany, 2010a; Pinley Covert, 2017).

Contar con información sobre las transacciones de bienes raíces por extranjeros es complejo. Muchos de los compradores ingresan y permanecen en el país como visitantes y la información sobre transacciones inmobiliarias normalmente no está sistematizada o pertenece a agremiaciones y asociaciones privadas. Sin embargo, trabajos previos han demostrado la utilidad de los registros administrativos en el estudio de la migración internacional (Caballero, Cadena, & Kovak, 2018; Salazar Cruz, 2012) aun cuando su diseño conceptual no necesariamente responde a fines estadísticos —como censos y encuestas— y

privilegia el control y seguimiento del trámite (Cobo & Rodríguez, 2012). En consecuencia, dichos registros están insertos dentro de un esquema operativo institucional y un marco jurídico particular que determinan el análisis, el alcance y las limitaciones de la información disponible. A continuación, se detalla en el procedimiento de acceso a la propiedad por extranjeros en México.

3. La compra de bienes inmuebles por extranjeros en México

La legislación mexicana establece diferentes mecanismos para que las personas y empresas extranjeras accedan a la propiedad de un bien inmueble en función de su ubicación. La franja de territorio de cincuenta kilómetros desde donde rompen las olas hacia el interior y de cien kilómetros en las fronteras está definida en la constitución y la Ley de Inversión Extranjera (LIE) como la *zona restringida*. En esta área los compradores extranjeros no pueden acceder al dominio directo, aunque sí a través de un fideicomiso, mientras que fuera de la zona restringida, sí pueden acceder al dominio directo. En ambos casos, como requisito para formalizar la compra, se debe tramitar una autorización ante la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) bien sea una *autorización para la constitución de fideicomisos en la zona restringida* o un *convenio de renuncia para la adquisición de bienes inmuebles fuera de la zona restringida*. En este trabajo nos centraremos en el análisis de las autorizaciones de fideicomisos.

Bajo la figura del fideicomiso, una institución bancaria mexicana (fiduciaria) mantiene los derechos de propiedad del bien inmueble, en tanto la persona extranjera (fideicomisaria) es la beneficiaria y mantiene los derechos de uso y disfrute sobre el bien con libertad para vender, rentar, construir o transmitir en herencia. Los fideicomisos tienen una duración máxima de cincuenta años, a cuyo término pueden ser renovados. Esta figura se aplica desde los años setenta y busca tanto fomentar la inversión extranjera como regular el acceso a la propiedad y evitar el uso de distintos subterfugios como prestanombres, promesas de compraventa o la simulación de contratos y diversos actos jurídicos como sociedades dobles con participación mexicana y extranjera, membresías a clubes y asociaciones con derecho a adquirir lotes y construir (Cabral Bowling, 1998). Estas prácticas continúan en una medida indeterminada hoy en día.

La SRE, como entidad facultada para autorizar los fideicomisos, desarrolló el Sistema Integral para el Artículo 27 Constitucional-SIPAC27² que consiste en un portal web donde la fiduciaria registra la información que luego es validada por la SRE. Esta base de datos constituye la fuente de información utilizada en el presente trabajo. En el siguiente apartado se describe en la metodología.

4. Fuente de Información y Metodología

Se utiliza la base de datos de autorizaciones para la constitución de fideicomisos en la zona restringida emitidos por la SRE durante 2008 a 2019 solicitada a través de la Plataforma Nacional de Transparencia (PNT)³ y que contiene información sobre la entidad fiduciaria, nacionalidad del fideicomitente, tipo de solicitante (persona moral o persona física), duración del fideicomiso, uso del inmueble, localización —que fue agregada en todos los casos a nivel municipio y estado—, superficie (m²). La base de datos suministrada por la SRE contiene un total de 40 461 registros.

Algunas anotaciones sobre el alcance de la fuente. La base de datos contiene únicamente información de los compradores recientes, aquellos compradores extranjeros que adquirieron su propiedad con anterioridad al 2008 escapan a la fuente utilizada. Además de los subterfugios indicados en el apartado anterior, aquellas familias con miembros mexicanos y extranjeros, o personas con doble nacionalidad, pueden acceder a la propiedad directamente. Al ser datos anonimizados no es posible identificar los registros que corresponden a autorizaciones sobre un mismo inmueble que, por ejemplo, haya sido comprado y vendido en dos o más oportunidades durante el periodo de estudio. Desde otra perspectiva, esto permitiría captar con mayor detalle el número de transacciones realizadas; una suerte de “termómetro” de los mercados inmobiliarios estudiados.

La unidad de superficie predeterminada en el SIPAC es metros cuadrados. En los registros no se especifica si la propiedad adquirida corresponde a un predio vacante o una construcción y, en caso de tener una construcción, no se especifica si la superficie registrada corresponde al área total construida, el área ocupada en primer piso o al área del predio. A pesar de estas limitaciones se propone un ejercicio exploratorio a fin de analizar dos dimensiones. Primero, el tamaño promedio de las propiedades adquiridas y segundo, explorar qué porcentaje sobre el total de la superficie aprobada, está concentrada en las propiedades de mayor tamaño. Para la clasificación se definieron ocho rangos de superficie a) de 40 a

299 m²; b) de 300 a 499 m²; c) de 500 a 999 m², d) de 1 000 a 2 499 m²; e) de 2 500 a 4 999 m²; f) de 5 000 a 9 999 m²; g) de 10 000 a 19 999 m² y h) más de 20 000 m² (dos o más Hectáreas-Ha).

Los registros con valores de superficie extremos fueron excluidos del análisis. Se definió un límite inferior de 40 m² a partir de un estudio de la oferta de propiedades en venta⁴ en localidades costeras. Bajo este criterio se eliminaron 830 registros con un área inferior a los 39.9 m²; 22 en los que no se especificaba la superficie y dos con valores extremos de superficie superior a los 29 km². En consecuencia, el análisis de superficie se efectuó sobre una muestra de 39 609 registros a nivel nacional y, en el caso de cada municipio, sobre una muestra ligeramente inferior al total de cada caso⁵.

La estrategia analítica se compone de tres apartados. En el primero se presentan las cifras de compradores a nivel nacional por estado y el uso declarado, y posteriormente se identifican quince municipios que concentraron ocho de cada diez autorizaciones de fideicomisos emitidos por la SRE. En el segundo, a nivel nacional y para los municipios seleccionados se identifica la participación por nacionalidades. En el tercero, se indaga sobre la superficie promedio de la propiedad adquirida y el grado de concentración sobre el total de superficie aprobada bajo la figura de fideicomisos

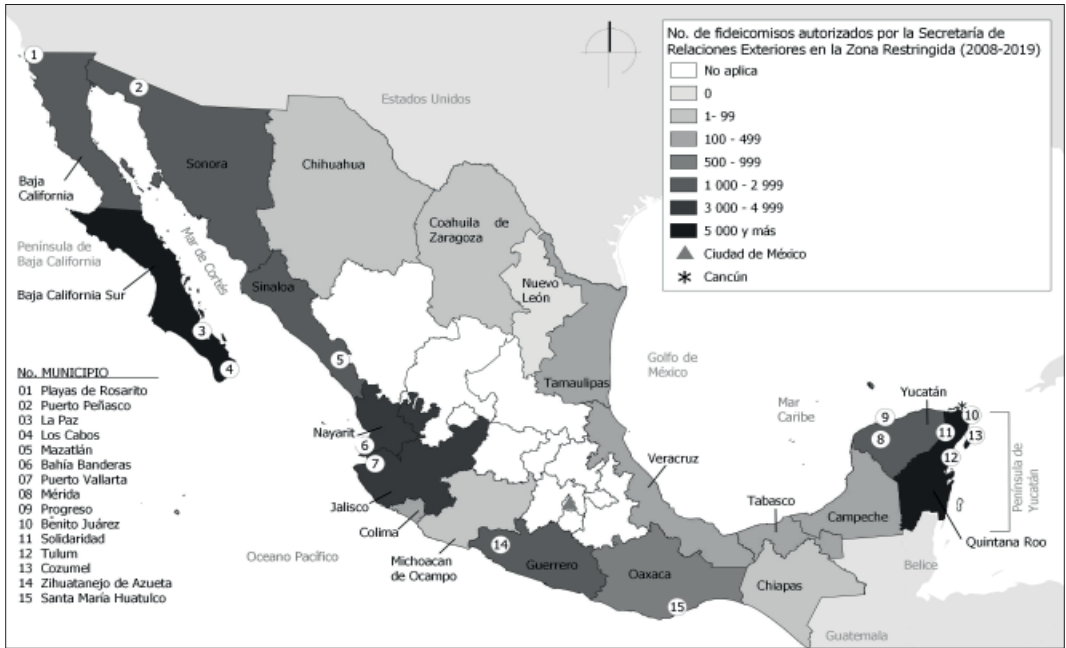
5. Resultados

Contexto nacional

Los extranjeros compradores de bienes inmuebles están altamente concentrados en diferentes porciones del territorio nacional. Siete —de veinte estados costeros y/o fronterizos— concentran el 87.0% del total de las autorizaciones de fideicomisos: Quintana Roo (24.4%), Baja California Sur (20.4%), Jalisco (12.0%), Nayarit (10.8%), Sonora (7.3%), Baja California (6.1%) y Yucatán (5.9%) (Ver Figura 1). En un análisis año a año se registran cambios importantes. 2008 fue el año con el mayor número de autorizaciones con 4 937 mientras que entre 2009 y 2013 se observa una caída en el número de autorizaciones; algunos factores que podrían explicar esta reducción son la crisis económica de 2008, la gripe AH1N1 en 2009 y la escalada en la violencia, temas que discutimos más adelante. A partir de 2014 se registra un incremento progresivo, con un mayor peso de los estados de Quintana Roo y Yucatán para 2019 (ver Figura 2).

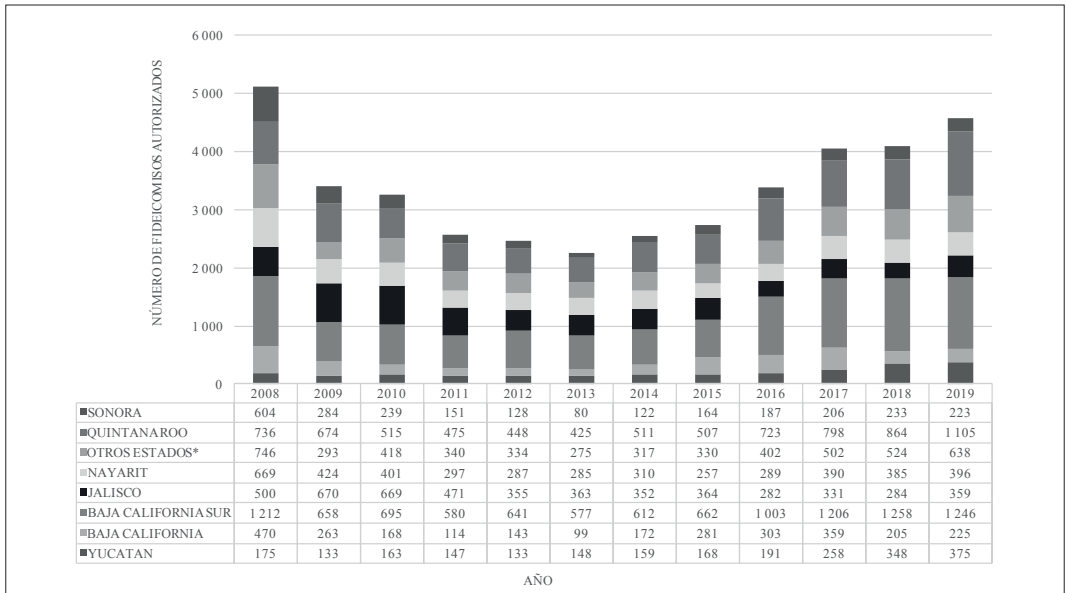
Respecto al tipo de inmueble según su uso, en la mayor parte de las autorizaciones se declaró el uso residencial (98.8%) y, en menor medida, comercial (0.8%) e industrial (0.3%). Al considerar únicamente las propiedades con una superficie igual o mayor a dos hectáreas, el uso residencial continúa siendo predominante con el 64.9%; seguido por el industrial (25.6%); comercial (6.6%) y los desarrollos turísticos (2.2%). Durante el trabajo con la base de datos se identificaron dos desarrollos turísticos —en los municipios de La Paz (Baja California Sur) y Solidaridad (Quintana Roo)— cuyo uso declarado fue residencial; esto fue posible gracias al dato de ubicación que para estos dos casos estaba desagregado a nivel ejido. La baja proporción de autorizaciones registradas como desarrollos inmobiliarios y turísticos pueden significar un importante subregistro de terrenos adquiridos por inversionistas extranjeros para tal fin; particularmente en los destinos con mayor demanda.

Figura 01: Distribución de los fideicomisos autorizados en la zona restringida por la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) entre 2008-2019



Fuente: Elaboración propia con base a datos de la Secretaría de Relaciones Exteriores

Figura 02: Fideicomisos autorizados en la zona restringida por la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) entre 2008-2019 por año y estado



*Otros Estados: Sinaloa, Guerrero, Oaxaca, Colima, Tabasco, Veracruz de Ignacio de la Llave, Campeche, Chiapas, Tamaulipas, Chihuahua, Michoacán de Ocampo, Coahuila de Zaragoza.

Fuente: Elaboración propia con base a datos de la Secretaría de Relaciones Exteriores

Al interior de los estados también se registró una alta concentración territorial. Ocho de cada diez autorizaciones se concentraron en quince municipios reconocidos como destinos turísticos de playa —tanto para mexicanos como extranjeros— y destinos de la Migración Internacional de Retiro (MIR). Se trata de Playas de Rosarito (Baja California Sur); Puerto Peñasco (Sonora); La Paz y Los Cabos (Baja California Sur); Mazatlán (Sinaloa); Puerto Vallarta (Jalisco); Bahía Banderas (Nayarit); Solidaridad; Benito Juárez; Tulum y la isla de Cozumel (Quintana Roo); Mérida y Progreso (Yucatán); Zihuatanejo de Azueta (Guerrero) y Santa María Huatulco (Oaxaca) (ver Figura 01; Tabla 01). Tan solo el municipio de Los Cabos concentró el 12.9% del total nacional, seguido por Solidaridad (11.6%); Puerto Vallarta (10.8%) y Bahía Banderas (9.7%) (ver Tabla 01). Desde otra perspectiva, los municipios que registraron la mayor tasa de crecimiento promedio en los últimos cinco años (2015-2019) fueron Progreso (36.2%) y Tulum (32.3%) —ambos localizados en la Península de Yucatán—; cifras significativamente mayores que las registradas en Puerto Vallarta; La Paz (22.7%) o Los Cabos (16.4%).

Tabla 01: Evolución en el número de fideicomisos autorizados por la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE) entre 2008-2019 — Total nacional y municipios seleccionados.

	Año												Total	%
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		
Total Nacional	5 112	3 399	3 268	2 575	2 469	2 252	2 555	2 733	3 380	4 050	4 101	4 567	40 461	100
Region Norte														
Playas de Rosarito	111	125	90	40	56	41	52	71	93	89	120	90	978	2.4
Puerto Peñasco	427	152	93	60	91	75	131	211	241	303	141	149	2 074	5.1
La Paz	434	237	160	124	106	110	143	123	189	242	299	366	2 533	6.3
Los Cabos	660	365	315	304	310	291	343	365	517	528	531	696	5 225	12.9
Mazatlán	290	255	163	146	126	85	100	76	96	94	98	119	1 648	4.1
Region Occidente														
Puerto Vallarta	337	238	369	317	308	263	290	318	388	475	472	590	4 365	10.8
Bahia Banderas	564	366	354	273	268	261	274	237	253	355	348	361	3 914	9.7
Region Sureste														
Mérida	92	72	78	92	93	107	124	105	109	170	237	223	1 502	3.7
Progreso	51	50	58	33	28	21	19	43	58	63	63	70	557	1.4
Benito Juárez	201	143	153	106	122	152	152	194	235	305	325	293	2 381	5.9
Solidaridad	361	356	384	254	321	308	285	320	458	515	583	549	4 694	11.6
Tulum	31	47	81	140	117	72	108	92	221	295	270	300	1 774	4.4
Cozumel	59	53	37	34	40	32	37	30	40	40	31	43	476	1.2
Region Suroeste														
Zihuatanejo de Azueta	102	44	78	89	38	41	21	51	27	60	35	41	627	1.5
Santa María Huatulco	34	73	18	16	20	32	25	28	17	29	26	44	362	0.9

Fuente: Elaboración propia con base a datos de la Secretaría de Relaciones Exteriores

Nacionalidad de los compradores

A nivel nacional, la mayoría de los compradores provino de Estados Unidos (56.9%) y, en menor medida de Canadá (22.7%); Europa (10.1%) y América Latina (6.9%) aunque con diferencias relevantes entre destinos (ver Tabla 02). Mientras que en los municipios de las regiones norte, occidente y suroeste los compradores estadounidenses y canadienses —en conjunto— llegan a representar alrededor del 80% al 90%; los europeos apenas tienen una participación entre 2.0% y 8.0%, con un máximo de 11.6% en Santa María Huatulco. En contraste, en la región sureste los compradores canadienses y estadounidenses representan entre 60.0% y 66.0% —con excepción de los municipios de Progreso y Cozumel—. En Solidaridad, los compradores provenientes de Europa representan el 24.4% y los de América Latina el 22.0% (ver Tabla 02).

Tabla 02: Nacionalidad de los compradores bajo la figura de fideicomisos autorizados por la Secretaría de Relaciones Exteriores (SER) entre 2008-2019 — Total nacional y municipios seleccionados

	Estados Unidos		Canadá		Latinoamérica y del Caribe		Europa		Múltiples*		Otra**		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Total Nacional	23 031	56.9	9 181	22.7	2 787	6.9	4 086	10.1	771	1.9	605	1.5	40 461	100
Región Norte														
Playas de Rosarito	805	82.3	92	9.4	20	2.0	35	3.6	12	1.2	14	1.4	978	100
Puerto Peñasco	1 848	89.1	140	6.8	24	1.2	42	2.0	11	0.5	9	0.4	2 074	100
La Paz	1 758	69.4	530	20.9	39	1.5	127	5.0	58	2.3	21	0.8	2 533	100
Los Cabos	3 660	70.0	1 055	20.2	131	2.5	232	4.4	92	1.8	55	1.1	5 225	100
Mazatlán	930	56.4	523	31.7	65	3.9	90	5.5	22	1.3	18	1.1	1 648	100
Región Occidente														
Puerto Vallarta	2 697	61.8	1 152	26.4	103	2.4	270	6.2	100	2.3	43	1.0	4 365	100
Bahía Banderas	2 058	52.6	1 393	35.6	117	3.0	226	5.8	91	2.3	29	0.7	3 914	100
Región Sureste														
Mérida	730	48.6	261	17.4	191	12.7	237	15.8	45	3.0	38	2.5	1 502	100
Progreso	307	55.1	187	33.6	13	2.3	35	6.3	11	2.0	4	0.7	557	100
Benito Juárez	732	30.7	412	17.3	554	23.3	557	23.4	57	2.4	69	2.9	2 381	100
Solidaridad	1 807	38.5	1 033	22.0	547	11.7	1 144	24.4	87	1.9	76	1.6	4 694	100
Tulum	847	47.7	326	18.4	129	7.3	376	21.2	69	3.9	27	1.5	1 774	100
Cozumel	328	68.9	77	16.2	14	2.9	42	8.8	9	1.9	6	1.3	476	100
Región Suroeste														
Zihuatanejo de Azueta	360	57.4	190	30.3	24	3.8	44	7.0	7	1.1	2	0.3	627	100
Santa María Huatulco	140	38.7	161	44.5	12	3.3	42	11.6	2	0.6	5	1.4	362	100

*Múltiples nacionalidades: dos o más compradores, de un mismo inmueble, con diferentes nacionalidades

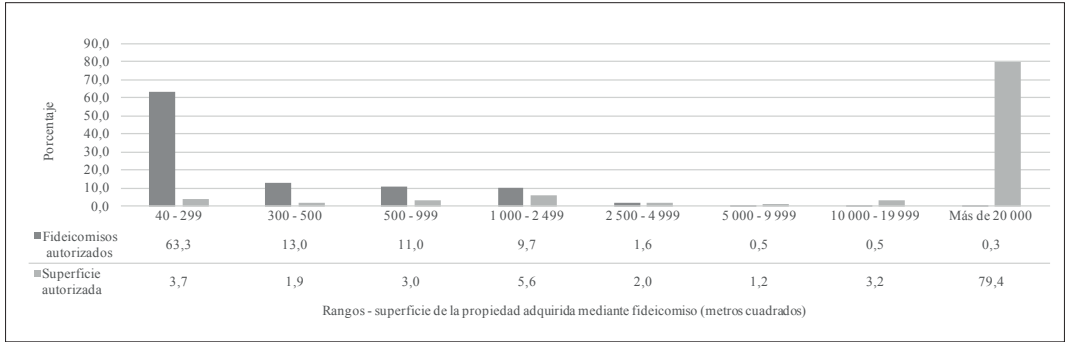
**Otra nacionalidad: Asia, África y Oceanía

Fuente: Elaboración propia con base a datos de la Secretaría de Relaciones Exteriores

Tamaño de las propiedades y concentración de la superficie autorizada bajo la figura de fideicomiso

Con base en la muestra utilizada en el análisis de superficie se identificó una alta concentración en pocas propiedades de gran tamaño. A nivel nacional, el 76.3% de las autorizaciones correspondieron a propiedades entre 40 y 499 m²; 1 169 autorizaciones (3.0%) correspondieron a propiedades con una superficie igual o mayor a los 2 500 m² y tan solo 138 autorizaciones (0.3%) a propiedades con una superficie igual o mayor a dos hectáreas. Sin embargo, el 0.3% de autorizaciones con mayor tamaño, concentraron el 79.4% del total de la superficie autorizada (ver Figura 03). Para la muestra utilizada se identificó un área total autorizada de 10 456 hectáreas (Ha). Esta cifra debe ser tomada con precaución pues es notorio un importante subregistro frente a otras fuentes de información que han documentado la adquisición de tierras en México por actores extranjeros⁶.

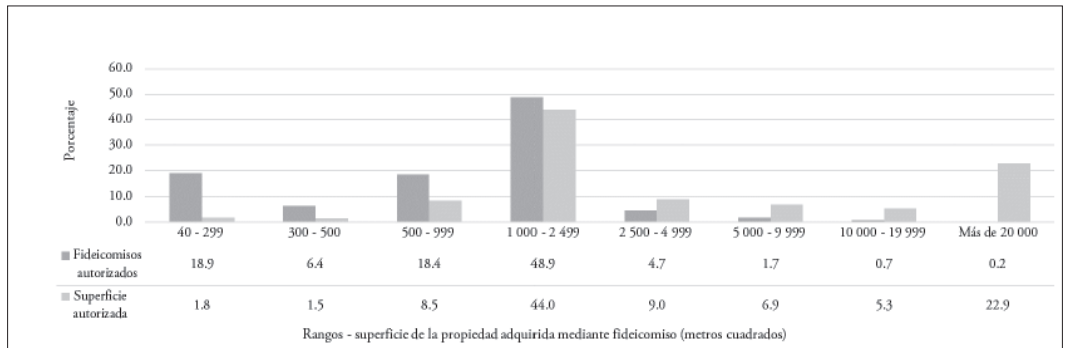
Figura 03: Nacional, porcentajes del número de fideicomisos autorizados y del total de metros cuadrados autorizados por tamaño de la propiedad adquirida (2008-2019)



Fuente: Elaboración propia con base a datos de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE)

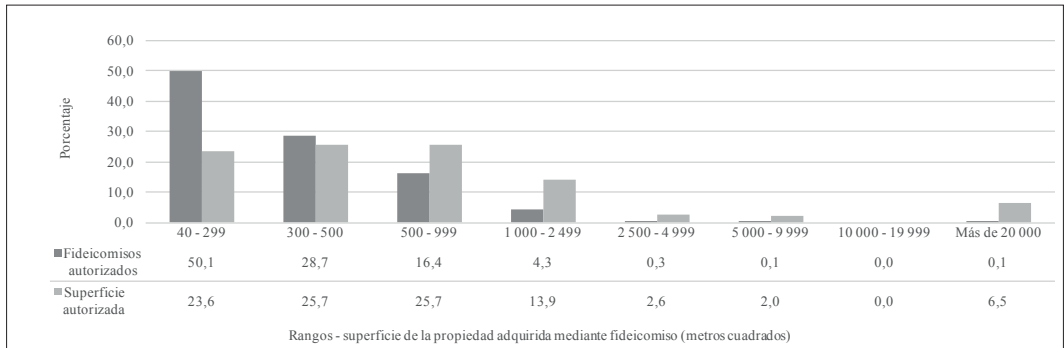
El tamaño de las propiedades y la tendencia en la concentración sobre la total superficie aprobada bajo la figura de fideicomisos registran variaciones entre destinos. Las propiedades con el tamaño promedio más grande se ubicaron en la región norte: en el municipio de La Paz, el 48.9% de las autorizaciones correspondieron a propiedades entre los 1 000 a 2 500 m²; en Los Cabos las propiedades ubicadas en este rango sumaron 19.4% y en Puerto Peñasco 7.7%. Estos porcentajes son muy superiores a los de otros municipios como Puerto Vallarta (1.4%); Bahía Banderas (4.6%) y de la región sureste como Mérida (4.3%); Benito Juárez (1.0%); Solidaridad (2.2%); Tulum (3.3%). En las regiones occidente y sureste predominaron las propiedades con menor superficie. En Bahía Banderas, el 93.3% de los fideicomisos correspondieron a propiedades por debajo de los mil metros cuadrados de superficie, mientras que en Puerto Vallarta esta cifra alcanzó el 98.4%. Respecto a la concentración, en el municipio de los Cabos, 19 autorizaciones (0.4%) correspondientes a propiedades con dos o más hectáreas, concentraron el 89.3% de la superficie autorizada. La concentración de superficie, en pocos fideicomisos de gran tamaño, fue menor en los municipios de Puerto Peñasco (9.9%); Mérida (6.5%); Tulum (10.6%) y Cozumel (12.9%). A continuación, se ejemplifican estas diferentes tendencias con los casos de los municipios de La Paz (ver Figura 04) y Mérida (ver Figura 05).

Figura 04: La Paz (Baja California Sur), porcentajes del número de fideicomisos autorizados y del total de metros cuadrados autorizados por tamaño de la propiedad adquirida (2008-2019)



Fuente: Elaboración propia con base a datos de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE)

Figura 05: Mérida (Yucatán), porcentajes del número de fideicomisos autorizados y del total de metros cuadrados autorizados por tamaño de la propiedad adquirida (2008-2019)



Fuente: Elaboración propia con base a datos de la Secretaría de Relaciones Exteriores (SRE)

6. Discusión

Sobre la caída registrada entre 2009 y 2013, los estados más afectados fueron aquellos de las regiones norte, occidente y suroeste donde los compradores estadounidenses representan la gran mayoría. Algunos factores explicativos son la crisis financiera de 2008, la gripa AH1N1 en 2009 y el incremento en la violencia asociada al narcotráfico. Sobre el primer punto, estudios previos han identificado que una práctica usual entre los migrantes internacionales de retiro es la venta de la vivienda en el país de origen para financiar la adquisición de una nueva vivienda en México (Dominguez Aguilar et al., 2018; Kiy & Mcenany, 2010b). A raíz de la crisis financiera de 2008 originada en el mercado inmobiliario de Estados Unidos (Daher, 2013) muchos de los potenciales compradores pudieron verse afectados por la pérdida de valor de sus propiedades y/o afrontar mayores dificultades para su venta. Por ejemplo, en el corredor Tijuana-Ensenada (Baja California) numerosos desarrollos inmobiliarios quedaron inconclusos a raíz de la crisis, mientras que en Playas de Rosarito las operaciones de compra-venta inmobiliaria en 2008 cayeron un 11.5% respecto al año anterior y un 23% en 2009 (Enríquez Acosta, Meza, & Fierro, 2015). En este municipio, un estudio de Instituto Municipal de Planeación -IMPLAN (2013) identificó la existencia de al menos 2,500 viviendas turísticas, en su mayoría propiedad estadounidenses, esta cifra es consistente con las 978 autorizaciones de fideicomisos registradas únicamente para el periodo 2008-2019.

El segundo factor, la emergencia sanitaria por la Gripe AH1N1 en 2009, cuyo epicentro fue México, llevó en un primer momento a la suspensión de vuelos y, posteriormente, al alejamiento de turistas y visitantes extranjeros por miedo a un posible contagio (Oehmichen-Bazán & París, 2010). Tercero, la violencia ha tenido un impacto diferenciado en el territorio y, en consecuencia, en la actividad turística y la imagen de los destinos (Costa & González Herrera, 2020; de la Torre & Navarrete Escobedo, 2018). Por ejemplo, en los estados fronterizos de Tamaulipas, Coahuila y Sinaloa, con una fuerte presencia de cárteles de narcotráfico, se registró un número mínimo de autorizaciones (equivalentes al 4.5%). Otro caso es el estado de Guerrero, con destinos como Acapulco y Zihuatanejo de Azueta, pero que en los últimos años ha registrado uno de los mayores índices de violencia en el país (Torres Oregón & Ramírez Hernández, 2016). Allí, el número de autorizaciones pasó de 210 en 2008 —y con un máximo de 288 en 2010— a 63 en 2018 y 95 en 2019. El aumento en el número de episodios violentos y una mayor percepción de inseguridad no solo limitan la llegada de potenciales compradores, sino que en principio pueden ser una barrera a la llegada de inversionistas y el desarrollo de productos inmobiliarios en el lugar. Los datos recabados sugieren sin embargo que la violencia en los últimos años, más que anular el interés por invertir en bienes raíces en México, ocasiona nuevos patrones en la localización de las inversiones extranjeras, como sugiere el mayor peso que adquieren los estados de la Península Maya al final del periodo analizado. Estos datos aportan a la discusión sobre el impacto de la imagen de México en el turismo y las inversiones extranjeras (Cervantes Aldana, 2016).

Es importante notar que otro factor explicativo del bajo número de autorizaciones registrados en los estados de la frontera norte puede ser consecuencia de la existencia de redes familiares transnacionales

y transfronterizas consolidadas (Ojeda, 2009) y a limitaciones de la fuente de información utilizada en la que escapan compradores con doble nacionalidad o familias con miembros mexicanos y extranjeros. Por ejemplo, ante la ausencia de autorizaciones registradas en el estado de Nuevo León o el bajo número en ciudades como Tijuana (538); Mexicali (633) o Ciudad Juárez (92) pese a ser importantes centros urbanos.

Varios de los destinos en los que se concentraron los compradores extranjeros han sido desarrollados bajo la figura de Centros Integralmente Planeados bajo la dirección del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), tal es el caso de Santa María Huatulco, Cancún (municipio de Benito Juárez), Los Cabos, Nuevo Vallarta (Bahía Banderas) (Salazar Peralta, 2018). Estos destinos se encuentran en diferentes etapas de desarrollo y de consolidación de la actividad turística y del desarrollo inmobiliario asociado. Investigaciones previas han apuntado a la importancia de la inversión extranjera en este proceso, particularmente en la hotelería (Torres & Momsen, 2008). En el caso de Puerto Vallarta y Los Cabos, la migración internacional ha estado estrechamente relacionada con la actividad turística mucho antes de los años setenta (Cabral Bowling, 1998; Everitt, Massam, Chávez-Dagostino, Espinosa, & Andrade, 2008; López-López et al., 2006); mientras que otros destinos como Puerto Peñasco han tenido un desarrollo más reciente, hacia los años noventa (Enríquez Acosta, 2008; Mora Arellano, 2010).

Sobre el tamaño de las propiedades adquiridas, en general, se observa que los municipios como Benito Juárez (Cancún); Solidaridad (donde se ubica la localidad de Playa del Carmen); Mérida y Puerto Vallarta-Bahía Banderas las propiedades adquiridas por extranjeros tienen menor tamaño que las adquiridas en los municipios de la región norte como La Paz y Los Cabos. Estos últimos son reconocidos como destinos turísticos para población con alto poder adquisitivo y una oferta inmobiliaria que se ha orientado a condominios de lujo con campos de golf y la práctica de la pesca deportiva (Cabral Bowling, 1998; López-López et al., 2006). La fuente de información aquí utilizada puede ser indicativa de patrones generales sobre la superficie negociada con actores extranjero; sin embargo, sería necesario complementarla con otras fuentes, como autorizaciones de construcción, estudios de mercado sobre los productos inmobiliarios ofrecidos en el mercado y la demanda y trabajo de campo a fin de explorar estas tendencias con mayor precisión.

La afluencia de compradores extranjeros y nacionales deviene en un auge de la construcción y del desarrollo de diferentes productos inmobiliarios: tiempos compartidos, viviendas en conjuntos cerrados, aparta hoteles, viviendas unifamiliares, departamentos, trailer parks, etc. Sólo en Puerto Vallarta, se estima que en 2005 las ventas de bienes raíces residenciales representaron más de quinientos millones de dólares (Bergsman, 2008). Sin embargo, pese a su magnitud y dinamismo, las transacciones inmobiliarias permanecen poco reguladas por los gobiernos locales. Por ejemplo, en Puerto Peñasco se ha documentado la presencia de agentes de bienes raíces provenientes de Texas, Estados Unidos, sin licencia ni residencia permanente (Hiernaux, 2011). Igualmente, los municipios mantienen un bajo recaudo en impuestos sobre la propiedad y la actividad de la construcción. Esto limita seriamente las capacidades locales para afrontar los gastos en funcionamiento e inversión que demanda el crecimiento urbano acelerado, la provisión de servicios públicos y el mejoramiento de los espacios públicos y la infraestructura turística; además de otros impactos negativos como el encarecimiento del costo de vida y la segmentación del mercado inmobiliario a los que se hacía referencia en los apartados iniciales de este trabajo.

Esto último ha llevado que países como Nueva Zelanda hayan implementado medidas restrictivas frente a la adquisición de bienes raíces por extranjeros. En ese país, mediante el Acta de Enmienda a las Inversiones Extranjeras⁷—aprobada en 2018— el suelo catalogado como residencial o de estilo de vida [*lifestyle*] fue clasificado como “suelo sensible” y su adquisición quedó limitada a aquellos ciudadanos extranjeros que cuentan con una visa de residencia, son residentes fiscales, han vivido en el país durante los últimos doce meses y han estado presentes al menos seis de los últimos doce meses. Personas o empresas extranjeras pueden adquirir suelo para uso residencial si es destinado a incrementar la oferta de vivienda, las viviendas construidas bajo esta modalidad no podrán ser habitadas por el comprador inicial del terreno y deberán ser destinadas a la venta. Estas medidas buscan mantener el precio de la vivienda asequible a los neozelandeses y constituyen un antecedente interesante en un escenario global de alta movilidad de personas y capitales; en particular para aquellos países del sur global donde estos procesos usualmente acentúan condiciones de desigualdad y segregación residencial preexistentes.

7. Conclusiones

Los registros administrativos de la SRE respecto a la autorización de fideicomisos en la zona restringida permitieron identificar diferentes patrones en la localización, características de la propiedad y afluencia de compradores extranjeros en México entre 2008 y 2019. Toda vez que la mayor parte de

las autorizaciones corresponden a propiedades residenciales con una superficie inferior a los quinientos metros cuadrados (76.3%), es plausible afirmar que, en general, se trata de un instrumento utilizado por compradores individuales y que esta fuente de información resulta particularmente útil en el estudio de las relaciones entre migración y turismo con los mercados inmobiliarios en las localidades de destino. Por otra parte, la información sobre el área de la propiedad adquirida resulta más un ejercicio exploratorio.

Mientras en las regiones norte, occidente y suroeste alrededor de nueve de cada diez compradores son estadounidenses y canadienses; en la región sureste los compradores provenientes de Europa y América Latina llegan a representar alrededor de cuatro de cada diez. La afluencia de compradores estadounidenses hace que este mercado sea particularmente susceptible a los ciclos económicos y el mercado inmobiliario de ese país. El tamaño de la propiedad adquirida varía igualmente entre destinos. En las áreas urbanas como Puerto Vallarta, Cancún (Benito Juárez), Playa del Carmen (Solidaridad) el tamaño de las propiedades se concentra en el rango de los 40-299 m² mientras que, en destinos de la región norte, particularmente La Paz y Los Cabos, destinos preferidos por compradores con un mayor poder adquisitivo, oscilan entre los 1000-2499 m².

En lo que se refiere a la fuente de información, debe decirse que los registros administrativos de la SRE favorecen el seguimiento del trámite de compra más que su análisis estadístico, por lo cual tiene importantes limitaciones. No se especifica la edad del comprador ni su estatus migratorio (visitante, residente permanente o residente temporal) lo que permitiría diferenciar entre aquellos compradores jubilados; así como un posible grado de movilidad entre el país de origen y México a lo largo del año. No es posible diferenciar en mayor detalle el tipo de vivienda adquirida (apartamento, vivienda unifamiliar, lote, etc.) y la información sobre superficie se identificó un importante subregistro. No existen datos sobre el vendedor del inmueble, lo que permitiría identificar qué porcentaje de las transacciones corresponden al traspaso de propiedades de mexicanos a ciudadanos extranjeros o aquellas donde comprador y vendedor son extranjeros.

Para lograr una mayor comprensión del funcionamiento de los mercados inmobiliarios en las localidades identificadas, a futuro, sería necesario complementar la fuente de información aquí utilizada con otras como las autorizaciones de construcción por tipo de inmueble y número de unidades construidas; estudios de mercado que permitan conocer la oferta inmobiliaria, sus precios y grado de especialización frente a los compradores extranjeros. A su vez, incorporar otros registros de propiedad como el catastro o información de asociaciones inmobiliarias que posibiliten estimar el porcentaje en el que compradores nacionales y extranjeros participan en un mismo mercado. Estas preguntas resultan relevantes a fin de dibujar una línea base sobre la cual los gobiernos locales tomar decisiones para regular sus mercados inmobiliarios. Mientras que a nivel nacional es bastante improbable —al menos a mediano plazo— que se implementen medidas como las aprobadas en Nueva Zelanda, una discusión pendiente es sobre las posibilidades de los gobiernos locales para desarrollar nuevos instrumentos, bien sean tributarios y/o regulatorios, que les permitan compensar los gastos asociados al mayor crecimiento urbano y recuperar las plusvalías que genera la inversión pública en servicios y equipamientos. Igualmente, medidas encaminadas a reducir las distorsiones generadas en estos mercados inmobiliarios, pues muchas veces la población local afronta precios de la vivienda que le resultan altamente restrictivos.

Finalmente, a raíz de la pandemia por COVID-19 en 2020 se debe esperar una fuerte caída en el número de compradores extranjeros como consecuencia de las restricciones en la movilidad y la suspensión de actividades comerciales y gubernamentales. Así mismo, a la fecha se discuten los efectos y magnitud de una recesión económica cada vez más visible, así como las restricciones a la movilidad internacional y cambios en las preferencias de los migrantes por estilo de vida y los turistas (Lozano, 2020; OMT, 2020).

Bibliografía

- Bastos, S. 2013. Territorial dispossession and indigenous rearticulation in the Chapala Lakeshore. In M. Janoschka & H. Haas (Eds.), *Contested Spatialities, Lifestyle Migration and Residential Tourism* (pp. 63–75). London: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203100813-11>
- Benson, M., & O'Reilly, K. (Eds.). 2009. *Lifestyle Migration: Expectations, Aspirations and Experiences*. Farnham: Ashgate.
- Benson, M., & Osbaldiston, N. (Eds.). 2014. *Understanding Lifestyle Migration: Theoretical Approaches to Migration and the Quest for a Better Way of Life*. New York: Palgrave Macmillan.
- Bergsman, S. 2008. *Passport to Exotic Real Estate: Buying U.S. and Foreign Property in Breathtaking, Beautiful, Faraway Lands*. John Wiley & Sons, Inc.

- Borras, S. M., Franco, J. C., Gómez, S., Kay, C., & Spoor, M. 2012. Land grabbing in Latin America and the Caribbean. *The Journal of Peasant Studies*, 39(3–4), 845–872. <https://doi.org/10.1080/03066150.2012.679931>
- Caballero, M. E., Cadena, B. C., & Kovak, B. K. 2018. Measuring Geographic Migration Patterns Using Matrículas Consulares. *Demography*, 55(3), 1119–1145. <https://doi.org/10.1007/s13524-018-0675-6>
- Cabral Bowling, M. L. 1998. *La soberanía y el fideicomiso de inmuebles para extranjeros en Baja California Sur*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Cabrera Jara, N. E. 2019. Mercado inmobiliario y metamorfosis urbana en ciudades intermedias. Gringolandia en Cuenca: la tierra prometida. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 91–100. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.75223>
- Casas Beltrán, A., Beltrán Morales, L. F., Castellanos, A., & Solís Cámara, A. B. 2013. Turismo residencial y migración de jubilados extranjeros en México: un estudio de caso sobre sus implicaciones ambientales y de servicios en Baja California Sur. *Estudios Fronterizos*, 14(28), 51–77.
- Cervantes Aldana, J. 2016. Impacto de la imagen de México en el turismo y las inversiones: evidencias contradictorias. In *XXI Congreso Internacional de Contaduría, Administración e Informática*. México: UNAM, ANFECA y ANAFEC.
- Clausen, B. H. 2016. Social entrepreneurship and tourism development in Mexico. A case study of North American social entrepreneurs in a Mexican town. In P. Sheldon & R. Daniele (Eds.), *Social Entrepreneurship and Tourism*. Springer.
- Clausen, B. H., & Velásquez, M. A. 2018. National Mexican Tourism Policy and North American Second Home Owners in Mexico. In C. M. Hall & K. M. Dieter (Eds.), *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities* (pp. 64–74). Londres: Routledge.
- Cobo, S. D., & Rodríguez, E. 2012. Hacia una estimación de los extranjeros residentes en México. Aproximación con base en los registros administrativos del INM. In E. Rodríguez Chávez, L. M. Salazar Cruz, & G. Martínez Caballero (Eds.), *Construyendo estadísticas. Movilidad y migración internacional en México* (pp. 63–88). México: Centro de Estudios Migratorios SEGOB.
- Colorado Giraldo, A. 2019. *Residentes, Migrantes y Turistas: San Miguel de Allende frente a la Migración Internacional de Retiro*. El Colegio de México (tesis de maestría).
- Costa, J. H., & González Herrera, M. R. 2020. Criminalidad, seguridad pública y turismo en la zona fronteriza de Ciudad Juárez, México. *Estudios Fronterizos*, 21(e046).
- Daher, A. 2013. El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE*, 39(118), 47–75.
- de la Torre, M. I. 2018. Gentrificación migratoria en San Miguel de Allende, Guanajuato. *CULCYT Cultura Ciencia y Tecnología*, 66(15), 53–64.
- de la Torre, M. I., & Navarrete Escobedo, D. 2018. Turismo y narcotráfico en México. *Estudios y Perspectivas En Turismo*, 27(4), 867–882.
- Díaz Copado, F. V. 2013. *Shaping multiple Ajiijcs and development. A Mexican town in the context of the international retirement migration*. Wageningen University.
- Dominguez Aguilar, M., Rubiales Pérez, M., Bayona-i-Carrasco, J., & Bayona-i-Carrasco, J. 2018. Inmigración de 'calidad de vida' y partial exit: un estudio a partir de los casos de Mérida (México) y Barcelona (España). *Revista Colombiana de Sociología*, 41(1), 177–202. <https://doi.org/10.15446/rcs.v41n1.61708>
- Duncan, T., Cohen, S. A., & Thulemark, M. (Eds.). 2013. *Lifestyle Mobilities: Intersections of Travel, Leisure and Migration*. Farnham: Ashgate.
- Edelman, M. 2013. Messy hectares: questions about the epistemology of land grabbing data. *The Journal of Peasant Studies*, 40(3), 485–501. <https://doi.org/10.1080/03066150.2013.801340>
- Enríquez Acosta, J. Á. 2008. Las nuevas ciudades para el turismo. Caso Puerto Peñasco, Sonora, México. *Scripta Nova*, XII(270).
- Enríquez Acosta, J. Á., Meza, A., & Fierro, N. 2015. Inseguridad y crisis económica en el imaginario social de Playas de Rosarito, Baja California. *Pasos Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 13(3), 463–475.
- Everitt, J., Massam, B. H., Chávez-Dagostino, R. M., Espinosa, R., & Andrade, E. 2008. The imprints of tourism on Puerto Vallarta, Jalisco, Mexico. *The Canadian Geographer*, 52(1), 83–104.
- Gibler, K. M., Taltavull, P., Casado-Díaz, J. M., Casado-Díaz, M. A., & Rodríguez Rodríguez, V. 2009. Retirement Housing Preferences Among International Retiree Migrants. *International Real State Review*, 12(1), 1–22. Retrieved from https://www.um.edu.mo/fba/irer/papers/past/vol12n1_pdf/01.pdf
- Hayes, M. F. 2018. *Gringolandia: Lifestyle Migration under Late Capitalism*. Minneapolis: University of Minnesota Press.

- Hiernaux, D. 2005. La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso Mexicano. *Scripta Nova*, IX(194), 1–15.
- Hiernaux, D. 2011. *Migrations and imaginary lifestyle in Mexico*. Madrid. Retrieved from [http://www.congresos.cchs.csic.es/lifestyle-migration/sites/congresos.cchs.csic.es/lifestyle-migration/files/Paper Daniel Hiernaux.pdf](http://www.congresos.cchs.csic.es/lifestyle-migration/sites/congresos.cchs.csic.es/lifestyle-migration/files/Paper%20Daniel%20Hiernaux.pdf)
- Huete, R., & Mantecón, A. 2010. Los límites entre el turismo y la migración residencial. *Papers*, 95(3), 781–801.
- IMPLAN. 2013. *Diagnóstico de las viviendas turísticas en la zona de costa en Playas de Rosarito*.
- Kiy, R., & Mcenany, A. 2010a. *Civic Engagement, Volunteerism and Charitable Giving: Americans Retiring in Mexico's Coastal Communities*. San Diego, California. Retrieved from <http://www.icfdn.org/publications/rra.php>.
- Kiy, R., & Mcenany, A. 2010b. *Tendencias sobre la vivienda y los bienes raíces entre los estadounidenses que se retiran en las comunidades costeras de México*. San Diego, California.
- Kiy, R., & Mcenany, A. 2011. *El Enverdecimiento de los Destinos de Retiro de Estadounidenses en México: Temas y Tendencias Emergentes en las Comunidades Costeras*. San Diego, California.
- Lardiés-Bosque, R., & Montes de Oca, V. Z. 2006. *Análisis comparado de la migración internacional de vejez hacia España y México*. Guadalajara.
- Lizárraga Morales, O., Mantecón, A., & Huete, R. 2015. Transnationality and Social Integration within Lifestyle Migration. A Comparative Study of two cases in Mexico and Spain. *Journal of Latin American Geography*, 14(1), 139–159.
- López-López, Á., Cukier, J., & Sánchez-Crispín, Á. 2006. Segregation of Tourist Space in Los Cabos, Mexico. *Tourism Geographies*, 8(4), 359–379.
- Lozano, L. F. 2020. El turismo del futuro será diferente tras la crisis por covid. Retrieved June 7, 2020, from <https://www.forbes.com.mx/negocios-turismo-futuro-covid19-crisis/>
- Migration Policy Institute. 2006. *America's emigrants, US Retirement Migration to Mexico and Panama*. Washington D.C. Retrieved from <https://www.migrationpolicy.org/research/americas-emigrants-us-retirement-migration-mexico-and-panama>
- Mollett, S. 2016. The Power to Plunder: Rethinking Land Grabbing in Latin America. *Antipode*, 48(2), 412–432.
- Mora Arellano, F. (Ed.). 2010. *Turismo y ciudad. La interpretación del fenómeno turístico en Puerto peñasco, México*. México.
- Oehmichen-Bazán, C., & París, M. D. 2010. El miedo ante el riesgo global: apuntes sobre la emergencia del virus A/H1N1 y el turismo. *Revista Nuevas Tendencias En Antropología*, (1), 161–185.
- Oehmichen-Bazón, C. (Ed.). 2019. *Movilidad e inmovilidad en un mundo desigual: turistas, migrantes y trabajadores en la relación global-local*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Ojeda, N. 2009. Reflexiones acerca de las familias transfronterizas y las familias transnacionales entre México y Estados Unidos. *Frontera Norte*, 21(42), 7–30.
- OMT. 2020. Las cifras de turistas internacionales podrían caer un 60-80% en 2020, informa la OMT. Retrieved June 7, 2020, from <https://www.unwto.org/es/news/covid-19-las-cifras-de-turistas-internacionales-podrian-caer-un-60-80-en-2020>
- Pinley Covert, L. 2017. *San Miguel de Allende. Mexicans, foreigners and the making of a world heritage site*. Lincoln, NE: University of Nebraska Press, Lincoln and London.
- Rojas, V., LeBlanc, H. P., & Sunil, T. S. 2014. US Retirement Migration to Mexico: Understanding Issues of Adaptation, Networking, and Social Integration. *Journal of International Migration and Integration*, 15(2), 257–273. <https://doi.org/10.1007/s12134-013-0278-4>
- Salazar Cruz, L. M. 2012. El registro y el expediente migratorio administrativo como fuente de datos estadísticos para la investigación sobre la migración internacional. In E. Rodríguez Chávez, L. M. Salazar Cruz, & G. Martínez Caballero (Eds.), *Construyendo Estadísticas. Movilidad y migración internacional en México* (pp. 135–171). México: Centro de Estudios Migratorios SEGOB.
- Salazar Peralta, A. M. 2018. Movilidad y turismo en la costa sur de Nayarit. In C. Oehmichen-Bazón (Ed.), *Movilidad e Inmovilidad en un mundo desigual: turistas, migrantes y trabajadores en la relación global-local* (pp. 147–174). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Sánchez Ayala, L., Areiza Tapias, A., Arias Solano, L., & Gómez Nore, P. 2018. *Acaparamiento territorial*. Bogotá D.C.: Universidad de los Andes.
- Schafraan, A., & Monkkonen, P. 2011. Beyond Chapala and Cancún: Grappling with the Impact of American Migration to Mexico. *Migraciones Internacionales*, 6(21), 223–258. <https://doi.org/10.17428/RMI.V6I21.758>

- Sloane, P. D., & Silbersack, J. 2020. Real Estate, Housing and the Impact of Retirement Migration in Cuenca, Ecuador and San Miguel de Allende, Mexico. In P. D. Sloane, S. Zimmerman, & J. Silbersack (Eds.), *Retirement Migration from the U.S. to Latin American Colonial Cities* (pp. 41–65). Cham: Springer.
- Sunil, T. S., Rojas, Vi., & Bradley, D. E. 2007. United States' international retirement migration: the reasons for retiring to the environs of Lake Chapala, Mexico. *Ageing and Society*, 27(04), 489–510. <https://doi.org/10.1017/S0144686X07005934>
- Torres Oregón, F. T., & Ramírez Hernández, J. J. 2016. Situación actual de la actividad turística en el contexto de la violencia: el caso de Acapulco, Guerrero. *Revista Economía Actual*, 9(3), 46–51.
- Torres, R. M., & Momsen, J. D. 2008. Gringolandia: The construction of a New Tourist Space in Mexico. *Annals of the Association of American Geographers*, 95(2), 314–335.
- Truly, D. 2002. International retirement migration and tourism along the Lake Chapala Riviera: Developing a matrix of retirement migration behaviour. *Tourism Geographies*, 4(3), 261–281. <https://doi.org/10.1080/14616680210147427>
- van Noorloos, F. 2013. *El Turismo residencial: ¿Acaparamiento de tierras? Un proceso fragmentado de cambio socio-espacial, desplazamiento y exclusión*.
- van Noorloos, F. 2014. Transnational land investment in Costa Rica: tracing residential tourism and its implications for development. In M. Kaag & A. Zoomers (Eds.), *The global land grab: beyond the hype* (pp. 86–99). Halifax: Fernwood Publishing.
- Vásquez García, V. 2017. El acaparamiento de tierras en México. Extensión, escala, propósito y novedad. *Revista Mexicana de Ciencias Forestales*, 8(44).
- Warnes, T. (A. M. 2009. International Retirement Migration. In P. Uhlenberg (Ed.), *International Handbook of Population Aging* (pp. 341–363). Dordrecht: Springer Netherlands. https://doi.org/10.1007/978-1-4020-8356-3_15
- Zoomers, A. 2010. Globalisation and the foreignisation of space: seven processes driving the current global land grab. *Journal of Peasant Studies*, 37(2), 429–447.

Notas

- ¹ Rosarito, Baja California y La Paz, Cabo del Este, San José del Cabo y Todos Santos en Baja California Sur.
- ² <https://siaclegado.sre.gob.mx/SIPAC27/>
- ³ Folio 0000500004320 del 01 de enero de 2020, con respuesta de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la SRE, oficio UDT-0504/2020 del 27 de enero de 2020.
- ⁴ Se consultaron los portales www.propiedades.com y www.lamundi.com.mx los días 3, 4 y 5 de julio de 2019 y se identificaron quince propiedades con una superficie entre los 38 y 40 m² correspondientes a predios, departamentos monoambiente y suites en la modalidad de tiempos compartidos.
- ⁵ Playas de Rosarito (971); Puerto Peñasco (1 957); La Paz (2 499); Los Cabos (5 034); Mazatlán (1 609); Puerto Vallarta (4 268); Bahía Banderas (3 859); Mérida (1 490); Progreso (557); Benito Juárez (2 291); Solidaridad (4 587); Tulum (1 749); Cozumel (472); Zihuatanejo (615); Santa María Huatulco (358).
- ⁶ Ver <https://landmatrix.org/country/mexico/>
- ⁷ *Overseas Investment Amendment Act*, ver <http://www.legislation.govt.nz/act/public/2018/0025/latest/LMS25400.html>

Recibido: 30/03/2021
Reenviado: 19/05/2021
Aceptado: 20/05/2021
Sometido a evaluación por pares anónimos