

Airbnb en Ajijic, Jalisco. Una nueva forma de turismo residencial e impulso al desarrollo inmobiliario. Un análisis desde la Nueva Teoría Institucional

Lucia Gonzalez Torreros* José Luis Santana Medina**
Katia Magdalena Lozano Uvario*** Rosalba Castañeda Castro****
Universidad de Guadalajara (México)

Resumen: El lago de Chapala, durante más de 100 años, ha sido receptor de corrientes turísticas y de visitantes del Área metropolitana de Guadalajara. Su atractivo clima, oferta cultural y amenidades de desarrollo, han invitado a muchos a adquirir una segunda residencia y a otros, a considerar este territorio como una opción para el retiro en tiempos de jubilación. Esta dinámica, cada vez con mayor presencia, induce dos procesos importantes, el primero consistente en una migración residencial y el segundo, en una evolución del fenómeno de segundas residencias en un turismo residencial, principalmente motivado por plataformas de reservaciones como el *Airbnb*. La perspectiva de la Nueva Teoría Institucional, nos ha permitido reflexionar sobre las instituciones que se crean en torno a dichos procesos, sobre los derechos de propiedad (tangibles e intangibles) y los costos de transacción derivados de estas prácticas, principalmente ligados a una producción inmobiliaria con mascarada turística.

Palabras Clave: Visitantes; Turistas; Residentes; Oferta inmobiliaria y *Airbnb*.

Airbnb in Ajijic, Jalisco. A new form of residential tourism. A New Institutional Theory analysis

Abstract: For over 100 years, Chapala Lake has received tourists and visitors from the Metropolitan Area of Guadalajara. Due to its weather, culture and development amenities, many have acquired a second residence here or are contemplating the place as an option for retirement. These choices, that are recently on the up, create two significant processes: First, residential migration and second, the evolution of what is known as residential tourism, motivated primarily by reservation platforms such as *Airbnb*. The New institutional Theory allows us to reflect on the institutions that make these processes possible, as well as property rights (tangible and intangible) and the transaction costs that come from these practices, mainly related to accommodation production under the guise of tourism.

Keywords: Visitors; Tourists; Residents; Real estate and *Airbnb*.

1. Introducción

Ubicado a 55 kms. de la segunda ciudad más importante de México (Guadalajara, Jalisco) y en la ribera del vaso lacustre más grande del país (el lago de Chapala), Ajijic ha observado a través de la historia la presencia de una población flotante con una motivación recreativa y turística, situándose a la cabeza de los destinos de élite; un segundo impulso obedece a un proceso inmobiliario, enmascarado como estrategia de desarrollo turístico que marca el inicio de una nueva etapa en la década de los 60 del siglo pasado, en la cual, la comunidad de extranjeros comenzó a tener importante presencia, desarrollando distintas instituciones con fuertes implicaciones culturales y de integración socioespacial.

* Universidad de Guadalajara (México); E-mail: lucia.torreros@yahoo.com

** Universidad de Guadalajara (México); E-mail: joseluissantanamedina@yahoo.es

*** Universidad de Guadalajara (México); E-mail: katia.lozano@gmail.com

**** Universidad de Guadalajara (México); E-mail: ablasorcasca@hotmail.com

Nuestro trabajo tiene como *Objetivo* generar conocimiento sobre el proceso de turistización en Ajijic, básicamente siguiendo dos líneas: a) el análisis y caracterización del perfil y de las prácticas de los distintos grupos que usan el territorio de Ajijic con fines recreativos, turísticos y residenciales –en el que argumentaremos sobre la existencia en Ajijic del turismo residencial (en adelante TR) y de prácticas de segundas residencias (en adelante PSR -que no llamaremos turismo de segundas residencias para evitar contradicciones-) ligados a la modalidad de hospedaje y, b) la dinámica e implicaciones espaciales resultantes, particularizando en el tema del turismo residencial y en el de la oferta inmobiliaria. Para esto, hemos tomado de referencia la oferta de plataformas como *Airbnb* por ser la más representativa y con “mayor éxito” y presencia a nivel mundial.¹ El fenómeno de “*Airbnbización*” como lo llama Brossat (2018) empieza a causar distintos efectos negativos en espacios turísticos, con experiencias documentadas en Francia (por él mismo), en Ámsterdam, Barcelona e incluso Venecia.²

Brossat señala que “según datos de las empresas, la comunidad de anfitriones y viajeros de Airbnb cuenta con más de 250 millones de reseñas en el mundo, ‘reflejo del irremplazable ambiente seguro y de confianza que han creado’... Para el final del último trimestre del 2019, Airbnb estima que alcanzará más de 500 millones de llegadas de huéspedes en el mundo, desde su fundación en 2008.” Y en México empieza a presentar algunas señales interesantes:

En Cancún, Quintana Roo, la plataforma de rentas vacacionales Airbnb informó que durante 2018, los anfitriones de Airbnb en Quintana Roo tuvieron un ingreso total de más de 2.100 millones de pesos, equivalentes a 106 millones 700.000 dólares [96 millones 208.000 euros]. Según la empresa, la ganancia anual de un anfitrión típico en Quintana Roo fue de 68.300 pesos, equivalentes a 3.600 dólares [3.160 euros]. Además, durante 2018, Airbnb recolectó y entregó más de 60 millones de pesos por concepto de impuesto al hospedaje. También durante 2018 recibieron la llegada de 951.400 viajeros a Quintana Roo. (El Economista, 6 de febrero de 2019)³

Para compensar un poco la balanza en términos de competencia con el sector hotelero, la nueva *Estrategia Nacional de Turismo 2018-2024* del gobierno mexicano contempla un plan de fiscalización para este tipo de establecimientos, a pesar de la poca información, se ha apuntado con claridad la generalización en la aplicación del Impuesto sobre Hospedaje, que recae directamente en el usuario.⁴

Con estos antecedentes y con apoyo del marco teórico – analítico de la Nueva teoría Institucional (en adelante NTI), en la propuesta de Douglas C. North, particularmente el tema de Derechos de Propiedad (DP) y Costos de Transacción (CT) en la perspectiva de Harold Demsetz y algunas de las reflexiones de Elinor Ostrom y Álvaro Remis sobre los Bienes Comunes (BC) es que hemos construido algunas de nuestras reflexiones.

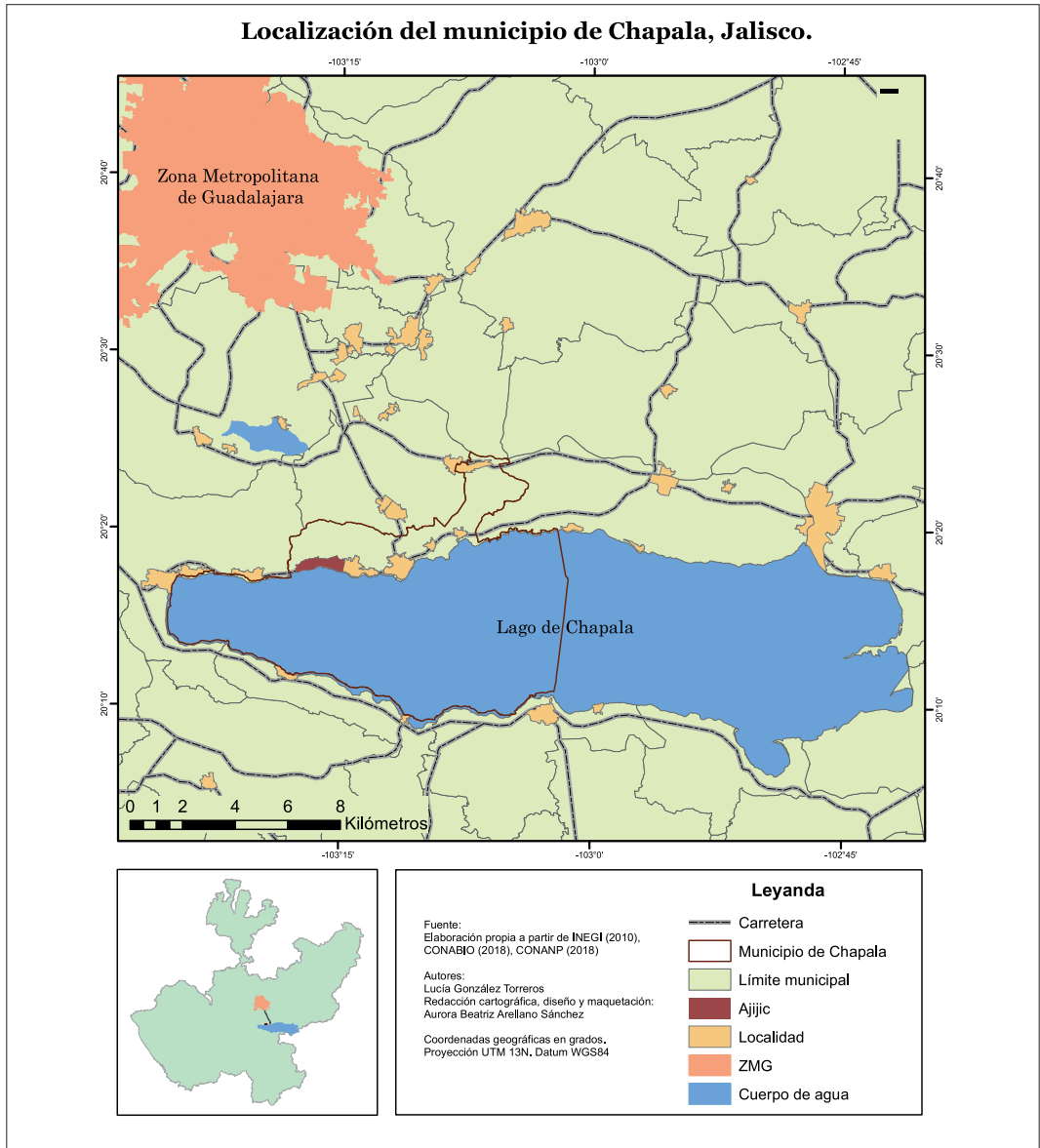
2. Ajijic, Jalisco. Un contexto

La localidad de Ajijic o *Ahee Heek* –como la llaman los extranjeros-, pertenece al municipio de Chapala, en el estado de Jalisco. La entidad municipal es considerada desde tiempos el siglo XIX, como uno de los principales destinos turísticos del país, ligado funcional y espacialmente a la dinámica turística del Área Metropolitana de Guadalajara (en adelante AMG). Los factores geográficos (climáticos principalmente) son algunos de los elementos que mayor valor ofrecen para la función turística. (la Figura 1 permite un acercamiento a la zona de interés)

Una dinámica significativa para la región de la ribera del lago, es que se ha convertido en un espacio receptor de visitantes de la urbe, pero también de turistas, turistas residenciales y PSR; en apenas 8.14 kms² que tiene de superficie, habitan alrededor de 18 mil personas.

La dinámica inmobiliaria que da comienzo con el fraccionamiento La Floresta (décadas 1960 – 1970, con precedentes desde la década de los 40 del s. XX) acompañado de la promoción de otros desarrollos como Tío Domingo, Rincón del Lago o La Canacinta, se ha tornado más visible desde la década de los 80, intensificándose de forma muy importante en los últimos años, tiempo en el cual la región pero particularmente Ajijic, han presenciado fuertes procesos migratorios con fines residenciales, desde el AMG y otros lugares de México pero con una destacada presencia de jubilados de países como Estados Unidos y Canadá, cuya presencia alcanza 71 y 22% (respectivamente) del total de los migrantes provenientes de 26 países asentados en Ajijic (González, Santana y Castañeda, 2018, p. 62) lo que marca una mayoría notable. La Encuesta Intercensal 2015 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía

Figura 1: Localización de la localidad de Ajijic respecto del municipio de Chapala y en el juego de escalas, de la Ribera de Chapala y del Área Metropolitana de Guadalajara.



e Informática (INEGI, 2015) señala que en el municipio de Chapala, 3.4% de la población censada fue registrada en otro país, mientras que la media estatal fue de apenas .05%.

Estos procesos migratorios, originados por movimientos turísticos que iniciaron como de retorno y de cercanía, con el paso del tiempo tienden a convertirse en permanentes, lo que ha traído en consecuencia cambios sociales, culturales, económicos y ambientales que repercuten directamente en la población originaria de Ajijic. De esta forma, la estructura económica que tenía su sustento en las actividades primarias ligadas con las tareas del campo y la pesca han venido terciarizándose, al incorporar nuevos servicios especializados: turístico – recreativos, legales, médicos e inmobiliarios.

En la planeación e inversiones urbanas de la ribera, históricamente han tenido un peso importante (aunque no únicos) dos segmentos: 1) mejoramiento de la imagen urbana y construcción de nuevo equipamiento orientado a la función turístico – recreativa: malecones, vialidades, ciclovías, zonas restauranteras y 2) desarrollos inmobiliarios. Todos ellos orientados a la promoción de la actividad turístico – recreativa, pero en gran medida, descobijados del soporte o la visión territorial que requiere trabajar con un cuerpo de agua de tal importancia como es el Lago de Chapala, la visión o perspectiva regional, también ha sido una faltante. Sea que responda realmente en un criterio de organización territorial y de preocupación ambiental, sea por puro interés desarrollista, el turismo sigue marcando la pauta. Hoy más que nunca, el turismo es una fuerte institución a lo largo de la ribera norte del lago.⁵

3. Acercamiento a la Nueva Teoría Institucional: Derechos de Propiedad, Costos de Transacción y Bienes Comunes

Douglas C North, en el marco de la *Nueva Teoría Institucional* establece que el desarrollo económico de un país o de una comunidad no puede ser explicado solamente por los factores productivos, sino que es importante tomar en cuenta la manera en la que los actores sociales establecen los acuerdos para ejercer los DP y cómo se abordan sus CT (North, 1971). A estos acuerdos, que son promovidos, aceptados y negociados por los agentes sociales locales, se les reconoce como *instituciones*, pueden ser formales e informales y resultar de un diseño intencional, surgir de forma espontánea o por imitación.

Los arreglos institucionales son tan importantes que determinan el desempeño económico y social de las comunidades en el largo plazo. Por tal motivo, en necesario prever los costos en la obtención de información, negociaciones, diseño, vigilancia y cumplimiento de las mismas, a estos se le denomina “costos de transacción” (North, 1971, p. 121). North también señala:

las instituciones no son creadas, necesariamente, con el propósito de que sean socialmente eficientes; en realidad, lo usual es que, por lo menos, las reglas formales se establezcan para servir a los intereses de aquellos que tienen el poder de imponerlas. Como es en el plano político donde se definen y hacen efectivos los DP, no debe sorprender que los mercados económicos [en este caso las sociedades exitosas] sean tan excepcionales. (North en Prado, 1998, p. 26)

En el caso analizado, suponemos intereses empresariales inmobiliarios y turísticos y de propiedad de vivienda, gubernamentales, de los migrantes, de los turistas y de la población local, casi en ese orden, por lo que el territorio se ha convertido en una arena de intereses, a veces comunes y otras, no siempre convergentes. Cada vez es más aceptada entre los teóricos de las ciencias económicas y sociales, la importancia que reviste el tema de DP y CT, su conocimiento y los impactos que generan en el crecimiento económico y en la calidad de vida. Como lo señala Demsetz (1967):

An owner of property rights possesses the consent of fellowmen to allow him to act in particular ways. An owner expects the community to prevent others from interfering with his actions, provided that these actions are not prohibited in the specifications of this rights...

It is important to note that property rights convey that right to benefit or harm oneself or others. (p. 347)

Demsetz (1967) visualiza que ante el deseo de los participantes de ajustarse a las nuevas posibilidades de obtener algunos costos y/o beneficios surgen nuevos DP (tangibles e intangibles), lo que supone una adaptación a los cambios tecnológicos y de los precios relativos, desarrollándose como consecuencia, cambios graduales en los hábitos de uso y consumo, en lo jurídico, tecnológico y en los valores del mercado.

Por su parte, la lectura que realiza Ostrom (en Remis, 2013, p. 117) sobre los bienes comunes adquiere relevancia, su tesis fundamental supone que los propios implicados son los “ideales” para gestionar los recursos comunes, siempre y cuando dispongan de los incentivos y mecanismos de comunicación para hacerlo, con base en un criterio de justicia que se fundamenta en un reparto equitativo de costos y beneficios. En esta reflexión, Ostrom (2015) se cobija en Samuelson (1954), Musgrave (1998) y Buchanan (1964), este último con la propuesta de que los bienes (privados o públicos) no son estrictamente puros, sino que están sujetos a condiciones de rivalidad y uso, dependiente de la disponibilidad en el territorio y la capacidad económica o de gestión para adquirirlos, a las condiciones para ser sustraídos del mercado

y de su consecuente nivel de exclusión. La adquisición de ciertos DP, suponen distintas externalidades e internalidades que inciden en la toma de decisiones respecto al uso de bienes comunes.

4. El turismo residencial y el turismo de segundas residencias

Para discutir sobre el asunto, cabe señalar que la mayoría de los investigadores sitúan en una posición distinta al turismo residencial y al turismo de segundas residencias y muchos de ellos coinciden, y nosotros con ellos, en que es un fenómeno mucho más complejo, abarcando distintas connotaciones de un proceso migratorio. Particularmente, encontramos muy enriquecedora el análisis que realizan Huete y Mantecón (2010) quienes se definen el TR como:

[el concepto de] Turismo residencial se ha utilizado desde finales de los años setenta para explicar los cambios sociales y ambientales causados por el incremento de formas de movilidad humana intensamente relacionadas con el contexto del mundo mediterráneo: el turismo y la migración. Los usuarios de las llamadas *viviendas turístico – residenciales* constituyen una amalgama social bajo la que se embuten casuísticas cada vez más diversas. (p. 782)

Por su parte, Daniel Hiernaux lo define como:

El turismo practicado por personas que se desplazan por motivos de ocio y recreación a una residencia propia o prestada fuera de su lugar habitual de residencia. Cabe observar que existen prácticas muy diversas como el desplazamiento y residencia de corto alcance temporal en una vivienda propia o prestada; la actividad de personas que ocupan contra alquiler, residencias establecidas por otros con la finalidad de lucro asociado al mismo para actividades de ocio y siempre fuera de su lugar de residencia habitual. También, se incluye en esta categoría el proceso por el cual se han desarrollado de manera creciente sino exponencial, nuevas áreas de vivienda para fines turísticos, lo que corresponde más al *residencialismo* en áreas turísticas. (en López, 2015, p. 608)

De acuerdo con el mismo Hiernaux, algunas características de esta práctica son:

- Ya se realizaban en áreas rurales, montañosas y marítimas en el siglo XIX. Alimentan un imaginario de las clases altas y medias.
- Suelen prescindir del uso de hospedaje hotelero, con gasto limitado en otros servicios turísticos y larga duración.
- Difícil de detectar y dar seguimiento por consumir espacios residenciales que se mezclan con los de la población local.
- Sujeto a estrategias neoliberales que acumulan capital mediante el impulso a la construcción, lo cual ha contribuido al desarrollo de la burbuja inmobiliaria.
- Entre las consecuencias más frecuentes se encuentran: presión temporal alta, desplazamiento de población local, afecciones sobre el medio ambiente, incremento del costo de vida, pérdida de identidad y elevación de problemas sociales. (Hiernaux en López, 2015, p. 608)

La segunda residencia es definida por Ramón Díaz y Josefina Domínguez (en López, 2015, p. 549) como:

... La vivienda secundaria es pues un concepto amplio y se puede considerar como aquella que por sus características y ubicación tiene como destino más probable su uso como residencia temporal, no es habitada permanentemente sino en periodos más o menos largos, coincidiendo con las vacaciones de verano, días festivos y fines de semana (*holiday home, vacation home*) o, en otras palabras, como un alojamiento ocupado ocasionalmente y sin intención de residir de manera permanente en ella... Las principales razones para adquirir cualquiera de ellas son la necesidad de evadirse de la vida urbana, el deseo de mantener un vínculo con el lugar de origen o un criterio puramente económico, que ve a estas residencias como una inversión o como medio de percibir una renta adicional por alquiler durante una parte del año.

Por su parte, Huete y Mantecón (2015), señalan respecto de los *migrantes residenciales*:

[los] individuos que deciden mejorar su calidad de vida a través de un traslado residencial vinculado a la construcción de una cotidianidad que se distingue por la vida al aire libre, las experiencias de ocio compartidas y la consecución de relaciones sociales más cercanas. (p. 16)

Estas reflexiones, que por supuesto son más intensas que estas simples líneas que hemos retomado, nos obligan a reconsiderar primero, si en el caso de Ajijic existe un turismo que pueda ligarse con el TR. Esta dinámica, que antes empataba más con la idea de PSR, ahora observa marcadas preferencias hacia la migración residencial; asimismo, observamos una transición hacia el hospedaje en propiedades particulares de alquiler promovidas en plataformas como las que hemos señalado previamente.

5. Turismo residencial y los efectos espaciales.

El turismo es para México una de las actividades que dan soporte al desarrollo, al menos para el económico al posicionarse recurrentemente desde hace varios años, en la segunda o tercera posición en cuanto a la generación de divisas, su contribución al PIB ronda entre 8,6 – 8,7%, y en el juego de escalas, algunos destinos tienen una dependencia mayor. De acuerdo con las estadísticas de la Secretaría de Turismo del estado de Jalisco (SECTURJal, 2017), durante el 2017 se recibieron 26,7 millones de turistas nacionales y extranjeros, lo cual generó una derrama económica equivalente a \$1.749,3 millones de euros.

En la Ribera de Chapala, región en la cual se localiza el área de estudio, en el mismo año sumaron 1219.637 turistas, de los cuales 165.952 llegaron a casa particular (62.381 extranjeros); del total (nacionales y extranjeros) 29.858 se hospedaron en establecimientos formales de hospedaje, 773.864 fueron registrados en la categoría “en tránsito” referidos en este caso como los visitantes de un solo día (e incluso algunas horas apenas) provenientes principalmente del AMG. Territorialmente, la región de la ribera del lago de Chapala, ha establecido desde hace más de un siglo, la posibilidad de situarse como espacio receptor de distintas corrientes turísticas y en cambio, provee a la ciudad distintos servicios ambientales y oferta urbanizable con fines residenciales, turísticos e industriales.

Tabla 1: Afluencia, derrama económica y gasto turístico (en euros) en la Ribera de Chapala 2017

| | Turismo Hospedado | | Casa Particular | | En Tránsito | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| | Nales. | Extr. | Nales. | Extr. | Nales. | Extr. |
| Afluencia (número de personas) | 196.948 | 82.910 | 103.571 | 62.381 | 727.434 | 46.430 |
| Derrama económica | 8'503.930 | 12'632.000 | 6'280.950 | 20'277.400 | 2'892.820 | 519.606 |
| Gasto por persona por viaje | 43,18 | 152,35 | 60,66 | 325,04 | 4 | 11,19 |
| Estadía promedio (días) | 1,55 | 7,54 | 2,30 | 8,30 | .30 | .35 |
| Gasto promedio por persona al día | 27,86 | 20,21 | 26,37 | 39,16 | 13,33 | 31,97 |

Fuente: Estadísticas del sector turístico. Anuario 2017. Secretaría de Turismo del estado de Jalisco. Recuperado de <https://secturjal.jalisco.gob.mx/invierte-en-jalisco/estadisticas>

Los números presentados en la tabla anterior, permiten varios acercamientos.

- 1) Los turistas y visitantes nacionales tienen una importante presencia en los registros de Turismo Hospedado (Th) y En tránsito (Et), con amplias disparidades con el registro de extranjeros en todas las categorías.
- 2) Si tomamos en cuenta la derrama económica, la mayor contribución, en términos absolutos, proviene de parte de los extranjeros, tanto en la categoría Th como en la de Casa Particular (Cp).
- 3) Las estadías más prolongadas tanto en la categoría Th como en la de Cp, superan por mucho los registros de los extranjeros respecto de los nacionales, siendo para ambos grupos menor su estadía en la categoría Et, significando unas horas apenas.
- 4) En una relación particular entre la afluencia turística, el gasto y la estadía, encontramos que el mayor gasto por persona por día se presenta primero, en el caso de extranjeros en la categoría Cp, seguido de Et (a pesar del poco tiempo que duran en el lugar), en tercera posición se ubica el Th

nacional y en cuarto, el turismo nacional en Cp. Podría pensarse que estos son los beneficios directos del TR y de las PSR e indirectamente del *Airbnb*, debido a que buena parte de la oferta inmobiliaria es propiedad de personas extranjeras (segunda residencia) cuyas propiedades se convierten en espacios para el TR. El costo bajo de la vida en Ajijic, es uno de los alicientes principales en términos de elección como destino turístico, pero en mayor medida como opción para la migración residencial.

Esto nos habla de la importante contribución tanto del Th como de Cp, no tanto en el número de personas sino en la derrama económica suponiendo externalidades que influyen en el sistema regional. La presencia mayoritaria se observa en la categoría Et, pero a pesar de su corta estadía, es la que genera condiciones particulares más negativas por su modelo masificado y por el poco gasto generado. Igualmente, queda establecido la significativa contribución económica que realizan los extranjeros, en las tres modalidades, pero resalta la relacionada con las Casa Habitación. No obstante, bajo el esquema que ofrecen las modalidades de PSR y de TR, las posibilidades de generar un beneficio económico para la población local, podrían ser más bajas de lo que ofrece el dato duro, pues oculta cuotas importantes de exclusión y rivalidad por el uso de los BP públicos e incluso los privados, lo cual repercute a su vez, en los CT y en los DP.

El TR en Ajijic se encuentra relacionado con una afluencia regional (desde el AMG principalmente), nacional e internacional, con una motivación y consumo ligados a un viaje de recreación y turismo, generalmente de corta estancia en el caso de los nacionales. Como puede observarse, en la Ribera de Chapala el TR existe como tipología de hospedaje, y es el resultado de la evolución – adaptación de las PSR. Existe por las prácticas que aglutina, por la derrama económica que genera y por el efecto espacial que produce, y esta premisa bien podría aplicarse en otras partes del mundo en función de la omnipresencia de plataformas digitales de reservación. Considera el uso de vivienda propia, y la renta o préstamo de viviendas de terceros e incluye la oferta como la de *Airbnb*, *Homeaway* o *Housesitters (long term houses)* entre otros.⁶ Para muchos extranjeros este es el paso inicial, una vez superado el periodo “de prueba”, la tendencia es convertirse en residentes, y constituye una condición de *pre-residencialidad*; ésta constituye su principal motivación, de inicio, una especie de *reconocimiento* del lugar.

Como en otras partes del mundo, esta situación se manifiesta con una alianza empresarial entre el sector hotelero y el inmobiliario (tal como lo apuntan Hiernaux -en López, 2015-; Hiernaux, 2018 y Mantecón, 2017); obviamente, el negocio inmobiliario también es visible en Ajijic. Los dueños de propiedades han encontrado una especie de *bisagra* que les permite unir el uso personal - familiar de sus propiedades con un beneficio económico, y optimizar los tiempos de uso de sus unidades con efectos que interfieren en los DP y los CT y en el acceso a los BC en la esfera local.

Figuras 2 y 3. Evidencias de la dinámica inmobiliaria en Ajijic.



Foto Archivo personal. LGT. Agosto de 2018.

El proceso de turistización en Chapala da comienzo de forma temprana, a finales del siglo XIX y principios del XX cuando el furor por estas tierras y sus condiciones geográficas alcanza a extranjeros que instalan sus villas de veraneo en la región, en Chapala principalmente, cuando se posicionó como un destino de moda. Con periodos de larga estancia en villas, no se configura aún un espacio turístico, pues las prácticas se circunscriben al uso de la propiedad privada y se restringen en gran medida a la comunidad de Chapala. Los actores predominantes de esta etapa provienen de la élite política y económica tapatía y algunos inversionistas extranjeros residentes en México.

Paulatinamente se fueron convirtiendo algunas de estas fincas en hoteles, hacia mediados de la década de los 40 del siglo XX comienza un periodo de pugnas y despojos de tierras ligados a lo que unos 20 años más tarde sería el primer fraccionamiento residencial en Ajijic: La Floresta. Esta dinámica motiva a otros empresarios de Guadalajara a promover, bajo esquemas de residencialidad secundaria, nueva oferta inmobiliaria; la situación ha derivado en un fenómeno de PSR, pero también en un fenómeno migratorio en el que los extranjeros tienen cada vez mayor protagonismo, al grado de convertirse muchos de ellos en residentes (temporales y permanentes), con etapas de *pre-residencialidad*. El uso del espacio ampliado a la comunidad suele ser mayor, presentan un retorno temporal a su lugar de origen (movimientos pendulares) y desarrollan movimientos turístico-recreativos en cercanías y destinos nacionales así como a su lugar de origen. El fenómeno de migración residencial comienza su expansión siguiendo la línea ribereña.

Los visitantes y turistas se suman a estos grupos con corta estancia pero con una alta frecuentación -a diferencia de los migrantes cuya permanencia en el destino suele ser más prolongada- con un uso espacial acotado a la función turística. Los actores de esta etapa son además, inversionistas del desarrollo inmobiliario, gobierno local y propietarios de vivienda secundaria.

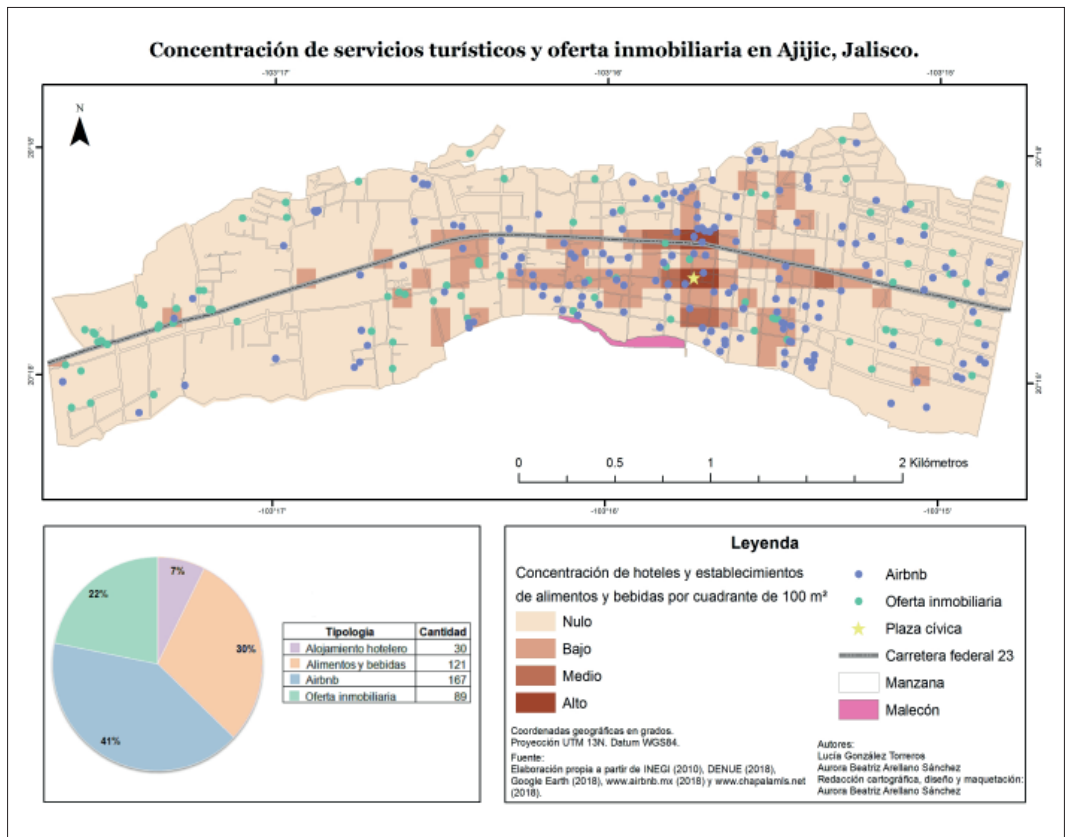
En una tercera etapa que podemos ubicar ya en las primeras décadas de este siglo, permanecen los grupos anteriores pero se observa una bifurcación de las PSR hacia el TR, claramente impulsado por dinámicas turísticas mundiales promovidas por plataformas digitales de reservación: aumenta la oferta de segundas residencias para uso turístico de corta estancia (TR -*Aibnbización*) y para estancias de *pre-residencialidad*; el consumo de vivienda toma un rumbo bajo esquemas de inversión. Se intensifican las prácticas recreativas que demandan mayores servicios turísticos, situación que promueve el desarrollo de nuevas empresas, así como el incremento de migración residencial temporal y permanente. El consumo espacial de este grupo se extiende a la comunidad y el fenómeno inmobiliario se desborda hacia otras localidades vecinas. A los actores que ya se presentan desde el siglo pasado, se suman los propietarios de vivienda secundaria, ahora con un rol empresarial.

En el intento de dilucidar lo que acontece en Ajijic, se consideró lo que Hiernaux (2018) señala respecto de las prácticas cotidianas y la resistencia para adaptarse a la cultura local: idioma, comida, vestimenta u ocio, “se puede observar una adaptación resultado de una negociación permanente entre los residentes y foráneos. De hecho, un buen porcentaje de estos últimos está dispuesto a modelar sus comportamientos” (p. 24), pero diríamos que algunas veces ocurre a la inversa, quienes cambian sus costumbres son los residentes originales. En el caso estudiado, se observan como resultado estas dos perspectivas: la primera, los extranjeros una vez que han superado su *status* de turista, desarrollan una nueva rutina que llega a complementar e inclusive sustituir su rutina precedente (la que desempeñó tanto en su lugar de origen como la que realizó en su categoría de turista), transformándose en una rutina de consumo (Salvá, 2018, p. 33) para ello el territorio ha requerido de una adaptación constante; y la segunda, los habitantes locales han tenido que “acomodar” sus intereses personales o familiares a las dinámicas económicas y sociales que ofrecen los extranjeros radicados en la comunidad; el grupo de migrantes residentes, es el que está definiendo las reglas del juego en la localidad –principalmente a partir del consumo de vivienda y la movilidad migratoria- pero al mismo tiempo, fomentan algunas dinámicas positivas para todos, construyendo un tejido social fuerte y relaciones sólidas con la población original: cooperación, solidaridad y colaboración como elementos que acompañan a la adquisición de una propiedad.⁷

Hemos seguido el sitio de *Airbnb*, junto con otras bases de datos estadísticas como el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del Instituto Nacional de Geografía, Estadística e Informática (DENUE – INEGI) para identificar los sitios que ofrecen servicios de hospedaje y de alimentos y bebidas en Ajijic. A estas capas de información, agregamos la oferta inmobiliaria que se ha puesto en el mercado a través de las distintas agencias que actúan a nivel regional, oferta que se ha concentrado en un solo sitio: Arellano Corporation Group⁸ y aunque promueve una oferta a nivel regional, es posible distinguir las propuestas localizadas en Ajijic. (ver figura 4)

La espacialidad del fenómeno es contundente. 167 de las poco más de 300 propiedades inscritas en la ribera de Chapala se ubican en esta localidad, con diferentes modalidades que van desde ranchos, hasta habitaciones simples, la mayoría corresponden a casas habitación y departamentos; *Airbnb* disperso en el territorio, comienza a convertirse incluso en una plataforma de comercialización para los mismos establecimientos hoteleros. Por otro lado, existe una importante oferta de propiedades en venta cuyos promotores ayudan a difundir en gran medida las bondades socioculturales, ambientales y económicas del destino. La SECTURJal informa de 49 hoteles en todo el municipio de Chapala durante 2017 mientras que el DENUE registra un total de 30 solo en la localidad de Ajijic, este es un valioso indicador de la importancia de Ajijic para la función turística.

Figura 4: Configuración del espacio turístico en Ajijic. Concentración de servicios turísticos y oferta inmobiliaria. 2018



Como se aprecia en la figura anterior, la zona centro (plaza cívica) es el área con una mayor densidad turística –definida tanto por la presencia de visitantes y turistas como de empresas y servicios turístico–recreativos–, siguiendo la ruta hacia el malecón ubicado en el sur. De esta manera, estos espacios públicos que se desbordan de turistas y visitantes de fin de semana, dejan de ser un escenario turístico los días restantes, el espacio es de nuevo consumido por los pobladores originales y por los migrantes residentes, unos de forma recreativa y lúdica, otros de forma comercial (provisión de bienes y servicios) o como una zona de tránsito para la realización de sus actividades cotidianas. En el caso especial del malecón, los fines de semana se observa una importante apropiación de parte de la población local (original) quienes conviven con los visitantes provenientes del AMG, la comunidad de extranjeros parece resguardarse en casa de la presencia de turistas.

Figuras 5 y 6: Vistas de la calle peatonal que lleva al malecón y vista del malecón, venta de productos locales.



Foto Archivo personal de LGT y JSM.

Una apreciación del trabajo de campo, ratificada con entrevistas y con la revisión de la oferta inmobiliaria en revistas, agencias y anuncios, es que en tiempos recientes el fenómeno de urbanización se expande hacia localidades vecinas que bordean el vaso lacustre (San Nicolás y San Antonio Tlayacapan en el mismo municipio de Chapala o en comunidades del municipio vecino de Jocotepec al oeste), incluso hacia las faldas de la sierra El Travesaño o Las Vigas, con un importante sistema hídrico de escurrimientos hacia el lago, ello supone por un lado la disminución de la cohesión social, una reconfiguración del sentido de comunidad que desde hace décadas se ha venido construyendo con tintes de multiculturalidad y por otro, en términos de riesgo, zonas habitacionales en terrenos que pueden resultar inestables, con ello se incrementan los CT.

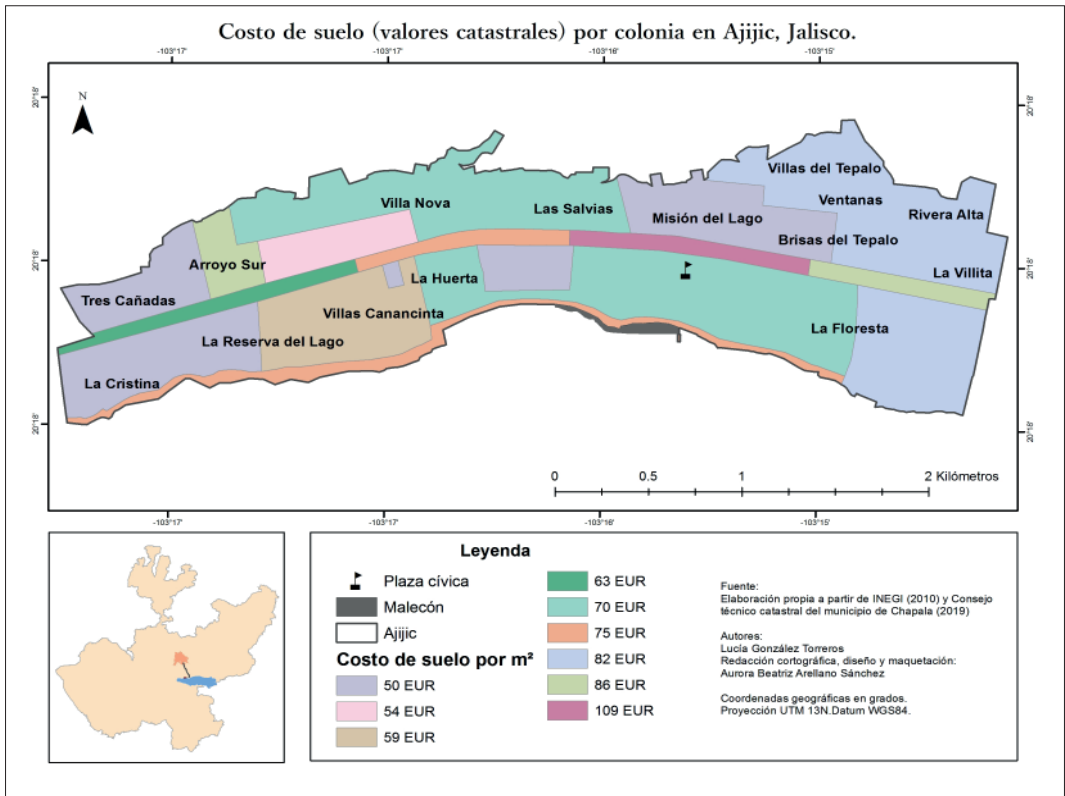
La localización de la oferta inmobiliaria tanto para renta como para compra – venta, merece además otra lectura. En las *Tablas de valores catastrales* vigentes (2019) para el municipio de Chapala se establecen los relativos a cada zona, presentándose de la siguiente manera. Algunos de los más altos valores se ubican sobre el eje que constituye parte de la carretera de acceso a Ajijic, única arteria de movilidad ribereña; los predios en los que predomina la función comercial y la residencial con frente al lago y la parte que corresponde a La Floresta y La Villita, La Huerta, Las Salvias y Villa Nova, con función habitacional de baja densidad. La zona alta de Ajijic (al norte de la carretera) ofrece nuevos desarrollos con alto potencial, cuyo mayor activo son las vistas al lago (paisaje), intercaladas con zonas de vivienda tradicional, algunas con pocos servicios y equipamiento, lo que provoca grandes contrastes visuales pero también sociales. (ver figura 7)

Este fenómeno tiene importancia para los impuestos municipales; de acuerdo con la *Ley de Ingresos para el municipio de Chapala 2019* se prevé que alrededor de 1985.430 euros, se obtendrán solo por concepto de impuestos prediales (urbano y rústico) e impuestos por transmisiones patrimoniales, equivalente al 23% de total estimado para este año. A esto habrá que sumar otros ingresos como el obtenido por concepto de permisos para construcción, remodelación o fraccionamiento, así como de dotaciones de servicios públicos y cambio de regímenes de propiedad y urbanización, alcanzando casi otro 20% del presupuesto anual.

La dolarización de la oferta inmobiliaria es visible, tanto en propiedades en calle, fraccionamiento cerrado o en lotes, aunque aún se ofertan algunas pocas propiedades en pesos mexicanos. En términos generales, los precios varían entre los 280 euros por m² en propiedades de más de 1.000 metros hasta los 2.655 euros por m² en propiedades de menor superficie construida, entre las más caras se encuentran las ubicadas en el centro del poblado, debido a los DP intangibles que acompañan esta localización.

Tanto al norte como al oeste del poblado de Ajijic se encuentra una amplia oferta de casas habitación en fraccionamientos cerrados y departamentos, cuyos precios oscilan entre los 740,5 – 1.851 euros por m². Con todo ello el visible cambio en el paisaje urbano, ensanchando la franja inmobiliaria.

Figura 7: Mapa del costo del suelo (valores catastrales) por colonia en la localidad de Ajijic, 2019. Precios en euros.



6. Análisis del caso. Un breve debate de ideas.

Quando en el mercado se realiza una transacción se intercambian dos “paquetes” de DP. Una parte de esos derechos está ligada al bien o al servicio concreto que se intercambia, pero es el valor de los DP el que determina el valor de lo que cambia el propietario.
 Harold Demsetz, 1967:347

Hasta el momento hemos puesto sobre la mesa la tarea de repensar las distintas prácticas turístico-recreativas que tienen presencia en Ajijic. Comúnmente, el fenómeno se concentra en los visitantes

de un solo día y en el turismo hospedado, las fluctuaciones climáticas desde el exterior condicionan los vaivenes migratorios temporales desde países como Estados Unidos y Canadá (pero también desde otros 22 países), lo que abre la posibilidad de poner vivienda temporal en la escena turística.

Estos distintos grupos y el consumo que hacen del espacio, sobre todo en términos turísticos e inmobiliarios, suponen además la posibilidad de hablar del turismo en las modalidades enunciadas, pero también de los incentivos que mueven la situación hacia un fenómeno migratorio de implicaciones multiculturales en la escena local, en el cual los extranjeros juegan un papel importante; así mismo, cada grupo supone distintas motivaciones para visitar el lugar y diversas formas de externalidades. La conducta de los extranjeros en Ajijic demuestra mayor empatía y contacto con la comunidad local que la que podría presentarse entre el grupo de mexicanos que poseen propiedades en el lugar y que realizan PSR, por lo que en general, no desarrollan un sentido de comunidad con la población local.

El contrato de compraventa pacta en principio DP sobre la finca (derechos que quedan estipulados en un contrato), pero conllevan distintas externalidades; los propietarios de viviendas que son puestas en el mercado inmobiliario -renta- y turístico, transfieren temporalmente algunos de los derechos sobre las fincas, pero al mismo tiempo, la posibilidad de hacer uso de los BC de la localidad; de esta forma, los turistas residenciales entran en la competencia por los BC los cuales pueden ser de exclusión difícil pero con fuerte rivalidad, pero en el caso de los bienes privados, la rivalidad disminuye debido a que su uso siempre se encuentra condicionado a las posibilidades económicas- pero supone una alta exclusión; dicha competencia se presenta multiplicada no solo por el número de viviendas / propietarios, sino por el número de usuarios y veces que se alquila la propiedad por un periodo de tiempo determinado. Su potencial para generar externalidades también se reproduce. Las externalidades negativas más visibles de este intercambio son: banalización de elementos culturales, transculturización y cambio del paisaje cultural y natural; despojo de tierras, especulación y cambios del uso del suelo motivados por el negocio inmobiliario (cuyo impulso se sustenta en gran medida en promotores extranjeros que viven en Ajijic, algunos de los cuales, no reportan su actividad laboral ni sus comisiones para efectos de hacienda pública y pago de impuestos respectivos), así como débiles relaciones con la población local.

De esta forma, tanto la transferencia de DP como la competencia por el acceso a BC en el caso de nacionales, se concentran temporalmente en fines de semana y periodos vacacionales, mientras que en el caso de extranjeros, puede tener una dispersión espacio temporal más amplia.

La lectura que hace Demsetz (1967) sobre la tenencia de la tierra y el comercio de pieles (base de sus reflexiones teóricas), ayuda a comprender mejor el problema que nos interesa. La tenencia de la tierra en la ribera, manifiesta distintos tipos de propiedad: privada, pequeña propiedad, comunal o ejidal, pero los productos derivados, por ejemplo de la construcción, compra – venta o alquiler de viviendas, o de la instalación de equipamiento turístico, lleva consigo una adaptación de los DP.

Al perderse el control de la tenencia de la tierra, así como de la posibilidad de ser sujetas de una transacción económica, surgen distintas formas de compra, adquisición o alquiler. El resultado puede ser una oferta amplia de vivienda, incremento de precios, procesos especulativos, contaminación del lago, despojos o vivienda en zonas inestables, o cambios en los derechos de vía para la ampliación de la carretera para mejorar la movilidad turística, lo que supone en el futuro, costos adicionales que afectan directamente a la población local (sea nacional o extranjera) pero también a los nuevos compradores; la administración local puede pasar por alto estas situaciones, pero tampoco son tomadas en cuenta por los usuarios de las propiedades de uso turístico, que ahora se promueven como oferta de hospedaje. Todo ello repercute directamente en los CT.

Dado el incremento en la demanda, el número y el precio de propiedades puestas en el mercado ha aumentado abruptamente, lo que en principio beneficia a la población propietaria de una vivienda o un terreno. Sin embargo, también se generan consecuencias en la libre producción inmobiliaria y en el uso del bien por parte de los propietarios, tal como la modificación de los CT dada la ineficiente información para la toma de decisiones o las restricciones legales o reglamentarias en este ámbito.

Como se aprecia en el mapa de los costos del suelo (figura 7), no todos los terrenos ni propiedades tienen el mismo atractivo, su entorno y su localización incrementan su valor, por ello, no todos los sitios y localidades de la ribera del lago, generan las mismas externalidades. De la misma forma, el turismo no está presente con la misma intensidad espacio-temporal, lo que no justifica establecer medidas de control o corrección en todas las localidades de la ribera, siendo particularmente importantes en Chapala y Ajijic, y dentro de ellas, los malecones y zonas de uso turístico intensivo, pero sí son necesarias acciones preventivas que provoquen dinámicas favorables para el desarrollo sustentable de la región, ante la posibilidad de expansión del desarrollo inmobiliario escondido entre los velos del desarrollo turístico.

Todos los miembros de la comunidad y la población flotante que llega con el turismo pueden beneficiarse del ambiente local, de las relaciones sociales, del tejido social, de la calidad ambiental, de los servicios y equipamiento (externalidades) o en el caso de los empresarios, de los productos económicos de su empresa localizada en el lugar; pero si algún miembro del sistema local o empresarial (incluidos los nuevos empresarios - dueños de propiedades en renta) intenta maximizar el valor de sus derechos a costa de los derechos de los demás, los costos resultantes serán compartidos por los todos, de forma que los activos que supone en principio vivir en la comunidad, irán mermando, hasta llegar a un beneficio nulo para todos.

Por ejemplo en el caso del valor paisajístico: Un propietario de una vivienda tiene derecho a hacerle las modificaciones que quiera, como levantar una gran barda para sentirse más seguro, pero al hacerlo, genera una externalidad negativa e irrumpe los derechos de su vecino porque le impide apreciar el paisaje que tenía desde su terraza antes de que el vecino construyera la barda. El derecho a la tranquilidad, a la vida cultural local o al paisaje, son ya instituciones locales que son creadas en torno a la convivencia y pueden romperse al rentar la vivienda a usuarios poco respetuosos con el ambiente local que se ha buscado construir durante décadas.

La negociación deberá tener en cuenta lo que establece el reglamento local respecto de la altura de las propiedades y los materiales, así como de los niveles de ruido permitidos. Si no se establecen estas reglas, en el futuro podría haber muchos propietarios que tendrían que renunciar a sus derechos de sentirse seguros o de disfrutar del paisaje. Y aunque siguen siendo propiedades privadas, la situación puede cambiar si la vivienda se ubica en un condominio cerrado en vez de en un fraccionamiento abierto; en este caso, los costos de la negociación serán aún más altos debido a las dificultades para alcanzar un acuerdo mutuamente satisfactorio. El asunto se complejiza al poner sobre la mesa los distintos intereses, debiendo sumar los costos de establecer políticas para hacer efectivos los acuerdos. Sin embargo, si se intentan conciliar el conjunto de intereses sobre el territorio, pueden alcanzarse acuerdos que disminuyan los CT e incrementen la calidad de los DP para todos.

En la traducción al plano social, la población local original, acostumbrada ya a la presencia de visitantes, turistas y migrantes, a los beneficios del empleo y a las acciones de solidaridad y cooperación que los residentes extranjeros desarrollan en la comunidad, pueden entrar en conflicto para establecer acuerdos sobre quién tiene derecho para acceder a ellos y a cuáles en particular. Entre la comunidad de extranjeros aparece una preocupación más latente: la calidad de vida podría cambiar en Ajijic al incrementarse la llegada de nuevos residentes (en 2017 se incrementó un 17% aprox.) si se sigue promoviendo aún más la producción inmobiliaria. El sentido de comunidad y pertenencia, la tranquilidad y el fuerte tejido social que se han hilvanado durante décadas comienza a romperse, los costos pueden incrementarse al existir una mayor demanda y competencia por los bienes y servicios, así como de las propiedades inmobiliarias.

Si consideramos la función turística de este territorio y pensamos en él como un área común, las negociaciones para gestionar y controlar la afluencia masiva de los visitantes y el turismo que está llegando a Ajijic y la oferta inmobiliaria, puede ser acordado y negociado en la esfera local, con la participación de distintos actores. Pero lo que respecta a la propiedad privada es más complicado; por ejemplo, en el caso de las viviendas que se ofrecen en *Airbnb*, se requerirá de una negociación particular con cada uno los propietarios porque algunos pueden acceder a bajarla del sitio pero ¿qué sucede con los otros? Un propietario de vivienda puede rentar o vender su propiedad sin obtener el permiso del resto de la comunidad o de la administración local. Sería relativamente fácil convencer a un visitante, a un propietario de vivienda o a un posible nuevo residente que deje de ir a Ajijic o que retire del mercado su propiedad apelando a la sensibilización por la contaminación del lago o la pérdida de la calidad ambiental o paisajística, pero ¿qué sucederá con los otros cientos o miles que consideran a Ajijic como un destino para la recreación y el turismo e incluso para el retiro? las posibles externalidades negativas así como los costos de la negociación serán extremadamente altos, sobre todo si solo se recurre a las condiciones del mercado inmobiliario.

El papel de la autoridad local y su relación directa con los grupos de poder económico y político locales es fundamental, ya que las decisiones que se tomen esa esfera en términos de pagos de impuestos, permisos de construcción, tasas de transferencias de DP, cambios de usos del suelo, dotación de equipamiento e infraestructuras de uso común, permiten regular y en su momento acotar, el usufructo de los derechos de propiedad del mercado inmobiliario, al provocar efectos externos en los propietarios de las viviendas y en todos los habitantes en general, y repercutir en el valor de los incentivos iniciales que provocan los desplazamientos al destino.

7. Conclusiones

En el caso analizado encontramos diversas instituciones que surgen en el territorio de una forma ligada, directa o indirectamente, con el turismo y la recreación. La más antigua es la presencia en Ajijic una PSR, con un reciente y renovado empuje de las plataformas como *Airbnb* o *Homeaway*, hacia el TR. Otra institución relevante, es la presencia de una comunidad de extranjeros que residen en Ajijic, quienes buscan DP intangibles asociados con la adquisición y por supuesto, localización de una vivienda, en conjunto con los beneficios sociales y medioambientales que genera una zona percibida con alto valor.

Una situación que ayuda a internalizar las externalidades provocadas por la presencia de extranjeros en la comunidad, es la emergencia de un capital social construido a partir de las acciones solidarias y de cooperación con las personas de la localidad, que si bien comienzan como relaciones estrictamente laborales, con el tiempo alcanzan características de familiaridad y de amistad compartidas. Se disminuyen los costos de transacción que suponen su presencia en la comunidad y se incrementan los beneficios asociados a su residencia, no sólo los DP ligados a la adquisición de la vivienda que se localiza en Ajijic, sino también aquellos poco visibles que se retroalimentan con los de la población local original.

De esta manera, comienzan a forjarse instituciones eficientes promovidas por los propios grupos involucrados debido a que se reconoce su beneficio en la estructura social, así como instituciones ineficientes que buscan redefinir el espacio bajo premisas de racionalidad económica (desarrollo inmobiliario) y exclusión social, ambiental y turística en la escala regional.

Esta situación obliga a diseñar nuevos acuerdos e instituciones que contribuyan a internalizar las externalidades positivas y que aporten soluciones para hacer frente a las negativas, tales como el marco legal y/o regulatorio que se encargue de controlar esta dinámica. Se ponen en evidencia otros efectos que suelen permanecer poco visibles para quienes intervienen directamente en la transacción del bien, como por ejemplo los ingresos que suponen estas transacciones para las finanzas municipales o a nivel personal o familiar de quienes ponen en el mercado turístico una propiedad. Los acuerdos resultantes deben ser claros: reglamento de usos del suelo, un ordenamiento territorial con claras zonas turísticas y habitacionales y áreas de reserva urbana y ecológica; nuevos impuestos, permisos restringidos para la construcción, nueva oferta hotelera y de servicios turísticos (incluidos las propiedades que se rentan mediante plataformas digitales) e ingreso al destino, sobre todo el vehicular.

La gestión local toma en cuenta a los visitantes y al turismo hospedado, pero estudios oficiales de largo alcance sobre la presencia, permanencia y efectos de estos grupos en la comunidad junto con los propietarios de fincas de uso parcial o residentes extranjeros, son nulos. Al crecer la ciudad, se pierde el sentido de comunidad, se incrementa el desapego y la vulnerabilidad del destino, condiciones muy fáciles de identificar en las PSR y en el TR, en los términos explicados con anterioridad. El incremento incontrolado del turismo (en todas sus modalidades enunciadas) y la afluencia creciente de nuevos residentes extranjeros, puede convertirse en una situación un tanto apocalíptica para Ajijic, por ello es imprescindible el liderazgo del gobierno local a favor de la comunidad, promoviendo distintas formas de participación en la toma de decisiones, ello reduce la exclusión social de los bienes públicos, favorece un uso sostenible, disminuye los costos de transacción y protege los DP.

Bibliografía

- Covarrubias, Francisco; Ojeda, Alejandra y Arceo, María. 2007. "Los condicionantes del desarrollo Turístico del Lago de Chapala y su Ribera." *Quivera*, vol. 9, núm. 2, Universidad Autónoma del Estado de México, pp.195-229. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=40190208>
- Demsetz, Harold 1967. "Toward a Theory of Property Rights." *The American Economic Review*. Vol. 57 (2), Papers and Proceedings of the Seventy-ninth Annual Meeting of the American Economic Association. EUA: Pp. 347-359. Recuperado de https://www.jstor.org/stable/1821637?seq=1#metadata_info_tab_contents
- Gobierno de Chapala.2018. *Ley de Ingresos del municipio de Chapala, Jalisco para el Ejercicio Fiscal, 2018*. Jalisco, México: Periódico Oficial del estado de Jalisco. Recuperado de https://periodicooficial.jalisco.gob.mx/sites/periodicooficial.jalisco.gob.mx/files/chapala_24.pdf
- González, Lucía; Santana, José y Castañeda, Rosalba. 2018. "Ajijic, Jalisco ¿turistas residenciales o residentes? Un análisis desde los Derechos de Propiedad, Costos de Transacción y los Bienes Comunes." Mazón, Tomás (Ed.) (2018). *Turismo residencial. Nuevos estilos de vida: de turistas a residentes*. Alicante, España: Publicacions de la Universitat D'Alilcant. Pp. 51-70.

- Hiernaux, Daniel. 2018. "Turismo residencial: retos identitarios e imaginarios espaciales." En Mazón, Tomás (Ed.) (2018). *Turismo residencial. Nuevos estilos de vida: de turistas a residentes*. España: Publicacions de la Universitat D'Alilcant. Pp. 17-30.
- Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro. 2010. "Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología". *Papers*, 2010, 95/3 781-801. Recuperado de <https://papers.uab.cat/article/view/v95-n3-huete-mantecon>
- Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro. 2011. "Introducción sobre la construcción social de los lugares". En Mazón, Tomás; Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro. (Eds.) *Construir una nueva vida, los espacios del turismo y la migración residencial*. Santander: Milrazones. Universidades 3. Pp. 11-19. Recuperado de <https://rua.ua.es/dspace/bitstream/10045/23575/1/1.%20Introducci3n%20Huate%20y%20Mantec3n.pdf>
- Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro. 2017. "El Turismo Residencial: Revisión y Crítica de un concepto." En Osorio, Maribel y Bringas, Nora. (2017) (Coords.). *Turismo Residencial En México. Comportamientos Socioespaciales*. México: El Colegio de la Frontera Norte.
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. (INEGI) 2015. Encuesta Intercensal. México.
- López, Lorenzo (Dir.) y Rio, José; Savério, Eliseu; Trinca, Delfina (Coords.) 2015. *Diccionario de Geografía Aplicada y Profesional. Terminología de análisis, planificación y gestión del territorio*. España: Universidad de León.
- Mantecón, Alejandro. 2017. "El turismo residencial no existe. Revisión de un concepto y crítica de su función ideológica". *Cuadernos de Turismo*, N° 40. España: Universidad de Murcia, Pp. 405-422.
- Mazón, Tomás, Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro. (Eds.) 2009. *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. España: Icaria, Política Internacional.
- North, C. Douglas. 1971. "Institutional Change and Economic Growth". *The Journal of Economic History*. Vol. No. 1, The Tanks of Economic History. March, 1971, pp. 118-125. EUA: Cambridge University Press on behalf of Economic History Association. Stable.
- Ostrom, Elinor. 2015. *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*. México: Fondo de Cultura Económica. Segunda Edición en español, segunda reimpresión.
- Prado, Gustavo. 1998. "El pensamiento económico de Douglas C. North". *Laissez-Faire*, núm.9, (septiembre), pp. 13-32.
- Pedroza-Gutiérrez, C., y Catalán-Romero, J. M. 2017. "Evolución histórica y ambiental en los procesos de transformación del lago Chapala". *Ambiente Y Desarrollo*, 21(40), Pp. 9-25. Recuperado de <https://doi.org/10.11144/Javeriana.ayd21-40.ehap>
- Remis, Álvaro. 2013. "El concepto de bienes comunes en la obra de Elinor Ostrom". *Economía Política*. N° 45, pp. 116-121 Recuperado de http://www.ecologiapolitica.info/novaweb2/wpcontent/uploads/2015/12/045_Ramis_2013.pdf
- Salvá, Pere. 2018. "De turistas a residentes: Los inmigrantes no laborales en las Islas Baleares." En Mazón, Tomás (Ed.) (2018). *Turismo residencial. Nuevos estilos de vida: de turistas a residentes*. España: Publicacions de la Universitat D'Alilcant. Pp. 31-44.
- Sandoval, Adriana y Hernández, Adriana. 2017. "Transformación del territorio ribereño y la defensa del Lago de Chapala". *El Cotidiano*, núm. 201. México: Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco. México, pp. 45-58. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=32549629006>
- Talavera, Francisco. 1982. *Lago de Chapala. Turismo residencial y campesinado*. Instituto Nacional de Antropología e Historia. Centro regional de Occidente. 105. México: Colección Científica, Antropología Social.

Notas

¹ Pero aclaramos que existen otras plataformas con oferta similar, como *Homeaway*.

² Ian Brossat *Il faut interdire les locations Airbnb dans le centre de Paris* <http://www.leparisien.fr/paris-75/ian-brossat-il-faut-interdire-les-locations-airbnb-dans-le-centre-de-paris-05-09-2018-7877826.php> Fecha de consulta 23 de febrero de 2019. *Ian Brossat souhaite l'encadrement d'Airbnb dans le centre de la capitale* https://www.lemonde.fr/politique/article/2018/09/06/ian-brossat-souhaite-l-encadrement-d-airbnb-dans-le-centre-de-la-capitale_5350996_823448.html Fecha de consulta 23 de febrero de 2019. Otras publicaciones y notas periodísticas señalan el problema en las ciudades de Barcelona, Ámsterdam o Venecia, en las cuáles ya es un asunto bastante visible. https://elpais.com/elpais/2014/07/31/eps/1406830600_168597.html Fecha de consulta 3 de agosto de 2017. https://elpais.com/elpais/2017/07/20/masterdeperiodismo/1500564012_230118.html Fecha de consulta 3 de agosto de 2017.

- ³ *Airbnb atendió casi a 1 millón de turistas en Quintana Roo en 2018* <https://www.economista.com.mx/empresas/Airbnb-atendio-a-casi-1-millon-de-turistas-en-Quintana-Roo-en-2018-20190206-0101.html> Fecha de consulta 27 de febrero de 2019.
- ⁴ *Nueva política turística incluye regulación de Airbnb y similares* <https://www.economista.com.mx/empresas/Nueva-politica-turistica-incluye-regulacion-de-Airbnb-y-similares-20190225-0005.html> Fecha de consulta 26 de febrero de 2019. *Sectur y hoteleros buscan reglamentar los servicios de Airbnb* <https://www.economista.com.mx/turismo/Sectur-y-hoteleros-buscan-reglamentar-los-servicios-tipo-Airbnb-20190214-0086.html> Fecha de consulta 26 de febrero de 2019.
- ⁵ El Informador. 20 de septiembre de 2018 <https://www.informador.mx/jalisco/Empresarios-impulsan-14-proyectos-para-transformar-la-Ribera-de-Chapala--20180920-0022.html> Fecha de consulta 22 de marzo de 2019.
- ⁶ Según el sitio de *Airbnb*, en la región ribereña que abarca los municipios de Jocotepec (al noroccidente) hasta en municipio de Jamay (noreste), la oferta de propiedades en 2018 sumó más de 300 opciones, sólo para Ajijic, la oferta fue de 167 locales. https://www.airbnb.mx/s/Ajijic--Mexico/homes?refinement_paths%5B%5D=%2Fhomes&query=Ajijic%2C%20Mexico&allow_override%5B%5D=&map_toggle=true&ne_lat=20.483304343499427&ne_lng=103.11524139126901&sw_lat=20.061184600524626&sw_lng=-103.38855555047941&zoom=11&search_by_map=true&s_tag=3vqNYPy8. Fecha de consulta 12 de julio de 2018. Para el mes de febrero de 2019 se arroja más de 225 propiedades solo para la localidad de Ajijic, lo que demuestra su gran dinamismo. Otro sitio llamado HomeAway ofrece 99 viviendas en la ribera de Chapala, 48 de ellas en Ajijic, muchas ya incluidas en el sitio de Airbnb. <https://www.homeaway.com/results/keywords:Ajijic%2C%20Jalisco%2C%20Mexico/@20.289290590527724,-103.28006771043215,20.32036248771968,-103.24307468369875,15z?petIncluded=false&ssr=true> Fecha de consulta 23 de agosto de julio de 2018.
- ⁷ González, Santana y Castañeda (2018) presentan una perspectiva de las relaciones entre los habitantes locales originales de Ajijic y la comunidad de extranjeros, quienes han construido a lo largo de varias décadas un tejido sólido y diversas instituciones que llevan al fortalecimiento del capital social. Se destaca que la interacción de los extranjeros con “lo local” suele ser más fuerte -al considerarse a sí mismos como *residentes y no como turistas*- que la de los nacionales, quienes permanecen alejados del ambiente local, con un contacto superficial que no sobrepasa su *status turístico*. (en Mazón, 2018)
- ⁸ <http://chalamls.net/member-offices/list-properties-arellano-corporation-group> Fecha de consulta agosto de 2018.

Recibido: 05/04/2019
Reenviado: 26/09/2019
Aceptado: 05/10/2019
Sometido a evaluación por pares anónimos