

## 9. Efectos socioeconómicos del turismo residencial en el contexto del desarrollismo inmobiliario sobre la comunidad local: estudio cuantitativo en Mazatlán, Sinaloa

JESÚS FRANCISCO BARRIOS MORENO\*

CÉSAR MALDONADO-ALCUDIA\*\*

ROBERTO ANTONIO MENDIETA VEGA\*\*\*

<https://doi.org/10.52501/cc.245.09>

### Resumen

El presente estudio se propone analizar los efectos socioeconómicos del turismo residencial en el contexto del desarrollismo inmobiliario en la ciudad turística de Mazatlán, Sinaloa, México. Para ello, se empleó una metodología cuantitativa basada en la aplicación de cien cuestionarios en escala de Likert a partir de un muestreo probabilístico por conglomerado, a los cuales se les aplicó un análisis correlacional aplicando el programa “R”. Los resultados arrojaron que los efectos socioeconómicos negativos son mayores que los positivos desde la perspectiva de los residentes de Mazatlán. Se concluye que el turismo residencial basado en torres departamentales sobre la línea litoral, puede considerarse como nocivo para los residentes locales, debido a que los problemas sociales de la comunidad dejan de ser prioridad para el gobierno municipal.

---

\* Candidato a Doctor en Gestión del Turismo por la Universidad Autónoma de Occidente, Sinaloa, México. ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-4458-0155>

\*\* Doctor en Gestión del turismo. Profesor-investigador. Universidad Autónoma de Occidente, Sinaloa. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5670-5323>

\*\*\* Doctor en Ciencias sociales. Profesor-investigador. Universidad Autónoma de Occidente, Sinaloa. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9039-8988>

**Palabras clave:** *Turismo residencial, desarrollismo inmobiliario, efectos socioeconómicos.*

## Introducción

El turismo residencial ha experimentado un crecimiento significativo en las últimas décadas en diversas regiones del mundo. Este fenómeno se refiere a la adquisición de propiedades por parte de turistas o inversores extranjeros con el propósito de utilizarlas como viviendas secundarias o para su posterior alquiler a corto plazo. Aunado a ello, este tipo de turismo ha venido convirtiéndose en una fuerza impulsada por el desarrollismo inmobiliario; término que alude al modelo de desarrollo económico basado en la construcción excesiva de inmuebles en determinadas zonas territoriales. Los efectos socioeconómicos del binomio turismo residencial-desarrollismo inmobiliario han generado un amplio interés en los sectores público y privado.

El presente estudio se propone analizar los efectos socioeconómicos del turismo residencial en el contexto del desarrollismo inmobiliario en la ciudad turística de Mazatlán, Sinaloa, México. Se examinarán tanto los impactos positivos como los negativos que esta forma de turismo puede tener en la comunidad receptora. El estudio se centrará en cinco dimensiones principales: acceso y conservación de la vivienda, acceso a servicios públicos básicos, especulación inmobiliaria, relación entre turistas-residentes y finalmente las fuentes de ingresos.

Dicho esto, el presente trabajo persigue dos objetivos primordiales. El primero de ellos es proporcionar una base sólida de conocimiento que permita comprender mejor los efectos del turismo residencial en el contexto del desarrollismo inmobiliario, con el fin de informar la toma de decisiones y promover un desarrollo turístico sostenible y equitativo en las comunidades receptoras desde la perspectiva de la competitividad de destinos.

Segundo, que la aplicación de esta metodología cuantitativa sirva para la realización de una nueva investigación sobre el mismo objeto de estudio, pero enfocada a sujetos que habiten en una zona diferente de la ciudad. Esto se debe a que, en la presente muestra, se seleccionaron residentes de la ciudad alejados de la zona de mayor cercanía, con la construcción de las

torres departamentales para uso turístico (zona del litoral de Mazatlán), por lo que en una investigación futura se pretende aplicar esta misma metodología, pero enfocada en los residentes de los fraccionamientos del litoral de la ciudad.

El colapso urbano se observa también desde el contexto empírico de la localidad, con manifestaciones –como la que expone Villalba (2022)– en cuanto a que los colonos del fraccionamiento, conocido como el Cerro del Vigía, bloquearon la calle para protestar por el otorgamiento irregular del permiso de construcción para una torre departamental.

Aunado a ello, González (2022b) expone cómo los vecinos de las colonias y fraccionamientos de Centro, Cerro del Vigía, Los Pinos, Ferrocarrilera, Gaviotas, Lomas de Mazatlán y Sábalo Country acudieron a la sede de la consulta ciudadana del Plan Municipal de Desarrollo. Esto para exigir que el ayuntamiento ya no permita la construcción ilegal de torres departamentales, que se respete el uso del suelo y que se de atención a las problemáticas reales que este desarrollismo está causando a los locales, como la saturación del drenaje, agua potable y luz.

Es importante destacar que se están introduciendo nuevos riesgos con la construcción de edificios verticales, de acuerdo con González (2023); donde antes había una vivienda unifamiliar, ahora se erige una torre de 20 pisos, lo que implica un aumento significativo en la densidad de población y, por ende, en los posibles riesgos asociados. “La red sanitaria trabaja de forma sobresaturada por el exceso de construcciones, tuberías añejas y el vertimiento de basura, grasas y aceites en ellas” (González, 2022a).

El argumento principal de numerosas autoridades que fomentan el desarrollo de proyectos inmobiliarios es que generarán impuestos, según Morales (2022). Aunque hay verdad en esto, ya que las tarifas de construcción se pagan sólo una vez y rara vez regresan por completo a la comunidad; los costos continuos para el municipio en términos de mantenimiento, servicios públicos, infraestructura y equipamiento representan una carga financiera constante.

De acuerdo con Morales (2022), al igual que en otros lugares turísticos, esta situación está generando una división social conocida como “dualización” o “polarización”. En el contexto de las ciudades turísticas, se observa la creación de áreas privilegiadas que promueven un estilo de vida basado en

el consumo y los deseos turísticos; mientras que en las zonas periféricas la población local experimenta la realidad de la desigualdad, la segregación social y la marginación.

Se están construyendo más de 135 torres inmobiliarias, lo que equivale a unos 3 000 condominios; esto está generando escasez de personal en la construcción y en hoteles. Según Carlos (2022), este aumento en la construcción de torres residenciales está teniendo un impacto en la disponibilidad de mano de obra en la industria de la construcción y en el sector hotelero.

La reparación de vías empedradas afectadas por el tráfico de vehículos pesados, junto con los hundimientos y socavones existentes, está provocando incidentes de tránsito. Según Ortega (2024), esta situación refleja la necesidad de abordar urgentemente el mantenimiento de estas calles para prevenir accidentes viales.

Según Luna (2023), el Presidente de la AMPI en Mazatlán admitió que la reducción en la edificación de viviendas de interés social se debe a un enfoque mayor en la construcción para un segmento residencial de nivel medio.

La construcción de una obra en el corazón de Mazatlán está generando congestión vehicular y caos en el tráfico, impactando negativamente tanto a conductores como a peatones al incrementar los tiempos de desplazamiento y el peligro de accidentes debido a la falta de control en la circulación. Según Palacios (2023), esta situación está afectando significativamente la movilidad y la seguridad en la zona céntrica de la ciudad.

De acuerdo con el estudio de Manríquez-García (2022), es común que los habitantes locales prefieran adquirir productos en las áreas periféricas urbanas, donde los precios son más accesibles y se ajustan a sus niveles económicos.

## Marco teórico

La dinámica del turismo residencial como reflejo de la combinación turismo-territorialidad se expresa en el argumento de López y Vera (2001, cit. en Navarro *et al.*, 2012), quienes exponen que cuando el turismo se implanta en un territorio pueden originarse dos situaciones: la primera de ellas es que el turismo llegue a un espacio “virgen”, sin apenas desarrollo territorial

y debe crearse *ex novo* el destino; en este caso, los usos de suelo se dedican casi exclusivamente a fines turísticos con distintos tipos.

Para Villar (2011, cit. en Navarro *et al.*, 2012), en este primer caso, la actividad turística que se implanta, domina las lógicas económicas y territoriales (en un régimen tipo “monocultivo”), por lo tanto, el turismo residencial es identificado solamente con la promoción inmobiliaria y la venta de suelo.

Por otra parte, la segunda situación –según López y Vera (2001, cit. en Navarro *et al.*, 2012)– se refiere a cuando el turismo se instala en un espacio en el que ya existe una estructura territorial con usos ya consolidados, un viario definido y tanto economías como sociedades tradicionales. En este caso, el turismo se incorpora al funcionamiento de la sociedad local y la economía, sin generar cambios profundos en el modelo de implantación preexistente.

Dicho esto, el presente apartado pretende describir desde una perspectiva teórica, la dinámica que envuelve al turismo residencial en los destinos costeros. El turismo residencial es el fenómeno que puede definirse a partir del enfoque de la producción y la oferta como:

La actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas. [Mazón y Aledo, 2005, p. 103]

Aunado a esta definición, también desde el enfoque de la oferta, García (2005) señala que el turismo residencial comprende toda la construcción de viviendas por encima de la absorción de la demanda local. Esta idea invita a reflexionar sobre la conceptualización de un fenómeno que altera las condiciones urbanas de una comunidad al destinar construcciones para que sean habitadas por personas externas a la localidad.

Ahora bien, para Román (2011), el crecimiento de la actividad turística residencial se caracteriza por importantes flujos de inversiones externas acompañadas de una desregulación en el mercado de suelos, así como

instituciones endebles que no son capaces de gestionar los desafíos que esto representa en sus localidades.

El turismo, como sistema global, influye en la economía mundial y la transformación de regiones, impulsado por agencias internacionales, empresas transnacionales y gobiernos en busca de desarrollo económico y social.

El turismo se ha erigido como un sistema global que se asocia a una serie de procesos relacionados con la expansión e integración del mercado mundial, la reconfiguración productiva de las regiones, la movilización de la fuerza laboral, la tercerización de la economía y la estetización de los entornos edificados. Esto en buena medida responde a las iniciativas de agencias internacionales que han fomentado la actividad mediante políticas y proyectos, al papel cada vez más influyente de las empresas transnacionales, y al interés de los gobiernos nacionales por conseguir divisas, generar fuentes de empleo y dinamizar las economías regionales y locales (López y Marín, 2010, p. 236).

En cuanto a la dinámica del turismo residencial, autores como Monteburro *et al.* (2018), Huete (2013), Aledo *et al.* (2010), Hernández (2021), Demajorvic *et al.* (2011) y Mantecón (2008), la describen como nociva para las comunidades locales, al ser una forma de turismo que se encuentra mayor tiempo en contacto con la comunidad local. La literatura al respecto le atribuye al turismo residencial efectos como la gentrificación, el síndrome de Venecia (población completamente extranjera viviendo en un barrio tradicional) y la turismofobia, entendida como el miedo de los residentes hacia que el municipio esté a merced de los turistas.

También, exponen Navarro *et al.* (2015), que en cuanto a su *modus operandi*, la derrama económica del turismo residencial sólo resulta beneficioso para las elites donantes y las elites receptoras. Al igual que la conflictividad en la cuarta periferia es mayor que en las otras tres, debido a sus estructuras socioeconómicas débiles frente a lo despiadado del capitalismo global.

El principal problema de las “periferias del placer”, en relación con las fantasías turísticas del primer mundo que proyectan sueños románticos, puede estar en esa situación que para Deleuze (1988) consiste en estar atrapado en el sueño, la fantasía, del Otro, lo cual para el autor raya fácilmente en lo

trágico y abominable. Así, se podría decir que la cuestión en el “tropicalismo” del sistema turístico global no sería la afirmación del Sartre de “el infierno son los otros”, más bien sería que en las periferias el “infierno es estar atrapado en la fantasía del otro (turista del primer mundo). [Navarro, 2014, p. 49]

Agrega Román (2011) que las nuevas tendencias del turismo residencial son desarrollarse en territorios donde prevalece la exclusión social, la pobreza, organizaciones sociales y gobiernos débiles, pero con una gran riqueza natural, donde los mercados de los desarrollos inmobiliarios están dirigidos a sectores nacionales de ingresos económicos altos, y extranjeros de ingresos medio-alto.

También, de entre los grandes exponentes del turismo residencial contemporáneos, se pueden extraer ciertos principios de dicha actividad; Aledo (2007, cit. en Román, 2011) indica que el objeto del turismo residencial no es atraer turistas y ofrecerles servicios, sino que es el producir suelo urbano, construyendo viviendas para venderlas, lo que conlleva efectos demográficos, económicos y sociales en la comunidad local.

Por su parte, Mazón (2006, cit. en Román, 2011) establece que los turistas residenciales exigen a los gobiernos locales el acceso a todo tipo de servicios e infraestructuras, lo cual representa una carga económica elevada para atender sus demandas, las mismas que en las temporadas que ellos no se encuentran, derivan en infrutilización de los servicios, pero en temporada alta estos se saturan.

Otras características asociadas con la dinámica del turismo residencial son, para Aledo (2006, cit. en Román, 2011), la estacionalidad en la ocupación de viviendas, ofertas complementarias poco desarrolladas que corresponden a un producto turístico de difícil comercialización, menor inclinación al gasto turístico, efectos ambivalentes en las finanzas municipales y la sostenibilidad ambiental.

Para Van Noorloos (2013), el turismo residencial representa una faceta significativa de las inversiones transnacionales en bienes raíces y la globalización. Este fenómeno se centra, principalmente, en el desarrollo inmobiliario y las transacciones de tierras, lo que puede incidir en el acceso a la tierra de determinados grupos de la población.

Similar a esta idea, Bastos (2016) establece que, desde el aspecto político, el turismo residencial conlleva una serie de injusticias, agresiones, donde se mantiene la desigualdad y la impunidad. Por último, desde el aspecto cultural, en lugar de promover la disolución de diferencias en la homogeneidad global, lo que provoca es el reforzamiento de las identidades (como los indígenas).

Ligado a ello, otra característica del turismo residencial –acorde a la teoría– es la ausencia de planeación en las ciudades. Con base en Mazón (2006a, 2006b cit. en Huete *et al.*, 2008), la falta de planeación se debe a que el turismo residencial está sometido a procesos de especulación del suelo. Lo cual lleva a inferir que esta actividad se expandirá en un sentido economicista acorde al valor de la tierra y del contexto normativo que rodea la adquisición de ésta.

Para Huete *et al.* (2008), esta lógica ha llevado a que el desarrollo urbanístico se realice de manera improvisada sin sopesar las consecuencias futuras del crecimiento desordenado, debido a que las actuaciones habituales queden supeditadas a las exigencias de la demanda sin estar acorde a una planificación urbana.

Siguiendo este planteamiento, Artigues y Blázquez (2012) agregan que dentro del contexto neoliberal, donde se relativiza el papel del Estado a través de las privatizaciones y las desregulaciones, se produce en las ciudades una flexibilización del espacio derivado de la atracción de inversiones que provoca el negocio turístico-inmobiliario. Acorde al análisis de Artigues y Blázquez (2012), con el objetivo de incrementar siempre sus tasas de beneficio, el pulso del capital turístico-inmobiliario fuerza el marco regulatorio con constantes retrocesos de las políticas de ordenamiento territorial, urbanísticas y turística, por lo cual esta situación debe ser sometida al control democrático de la ciudadanía para no continuar agravando la desigualdad y la insostenibilidad.

Según Obiol y Pichard (2011), los destinos de sol y playa se han ido deteriorando como una consecuencia progresiva y crónica de desviación del turismo hacia la construcción inmobiliaria y los componentes especulativos asociados con la compraventa de suelo y viviendas.

Sobre esta idea, Mazón y Aledo (2005) exponen que la legislación urbanística deja, en manos de las corporaciones locales, la gestión y la

planificación del suelo, debido a que de ellos se financian los municipios a través de impuestos, así como tasas relacionadas con la construcción y la vivienda. Agregan los autores que es así como se explica la ausencia de planificación, ya que tanto empresarios inmobiliarios, como autoridades locales, encuentran en la planificación urbana como un obstáculo para el crecimiento acelerado de la construcción de las urbanizaciones y los beneficios que de ella se obtienen.

El atractivo de los elevados beneficios empresariales del sector inmobiliario, la descapitalización de sectores económicos tradicionales, la corrupción urbanística, la estacionalidad turística, el subregistro poblacional, la financiación de las administraciones locales, el escaso desarrollo de la oferta complementaria y el perfil de gasto de la demanda. La interacción de estos factores creó un entorno o estructura socioeconómica local que justificaba la apuesta por la promoción inmobiliaria al presentarla como necesaria, lo que a su vez alimentaba el círculo vicioso. [García, 2014, p. 396]

Por otro lado, para García (2014), la laxa normatividad urbanística y la consecuente discrecionalidad de parte de políticos y técnicos locales ha sido utilizada para agilizar la aprobación y ejecución de determinados proyectos urbanísticos, cuyo efecto motiva a otros emprendedores.

Por último, González y Mantecón (2014) describen que la dinámica del turismo residencial está sostenida sobre una lógica económica de intensificación del negocio inmobiliario, orientada a la generación de beneficios económicos rápidos para unos pocos actores privados, por una parte, y una degradación a mediano plazo de las cuestiones ambientales y laborales de la comunidad receptora, por la otra.

Gormsen (1997) describe que durante esa época se empleó un gran número de migrantes tanto en hoteles como en restaurantes durante el verano; surge así una de las características de las periferias costeras: la estacionalidad. Esto se debe a que, durante la temporada de verano, se ofrece una vida cosmopolita y emocionante, pero durante el resto del año, se crea una problemática de supervivencia económica en la población debido a que el destino entra en una etapa de “hibernación”.

Sin embargo, para Gormsen (1997), esta dinámica de expansión turística trae consigo una serie de efectos negativos en la comunidad receptora como los que se enumeran a continuación:

- Las divisas captadas por el turismo se gastan en la importación de materiales para la construcción de los centros turísticos y los servicios demandados por el visitante, así como en el pago de intereses a la financiación externa. Lo captado del turista regresa al lugar de origen del turista.
- Las fuentes de empleo creadas por el turismo no son suficientes y se limitan a tareas serviles para la población local. Se crean también otras fuentes de ingresos informales como vendedores ambulantes, pequeños lugares para comer, guías informales y prostitutas.
- El comportamiento de los turistas proyecta un estilo de vida de lujo y ocio, lo cual puede llegar a confundir a la población local que, en su esfuerzo por imitarlos, pueden recurrir a actividades delictivas.
- Entre más crece la industria turística, incrementa la escasez de vivienda, trabajo e infraestructura material y social.
- Problemas con el suministro de agua potable y alcantarillado, así como la contaminación del mar debido a la urbanización cerca de la costa.

En primer lugar, tienden a desatarse patologías de crecimiento que fuerzan la expansión de los procesos de urbanización y sus servidumbres territoriales a ritmos muy superiores a los del crecimiento de la población y de su renta disponible. En segundo lugar, estos procesos se ajustan implícitamente a los siguientes modelos de orden territorial, urbano y constructivo:

1. Se impone un modelo territorial que polariza el espacio en núcleos atractores de población, capitales y recursos, y áreas de abastecimiento y vertido, con sus redes y servidumbres.

2. Se impone el modelo urbano de la conurbación difusa (*urban sprawl*), que separa y expande por el territorio las distintas piezas de la ciudad, requiriendo potentes infraestructuras de transporte para conectarlas y asegurar su funcionamiento.

3. Se impone como único modelo constructivo un estilo universal, que separa las partes del edificio, empezando por la estructura, convertida en un esqueleto de vigas y pilares, para abordar después la cubierta, el cerramiento, ... y la climatización, haciendo abstracción de las condiciones y los materiales del entorno. [Naredo, 2010, p. 14]

El modelo inicial implementado en España se distingue por su escasa regulación económica, incentivando la adquisición de viviendas en propiedad mediante beneficios fiscales y prácticas opacas, sin fomentar el alquiler residencial y con una flexibilización en la planificación urbano-territorial. Este enfoque privilegia la construcción de nuevas viviendas, lo que implica la necesidad de utilizar terrenos nuevos o demoler edificaciones existentes.

No obstante, el autor señala que justamente a raíz de la designación de estos espacios libres y anillos verdes, las empresas urbanizadoras consiguieron recalificar el uso de suelo para construir edificios de mayor volumen que el permitido o barrios enteros sobre ellos.

De esta manera, surge así una de las características más representativas del modelo español y del desarrollismo inmobiliario, la llamada “trampa del uso del suelo” que como se pudo observar en la cita anterior, en un inicio respondió a principios desarrollistas y nacionalistas. Pero que pronto fue utilizado para el beneficio propio de algunas constructoras, dinámica que inició en la capital y pronto se expandió por todo el país. El entendimiento de este desarrollismo inmobiliario en su fase primaria puede resumirse de la siguiente manera:

El proceso de recalificar suelos al margen del planeamiento para aumentar discrecionalmente su edificabilidad atendiendo a las presiones de los propietarios, alcanzó una amplitud sin precedentes en los llamados años del desarrollo, que se prolongaron desde mediados de los sesenta hasta mediados de los setenta, cuando las crisis petrolíferas dieron al traste con ese ciclo alcista. El auge inmobiliario de esos años aumentó cerca de un cuarenta por ciento el parque de viviendas, para suplir el déficit existente y atender al importante auge demográfico y migratorio, además de las demandas adicionales que por primera vez planteaban masivamente la segunda residencia y la afluencia de turistas orien-

tada sobre todo hacia el litoral mediterráneo y los territorios insulares. Se produjo, así, la primera ola de urbanismo salvaje que azotó nuestras costas a la vez que se desencadenó un proceso de urbanización sin precedentes unido a la masiva emigración del campo a la ciudad. [Naredo, 2010, p. 17]

Similar a ello, en Rullán (2008) se observa cómo este proceso permitió la entrada de capitales, pero a cambio de la venta de empresas, instalaciones e inmuebles a no residentes. También, que derivado de ello el resultado paisajístico general fue la urbanización de la costa que más que espectacular, se tilda de exagerado e insostenible. Correspondiendo así a “un crecimiento que, contrariamente a lo que enseñaban los modelos clásicos de producción de vivienda, no responde a la demanda interna de la población” (Rullán, 2008, p. 611).

Igualmente, Naredo (2010) agrega que estas trepidantes construcciones nuevas no contribuyen a la mejora de la calidad de la vida urbana, pues en lugar de “hacer ciudad” sólo han hecho urbanizaciones y operaciones inmobiliarias sin la complejidad y estándares de urbanismo que la “ciudad clásica” tenía como norma. Se crea un *stock* de viviendas sobredimensionado y de mala calidad urbana que la población no alcanza a comprar ni habitar.

Por último, con base en este contexto, Naredo (2010) argumenta que los efectos que trae consigo el modelo inmobiliario español son: la superdestrucción de los ecosistemas, paisajes y asentamientos, los cuales la población tendrá que resistir y seguir pagando, debido a sus hipotecas por décadas. En comparación a lo breve que fue el periodo de las plusvalías y los beneficios económicos.

También, Naredo (2010) menciona la frustración y empobrecimiento de buena parte de la población por los posibles paros laborales, así como el hecho de que la euforia especulativa del auge inmobiliario promovió el consumismo, lo que derivó tanto en el conformismo de la población hacia las prácticas caciquiles como el servilismo de una clase cada vez más hipotecada. Así pues, “el resultado final no podía ser otro que el paisaje de las grúas que adornan nuestra particular forma de incorporarnos a la Tercera Revolución industrial” (Rullán, 2008, p. 620).

Sin embargo, este apartado se enfocará en los elementos económicos y sociales. Cabe subrayar que, para Ritchie y Crouch (2003), el criterio para evaluar la competitividad de los destinos es la prosperidad económica a largo plazo, ya que una visión así ayuda a internalizar los amplios costos y beneficios del panorama económico.

En primer lugar, para Ritchie y Crouch (2003), el término adecuado para hablar del elemento económico es “sostenibilidad económica”, y ésta se refiere a que el turismo debe contribuir a sustentar una base económica viable que permita a un país, región o ciudad llevar a cabo iniciativas para mejorar la calidad de vida de sus residentes (acorde a la pirámide de Maslow: alimento, vivienda, atención médica básica).

En segundo lugar, la sostenibilidad sociocultural, –acorde a Ritchie y Crouch (2003)– refiere a que la calidad de vida en un destino depende de algo más que el bienestar económico, debido a que se requieren instituciones sociales y culturales que propicien un entorno que permita a los residentes encontrar la felicidad, por lo que pueden surgir casos en los que la población prefiera intercambiar sus consideraciones económicas por sus aspiraciones en la calidad de vida. Con base en los autores, se elabora el siguiente esquema (ver figura 1) con algunos aspectos sobre la dimensión económica y la sociocultural.

En suma, Ritchie y Crouch (2003) establecen que mientras la actividad turística continúa creciendo en todo el mundo, y más destinos descubren que su capacidad para atender la demanda de manera satisfactoria comienza a verse afectada, o surgen problemas ambientales o sociales, aquellos destinos que se toman el tiempo para comprender y anticipar su capacidad de carga y planificar, en consecuencia, obtendrán un rendimiento superior que los que no lo hicieron.

Por otra parte, otra perspectiva que abona a la competitividad turística con enfoque social es la de los autores Dwyer y Kim (2003), de manera explícita. En su modelo de competitividad de destinos (ver figura 2) emplean el término de “prosperidad socioeconómica” como una parte ulterior a la competitividad del destino.

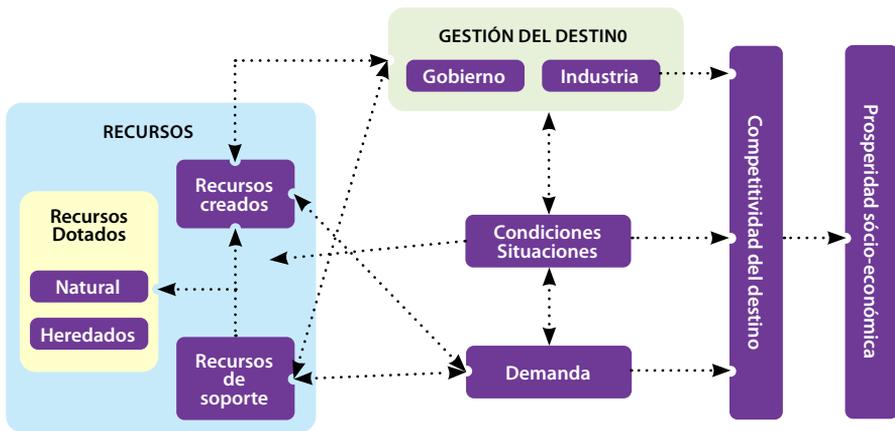
Figura 1. Consideraciones que influyen en la sostenibilidad económica y sociocultural del destino turístico



Nota: Diagrama que describe la sostenibilidad económica y sociocultural, con relación a la competitividad del destino turístico.

Fuente: Elaboración propia.

Figura 2. Modelo de competitividad turística de Dwyer y Kim



Nota: Modelo que describe la competitividad turística, considera aspectos como los recursos y gestión del destino.

Fuente: Tomado de Dwyer y Kim (2003).

Es por ello que, acorde a Dwyer y Kim (2003), el recuadro que representa la “Competitividad del Destino” está vinculado hacia atrás con los diversos determinantes de la competitividad y hacia adelante con uno que representa la “Prosperidad socioeconómica”, lo que indica que la competitividad del destino es en sí misma una meta intermedia hacia un objetivo más fundamental de bienestar socioeconómico para los residentes.

Por último, se observa en Dwyer y Kim (2003) que cada uno de estos objetivos está asociado con un conjunto de indicadores. Los indicadores de la competitividad de los destinos son muchos y variados y comprenden tanto atributos subjetivos (atractivo y belleza escénica del destino) como aquellos que son objetivos (cuota de mercado del destino, cambio de divisas, ganancias del turismo). De esta manera, los indicadores de prosperidad socioeconómica se relacionan con variables macroeconómicas clave, incluidos los niveles de productividad en la economía, los niveles agregados de empleo, los ingresos per cápita, la tasa de crecimiento económico, etc.

## **Base de datos**

Así bien, el objetivo de esta investigación busca determinar los efectos socioeconómicos que tiene el turismo residencial en el contexto de desarrollismo inmobiliario para los residentes de la ciudad de Mazatlán. Sin embargo, como se mencionó en la introducción, el presente trabajo forma parte también de una investigación más amplia, la cual no se enfocará en las zonas alejadas de las torres departamentales del litoral mazatleco, sino en los fraccionamientos más cercanos al litoral que es el lugar donde se están edificando las torres departamentales.

Debido a ello, se extrajeron de Market Data México (2022) los datos demográficos de los fraccionamientos más cercanos a la zona del litoral de la ciudad que arrojan, como población, un promedio de 4 000 viviendas sumando los ocho lugares seleccionados (Centro, Cerro del Vigía, Los Pinos, Ferrocarrilera, Palos Prietos, Gaviotas, Lomas de Mazatlán y Sábalo Country), a lo que se le aplicó un muestreo probabilístico por conglomerado al tratarse de zonas de la ciudad en específico, considerando un nivel de confianza de 90% (ver figura 3) y donde el resultado arroja un total

de sesenta y siete viviendas con un margen de error del 10%, de las que se busca solamente encuestar a un habitante de cada una de ellas en representación de los demás que pudieran vivir en la propiedad.

Figura 3. *Fórmula para determinar el tamaño de la muestra*

$$\text{Tamaño de la muestra} = \frac{\frac{z^2 \times p (1 - p)}{e^2}}{1 + \left( \frac{z^2 \times p (1 - p)}{e^2 N} \right)}$$

N = tamaño de la población • e = margen de error  
(porcentaje expresado con decimales) • z = puntuación z

Nota: Fórmula utilizada para determinar el tamaño de la muestra, en la parte inferior de la imagen se encuentran descritas cada una de sus variables.

Fuente: Elaboración propia.

No obstante, con el objetivo de garantizar la practicidad en la recolección de datos y enriquecer la diversidad de respuestas, se decidió aumentar la muestra mínima a cien viviendas; a los encuestados se le realizaron preguntas relacionadas con subcategorías o dimensiones determinadas a partir de lo expuesto en el marco teórico y se enfocan a:

1. *Acceso y conservación de la vivienda*: se refiere a la factibilidad de los residentes para tener acceso a vivienda doméstica en un contexto local de auge inmobiliario destinado a vivienda turística-vacacional.
2. *Acceso a servicios públicos básicos*: describe el nivel en el que los residentes locales pueden acceder a servicios públicos en una ciudad que lleva a cabo proyectos de urbanización enfocados a los visitantes.
3. *Especulación inmobiliaria*: trata de como el turismo residencial condiciona las decisiones económicas de los habitantes de la comunidad local con respecto a la vivienda y los inmuebles, convirtiendo la noción de vivienda para habitar en un bien para comerciar con el turista.

4. *Relación entre turistas-residentes*: explica la manera en la que turistas residenciales coexisten e interactúan con los residentes de la comunidad local.
5. *Fuentes de ingresos*: determina la forma en la que el turismo residencial contribuye a la comunidad local a través de generación de empleos y oportunidades de negocios que permitan elevar el nivel económico de los residentes.

Siendo de conocimiento que la cantidad necesaria para llevar a cabo el análisis estadístico sería de cien encuestas, éstas se aplicaron en diferentes viviendas de diferentes fraccionamientos no pertenecientes al litoral de Mazatlán, con el objetivo de llevar a cabo el pilotaje de la herramienta y, a su vez, obtener una visión más amplia y representativa de las distintas perspectivas sobre el turismo residencial que existen dentro de la comunidad local que no pertenece al litoral.

Tabla 1. *Operacionalización de las preguntas para el cuestionario*

Concepto	Dimensiones	Preguntas
Los efectos socioeconómicos del turismo residencial en el contexto del desarrollismo inmobiliario: se refieren a la desviación de fondos públicos para favorecer las políticas de crecimiento inmobiliario turístico en detrimento de las condiciones de vida de la población.	Acceso y conservación de la vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Son accesibles las condiciones para comprar una vivienda?</li> <li>• ¿Son accesibles las condiciones para comprar un terreno para construir vivienda?</li> <li>• ¿Son accesibles las condiciones para rentar una casa para vivir?</li> <li>• ¿Son accesibles las condiciones para construir en terreno propio?</li> <li>• ¿Son accesibles las condiciones para remodelar o darle mantenimiento una casa propia?</li> <li>• ¿Es accesible el pago anual por impuesto predial (a la vivienda)?</li> </ul>
	Acceso a servicios públicos básicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cuáles son las condiciones del sistema de agua potable y drenaje?</li> <li>• ¿Cuáles son las condiciones del servicio de alumbrado público?</li> <li>• ¿Cuáles son las condiciones de seguridad y patrullaje?</li> <li>• ¿Cuáles son las condiciones del transporte público?</li> <li>• ¿Cuáles son las condiciones de vialidad y tráfico?</li> <li>• ¿Cuáles son las condiciones de los sistemas de recolección de basura?</li> <li>• ¿Cuáles son las condiciones de saneamiento de las calles?</li> <li>• ¿Cuáles son las condiciones de acceso a parques y espacios públicos?</li> </ul>

Especulación inmobiliaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cuál es el nivel de personas que venden su casa voluntariamente por el incremento de su valor?</li> <li>• ¿Cuál es el nivel de personas que convierten su casa en renta vacacional?</li> <li>• ¿Cuál es el nivel de personas que ha sido presionada para vender su casa?</li> </ul>
Relación entre turistas y residentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cómo considera usted que es la relación de los vecinos con los turistas residenciales?</li> <li>• ¿Cuál considera usted que es el nivel de beneficios que traen los turistas residenciales a la comunidad?</li> <li>• ¿Cuál es el incremento de turistas que ahora viven en casas que antes eran de vecinos?</li> <li>• ¿Considera usted que el Gobierno municipal se enfoca más en el turista que en residente local?</li> </ul>
Fuentes de ingresos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cuál es el nivel de oportunidades de empleo relacionadas con la construcción de torres?</li> <li>• ¿Cuál es el nivel de la calidad de los empleos que genera el turismo residencial?</li> <li>• ¿Cuál es el nivel de empleos informales que ha generado el turismo residencial?</li> <li>• ¿Cuál es el nivel de oportunidades de tener un ingreso o negocio propio generado por la construcción de torres?</li> <li>• ¿Cuál es el incremento de su nivel económico?</li> </ul>

Nota: Tabla que muestra el contenido del cuestionario utilizado para la recolección de datos.

Las preguntas se encuentran divididas en cinco dimensiones.

Fuente: Elaboración propia.

## Método cuantitativo

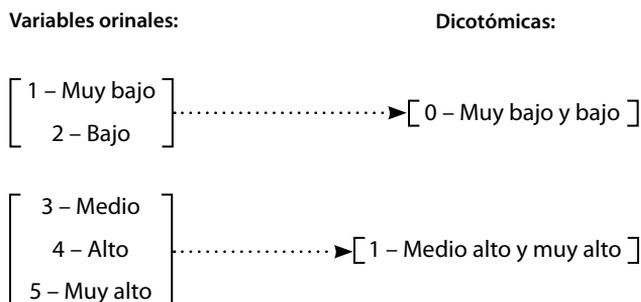
Debido a las muestras y al objetivo del análisis, se decidió optar por un método de análisis correlacional aplicando el programa “R”. La correlación es uno de los conceptos estadísticos más fundamentales utilizados en casi todos los sectores. De acuerdo con la University of North Carolina (s. f.), existen distintos tipos de variables categóricas (también conocidas como variables discretas o cualitativas). Las variables categóricas pueden clasificarse a su vez en nominales, dicotómicas u ordinales:

- Las *variables nominales* son aquellas que dividen los datos en categorías mutuamente excluyentes, sin un orden intrínseco entre ellas. Estas categorías representan cualidades o características que no pueden ser ordenadas jerárquicamente. Un ejemplo típico de variables nominales incluye la nacionalidad (estadounidense, mexicano, francés), raza-etnia (afroamericano, hispano, asiático-americano) o mascota favorita (perro, gato, pez, culebra).

- Las *variables dicotómicas* son un tipo específico de variable nominal que sólo tiene dos categorías posibles. Estas categorías son mutuamente excluyentes y colectivamente exhaustivas, como por ejemplo, el género (masculino o femenino) o la respuesta a una pregunta con opciones de sí o no.
- Las *variables ordinales* son variables cualitativas que, además de dividir los datos en categorías, permiten establecer un orden o jerarquía entre ellas. Aunque las categorías tienen un sentido de secuencia, no cuantifican la magnitud de diferencia entre cada nivel. Ejemplos comunes incluyen niveles de satisfacción (muy satisfecho, satisfecho, insatisfecho) o rangos socioeconómicos (alto, medio, bajo).

Los datos que se obtuvieron de la aplicación de la encuesta originalmente se categorizan dentro de las variables ordinales, debido a que los datos recaudados refieren a grados de percepción-atifacción de los encuestados. Sin embargo, se decidió optar por transformar las variables ordinales en dicotómicas para un mejor ajuste en las correlaciones. Se transformaron de la siguiente manera las variables:

Figura 4. *Adaptación de variables ordinales a dicotómicas*

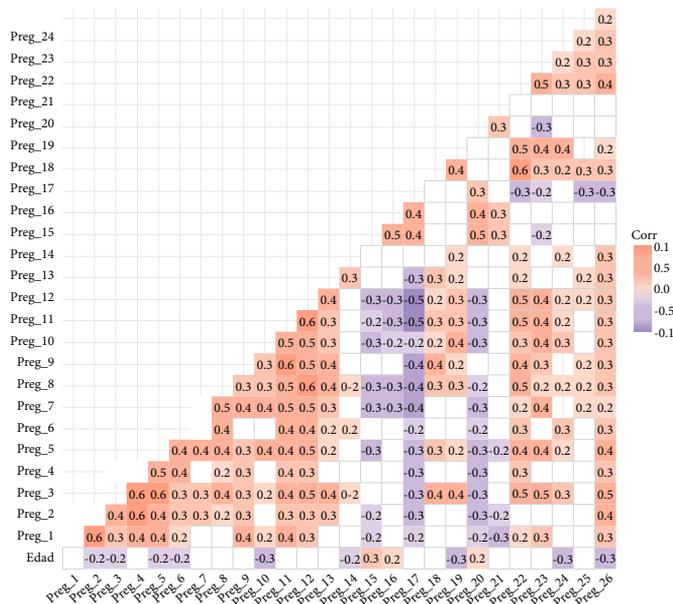


Nota: Agrupación de variables ordinales para su transformación a dicotómicas.  
Fuente: Elaboración propia.

## Resultados

Se realizó una tabla como resumen de las correlaciones de las variables; el resultado fue el siguiente:

Figura 5. Resultados de la encuesta en el método correlacional



Nota: Diagrama que muestra el resultado correlacional entre cada una de las preguntas con base en las respuestas que se obtuvieron. Mientras más cercano sea su valor a -1 o 1, más relación tendrán entre sí cada pregunta.

Fuente: Elaboración propia.

El objetivo aquí es obtener las correlaciones de las variables que resultaron más significativas (aquellas que se acerquen más a -1 y a 1) para poder así, con los resultados obtenidos, corroborar si coinciden con lo expuesto en el marco teórico. A continuación, se presentan de igual manera el número de respuestas obtenidas en cada una de las preguntas realizadas en la cuenta:

Tabla 2. Respuestas obtenidas de la encuesta

Dimensiones	Pregunta	Respuestas	
		Muy bajo y bajo	Medio, alto y muy alto
Acceso y conservación de la vivienda	1. ¿Son accesibles las condiciones para comprar una vivienda?	88	13
	2. ¿Son accesibles las condiciones para comprar un terreno para construir vivienda?	85	16
	3. ¿Son accesibles las condiciones para rentar una casa para vivir?	72	29

	4. ¿Son accesibles las condiciones para construir en terreno propio?	87	14	
	5. ¿Son accesibles las condiciones para remodelar o darle mantenimiento a una casa propia?	61	40	
	6. ¿Es accesible el pago anual por impuesto predial (a la vivienda)?	55	46	
Acceso a servicios públicos básicos	7. ¿Cuáles son las condiciones del sistema de agua potable y drenaje?	76	25	
	8. ¿Cuáles son las condiciones del servicio de alumbrado público?	57	44	
	9. ¿Cuáles son las condiciones de seguridad y patrullaje?	87	14	
	10. ¿Cuáles son las condiciones del transporte público?	67	34	
	11. ¿Cuáles son las condiciones de vialidad y tráfico?	76	25	
	12. ¿Cuáles son las condiciones de los sistemas de recolección de basura?	63	38	
	13. ¿Cuáles son las condiciones de saneamiento de las calles?	77	24	
	14. ¿Cuáles son las condiciones de acceso a parques y espacios públicos?	44	57	
	Especulación inmobiliaria	15. ¿Cuál es el nivel de personas que venden su casa voluntariamente por el incremento de su valor?	24	77
		16. ¿Cuál es el nivel de personas que convierten su casa en renta vacacional?	13	88
17. ¿Cuál es el nivel de personas que ha sido presionada para vender su casa?		23	78	
Relación entre turistas y residentes	19. ¿Cómo considera usted que es la relación de los vecinos con los turistas residenciales?	61	40	
	20. ¿Cuál considera usted que es el nivel de beneficios que traen los turistas residenciales a la comunidad?	64	37	
	21. ¿Cuál es el incremento de turistas que ahora viven en casas que antes eran de vecinos?	23	78	
	22. ¿Considera usted que el Gobierno municipal se enfoca más en el turista que en el residente local?	3	98	
Fuentes de ingresos	23. ¿Cuál es el nivel de oportunidades de empleo relacionadas con la construcción de torres?	60	41	
	24. ¿Cuál es el nivel de calidad de los empleos que genera el turismo residencial?	70	31	
	25. ¿Cuál es el nivel de empleos informales que ha generado el turismo residencial?	29	72	
	26. ¿Cuál es el nivel de oportunidades de tener un ingreso o negocio propio generado por la construcción de torres?	81	20	
	27. ¿Cuál es el incremento de su nivel económico?	69	32	

Nota: La tabla muestra las respuestas recopiladas de 100 encuestados, las cuales fueron divididas en dos tipos de variables. Cuenta con un total de 27 preguntas divididas en 5 dimensiones.

## Análisis de los resultados

Los encuestados consideran que la relación de los vecinos con los turistas residenciales y el nivel de oportunidades de empleo, relacionadas con la construcción de torres departamentales, están muy conectadas; de acuerdo con los resultados se puede asumir que, si los locales cuentan con una buena relación con este tipo de turistas, tienen más posibilidades de acceder a trabajos relacionados con la construcción de torres. Desafortunadamente, aproximadamente el 61% de los encuestados dicen no tener una buena relación con los turistas residenciales y, a su vez, el 60% aproximadamente dice que el nivel de oportunidades de empleo relacionadas con la construcción de torres es muy bajo.

Las condiciones de vialidad y tráfico y las condiciones de los sistemas de recolección de basura están altamente relacionadas. Los encuestados consideran que para que la vialidad y tráfico pueda considerarse de calidad, debe existir un sistema de recolección de basura apropiado. La mayoría de las personas considera que no existe un buen sistema de recolección de basura que permita condiciones de vialidad y tráfico apropiadas.

Las condiciones de seguridad y patrullaje en conjunto con las condiciones de vialidad y tráfico son muy dependientes entre sí; que existan elementos de seguridad en el área asegurándose de que la normatividad de vialidad se cumpla en regla ayuda a las condiciones de seguridad vial. Casi la totalidad de los encuestados comentan que no existen condiciones de seguridad y patrullaje óptimos, lo que nos lleva a asumir que las condiciones de vialidad y tráfico son decadentes en la zona.

Las condiciones para rentar una casa para vivir y la accesibilidad de condiciones para construir en terreno propio están altamente relacionadas; esto lleva a pensar que estas acciones son más costosas a raíz del fenómeno de construcción de las torres. Aproximadamente, el 72% de las personas consideran que las condiciones para rentar una casa para vivir en la zona son muy bajas o bajas (muy probablemente debido a la cuestión económica), mientras que alrededor del 87% de las personas consideran que la accesibilidad de condiciones para construir en terreno propio es decadente (debido a que, para los locales, los terrenos en la zona representan un alto costo para

ellos). Continuando el tema de la accesibilidad de renta de un inmueble para la vivienda, los resultados arrojan que, de igual manera, solamente al 41% de los residentes de la zona, les sería posible remodelar o darle mantenimiento a la vivienda que poseen o que rentasen.

Abordando el tema de accesibilidad de compra de una vivienda en la zona, la mayoría de los residentes encuestados no cuentan con accesibilidad para adquirir una vivienda, ni para construir en ella. Se considera que mientras más bajas sean las condiciones para comprar una vivienda, menos probable es que se cuenten con recursos para construir en ella. Esto se puede atribuir a que, para los residentes locales, los terrenos representan un gran costo en relación con sus ingresos. Si se indaga un poco más en las causas, dentro del marco teórico, se presentan algunos motivos, la gentrificación siendo uno de ellos, la conglomeración de turistas residenciales provoca que los precios de los inmuebles en esas zonas aumenten de precio, esto debido a que para ellos son de gran accesibilidad y provocan un alza en el precio de los mismos inmuebles.

El nivel de oportunidades de empleo, en relación con la construcción de torres y la calidad de empleos que el turismo residencial genera, está altamente relacionado. Los resultados arrojan que, a pesar de que la construcción de torres deja derrame económico y genera empleos, la mayoría de los residentes considera que la calidad de estos empleos es baja o muy baja; aunque se generan empleos, por lo menos para los residentes de la zona, no son llamativos.

Aunado a ello, el aumento de valor de los inmuebles –para las personas que ya contaban con ellos antes de la construcción excesiva de las torres– ha resultado favorable. Gran parte de las personas encuestadas consideran que es bastante factible vender su casa, debido al incremento de valor, o también consideran transformarla en casa de renta vacacional por los altos ingresos que se pueden obtener. Sin embargo, esta descripción encuadra con lo expuesto en el marco teórico referente a la especulación inmobiliaria y a la gentrificación, que son consideradas como efectos socioeconómicos negativos para la comunidad receptora.

Un dato interesante, que vale la pena destacar, es que el 98% de las personas consideran que el gobierno enfoca más sus esfuerzos en el turista en lugar de en el residente local. Alguno de los posibles motivos que arrojan los

resultados es que estos turistas generan derrame económico para los locales al rentar una casa para hospedarse o comprar una. Anteriormente se mencionó que muchas personas deciden o vender su casa por el incremento de valor o transformarla en casa vacacional por el mismo motivo.

Pero, por otra parte, más allá de la normatividad laxa en la renta vacacional, con base en los resultados obtenidos existe una relación con la llamada “corrupción urbanística” y la “turismofobia” que no refiere al miedo al turista, sino que las acciones del Gobierno municipal se enfoquen en la protección del turista por encima de los residentes mismos de la ciudad.

En adición, muchas de las personas han sido presionadas a vender su casa, debido a que los sistemas de recolección de basura y las condiciones de vialidad y tráfico son decadentes en la zona, alrededor del 63% de los residentes locales consideran que el sistema de recolección es deficiente, y el 76% piensa que la seguridad vial y tráfico no son favorables; estos motivos han presionado al 77% de los residentes de la zona a considerar vender su casa. Se ha demostrado también que para los residentes las condiciones del sistema de agua potable y drenaje, los servicios de alumbrado público y las condiciones de seguridad y patrullaje representan, de igual manera, un factor importante que los ha llevado a considerar vender su casa.

Por último, más de la mitad de los encuestados consideran que los turistas residenciales no brindan un alto nivel de beneficios para la sociedad, si se relaciona esto con las oportunidades de empleo que generan, de igual forma, estos empleos no resultan llamativos para los locales.

## Conclusiones

Así bien, una vez analizado el aspecto económico relacionado con los turistas residenciales en la zona, se puede determinar que la mayoría de las personas encuestadas no consideran una mejora económica significativa para ellos. Estas personas que no son beneficiadas son mayormente residentes de la zona que no tienen actividad económica alrededor, las personas que más beneficiadas se ven, son las que cuentan con actividad

económica en la zona, como dueños de negocios o desarrollos inmobiliarios. Por su parte, también, el turismo residencial ha generado muchos empleos informales como: vendedores ambulantes, trabajadoras de servicio doméstico, limpiavidrios, etc. Este tipo de empleos, generalmente, son mal remunerados y ofrecen condiciones de trabajo deficientes, por lo que la generación de este tipo de empleos no se considera como algo positivo.

También, en torno al aspecto social, las condiciones del sistema de agua potable, el drenaje, el servicio de alumbrado público, la seguridad y el patrullaje en la zona, han sido algunos de los factores sociales que los han llevado a considerar vender su casa dentro del área. Esto se debe a que los locales consideran de igual forma que el gobierno atiende de forma más veraz y efectiva las solicitudes de los turistas que de los locales. Dicha situación los ha llevado a generar una inconformidad tanto hacia el gobierno como para los turistas residenciales, siendo así que más de la mitad de los encuestados consideran que no tienen una buena relación con este tipo de turistas.

En general, como se mencionaba dentro del marco teórico y de acuerdo con autores como Van Noorloos (2013), Bastos (2016), Mazón (2006a, 2006b cit. en Huete *et al.*, 2008), Huete *et al.* (2008), Artigues y Blázquez (2012), Obiol y Pichard (2011), Mazón y Aledo (2005), García (2014) y González y Mantecón (2014), el turismo residencial puede considerarse como nocivo para los residentes locales, la derrama económica del turismo residencial solo resulta beneficioso para las elites donantes y las elites receptoras, los problemas sociales de los locales dejan de ser prioridad para el gobierno. Los aspectos anteriormente mencionados dentro del marco teórico lograron ser confirmados al procesar los datos recolectados de la encuesta escala de Likert aplicadas a los residentes locales, por lo que son datos verídicos y que reflejan la situación actual relacionada con los turistas residenciales.

No obstante, se espera que, en el caso de la investigación futura, ciertas variables sufran cambios al encuestar a residentes de las zonas del litoral. Un ejemplo puede ser que la calidad de servicios públicos básicos sea mejor en esos fraccionamientos, porque las autoridades municipales buscan dar una buena impresión a los turistas, causando un beneficio colateral a los vecinos.

## Bibliografía

- Aledo, A., García, H., y Ortíz, G. (2010). Análisis de mapas causales de impactos del turismo residencial. *EMPIRIA. Revista de Metodología de las Ciencias Sociales*. (20), 61-86.
- Aledo, A., Mazón, T., y Mantecón, A. (2007). La insostenibilidad del turismo residencial. *Plaza y Valdés*, 1-30.
- Artigues Bonet, A. A., y Blázquez Salom, M. (2012). ¿Reconversión o desregulación? Análisis de planes de reconversión turístico-inmobiliaria de la playa de PALMA (Mallorca). *Cuadernos de Turismo*, (29), 11-34.
- Bastos, S. (2016). Mezcala: Despojo territorial y rearticulación indígena por el turismo residencial en la Ribera de Chapala, México. En J. Gascón y E. Cañada, *Turismo residencial y gentrificación rural* (pp. 81-99). El Sauzal (Tenerife) y Xixón: PASOS, RTPC y Foro de Turismo Responsable.
- Carlos, A. (25 de septiembre de 2022). Mazatlán, rebasado en inversiones por "boom inmobiliario." *Grupo Milenio*. <https://www.milenio.com/estados/mazatlan-rebasado-tema-inversiones-boom-inmobiliario>
- Demajorovic, J., Aledo, A., Landi, B., y Montovani, A. (2011). Complejos turísticos residenciales. Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordeste (Brasil) y su impacto socio-ambiental. *Estudios y perspectivas en Turismo*, 20(4), 772-796.
- Dwyer, L., y Kim, C. (2003). Destination Competitiveness: Determinants and Indicators. *Current Issues in Tourism*, 6(5), 369-414.
- García Andreu, H. (2005). Un acercamiento al concepto de turismo residencial. En T. Mazón y A. Aledo, *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. (pp. 55-70). Alicante: Aguaclara.
- García Andreu, H. (2014). El círculo vicioso del turismo residencial: análisis de los factores locales del boom inmobiliario español. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 12(2), 395-408.
- González, C. (1 de mayo de 2023). El crecimiento vertical de Mazatlán presentará un nuevo reto para el cuerpo de bomberos. *El Sol de Mazatlán*. <https://www.elsolde-mazatlan.com.mx/local/el-crecimiento-vertical-de-mazatlan-presentara-un-nuevo-reto-para-el-cuerpo-de-bomberos-9993007.html>
- González, C. (12 de septiembre de 2022a). Red sanitaria de Mazatlán está al punto del colapso por exceso de construcciones. *El Sol de Mazatlán*. <https://www.elsoldemazatlan.com.mx/local/red-sanitaria-de-mazatlan-esta-al-punto-del-colapso-por-exceso-de-construcciones-8869552.html>
- González, C. (15 de marzo de 2022b). Se manifiestan en Mazatlán por construcción desordenada de torres. *El Sol de Mazatlán*.
- González, R., y Mantecón, A. (2014). Turismo y negocio inmobiliario: La crisis de un modelo de desarrollo. Tres estudios de casos de Canadá, Argentina y España. *Estudios y Perspectivas en Turismo*, 23, 685-705.

- Gormsen, E. (1997). The impact of tourism on coastal areas. *GeoJournal*, 42(1), 39-54.
- Hernández Cordero, A. (2021). Gentrificación y turistificación: origen común, efectos diferentes. *Dimensiones Turísticas*, 5(9), 128-137.
- Huete Nieves, R., Mantecón Terán, A., y Mazón Martínez, T. (2008). ¿de qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial? *Cuadernos de Turismo* (22), 101-121.
- Huete, R. (2013). Turismo Residencial: oportunidades y amenazas para el desarrollo regional. Seminario sobre segundas residencias en México (pp. 1-44). Tijuana: El Colegio de la Frontera Norte.
- López Santillán, Á. A., y Marín Guardado, G. (2010). Turismo, capitalismo y producción de lo exótico: una perspectiva crítica para el estudio de la mercantilización del espacio y la cultura. *Relaciones. Estudios de historia y sociedad*, 31(123).
- Luna, A. (23 de septiembre de 2023). Hay rezago en la construcción de viviendas de interés social en Mazatlán: dirigente del AMPI. *Línea Directa*. [https://lineadirecta-portal.com/sinaloa/hay-rezago-en-la-construccion-de-viviendas-de-interes-social-en-mazatlan-dirigente-del-ampi-2023-09-23\\_\\_940640](https://lineadirecta-portal.com/sinaloa/hay-rezago-en-la-construccion-de-viviendas-de-interes-social-en-mazatlan-dirigente-del-ampi-2023-09-23__940640)
- Manríquez-García, N. (16 de septiembre de 2022). Los pecados del boom inmobiliario en Mazatlán, Sinaloa. *Medium*. <https://medium.com/@naim.manriquez/los-pecados-del-boom-inmobiliario-en-mazatl%C3%A1n-sinaloa-5fadd8162951>
- Mantecón, A. (2008). La experiencia del turismo. Un estudio sociológico sobre el proceso turístico-residencial. Barcelona: Icaria.
- Market Data México. (2022). Colonia Sabalo Country Club, Mazatlán, en Sinaloa. MarketDataMéxico. <https://www.marketdatamexico.com/es/articulo/Colonia-Sabalo-Country-Club-Mazatlan-Sinaloa>
- Mazón, T., y Aledo, A. (2005). El dilema del turismo residencial: ¿Turismo o desarrollo inmobiliario? En T. Mazón y A. Aledo, *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas* (pp. 1-30). Alicante: Aguaclara.
- Monterrubio, C., Sosa-Ferreira, A. P., y Osorio García, M. (2018). Impactos del turismo residencial percibidos por la población local: una aproximación cualitativa desde la teoría del intercambio social. *LiminaR*, 17(1), 103-118. doi:10.29043/liminar.v16i1.567
- Morales, O. L. (16 de mayo de 2022). Turismo residencial, la industria ¿sin chimeneas? [www.noroeste.com.mx](http://www.noroeste.com.mx). <https://www.noroeste.com.mx/colaboraciones/turismo-residencial-la-industria-sin-chimeneas-DY2177335>
- Naredo, J. M. (marzo de 2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *1Comunicación al Coloquio sobre urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010)*. Paris: Institut d'Urbanisme de Paris, Université de Paris.
- Navarro Cerdas, S. (2014). Geopolítica en una "periferia del placer". Colonialidad turística en Costa Rica. *Revista de Ciencias Sociales (Cr)*, 3(145), 45-60.
- Navarro Jurado, E., Thiel Elliul, D., y Romero Padilla, Y. (2012). El impacto de los modelos turísticos dominantes en destinos litorales. Estudios de casos en andalucía, el caribe y centroamérica. En M. Rivera Mateos y L. Rodríguez García, *Turismo responsable, sostenibilidad y desarrollo local comunitario*. España: Universidad de Córdoba, Cátedra Intercultural.

- Navarro Jurado, E., Thiel Ellul, D., y Romero Padilla, Y. (2015). Periferias del placer: cuando turismo se convierte en desarrollismo inmobiliario-turístico. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (67), 275-302.
- Obiol Menero, E. M., y Pitarch Garrido, M. D. (2011). El litoral turístico valenciano. Intereses y controversias en un territorio tensionado por el residencialismo. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (56), 177-200.
- Ortega, N. (25 de enero de 2024). En Mazatlán, la construcción irregular de torres colapsa servicios-Ríodoce. Ríodoce. <https://riodoce.mx/2024/01/24/en-mazatlan-la-construccion-irregular-de-torres-colapsa-servicios/>
- Palacios, E. (3 de noviembre de 2023). Obra en el Centro de Mazatlán provoca caos vial. *El Sol de Mazatlán*. <https://www.elsoldemazatlan.com.mx/local/obra-en-el-centro-de-mazatlan-provoca-caos-vial-10948710.html>
- Ritchie, J. B., y Crouch, G. I. (2003). *The Competitive Destination, A Sustainable Tourism Perspective*. Londres: CAB International.
- Román, M. (2011). Mercados de tierra y turismo residencial. Propuestas metodológicas a partir de caso centroamericano. En M. Blázquez y E. Cañada, *Turismo Placebo. Nueva colonización turística: del Mediterráneo a Mesoamérica y El Caribe. Lógicas espaciales del capital turístico* (pp. 103-135).
- University of North Carolina. (s. f.). Datos básicos para la investigación epidemiológica: *Clasificación de datos*. [https://nciph.sph.unc.edu/focus/vol3/issue5/3-5DataBasics\\_espanol.pdf](https://nciph.sph.unc.edu/focus/vol3/issue5/3-5DataBasics_espanol.pdf)