

# PUERTO VALLARTA: DE LA HOTELERÍA TRADICIONAL AL HOSPEDAJE COLABORATIVO

MARÍA DE LOS ÁNGELES  
HUÍZAR SÁNCHEZ  
JORGE LUIS LÓPEZ RAMOS  
RAFAEL VILLANUEVA SÁNCHEZ

*A medida que la  
economía colaborativa crece,  
está reorganizando las ciudades  
sin mostrar ningún respeto  
por aquello que las hace habitables*  
Slee (2017).

## INTRODUCCIÓN

El turismo es una de las actividades económicas que más ha crecido en los últimos 67 años, pasando de 25 000 000 de turistas en 1950 a 1 323 000 000 en 2017, y una expectativa de incremento a 1.8 billones en 2030 (OMT, 2018).

Desde sus inicios, la actividad turística se apoyó en los adelantos tecnológicos de los medios de transporte y las tecnologías de la información y comunicación (TIC) para su expansión. De estos, internet merece una mención especial, por los cambios que genera en la sociedad actual, al facilitar la interacción entre personas de distintas latitudes y el intercambio de información, dando paso a nuevas formas organización y consumo.

De esta revolución tecnológica surge la denominada economía colaborativa que se caracteriza por empresas que operan a través de plataformas digita-

**RESUMEN:** Puerto Vallarta, el destino más importante del Pacífico mexicano cuenta con una planta hotelera que supera los 23 000 cuartos y en el proceso de desarrollo turístico ha diversificado su oferta de hospedaje a través de tiempo compartido que suma alrededor de 13 500 unidades; sin embargo, en los últimos años presenta un incremento importante de unidades de hospedaje colaborativo que se ofrecen mediante plataformas digitales, entre las que destaca Airbnb. El objetivo del trabajo consiste en describir las transformaciones del hospedaje turístico en Puerto Vallarta, que en la actualidad enfrenta el reto de la expansión del hospedaje colaborativo y sus implicaciones para el destino turístico.

**PALABRAS CLAVE:** Economía colaborativa, turismo, hotelería, tiempo compartido, hospedaje colaborativo.

**ABSTRACT:** Puerto Vallarta, the most important destination in the Mexican Pacific, has a hotel facility that exceeds 23,000 rooms and in the tourism development process has diversified its offer of accommodation through Timeshare, which amounts to around 13,500 units, however, in the last years show a significant increase in collaborative hosting units, which are offered through digital platforms, among which Airbnb stands out. The objective of the work is to describe the transformations of the tourist lodging in Puerto Vallarta that at present faces the challenge of the expansion of the collaborative lodging and its implications for the tourist destination.

**KEYWORDS:** Collaborative economy, tourism, hotel, timeshare, collaborative lodging.

les y fungen como intermediarios en el intercambio de productos y servicios entre individuos y empresas.

Bajo este esquema Airbnb se ha posicionado como líder mundial en el sector del hospedaje; sin embargo, su acelerada expansión ha generado

grandes desafíos económicos, sociales, legales y territoriales para las ciudades que no estaban preparadas para la proliferación de unidades hospedaje bajo esta modalidad.

En virtud de lo anterior, en el presente trabajo se analiza la situación del

MARÍA DE LOS ANGELES HUÍZAR SÁNCHEZ. angelesleo@hotmail.com  
JORGE LUIS LÓPEZ RAMOS. prescripcion@hotmail.com  
RAFAEL VILLANUEVA SÁNCHEZ. rvillanueva@utbb.edu.mx

hospedaje turístico en Puerto Vallarta tras la llegada e incremento del hospedaje colaborativo, con el objetivo de identificar los beneficios y afectaciones que genera en uno de los principales destinos turísticos de México.

El método utilizado para el desarrollo del presente trabajo es de tipo mixto al integrar datos cuantitativos para identificar la magnitud y clasificar la oferta de este tipo de alojamiento a través de una recolección mensual de datos de la página de Airbnb, durante el año 2017, debido a que esta empresa domina el hospedaje colaborativo en la ciudad. En el aspecto cualitativo se realizaron entrevistas a profundidad con anfitriones registrados en la plataforma de esta empresa, con el fin de conocer con mayor detalle la manera en que opera dicha modalidad de hospedaje en Puerto Vallarta.

El análisis de los resultados ofrece una aproximación a las transformaciones del alojamiento turístico, tras la inserción y expansión del hospedaje colaborativo en Puerto Vallarta, así como los beneficios y afectaciones que está generando en el destino.

#### LA ECONOMÍA COLABORATIVA

Los cambios que trajo consigo la modernidad y el desarrollo de las TIC detonaron nuevas modalidades de consumo de bienes y servicios, trasladando el mercado y las transacciones al plano digital y facilitando la comunicación entre pares (*peer to peer*) de distintas latitudes.

Bulchand y Melián (2016) definen la economía colaborativa como

la venta, intercambio o cesión de productos o servicios, principalmente por parte de individuos, mediante plataformas tecnológicas en línea que permiten la conexión y gestión de la relación entre los proveedores y los consumidores

A esta modalidad económica se integraron particulares y empresas con

diferentes fines. Algunos buscan el acceder a bienes o servicios en forma temporal a través del intercambio o mediante un pago, como los servicios de alquiler de vehículos o propiedades (*access economy*). Otros realizan permutas bienes y servicios de diferente índole, como ropa, muebles o incluso inmuebles, sin contraprestación monetaria (*sharing economy*). Y algunos más se enfocaron en brindar y obtener servicios técnicos y profesionales, así como de compra, distribución y entrega de productos a domicilio, o del pequeño encargo (*gig economy*) (Bulchand y Melián, 2016, pp. 18-22).

Cañigüeral (2014) denominó esta modalidad como consumo colaborativo y establece que surgió como una especie de reacción al capitalismo hiperconsumista, al promover el acceso a bienes y servicios a través del intercambio o arrendamiento, con el fin de reducir la producción y adquisición de bienes y servicios que se utilizan por lapsos reducidos.

Para Alonso y Miranda (2017) la crisis global de 2008 aceleró el crecimiento de la economía colaborativa y despertó un mayor sentimiento de solidaridad entre los ciudadanos, al considerar que el modelo económico occidental no estaba generando los resultados esperados del desarrollo. A estos elementos se suman los cambios generacionales representados por los *millennials* y establecen la reputación como la fórmula para obtener la confianza, necesaria en las transacciones digitales.

Con base en lo anterior se pueden identificar algunos aspectos que caracterizan el consumo colaborativo.

- Se fundamenta en compartir productos, servicios y conocimientos, dando prioridad al acceso sobre la propiedad, con el objetivo de reducir la producción y consumo de artículos de uso ocasional.
- El uso de la tecnología como medio esencial de conectividad y comunicación para el intercambio.

- Contribuye a una distribución horizontal más equitativa de la riqueza, al eliminar intermediarios y conectar en forma directa a proveedores y consumidores a través de algún recurso tecnológico.
- Empoderamiento de los individuos que les brinda una mayor oportunidad de integrarse a la economía como proveedores y consumidores para obtener un beneficio adicional que contribuye a mejorar sus condiciones de vida.
- Abre la oportunidad a nuevos nichos de mercado y empleo.
- La creatividad y la innovación son el activo más importante.
- La confianza es la nueva moneda de cambio que se otorga a través de una valoración por parte del proveedor y del consumidor.

El consumo colaborativo se ha expandido a casi todos los sectores económicos, involucrando actividades como el transporte, la producción de alimentos, la renta de herramientas, la contratación de trabajos profesionales de construcción y reparación, así como el hospedaje. Aspectos que Cañigüeral (2014), Bulchand y Melián (2016) y Alonso y Miranda (2017) presentan como un panorama halagador e inevitable.

Sin embargo, Slee (2017) ofrece una visión muy diferente sobre la economía colaborativa en su obra *Lo tuyo es mío*, al señalar que

La promesa de una alternativa más personal a un mundo corporativo está propiciando, en cambio una forma de capitalismo más rigurosa: desregulación, nuevas formas de consumismo legitimado y un nuevo mundo de empleo precario (p. 207).

En su análisis sobre las empresas icono de la economía colaborativa establece que la democratización que pregona este modelo ha servido para repartir el riesgo entre los proveedores y los consumidores, colocando como el

único ganador a las empresas que operan las plataformas.

Como punto medular del problema, señala la falta de regulación de las empresas colaborativas que les permite operar bajo sus propios términos, hasta que los conflictos hacen su aparición y conducen a las ciudades a desarrollar normas para mitigar sus efectos, como ha ocurrido con Nueva York, París, Barcelona y Amsterdam, entre otras.

Así mismo, argumenta que la falta de regulación también se refleja en la generación de empleo que tanto difunde la economía colaborativa como empoderamiento del individuo, y que en realidad impulsa la competencia con empresas locales, contribuyendo con empleos “independientes”, flexibles, sin prestaciones sociales y sin responsabilidad alguna para la empresa que le provee el trabajo.

Al revisar los casos de varias ciudades, advierte sobre la problemática que está generando dicho modelo económico en los ámbitos económico, social, cultural, urbano y legal, al establecer que *las ciudades deben equilibrar sus intereses con los de habitabilidad de sus residentes*, haciendo referencia a los conflictos entre turistas y residentes que ha impulsado la presencia de empresas como Airbnb en los destinos turísticos con mayor demanda de alojamiento temporal.

#### TURISMO COLABORATIVO

El turismo es una de las actividades económicas que presenta mayor crecimiento global, en 2017 alcanzó la cifra de 1 323 000 000 de turistas, que generaron una derrama económica de 1 220 000 000 de dólares y se le atribuye 1 de cada 10 empleos que se generan en el mundo (OMT, 2018).

Desde sus inicios, esta actividad ha aprovechado los avances tecnológicos y de comunicaciones para reducir la distancia y favorecer el contacto entre turistas y proveedores de servicios alrededor del mundo. En sus inicios,

esta necesidad fue cubierta con el incremento de la velocidad en los medios de transporte y las comunicaciones. Recientemente, internet revolucionó las comunicaciones y fortaleció el contacto entre personas de diferentes latitudes.

Para Bulchand y Melián (2016) al ser “un sector tan intensivo en servicios... El turismo es el ámbito en el cual más se ha desarrollado la economía colaborativa” (p. 42), debido a que posee características que de acuerdo con De Haro y Cerrijo (2016) favorecen el crecimiento y la magnitud que la actividad puede lograr.

1. El mercado de consumidores es muy grande.
2. El precio del producto es elevado por tratarse de hospedaje y transporte, recursos a los que es más fácil acceder que adquirir.
3. El proveedor usa poco el producto y este presenta una elevada demanda que se concentra en periodos específicos.
4. El costo de transacción se reduce con internet y las plataformas digitales.
5. Los riesgos asumidos en el intercambio lo controlan las empresas que funcionan como intermediarios a través de la doble valoración que realizan los usuarios y los proveedores.

La combinación de estos elementos explican la proliferación de actividades turísticas bajo el esquema colaborativo. Uber se ha extendido a 81 países, aprovechando los automóviles y conductores que en cada país se han sumado a la empresa. Por su parte Airbnb se ha extendido a más de 190 países, incluyendo las principales ciudades turísticas del mundo, ofreciendo hospedaje colaborativo a través de los anfitriones que han registrado su propiedad para ofrecer una alternativa al hospedaje hotelero, pero sobre todo, con la esperanza de un ingreso económico.

#### EL HOSPEDAJE COLABORATIVO

Por sus características, el hospedaje colaborativo se inserta en la economía del acceso que brinda la oportunidad de obtener bienes que solamente se utilizan por breves periodos.

El hospedaje colaborativo se divide en tres diferentes modalidades. La primera, se caracteriza por ofrecer alojamiento a individuos a cambio de recibir el mismo servicio, sin ánimo de lucro, como el que ofrece Couchsurfing.com. La segunda, consiste en el intercambio de propiedades entre individuos, sin contraprestación económica, es el caso de homeforhome.com, y la tercera, se distingue porque no implica la reciprocidad de brindar alojamiento, pero sí exige un pago por el acceso a la propiedad y una comisión para el intermediario, que se ajusta al modelo de Airbnb.

Las dos primeras modalidades presentan mayores cualidades de colaboración; sin embargo, la tercera se presenta como un acto meramente mercantil, donde la colaboración se resume al hecho de conectar la oferta con la demanda; es decir, huésped y anfitrión, según la denominación otorgada por Airbnb, la empresa líder en esta actividad y que ha marcado la pauta en el desarrollo de esta modalidad de hospedaje.

Según Gallagher (2017), Airbnb surgió como respuesta a la saturación de hoteles en San Francisco debido a una conferencia internacional de diseño que se llevaba a cabo en esa ciudad en 2007. El éxito que obtuvieron les impulsó a buscar fondos para su desarrollo y en noviembre de 2008, nació la empresa Airbnb con sede en esa ciudad, donde comenzó su expansión a otras ciudades de Estados Unidos y posteriormente al resto del mundo.

De acuerdo con la revista Forbes (Solomon, 2016) en la actualidad, Airbnb está valorada en 25 000 000 de dólares, tiene presencia en más de 190 países, 34 000 ciudades y cuenta con alrededor de 2 000 000 de habita-

ciones registradas. Cifra superior a las 1.6 millones de habitaciones que opera Marriot Internacional, la mayor cadena hotelera del mundo (Hosteltur, 2017).

Su acelerado crecimiento se atribuye a muchos factores, sobre todo al uso de internet que facilita la comunicación y la promoción del servicio, la inyección de recursos de los inversionistas, el ahorro que implica para los viajeros, el ingreso para el anfitrión y el bajo costo de comisión (3%) por la intermediación.

Es relevante resaltar de la historia de Airbnb la experiencia de sus fundadores, al convertirse en guías de su primer huésped, aspecto que se convirtió en el elemento emblema de la empresa que promete una vivencia local de interacción entre el visitante y el anfitrión, como se puede apreciar en sus comerciales en televisión para Latinoamérica, donde invita al público a “no ir a una ciudad, sino a vivir en esa ciudad, a hospedarse en la casa de una persona común, realizar las mismas tareas que en su propia casa y salir a pasear con su anfitrión”.

De esta forma, la empresa ofrece una “experiencia local” diferente al servicio estandarizado de la hotelería actual, y en su discurso se suma a los principios de la economía colaborativa, donde presenta el empoderamiento del individuo y la distribución horizontal de los beneficios económicos que genera, a través de testimonios de anfitriones que comparten los beneficios obtenidos por su labor. Ante este panorama, el hospedaje colaborativo parece ser una opción de solución para muchos de los problemas que enfrenta la sociedad actual, como la inequitativa distribución de la riqueza o la crisis del empleo. Sin embargo, los problemas que ha generado esta modalidad de hospedaje en las grandes ciudades de Estados Unidos y Europa, obliga a cuestionar la naturaleza del modelo y a profundizar en el análisis de sus beneficios, así como de los efectos negativos que se le atribuyen.

## EL HOSPEDAJE COLABORATIVO EN MÉXICO

De acuerdo con la Secretaría de Turismo (SECTUR, 2018a) en 2017, México logró ascender a la octava posición en el *ranking* mundial de turismo, estableciéndose como el principal destino turístico de Latinoamérica al recibir 39.3 millones de turistas que generaron una derrama económica de 21 300 000 000 de dólares. La cercanía a Estados Unidos y Canadá, dos de los principales países emisores de turistas, lo convierten en un sitio predilecto de sus residentes para vacacionar y una excelente opción para la inversión en turismo.

México, un país pionero en el turismo en Latinoamérica, ha desarrollado una importante oferta turística con base en su riqueza natural y cultural, integrada por destinos turísticos de sol y playa, así como por sus grandes ciudades patrimonio de la humanidad. Cuenta con la infraestructura necesaria para la atención de sus visitantes y una oferta de hospedaje hotelero que alcanza los 381 517 cuartos (SECTUR, 2018b).

El hospedaje colaborativo incursiona en México en 2013 y se posiciona como el segundo lugar, después de Brasil. En 2017, Airbnb contaba con más de 87 000 alojamientos, en los que se hospedaron 2.1 millones de viajeros entre el 1 de noviembre de 2016 y el 31 de octubre de 2017. Situación que justifica la apertura de una oficina en el país a mediados de 2017 y la declaración de su director Ángel Terral al señalar que:

México es el país con mayor crecimiento para la plataforma de hospedajes... pues en los últimos 12 meses, el número de viajeros que hicieron una reservación a través de la app aumentó 165 por ciento, mientras que los anfitriones activos crecieron 75 por ciento en el mismo período (Redacción A21, 2017).

El crecimiento del hospedaje colaborativo en el país comienza a tomar

dos vertientes: por una parte están los usuarios (turistas y anfitriones) que defienden este modelo de hospedaje debido a los beneficios económicos que les proporciona, y por otra los empresarios hoteleros, que ven en el hospedaje colaborativo una competencia desleal al no operar bajo las mismas regulaciones, y las instituciones gubernamentales que demandan el pago de impuestos.

El estudio realizado por el Instituto Mexicano de Competitividad (IMCO, 2017) sobre Airbnb en la Ciudad de México, establece que la oferta de hospedaje colaborativo a través de esta empresa, contribuye a solventar la falta de hoteles en zonas con alta demanda turística, como Coyoacán. Sin embargo, también reconoce los grandes retos que implica la concentración de la oferta en un reducido número de anfitriones, así como el efecto de las rentas en el corto plazo, la gentrificación y la necesidad de regulación.

En este último rubro es importante señalar que a pesar de que el hospedaje colaborativo opera en casi todo el país, solamente algunos destinos turísticos como Cancún, Ciudad de México y Puerto Vallarta se han pronunciado a favor de la regulación del mismo, principalmente en el rubro de pago de impuestos; sin embargo, da la impresión de que esto es solamente la punta del iceberg de una amplia gama de problemas que se aproximan debido a la proliferación del hospedaje colaborativo en las principales ciudades y destinos turísticos del país, así como a sus efectos socioeconómicos en el ámbito local.

## EL DESARROLLO TURÍSTICO DE PUERTO VALLARTA

Puerto Vallarta es el principal destino turístico del Pacífico mexicano y el tercero en el nivel nacional. En 2016 recibió 4 203 517 turistas, que generaron una derrama económica de 15 218 015 210 pesos (SECTURJAL, 2017).

El destino inició su desarrollo en la década de los años cincuenta bajo el modelo de sol y playa, aprovechando su amplio litoral y la belleza escénica que le brinda la Sierra Madre Occidental. En 1963, el destino fue seleccionado como escenario para la filmación de la película *La noche de la Iguana*, protagonizada por actores de la talla de Richard Burton, Ava Garden, Sue Lyon y Deborah Kerr. Situación que atrajo la atención de la prensa internacional y la promoción del pueblito típico enclavado en la selva, durante la filmación de la cinta.

El incremento de turistas impulsó a los tres niveles de gobierno para dotar al destino con la infraestructura necesaria para la atención de turistas, e incentivó la inversión extranjera y nacional. Con estas acciones, Puerto Vallarta se consolidó en la década de los ochenta como un lugar turístico internacional, que en la actualidad enfrenta los retos de un destino maduro y las transformaciones que conllevan las nuevas tendencias del turismo.

#### LA HOTELERÍA TRADICIONAL

De acuerdo con Munquía (2003) los primeros hoteles que se construyeron en el destino fueron el Gutiérrez, Chulavista, Paraíso y Rosita. Este último, aún se encuentra en operación en Puerto Vallarta. La construcción de estos establecimientos era de baja escala y se adaptaron a la forma de construcción local, donde predomina el color blanco de las fachadas y los techos de teja roja, al que se denomina estilo “Vallarta” y caracteriza al centro de la ciudad y la imagen de pueblo típico del destino turístico (Figura 1).

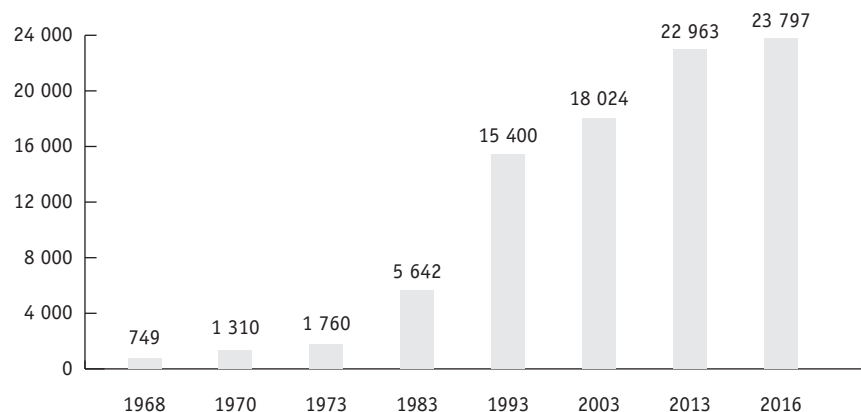
El éxito de Puerto Vallarta atrajo la atención de importantes cadenas hoteleras como Sheraton, Hollyday Inn, Hilton, Fiesta Americana, entre otras, que se instalaron en el destino durante las décadas de los setenta a los noventa y dieron forma a lo que hoy se conoce

FIGURA 1  
HOTEL ROSITA, PUERTO VALLARTA



Fuente: TripAdvisor (2018).

FIGURA 2  
CRECIMIENTO DE LA OFERTA HOTELERA EN PUERTO VALLARTA 1968-2016



Fuente: Elaboración propia con base en datos de Munquía (2003) y SECTURJAL (1994, 2004, 2014, 2017).

como la zona hotelera norte. A finales de la década de los noventa, se contruye el fraccionamiento Marina Vallarta, dando paso a una imagen moderna del destino en el que se instalaron hoteles como Marriot, Meliá, Mayan y Westin. En este espacio hacen su aparición los grandes condomios como Bay View Gran y Portofino, así como importantes espacios residenciales al lado de la marina y el campo de golf. Para el año 2000, Puerto Vallarta contaba con 191

hoteles y 17 123 unidades de alojamiento (SECTURJAL, 2001).

A pesar de que la línea de costa del municipio se encontraba prácticamente cubierta, se continuó construyendo hoteles con un mayor enfoque en turismo de negocios, aprovechando los espacios disponibles cerca de la zona turística, con los que alcanzó la cifra de 329 hoteles, que concentraban una oferta de 23 797 cuartos en 2016 (SECTURJAL, 2017) (Figura 2).

## LA TRANSICIÓN AL TIEMPO COMPARTIDO

Esta modalidad de alojamiento se hizo popular en Europa en la década de los sesenta, cuando las familias compraban una propiedad para vacacionar y la compartían en diferentes periodos, al igual que los gastos derivados de la misma. Los beneficios de esta modalidad fueron el origen del negocio de las propiedades vacacionales (McNamee, 2015), mejor conocido como “tiempo compartido”, que divide el uso de una propiedad en periodos de 1 a 50 semanas entre sus compradores.

En la década de los setenta esta modalidad se expandió a un importante número de países, entre ellos, Estados Unidos, el Caribe y México a través de empresas como la Resort Company International (RCI), que se ha posicionado como líder internacional en el rubro de alojamientos vacacionales.

En México, el tiempo compartido se expandió rápidamente en los destinos turísticos de sol y playa como Cancún y Puerto Vallarta, que ocupan los primeros sitios en ventas de tiempo compartido en el país. De acuerdo con RCI (2017), la oferta de tiempo compartido en Puerto Vallarta ascendía a 13 584 unidades en 2016, lo que le valió el reconocimiento como *La Capital del Tiempo Compartido*.

El rápido incremento de esta modalidad de hospedaje generó molestias entre los empresarios hoteleros, quienes lo señalaron como una competencia desleal por operar sin un marco regulatorio específico, toda vez que se trataba de un nuevo modelo de multipropiedad que escapaba a las figuras comerciales establecidas, situación que condujo al gobierno mexicano a establecer en 1993 la Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1993 para regular las prácticas comerciales del servicio de tiempo compartido, misma que fue sustituida en 1998 por la NOM-029-SCFI-1998 (DOF, 1999).

Para ese año, muchos de sus detractores ya habían adaptaron sus instalaciones para diversificar su producto y rápidamente se sumaron a la oferta de tiempo compartido. En la actualidad, la mayoría de los hoteles de cinco estrellas y categoría superior ofrecen ambas modalidades de hospedaje en el destino.

### EL TURISMO RESIDENCIAL, ¿INSUMO DEL HOSPEDAJE COLABORATIVO?

Los primeros residentes extranjeros que se establecieron en Puerto Vallarta, provenían principalmente de Estados Unidos y se trataba de adultos pensionados que llegaron buscando la tranquilidad de la costa de Jalisco (Munguía, 2003, p. 108). En los años cincuenta se instalaron las primeras residencias de extranjeros en la zona norte del río Cuale, en la colonia El Cerro, aspecto que le valió la denominación popular de *Gringo Gulch*. Las viviendas eran de carácter modesto y adoptaron la forma de construcción local; sin embargo, su mayor atractivo consistía en la espectacular vista de la bahía y su cercanía al pueblo y el mar.

En 2005, la colonia todavía contaba con la presencia de extranjeros que ostentaban 28% de las propiedades, de las cuales 60% eran segundas residencias, utilizadas por cortos periodos durante el invierno o vacaciones, y el resto del año, 40% se rentaba y el resto permanecía deshabitada, o bajo el cuidado de trabajadores que se encargaban de su mantenimiento (Huizar, 2005).

Con el desarrollo del destino turístico llegaron extranjeros con un mayor poder adquisitivo, tanto de Estados Unidos como de Canadá, y construyeron residencias vacacionales en el sur, dando paso a las exclusivas colonias de Amapas y Conchas Chinas, donde lujosas villas dominan el paisaje del frente de playa y la parte alta de la montaña que ofrece una vista incomparable de la bahía.

En esta zona, la mayoría de sus habitantes son de origen extranjero. Para 2005, 93% de las propiedades en el fraccionamiento Conchas Chinas eran propiedad de extranjeros, y de estas, únicamente 11% fungían como residencias habituales, en contraste, con 89% que correspondía a segundas residencias. Durante su ausencia, 25% de los propietarios alquilaba su vivienda y 75% quedaba deshabitada, bajo el resguardo de un administrador o empleados a cargo de su conservación (Huizar, 2005, pp. 132-135).

En 1986 se inicia la construcción del fraccionamiento Marina Vallarta en la parte norte del municipio, y con este, se presenta un importante incremento de departamentos a través de los grandes desarrollos bajo el modelo de condominios, así como de áreas habitacionales que impulsaron a gran escala el turismo residencial. El fraccionamiento presenta un mayor número de segundas residencias (55%), en comparación con las residencias habituales (45%). Aprovechando la seguridad de los condominios, 65% de las propiedades quedaba deshabitado durante la ausencia de sus dueños, y 35% que alquilaba su inmueble, lo hacía a través de una inmobiliaria (Huizar, 2005, pp. 139-142). Situación que podría señalarse como el principio de una estrecha relación entre el alquiler vacacional y las segundas residencias.

Con el auge del hospedaje colaborativo y su acelerada expansión en el nivel global, da la impresión de que estas propiedades infrautilizadas, encontraron en esta modalidad de alojamiento un aliado excepcional que permite conjuntar la amplia oferta de este tipo de residencias, con una elevada demanda de hospedaje temporal en uno de los destinos turístico más importantes de México.

De acuerdo con los datos de Airdna (2018), 40% de las propiedades registradas en Airbnb bajo la modalidad de hospedaje colaborativo, presentan una disponibilidad de 1-3 meses al

año, 18% de 4-6 meses, 18% de 7-9 y, por el momento, solamente 13% está vacante de 10-12 meses. Así mismo, puede apreciarse una elevada cantidad de propiedades en alquiler bajo esta modalidad en las tres zonas antes mencionadas con alta concentración de turismo residencial.

La ocupación de estas propiedades puede pensarse como algo positivo, al considerar que es mejor que dichas residencias sean utilizadas por un mayor número de visitantes que contribuirán a mantener la dinámica del destino y disminuir los efectos de las temporadas bajas, al hecho de que permanezcan deshabitadas; sin embargo, también es necesario considerar la posibilidad de que este nuevo modelo de hospedaje puede generar más problemas de los que resuelve, como ocurre actualmente en otros destinos turísticos como París, Barcelona, Venecia, entre otros, que se han visto avasallados por el hospedaje colaborativo.

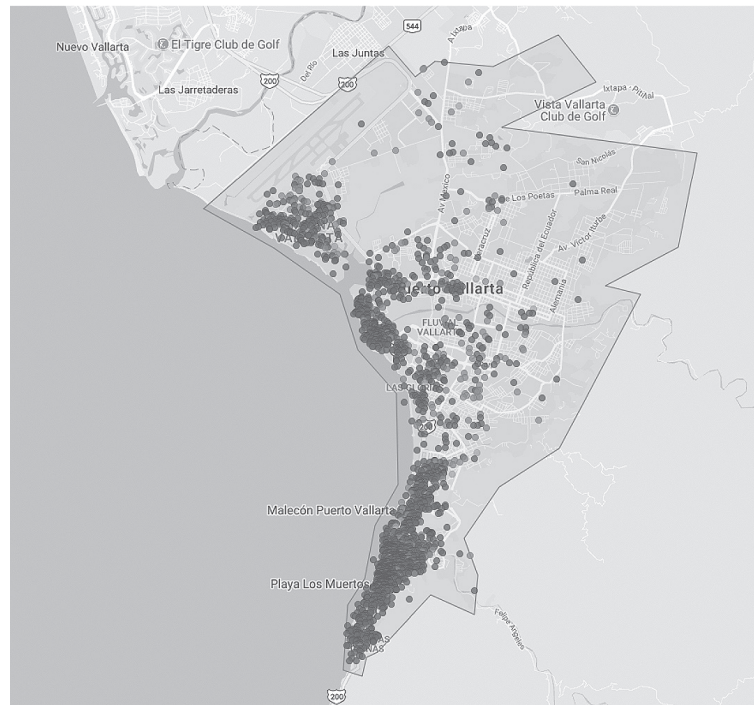
### EL HOSPEDAJE COLABORATIVO

Los primeros registros que se tienen de la presencia del hospedaje colaborativo en Puerto Vallarta son de 2013 y corresponden a la plataforma de Airbnb, empresa que domina el mercado en la ciudad.

Según datos de Airdna (2018) Puerto Vallarta cuenta con una oferta de 4 941 unidades de hospedaje colaborativo registradas a través de Airbnb, y presenta una tasa de crecimiento anual de 63%. En la oferta de hospedaje colaborativo se pueden identificar los tipos siguientes: casa, departamento y habitación completos, así como compartidos, que se distribuyen a lo largo del territorio del municipio y presentan una mayor concentración en la línea de costa, que corresponde a la zona turística (Figura 3).

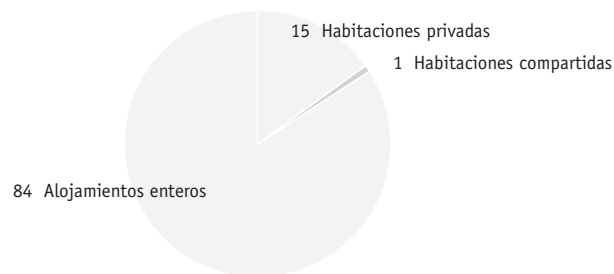
La oferta de hospedaje colaborativo se concentra en los alojamientos enteros que representan 84% de la oferta disponible, 15% corresponde a

FIGURA 3  
LOCALIZACIÓN DE LA OFERTA DE HOSPEDAJE COLABORATIVO EN PUERTO VALLARTA



Fuente: Airdna (2018).

FIGURA 4  
TIPO DE HOSPEDAJE COLABORATIVO EN PUERTO VALLARTA



Fuente: Elaboración propia con base en datos de Airdna (2018).

habitaciones privadas y solamente 1% corresponde a habitaciones compartidas (Airdna, 2018) (Figura 4).

El análisis mensual de datos de la plataforma de Airbnb durante el año 2017, permitió realizar un desglose con mayor detalle del tipo del tipo de hospedaje, y reveló que 75.5% corresponde a la categoría de departamentos completos, 9% a casas completas, 8.3%

son habitaciones completas, 3% recae en villas y solamente 1% concierne a la suma de hospedaje compartido en todos los rubros anteriores; aspecto que implica que la experiencia local prometida por esta empresa no es el motivo principal de quienes participan como anfitriones y huéspedes en esta ciudad, ya que el contacto entre ambos es mínimo.

El dominio del departamento como principal tipo de hospedaje colaborativo explica que la mayoría de las propiedades en renta cuenten con una y dos habitaciones (Figura 5).

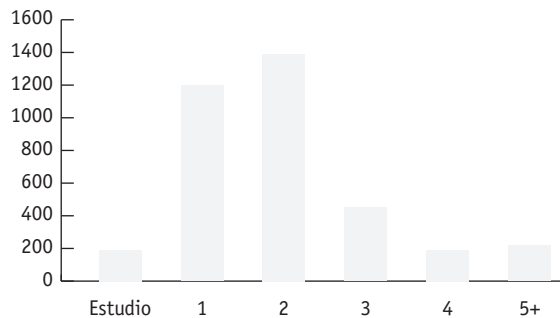
Así mismo, predomina la ocupación doble y cuádruple (Figura 6), situación que se relaciona con el tipo de unidad con mayor demanda, que en este caso corresponde al departamento.

De la misma forma que la hotelería tradicional, los costos del hospedaje colaborativo varían de acuerdo con la propiedad, ubicación y servicios integrados, de manera que se puede alquilar una habitación compartida en una colonia popular por 114 pesos la noche o una villa en uno de las colonias más exclusivas de Puerto Vallarta, por 21 500 pesos; también se incluye en la oferta yates y casitas del árbol para satisfacer el imaginario del turista que busca vivir una experiencia “única”.

La oferta de Airbnb, de un ingreso potencial de 17 985 pesos mensuales por un alojamiento entero con capacidad para cuatro huéspedes, ha tenido eco en esta ciudad que ya cuenta con 2 098 anfitriones registrados y continua en ascenso. De estos, 30% cuenta con varias propiedades (*multi-listing*) y 70% tiene solamente una propiedad (*single-listing*); no obstante la entrevista realizada a un anfitrión reveló que algunos anfitriones *multi-listing* administran más de 15 propiedades, tal como se temía en el estudio realizado para la Ciudad de México, donde unos pocos empiezan a acaparar la mayor parte del hospedaje colaborativo, convirtiéndolo en un negocio inmobiliario (Airbnb, 2018).

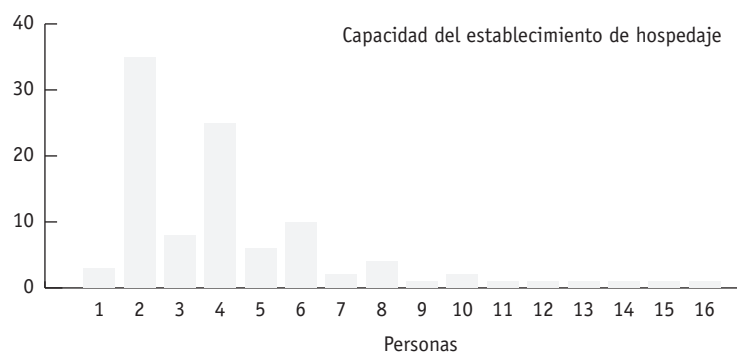
Finalmente, en el registro de anfitriones se encontraron tres hoteles que ya ofrecen sus cuartos a través de esta plataforma, situación que, sumada a lo anterior, conduce a pensar en una nueva transformación del hospedaje turístico en esta ciudad, que al parecer será dominado por el hospedaje colaborativo.

FIGURA 5  
CLASIFICACIÓN DE LA OFERTA DE HOSPEDAJE COLABORATIVO  
POR NÚMERO DE HABITACIONES



Fuente: Elaboración propia con base en datos de Airdna (2018).

FIGURA 6  
TIPO DE OCUPACIÓN EN LAS UNIDADES DE HOSPEDAJE COLABORATIVO



Fuente: Elaboración propia.

## CONCLUSIONES

La economía colaborativa se está expandiendo rápidamente, aprovechando los avances tecnológicos que facilitan la comunicación entre personas de diferentes latitudes. De las actividades que se han sumado a este modelo destaca el hospedaje colaborativo que aprovecha las unidades habitacionales disponibles en cada país para integrarlas como alojamiento turístico.

La empresa Airbnb se ha posicionado en el primer sitio en este rubro, al concentrar la mayor oferta de hospedaje bajo esta modalidad, que ha generado controversia en diversos países, al no contar con un marco regulatorio

de sus actividades y las diversas problemáticas que genera en el ámbito local de las ciudades en las que tiene mayor presencia.

Las opiniones en torno a la misma se han dividido, algunas voces resaltan los beneficios que genera esta actividad bajo el argumento del empoderamiento del individuo y el ingreso extra que genera, al dar uso a propiedades subutilizadas. Sin embargo, cada vez son más frecuentes las solicitudes de regulación, ante la problemática que genera en diversas ciudades.

En Puerto Vallarta, la incursión del hospedaje colaborativo está propiciando cambios importantes. Los empresarios hoteleros, si bien han señalado



esta modalidad como una competencia desleal y exigido su regulación como sucedió con el tiempo compartido, parecen ser los mejor adaptados para estos cambios, debido a que algunos, lejos de ver a esta empresa como el enemigo, la empiezan a considerar un aliado en la promoción de sus establecimientos, ya que les cobra una comisión inferior por el servicio intermediario, comparada con la de otras plataformas como Expedia.

La empresa por su parte aprovecha el importante número de propiedades turísticas residenciales que sus dueños utilizan por cortos periodos para incrementar su oferta y sacar provecho de la administración de la relación entre huéspedes y anfitriones en un destino con fuerte demanda de hospedaje temporal.

El alquiler de propiedades completas presenta mayor demanda, aspecto que le resta credibilidad a los beneficios del modelo colaborativo, que propone el empoderamiento del individuo y el beneficio extra para el anfitrión por compartir su propiedad, además de brindar esa experiencia "local" que tanto pregona la empresa, y en la mayoría de los casos, se resume a la entrega de llaves.

El rumbo que está tomando el hospedaje colaborativo en Puerto Vallarta tiene mayor coincidencia con un modelo de desarrollo inmobiliario, donde el negocio ya no reside en aprovechar las propiedades infrautilizadas, sino en construir más unidades como inversión para sus propietarios, convirtiéndolo a los anfitriones en agentes inmobiliarios que buscan acaparar un mayor número de unidades para asegurar mejores ingresos, sin importar las externalidades que se generan en el destino, mientras tanto, las autoridades de los tres niveles de gobierno, únicamente están considerando una regulación en materia de impuestos, y no un marco legal más amplio que reglamente las acciones de todos los actores involucrados, como han hecho otras ciudades turísticas.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alonso, M. y Miranda, A. (2017). *La empresa colaborativa La nueva revolución económica*. España: Pearson.
- Airbnb. (2018). Hospeda en Airbnb. Recuperado el 27 de mayo de 2018, de <https://www.airbnb.mx/host/homes>
- Airdna. (2018). Market overview. Recuperado el 13 de marzo de 2018, de <https://www.airdna.co/market-data/app/mx/jalisco/puerto-vallarta/overview>
- Bulchand, J. y Melián, S. (2016). *Una guía para entender la economía colaborativa. De clientes-consumidores a individuos proveedores*. Estados Unidos: Imecolab.com.
- Cañigual, A. (2014). *Vivir mejor con menos. Descubre las ventajas de la nueva economía colaborativa*. Barcelona, España: Editorial Conecta.
- De Haro, G. y Cerrijo, M. (2016). Los límites de la economía colaborativa. Recuperado de [docplayer.es/54295646-Los-limites-de-la-economia-colaborativa.html](http://docplayer.es/54295646-Los-limites-de-la-economia-colaborativa.html)
- Diario Oficial de la Federación-DOF*. (1999, 29 de enero). Norma Oficial Mexicana NOM-029-SCFI-1998. Recuperado el 25 de mayo de 2018, de [http://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=4942504&fecha=29/01/1999](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4942504&fecha=29/01/1999)
- Gallagher, L. (2017). *The Airbnb story*. Estados Unidos: Houghton Mifflin Harcourt.
- Hosteltur. (2017). Ranking de las 50 mayores cadenas hoteleras del mundo. Recuperado el 15 marzo de 2018, de [https://www.hosteltur.com/123376\\_ranking-50-mayores-cadenas-hoteleras-mundo.html](https://www.hosteltur.com/123376_ranking-50-mayores-cadenas-hoteleras-mundo.html)
- Huizar, A. (2005). El impacto del turismo del segundo hogar en Puerto Vallarta. Tesis de maestría no publicada. Universidad de Guadalajara, México.
- Instituto Nacional de Competitividad-IMCO. (2017). Airbnb en la Ciudad de México: Extiende los beneficios económicos del turismo y reduce la brecha salarial. Caso de estudio para la capital del país. Recuperado el 15 de mayo de 2018, de <https://imco.org.mx/temas/airbnb-la-ciudad-mexico-extiende-los-beneficios-economicos-del-turismo-reduce-la-brecha-salarial/>
- McNamee, S. (2015). La historia del tiempo compartido. Adeprotur. Recuperado el 25 de mayo de 2018, de <http://adeprotur.com.mx/noticias/2015/07/la-historia-del-tiempo-compartido/>
- Munguía, C. (2003). *Panorama histórico de Puerto Vallarta y la Bahía de Banderas. Voz de la tierra*. México: Editorial Emprendedores Universitarios.
- Organización Mundial del Turismo-OMT. (2018). Resultados del turismo internacional en 2017: los más altos en siete años. Recuperado el 5 de junio de 2018 de <http://media.unwto.org/es/press-release/2018-01-15/resultados-del-turismo-internacional-en-2017-los-mas-altos-en-siete-anos>
- Redacción A21. (2017). Airbnb crece 165% en México y va por turistas nacionales. A21.mx. Recuperado el 23 de mayo de 2018, de <https://a21.com.mx/index.php/innovacion/2017/11/30/airbnb-crece-165-en-mexico-y-va-por-turistas-nacionales>
- Resort Condominium International-RCI. (2017). *Libro informativo de propiedad vacacional Latinoamérica y el Caribe 2016*. México: Autor.
- Secretaría de Turismo-SECTUR. (2018a). En 2017 México captó 39.3 millones de turistas internacionales y una derrama de 21.3 mmdp. Recuperado el 7 de junio de 2018, de <https://www.gob.mx/sectur/prensa/en-2017-mexico-capto-39-3-millones-de-turistas-internacionales-y-una-derrama-de-21-3-mmdp?idiom=es>
- Secretaría de Turismo-SECTUR. (2018b). Resultados preliminares acumulados al mes de diciembre. Recuperado el 7 de junio de 2018, de [http://www.datatur.sectur.gob.mx/Documentos%20Publicaciones/2017-MES\\_12\\_Publico.pdf](http://www.datatur.sectur.gob.mx/Documentos%20Publicaciones/2017-MES_12_Publico.pdf)
- Secretaría de Turismo de Jalisco-SECTURJAL. (1994). Anuario estadístico 1993. Gobierno de Jalisco. México.
- Secretaría de Turismo de Jalisco-SECTURJAL. (2001). Anuario estadístico 2000. Recuperado el 14 de junio de 2017, de

- [https://secturjal.jalisco.gob.mx/sites/secturjal.jalisco.gob.mx/files/u00/anuario-2001\\_final.xlsx](https://secturjal.jalisco.gob.mx/sites/secturjal.jalisco.gob.mx/files/u00/anuario-2001_final.xlsx)
- Secretaría de Turismo de Jalisco-SECTURJAL. (2004). Anuario estadístico 2003. Recuperado de [HYPERLINK \h www.diputados.gob.mx/USIEG/anuarios/jalisco/Turismo.xls](http://www.diputados.gob.mx/USIEG/anuarios/jalisco/Turismo.xls)
- Secretaría de Turismo de Jalisco-SECTURJAL. (2014). Anuario estadístico 2013. Recuperado de [https://secturjal.jalisco.gob.mx/sites/secturjal.jalisco.gob.mx/files/u16/anuario\\_2013\\_turismo.xlsx](https://secturjal.jalisco.gob.mx/sites/secturjal.jalisco.gob.mx/files/u16/anuario_2013_turismo.xlsx)
- Secretaría de Turismo de Jalisco-SECTURJAL. (2017). Anuario estadístico 2016. Recuperado el 16 de junio de 2017, de [https://secturjal.jalisco.gob.mx/sites/secturjal.jalisco.gob.mx/files/u16/anuario-2016\\_final.xlsx](https://secturjal.jalisco.gob.mx/sites/secturjal.jalisco.gob.mx/files/u16/anuario-2016_final.xlsx)
- Slee, T. (2017). *Lo tuyo es mío*. México: Taurus.
- Solomon, B. (2016). Airbnb, el unicornio tecnológico que conquistó 190 países. Forbes México. Recuperado el 10 de junio de 2018, de <https://www.forbes.com.mx/airbnb-el-unicornio-tecnologico-que-conquisto-190-paises/>
- TripAdvisor. (2018). Rosita Hotel (Fotografías). Recuperado de [https://www.tripadvisor.es/LocationPhotoDirectLink-g150793-d152377-i174186958-Rosita\\_Hotel-Puerto\\_Vallarta.html](https://www.tripadvisor.es/LocationPhotoDirectLink-g150793-d152377-i174186958-Rosita_Hotel-Puerto_Vallarta.html)