

## **La localización de las segundas residencias turísticas. Caso de estudio: Malinalco, México**

*Location factors of second residences in Malinalco, State of Mexico*

**Irma Yolanda Cortés Soto<sup>a</sup>, Maribel Osorio García<sup>\*, a</sup>,  
Rubén Nieto Hernández<sup>a</sup>, Gandhi González Guerrero<sup>a</sup>,  
María Magdalena Munguía Reyes<sup>a</sup> y Héctor Hugo Regil García<sup>b</sup>**

a. Universidad Autónoma del Estado de México, México

b. Universidad de Guanajuato, México

### **Resumen**

En Malinalco, Estado de México (México), el crecimiento del turismo residencial se ha acentuado durante la pasada década, refiriendo un patrón de localización aparentemente espontáneo, razón por la cual la identificación de los factores de localización de las segundas residencias se vuelve relevante. La investigación se realizó con base en el modelo de Solsona y López (2012). Para ello se realizó un inventario de segundas residencias, una encuesta a turistas residenciales y entrevistas a personas clave de la localidad. Los resultados revelan que los factores de localización determinantes para adquirir una vivienda de uso turístico en Malinalco son el clima agradable y la proximidad a la residencia habitual, descartando al paisaje y a los atractivos culturales como factores significativos.

**Palabras clave:** factores de localización, turismo, segundas residencias, Malinalco.

### **Abstract**

*In Malinalco, State of Mexico (Mexico), the growth of residential tourism has intensified over the last decade, presenting a pattern of seemingly spontaneous localization. The identification of location factors of second residences has therefore become relevant. The research was conducted based on the model by Solsona and Lopez (2012). An inventory of second homes, along with a survey of residential tourists and interviews held with key local people were conducted to this end. The outcomes revealed that the factors that determine the location of tourist-use homes in Malinalco are: pleasant climate and proximity to habitual residence, irrespective of the landscape and the cultural attractions which are not considered as significant factors, a behavior different from that found in other studies.*

---

\* ✉ maribelosorio2@gmail.com

**Keywords:** *location factors, tourism, second home.*

*Recibido 4 septiembre 2019 / Revisado 27 octubre 2019 / Aceptado 20 noviembre 2019*

## **1. Introducción**

Como parte de los estudios espaciales del turismo, desde mediados del siglo XX, se concibió al turismo como una actividad que genera un uso funcional del espacio, superando las visiones tradicionales de los estudios que hasta entonces lo describían como un soporte territorial, sin analizar la causalidad y la práctica social de sus manifestaciones (Hiernaux, 2006; Pinassi y Ercolani, 2015). Se reconoce en el turismo una capacidad productora y modificadora del espacio, perspectiva mayormente desarrollada por la geografía económica del turismo, que lo analiza en su vinculación con la sociedad y el territorio en el que se desarrolla, siendo la funcionalidad del espacio turístico uno de sus principales objetos de investigación. En el tema de la funcionalidad del espacio, el estudio de la localización y los factores que la determinan se ha centrado en identificar aquéllos que explican la localización de los atractivos turísticos (Luque, 2003; Vera et al., 2012) y de los servicios de alojamiento en ámbitos urbanos (Secall, 1979; de la Calle, 2002; Zamora et al., 2005; Aznar y Nicolini, 2007) y rurales (Julián Buj, 2008; Vecslir, 2011), pero son menos los que han abordado el tema de las segundas residencias (en adelante SR) en ámbitos rurales (Huete y Mantecón, 2017; Mazón, Huete y Mantecón, 2011; Hall y Müller, 2004). Entre quienes lo han hecho, se reconocen a López (2002), Huete y Tros de Ilarduya (2011), y Vidal y Gil (2012) en los espacios urbanos, y Cánoves et al. (2005) y Cánoves (2008) en espacios rurales. Estos últimos consideran que los principales elementos de localización de las SR en España son la calidad del paisaje y el patrimonio cultural (arquitectura, gastronomía, tradiciones y costumbres).

En México, el turismo residencial (en adelante TR) se ha convertido en un fenómeno espacial que revela gentrificación rural y suburbanización como parte de la movilidad centro-periferia de la megalópolis de la ciudad de México con su entorno (Hiernaux, 2004 y 2010; Hoyos y Sánchez, 2006), por lo que se cuestiona si los factores de localización de las SR presentan un comportamiento similar al observado en el contexto internacional. Por ello, el estudio de éstas en la población rural de Malinalco, ofrece una oportunidad para reconocer los factores que han incidido en su asentamiento, puesto que se encuentra en una etapa de desarrollo en el ciclo de vida del TR, siendo factible identificar los factores de localización de las SR a partir de las causas y motivaciones que dieron lugar a su establecimiento, objetivo del presente artículo.

## **2. Los factores de localización**

En la identificación de los factores de localización de las SR intervienen una serie de variables que se hallan en los subsistemas social, cultural, político y turístico

de un espacio determinado y que se articulan con la esfera social, cultural y económica del propietario del inmueble y con ello de sus gustos, excedente económico e incluso moda, lo que deriva en dos tipos de elementos que actúan en la ubicación del inmueble:

- Los que determinan la localización, que a su vez se manifiestan en dos momentos: en la elección del destino y en el interior del destino.
- Los factores que corrigen o condicionan la localización, y que se manifiestan en el interior del destino.

En la elección del destino, el componente fundamental es el atractivo: clima, tiempo meteorológico, paisaje, áreas de interés natural y/o cultural, y que hace que los turistas se trasladen de su lugar de residencia habitual hacia otro con el propósito de disfrutarlo. Un elemento que puede corregir la localización inicial es la inseguridad del destino. Al interior del destino, los factores varían dependiendo de cada individuo, de su posición social, gustos, preferencias y necesidades, los que para ciertos individuos son significativos para otros no lo son, así los elementos que para algunas personas determinan la localización para otras la corrigen y viceversa, parte de estos componentes que se han identificado son: la disposición del espacio requerido, la accesibilidad, las iniciativas que favorezcan el desarrollo turístico, la normatividad jurídico-administrativa, la cercanía con los principales núcleos urbanos, la pendiente del espacio, el valor de compra, la tranquilidad de los espacios, el paisaje del que a través de su revalorización ha surgido el concepto de “trabajar en el verde”, el tiempo meteorológico, la proximidad con la residencia habitual, la existencia de otras empresas del mismo ramo o complementarias y las externalidades provocadas por las aglomeraciones.

Como se comentó en el apartado anterior, los investigadores que han trabajado el estudio de los factores de localización de las SR lo han hecho en espacios urbanos y rurales. Con respecto a los elementos que inciden en la localización de las SR en espacios rurales, Cánoves et al. (2005) señalan que en el turismo rural se busca la no masificación del territorio, la tranquilidad del lugar y una buena relación entre calidad y precio, privilegiando el patrimonio, el paisaje y los productos agrícolas (las tres PPP), lo que en conjunto con las tres E: educación, emoción y entretenimiento (Cánoves, 2008), fungen como factores de localización para el desarrollo de este tipo de turismo y para la instalación de los servicios necesarios para su disfrute. Otros factores de localización de importancia para Cánoves, son las vías de comunicación y la proximidad del destino con la residencia habitual. La misma autora anota que el producto de turismo rural tiende a una diversificación-extensión, por lo que en los espacios donde se desarrolle debe lograr una especialización temática, territorial y de actividades de ocio, ante tal perspectiva los factores de localización irán corrigiéndose en función de las necesidades de los turistas. Señala que el turismo del interior muestra predilección por el paisaje verde y montañoso, la tranquilidad y cierto anhelo por la vida rural, la accesibilidad y las características arquitectónicas de la casa-establecimiento, la práctica de deportes al aire libre y las actividades complementarias que se ofrecen en la casa-establecimiento,

resultando que, a excepción del último, el resto de los elementos amalgamados son factores de localización para el servicio de hospedaje compartido o independiente.

Cabe señalar que en los estudios para identificar los factores de localización de los servicios turísticos convencionales, se muestra que éstos se abordan a partir de los servicios de hospedaje y de alimentación ya que, por una parte son los más representativos, y por otra son los que cuentan con registro público. Sin embargo, esto no sucede con el hospedaje de las SR debido a que no existe un rubro que las califique como tales, y son reconocidas como casas-habitación, circunstancia que complica su estudio. Recuérdese que en la práctica del turismo, el hospedaje regulado comprende hoteles independientes, de cadena, moteles, departamentos turísticos, albergues y camping; y el hospedaje no regulado se constituye por tiempos compartidos y SR (Torres, 2006).

La disposición de las SR en el territorio dependerá mucho de la extensión y forma que guarde el atractivo en relación con el espacio disponible. Aún cuando se pueden identificar algunos factores de localización para el TR, se reconoce que éstos actúan de manera específica en cada espacio, que no son estáticos, y cambian en función de las nuevas necesidades y tendencias turísticas, de ahí la importancia de su análisis a través de estudios de caso.

### **3. Teoría y metodología**

Para el desarrollo de este trabajo se retomó el modelo de Solsona y López (2012) que considera un análisis espacial a través de identificar en el territorio la distribución de las SR y su función turística, elementos requeridos para reconocer su papel en el espacio turístico rural. Además, se integró la estimación de relaciones e índices que develarán la importancia y función de las SR, en este caso en la localidad de Malinalco (Figura 1).

Cabe señalar que el modelo se aplicó considerando fundamentalmente dos modificaciones: en el análisis descriptivo se eliminó la variable del análisis de la demanda (medida con las pernoctaciones y desagregada por unidad administrativa) y la población por unidad administrativa (número de habitantes) y no se consideró el método Delphi. Tales cambios no afectaron la esencia del modelo, ya que se conservó el análisis descriptivo y la recuperación de la opinión de los directamente implicados, los turistas residenciales y los informantes clave, incluyendo la correlación entre ambos elementos estructurales del modelo.

Solsona y López (2012) manifiestan que al analizar la función turística del espacio desde la perspectiva de la oferta, se recurre a índices, que facilitan el conocimiento del espacio que se desea estudiar, que están estructurados con tres variables: oferta de hospedaje turística existente desagregada por unidad administrativa (medida a través de plazas de alojamiento), demanda turística (medida con las pernoctaciones y desagregada por unidad administrativa) y población por unidad administrativa (número de habitantes); la interrelación de las tres variables suministra un perfil muy real de la función turística territorial.

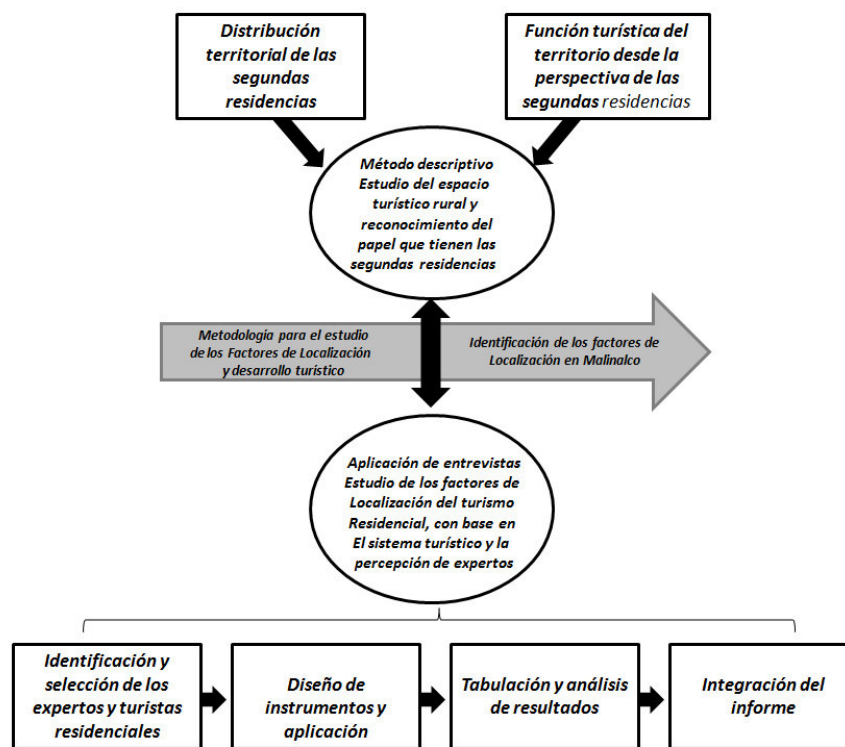


Figura 1. Metodología para el estudio de los factores de localización de las SR en Malinalco

Fuente: elaboración propia sobre la base de Solsona y López (2012).

Un obstáculo para la aplicación de estos índices, como lo refiere el propio autor, es la existencia, cobertura y confiabilidad de los datos y la problemática se acentúa cuando se habla de segundas residencias, dado que la información sobre este tipo de hospedaje es precaria o nula. Ante ello, se optó por hacer una aproximación general y aplicar los índices de ocupación que se basan en datos de la oferta turística, contrastándolos con los ámbitos territoriales, tales como: índice turístico municipal (plazas de alojamiento por cada 100 habitantes) e índice turístico residencial (viviendas por cada 100 habitantes), ello proporcionó un acercamiento a la función turística en el territorio turístico.

El estudio de la distribución territorial de la oferta de alojamiento regulada y de las segundas residencias, condujo a obtener indicadores básicos a través de una representación descriptiva de la distribución territorial del hospedaje regulado, así como de las segundas residencias; y la función turística del territorio desde la perspectiva de oferta permitió la identificación de algunos efectos que el servicio de hospedaje propicia en la localidad.

Para la localización territorial de toda la oferta de alojamiento se llevaron a cabo ocho recorridos de campo entre septiembre y noviembre del año 2013, con una actualización en mayo de 2017. En total se inventariaron 218 segundas residencias, ubicando sus coordenadas a través de un GPS; la cifra de las

segundas residencias no representa el universo de estudio, sino una muestra representativa de su localización. Cabe señalar que una versión anterior de este estudio fue publicada por Escobedo, Osorio, Cortés y López (2015).

Se completó la recopilación de la información utilizando las técnicas de encuesta y entrevista a informantes clave, de las que se incluye una ficha técnica (Tabla 1):

Tabla 1. Ficha técnica de las técnicas de encuesta (sondeo) y entrevista

Encuesta	Entrevista
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sujetos: propietarios de segundas residencias</li> <li>• Número de preguntas: 35</li> <li>• Variables de análisis datos de ubicación, hábitos, localización de las viviendas, características de la residencia, impactos del TR en el empleo, prácticas ecológicas para el cuidado del medio ambiente, patrones de gasto y perfil socioeconómico</li> <li>• Fuente para los factores de localización: Buttler, 1986</li> <li>• Número de cuestionarios aplicados: 72</li> <li>• Periodo: 2013 y 2017</li> <li>• Tipo de aplicación: aleatoria; cara a cara</li> <li>• Limitación: resistencia a proporcionar información motivada por la inseguridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criterios de selección de los informantes: formaran parte de la comunidad, conocimiento sobre el TR y vinculación en la toma de decisiones de la actividad turística de Malinalco</li> <li>• Sujetos entrevistados: Cronista municipal, Director del Museo Universitario (miembro del Comité de Pueblo Mágico), Empresario turístico y Directores de Turismo y de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Malinalco</li> <li>• Periodo: 2013 y 2017</li> <li>• Tipo de entrevista: semiestructurada</li> </ul>

El análisis de los resultados y su correlación, permitió identificar cuáles son y cómo han influido las decisiones de localización en el desarrollo del TR del espacio estudiado y, con ello, obtener sus factores. Se presenta a continuación el destino en estudio y los resultados obtenidos.

#### 4. Caracterización de Malinalco, México

El municipio de Malinalco se ubica en la parte sur-suroeste del Estado de México, en el centro del país (Figura 2). Su cabecera se localiza a 63 km. de Toluca, México, y a 95 km. de la Ciudad de México. Con respecto al subsistema físico-natural del lugar, se menciona que el clima es semicálido subhúmedo, la temperatura media anual es de 20,2° C. y su altura promedio es de 1.800 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.), se encuentra rodeado de un paisaje accidentado resultado de la cuenca del río Amacuzac, que se vierte principalmente en el río Chalma. Su orografía se compone por cerros que van de los 850 a los 2.600 metros sobre el nivel del mar, entre los que destaca el Cerro de los Ídolos (Gobierno del Estado de México [GEM], 2009, p. 8). La vegetación se constituye en las partes bajas por selvas bajas caducifolias y en las altas por bosques de pino-encino, y diversos tipos de árboles y árboles frutales. En la fauna se advierte la presencia de ganado al aire libre, aves de corral, y otras especies endémicas como tejones, ardillas, tlacuaches tecorralleros, águilas y faisanes.

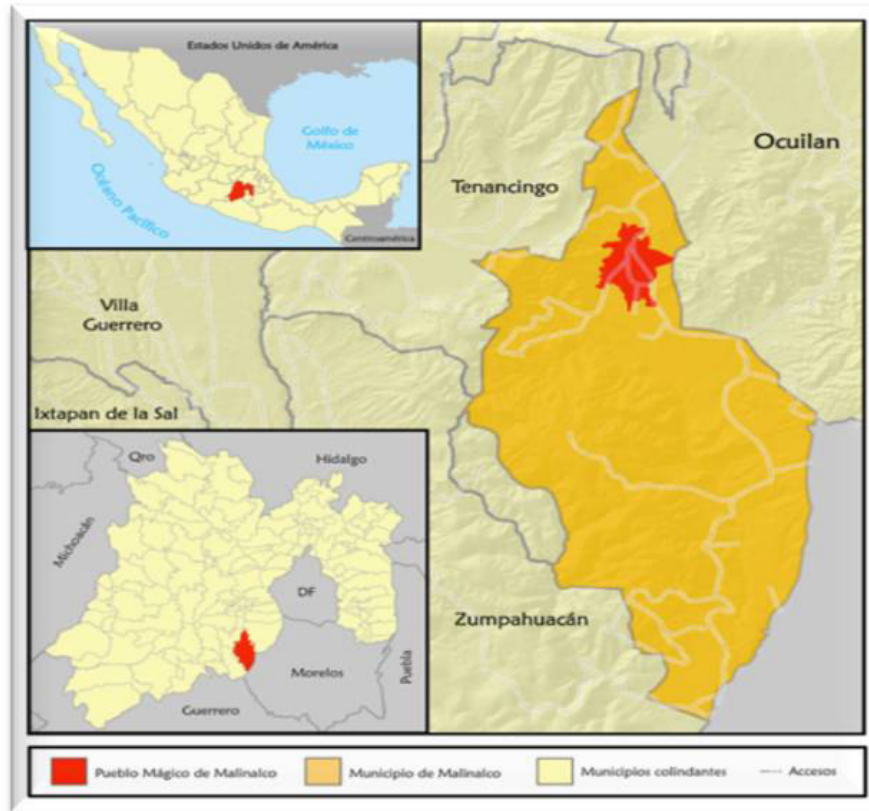


Figura 2. Ubicación de Malinalco respecto a los municipios y estados

Fuente: Escobedo, Osorio, Cortés y López (2015, p. 47).

Durante el periodo prehispánico el municipio fue poblado por las culturas teotihuacana, tolteca, matlazinca y azteca. De las dos últimas culturas existe un sitio arqueológico, ubicado en la cima del Cerro de los Ídolos, lugar al que acudían los caballeros águilas a realizar ritos para su iniciación como guerreros (Romero, 1980). En el siglo XV Malinalco fue colonizado por los españoles y dado en encomienda a Cristóbal Rodríguez, quien en 1543 mandó hacer la construcción de la Capilla de Santa Mónica y el Templo del Divino Salvador con su convento anexo, ahora ex-Convento de la Transfiguración, decorado con lienzos, del pintor Flamenco Simón Pereyng, y pintura al fresco, que aún se conservan (Shneider, 1999, p. 97). Los procesos históricos por los que ha atravesado el lugar le permiten contar con destacadas edificaciones, legado de la humanidad, que conjuntamente con el paisaje natural propician corrientes turísticas que desean realizar actividades fundadas en la naturaleza y conjugarlas con el turismo cultural.

Con respecto al subsistema socioeconómico del ámbito de estudio, en el año 2010 el municipio contaba con una población total de 25.624 habitantes, de los cuales, 8.045 correspondían a la cabecera municipal. En el periodo de 1990-2005 las cifras reflejan una tendencia de reducción sistemática de la población derivada de una tasa de crecimiento natural inhibida por la migración y el envejecimiento de su población de 65 años y más. Particularmente se registró una

emigración importante (reflejada en el año 2000), de mano de obra preferentemente masculina hacia Estados Unidos, asociada al sector de la construcción, en busca de empleo y mejores oportunidades de vida. En los Índices de Intensidad Migratoria, Malinalco ocupó el noveno lugar (alto) a nivel estatal, (Consejo Nacional de Población [CONAPO], 2010). Sin embargo, la población manifestó un crecimiento a partir del año 2005, asociado a una llegada de población interesada en ocuparse en diversos servicios de carácter turístico, consecuencia de una importante promoción turística emprendida por los gobiernos municipal y estatal (GEM, 2013, p. 25).

En atención a la información que emite el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, CONEVAL (2010) por sus siglas, en el año 2010, a excepción del indicador de carencia de acceso a los servicios de salud, en Malinalco se registraban niveles de pobreza por encima de la media estatal y nacional, en los rubros de pobreza extrema, rezago educativo y carencia de acceso a los servicios básicos en la vivienda; conjuntamente, la población presentaba un ingreso inferior a la línea de bienestar: 30% del total. Tales datos muestran el rezago social existente.

Antes del 2010, la principal actividad económica de Malinalco era el sector primario, actualmente es el comercio y los servicios contribuyendo con el 63% del total de las unidades económicas, hecho que implica un desplazamiento de las actividades agrícolas y, con ello, una reestructuración económica en este espacio (IGCEM, 2011). Durante el periodo 2000-2010 la tasa de crecimiento del empleo registra un retroceso, dando lugar a un aumento en el desempleo (INEGI, 2001 y 2011).

En lo referente al subsistema político-administrativo, el municipio de Malinalco comprende una superficie de 231.7862 km<sup>2</sup>, y está conformado por 42 localidades, incluyendo la cabecera municipal, 11 ejidos y 2 tierras comunales, en tanto que la cabecera municipal está compuesta por nueve barrios: Santa Mónica, San Juan, Santa María, San Martín, San Guillermo, San Pedro, La Soledad, San Andrés, La Ladrillera, y dos poblaciones aledañas: Jalmolonga y Tlecuilco. El diagnóstico urbano de uso de suelo manejado en el Plan de Desarrollo Municipal de Malinalco 2013-2015 (GEM, 2013), ya advertía que existe un desarrollo urbano poco controlado que se exterioriza en el crecimiento de la mancha habitacional hacia zonas de uso de suelo agrícola o forestal, generándose tales cambios sin las licencias correspondientes. También se observan subdivisiones o relotificaciones no registradas que impactan en la pérdida de su imagen, la creación de nuevas vialidades no planeadas y de una estructura vial obsoleta o deteriorada que propicia caos vial en épocas de afluencia turística.

Considerando la actividad turística en Malinalco, las autoridades municipales han procurado preservar los inmuebles arquitectónicos civiles y religiosos con valor histórico, la estructura urbana de barrios y el medio natural; asimismo, se reporta inversión en acciones de remodelación de fachadas, restauraciones a inmuebles con valor histórico y obras de cableado subterráneo con recursos provenientes de los programas de desarrollo turístico y recientemente de Pueblos Mágicos, designación otorgada en el 2010 por el gobierno federal. Cabe destacar que Malinalco recibe apoyos financieros por el nombramiento como Pueblo Mágico, cuyo presupuesto debe ser destinado a



mejorar la imagen urbana a fin de conjuntar esfuerzos para convertirlos en detonadores de la economía local y regional, lo que facilita la implantación de las acciones programadas.

Es importante considerar que los proyectos derivados del programa deben ser aplicados solamente en el polígono trazado para la consideración de Pueblo Mágico, lineamiento que obstaculiza el que los beneficios se extiendan a toda la localidad y municipio, principalmente referidos a la obra pública consecuentemente como lo señala Hoyos y Hernández (2008) el programa puede acelerar cambios sociales y de actividades en el territorio, al tiempo que concentra inversión ya que focaliza en estructuras turísticas dinámicas con larga trayectoria sin alcanzar derrama territorial y mejora en los niveles de bienestar de las comunidades sólo de empresarios involucrados.

## **5. Los factores de localización de las SR en Malinalco**

En principio, se expone la función turística del espacio rural de acuerdo al modelo de Solsona para posteriormente aportar la información obtenida sobre los factores de localización considerados por los turistas residenciales de Malinalco. Por una parte, se observa que al analizar la relación de las segundas residencias con las viviendas, la importancia adquirida por las segundas residencias es notoria, ya que para el año 2010 éstas ocuparon el 30% de las viviendas totales de Malinalco y durante el periodo que registraron mayor incremento (350) fue de 2000 a 2010, (Tabla 2), tiempo que coincide con su designación (2010) como “pueblo mágico”, acompañado de la realización de una importante promoción turística.

Tabla 2. Relación de segundas residencias con las viviendas

Año	Viviendas totales	Segundas residencias	% segundas residencias	Incremento
1970	657	12	2	-
1980	802	40	5	28
1990	1.078	110	410	70
2000	1.452	250	17	140
2010	2.018	600	30	350

Fuente: elaboración propia sobre la base de Solsona y López (2012), Miranda (2012) y entrevista a Guillermo Miranda Román (2013, septiembre 13).

Existe una relación positiva entre las viviendas totales y las segundas residencias. Este comportamiento advierte el proceso de expansión y el paso a una masificación de este tipo de alojamiento y con ello un cambio en el perfil productivo de la localidad al realizarse un cambio de uso de suelo agrícola por habitacional. La relación entre el número de viviendas y su distribución territorial permite inferir que este fenómeno aún no ha llegado a su máximo desarrollo en la localidad, en buena parte debido a las grandes extensiones de tierra disponibles y que pertenecen a suelo agrícola no habitacional.

Otro indicador que muestra el papel que tiene el TR en la localidad de Malinalco es la tasa turística residencial, que en el periodo 1970-2010 fue de 4,900%, en comparación con el servicio de hospedaje regulado que en el mismo periodo registró 600%, lo que da cuenta de la prevalencia que el TR ocupa, aun cuando servicio hospedaje regulado en el año 2010 tiene un incremento superior al 100%, continúa siendo menor al mostrado por las segundas residencias tanto para ese año como para el periodo (Tabla 3).

El índice turístico municipal representado por el número de segundas residencias y el número de habitaciones promedio por cada 100 habitantes, se ha ido incrementando desde 1970 hasta el 2010, como lo muestra la Tabla 4.

Tabla 3. Crecimiento del servicio de hospedaje regulado (HR) vs. crecimiento de las segundas residencias (SR) en la localidad de Malinalco, 1970-2010

	1970	1980	Tasa de crecimiento del periodo 1970-1980	1990	Tasa de crecimiento del periodo 1980-1990	2000	Tasa de crecimiento del periodo 1990-2000	2010	Tasa de crecimiento del periodo 2000-2010
Hospedaje regulado	4	6	50	11	83	12	9	28	133
Segundas residencias	12	40	233	110	175	250	127	600	140

Fuente: elaboración propia sobre la base de entrevista a Guillermo Miranda Román (2013, septiembre 13), Guillermo Miranda (2012) y Estadística Básica Municipal (2011).

Es de notar que de 2000 a 2010 el índice por residencias, cuatro y siete respectivamente, casi se duplica, en tanto que el índice por número de habitaciones, obtenido mediante el promedio de habitaciones -nueve-, resultado de la investigación de campo, alcanza más del doble: 67 habitaciones en 2010 contra 24 en el año 2000 por cada 100 habitantes, lo que refleja la expansión territorial que las segundas residencias presentan, asociado al cambio en la ocupación y uso del suelo que ha llevado a una especialización turística del territorio y se observa una tendencia que, en ambos casos, al parecer se mantendrá para la siguiente década.

Tabla 4. Índice turístico de segundas residencias y de habitaciones promedio, 1970-2010

Año	Población	Número de segundas residencias	Índice turístico	Número de habitaciones promedio	Índice turístico
1970	3.788	12	0,3	108	3
1980	4.552	40	1	360	8
1990	5.385	110	2	990	18
2000	6.487	250	4	2.250	24
2010	8.045	600	7	5.400	67

Fuente: elaboración propia sobre la base de Solsona y López (2012), Miranda (2012) y de la entrevista a Guillermo Miranda Román (2013, septiembre 13).

Por otra parte, en seguimiento del modelo de Solsona, la información aportada por los turistas residenciales a través de la encuesta aplicada reveló el peso de los distintos factores. Primeramente, en la Tabla 5 se describen las características socioeconómicas de los turistas residenciales, las motivaciones y frecuencias de visita, así como las actividades que desarrolla para ubicar su perfil.

Tabla 5. Perfil del turista residencial

Pregunta	Denominación	Mayor frecuencia	%	Otras frecuencias	%	
1	Edad	51 y más	42	41-50	18	
				21-30	18	
				31-40	13	
				20 y menos	9	
2	Sexo	Hombres	76	Mujeres	24	
3	Estado civil	Casados	68	Solteros	22	
				Mexicanos	96	Extranjeros
4	Nacionalidad y origen	CDMX	50	Chile Estados Unidos	1 3	
		Estado de México	33			
		Otros Estados	13			
5	Ocupación	Empresario	27	Ejecutivos	14	
		Profesionista	27	Profesionista independiente	9	
6	Ingreso	30.000-69.000	60	10.000-29.000	32	
				70 y más	8	
7	Temporadas utilizadas y días de estancia	Fines de semana	Días 2,3	Días*		
				Semana Santa	7,8	22
				Verano	10,4	21
				Navidad	10,1	11
8	Motivo de la visita	Descanso	68	Convivencia familiar	25	
				Otras	8	
9	Atractivos que visita	Zona arqueológica	68	Ex Convento	12	
				Actividades realizadas en la localidad	Pasear	26
Realizar actividades deportivas	14					
Visitar la zona arqueológica	12					
Descansar	10					
Turismo de aventura-deportes extremos	10					
Comer en restaurantes	4					

\* Los días señalados son resultado de la media estadística para cada una de las temporadas.

Fuente: elaboración propia sobre la base de los datos de la Encuesta.

De la información se desprende que Malinalco es un destino atractivo preferentemente para turistas residenciales de más de 40 años, casados, que en promedio cada uno se hace acompañar de seis personas. Proceden de la Ciudad de México y municipios del Estado de México, son empresarios y profesionistas y teniendo ambos de ingresos mensuales entre \$ 30.000 y \$ 69.000. En cuanto a la

permanencia en promedio registran 12,5 días y la temporada de visita con mayor frecuencia son los fines de semana, aunque también las más cortas (2,3 días), siguiendo Semana Santa (7,8 días) las estancias más prolongadas se registran en verano y navidad. El motivo principal para acudir a Malinalco es el descanso y realizan las siguientes actividades, en orden de importancia: pasear, visitar la zona centro, realizar actividades deportivas y visitar la zona arqueológica, éste último es el atractivo más visitado y emblemático del lugar.

Los elementos que influyen en el turista residencial para adquirir una segunda residencia en Malinalco, así como identificar aquellos que posibilitan una ubicación específica al interior del lugar se muestran en la Tabla 6.

Tabla 6. Factores que inciden en la adquisición de una segunda residencia en Malinalco

Pregunta	Denominación	Mayor frecuencia	%	Otras frecuencias	%
1	Personas	Amistades	30,55	Cónyuge	25
				Herencia	16,66
				Otros familiares	16,66
2	Factores considerados para la elección del lugar	Clima	40,27	Tranquilidad del lugar	30,55
				Cultura de la localidad	11,11
				Residencia de familiares	11,11
				Infraestructura	6,94
3	Factores considerados para la ubicación al interior del lugar de Malinalco	Cercanía con el centro	44,44	Cercanía con vías principales de comunicación	15,27
				Extensión del inmueble o terreno	13,88
				Servicios que dispone	8,33
4	Ventajas de localización de las residencias en opinión de los propietarios	Cercanía con el centro	41,66	Servicios que dispone	20,83
				Tranquilidad	11,11
				Lejanía del centro	11,11

Fuente: elaboración propia sobre la base de los datos de la Encuesta.

En una primera observación se advierte que la decisión del turista residencial para adquirir una segunda residencia en Malinalco fue influenciada principalmente por amistades y en menor proporción por el cónyuge. Respecto a los factores considerados para adquirir una segunda residencia en el espacio en estudio, destaca el clima como un factor de elección fundamental, seguido en orden de importancia, de la tranquilidad del lugar, la cultura de la localidad, y la residencia de familiares, aspectos en los que Malinalco se distingue mostrando una gran riqueza natural y cultural.

Los factores de localización considerados por el turista residencial para la ubicación del inmueble al interior de la localidad fueron la cercanía con el centro, a fin de tener a la mano el comercio que cubra sus necesidades, seguido por la cercanía con vías principales de comunicación, la extensión del inmueble o terreno, y los servicios con los que cuenta. Las ventajas de localización de las SR

identificadas por los propietarios de éstas son precisamente la cercanía con el centro, los servicios que dispone y la tranquilidad, aunque también se señaló a la lejanía con respecto al centro.

Sorprende que existen factores clásicos de localización que no son significativos para el caso de estudio. Malinalco es una localidad que posee infraestructura vial suficiente para cubrir las necesidades de desplazamiento en su interior y exterior, las carreteras facilitan el tránsito de la localidad con su entorno, casi en cualquier ubicación el turista puede tener acceso rápido a las principales arterias, por lo que, atendiendo a las entrevistas, el peso de las vías de comunicación como factor de localización es bajo. Así también, los servicios con que cuenta el predio tampoco es un elemento significativo para la localización, como lo advierte el Director de Desarrollo Urbano del municipio: "... en caso de que el predio carezca de servicios el propietario costea su instalación" (Entrevista con el Arq. Jorge Calvillo Unna, 2013, octubre 25). Sin embargo una vez localizada la segunda residencia, ésta sí se constituye en una ventaja de localización para sus propietarios. Un último elemento que se señala es el relativo a la cercanía con los atractivos del lugar, factor que presenta poca importancia para los turistas residenciales debido a que acuden poco a ellos, como se aprecia en la Figura 3, donde los atractivos que registran mayor aglomeración de casas residenciales son la zona arqueológica y el centro.

Como se puede observar, los factores de localización en Malinalco ofrecen un comportamiento particular, no determinados por los atractivos, los servicios, o vialidades, dado que estos son introducidos al crearse las segundas residencias a fin de satisfacer sus propias necesidades. También se registra que el TR está formando nuevas urbanizaciones residenciales principalmente en los barrios de Santa Mónica, la Ladrillera, San Martín y San Juan implicando cambio en la ocupación de uso del suelo y por tanto del paisaje y del modelo socioterritorial.

En síntesis, a partir de la información recabada a través de encuestas y entrevistas a turistas residenciales e informantes clave respectivamente, además de la observación en campo, y de la propuesta de Solsona et al., se identificaron los factores que inciden en la ubicación turística de las segundas residencias en la localidad de estudio por subsistema mismas que se presentan a continuación.

- Subsistema físico natural

a) El clima es un recurso determinante en la elección de la localidad donde se emplazará la segunda residencia, por tanto en Malinalco se constituye en un elemento básico para el desarrollo del TR.

b) El paisaje aún no se ha manifestado claramente como factor de localización, quizá debido a las características orográficas y de vegetación que privan en el lugar, o bien porque los visitantes lo integran en el clima.

c) La disposición de amplias extensiones territoriales que estas viviendas requiere para la instalación de jardines e infraestructura para el desarrollo de actividades recreativas, es un elemento que corrige la localización al interior de la localidad.

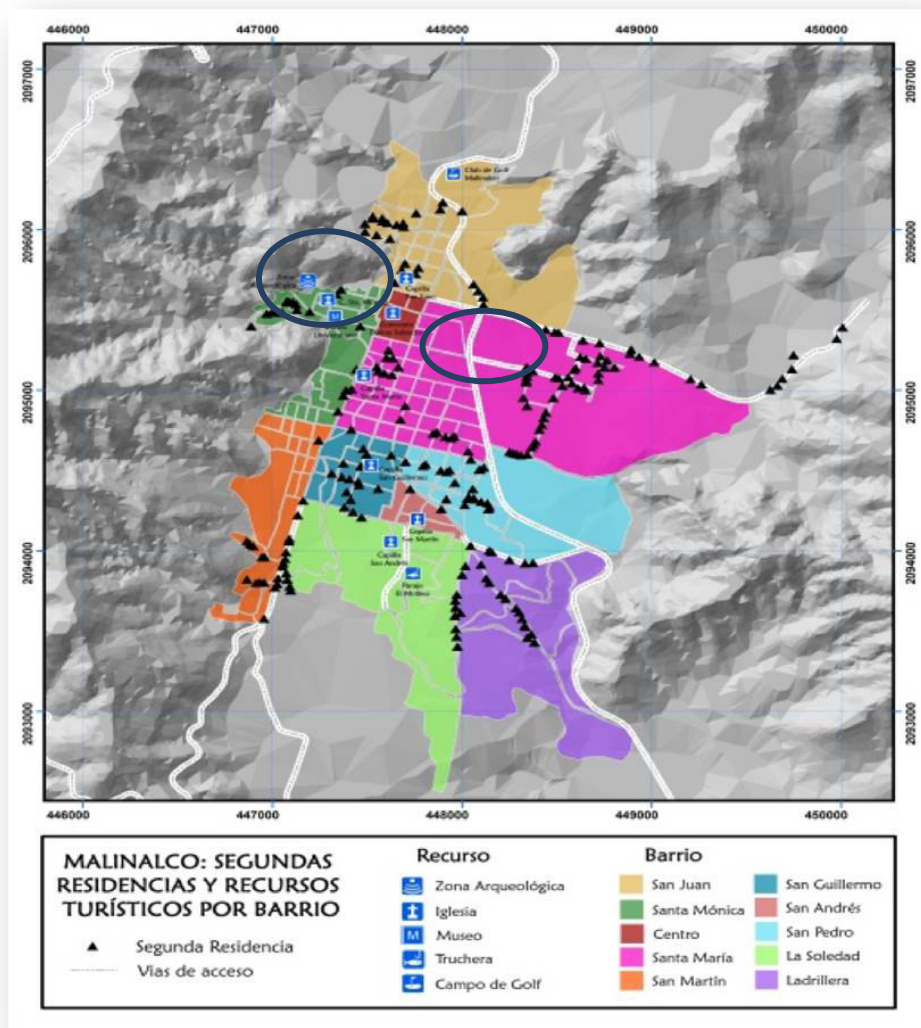


Figura 3. Ubicación de las segundas residencias en Malinalco en relación con los atractivos

Fuente: Cortés Soto (2014).

- Subsistema socio-económico

a) La cercanía con el centro, espacio comercial de la localidad, es determinante para la localización del TR, al interior de la localidad al igual que la cercanía con vías principales de comunicación.

b) La tranquilidad del lugar tiene peso para la elección de Malinalco.

c) La infraestructura de servicios urbanos es factor de localización para pocas residencias.

- Subsistema político-administrativo

a) La aparente tranquilidad de Malinalco también funge, aunque en menor medida, como factor de localización en la elección del municipio.

- Subsistema turístico

a) El patrimonio histórico monumental, el folclore y las fiestas tradicionales son recursos básicos para el desarrollo del turismo convencional pero para el TR presenta poco peso como factor de localización respecto a la localidad.

## **6. Conclusiones**

Posterior a la segunda mitad del siglo XX se identifica el surgimiento de las segundas residencias, las primeras residencias turísticas que se ubicaron principalmente en el centro de Malinalco, donde se conjugaron con las viviendas de los habitantes locales; algunas otras se emplazaron en la periferia, éstas como nuevas construcciones. Históricamente el proceso de crecimiento de la localidad ha sido irregular registrando los picos más altos en el periodo de 2000-2010.

Actualmente, en la manifestación espacial de las segundas residencias en la localidad de Malinalco prevalecen las ubicaciones periféricas con una ocupación del territorio extensiva, y es aquí donde se despliega el área de crecimiento de tales viviendas; en las áreas cercanas al centro impera cierta concentración y un reducido crecimiento. Es sustancial reconocer, como lo señala Aledo, García y Ortiz (2010), que los modelos extensivos son incompatibles con la sustentabilidad ambiental pues tal urbanización no respeta el medio ambiente, destruye los recursos naturales y la calidad ambiental, hechos que ya se registran en la localidad que se estudia.

El estudio de la función turística territorial en Malinalco, refiere un crecimiento importante de las segundas residencias con respecto a las viviendas totales de la localidad, mostrando que para el año 2010 una tercera parte de éstas correspondía a esta condición. Dicha proporción, aunada al incremento de los índices turísticos que relacionan a la población con las segundas residencias, denotan un proceso de cambio en la funcionalidad del espacio realizado de manera espontánea, sin un planteamiento capaz de dirigir y desplegar el proceso urbanístico armonizado con los requerimientos de la población local, en una dinámica ajena a ella y, probablemente, contrapuesta. Las segundas residencias están generando cambios en el modelo socioterritorial, creando espacios de riqueza que en este caso no se concentran a lo largo de los atractivos como lo señala Vidal y Gil (2012) sino en zonas disponibles de territorio.

Así entonces, los factores de localización determinantes en la elección de Malinalco para adquirir una vivienda de uso turístico son: un sitio con clima agradable y la tranquilidad del lugar. En este sentido, los componentes que no tienen peso como factores de localización son el paisaje, los atractivos culturales integrados por el patrimonio histórico monumental, el folclore y las fiestas tradicionales de Malinalco. Se identifica que los elementos que corrigen la

ubicación al interior de la localidad son, en orden de importancia: la cercanía con el centro, la cercanía con las principales vías de comunicación, la disposición de amplias extensiones territoriales, la cercanía con el centro y los servicios urbanos que dispone.

Es importante advertir que los factores de localización en la localidad de estudio no han sido estáticos, se han modificado atendiendo a los valores sociales -gustos y modas- de los segmentos que conforman la corriente de turistas residenciales en la localidad. Por lo que si bien los factores ya han sido identificados por diversos estudiosos, estos actúan con diferente peso atendiendo al lugar, tiempo y valores que priven en la sociedad.

Los factores de localización privilegiados para las segundas residencias ubicadas en espacios rurales por Cánoves et al. (2005 y 2008): el patrimonio, el paisaje y los productos agrícolas (las tres P, y los aspectos como la educación, emoción y entretenimiento (las tres E), en Malinalco no funcionan como factores determinantes de localización, otros elementos señalados son la proximidad del destino con la residencia habitual, la tranquilidad del lugar y la no masificación del territorio, aspectos que se manifiestan como factores determinantes de localización en Malinalco, aunque cabe señalar que con respecto a los factores que corrigen la localización, sí se identificaron elementos activos en el caso de estudio.

Finalmente, es posible aseverar que la tendencia de crecimiento de segundas residencias se incrementará sensiblemente para la próxima década, influenciada por el nombramiento de Malinalco como Pueblo Mágico y los espacios aún disponibles para una muy probable expansión habitacional, cuyos principales candidatos a ocupar estos espacios son los turistas residenciales, lo que podría incidir en el desarrollo de actividades que ofrezcan las tres E y con ello la conformación de un destino rural con una especialización temática, territorial y de actividades de ocio, ante tal perspectiva como lo señalan Cánoves et al. (2005), los factores de localización irán modificándose en función de las necesidades de los turistas.

## **Bibliografía**

- Aledo, A., García, H. y Ortiz, G. (2010). Análisis de mapas causales de impactos del turismo residencial. *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, (20), 61-86.
- Aznar, J. y Nicolini, R. (2007). El sector turístico en la Comunidad Valenciana: unos elementos de análisis de la demanda en el marco de la economía geográfica. *Revista de Estudios Regionales*, (79), 43-72.
- Butler, R. (1986). The impacts of tourism: Divots, depression and dollars. In *Tourism and the Conflict or Harmony. Alberta Chapter, Symposium* (pp. 75-83). Ottawa: Canadian Society of Environmental Biologists.
- Cánoves, G., Herrera, L. y Blanco, A. (2005). Turismo rural en España: un análisis de la evolución en el contexto europeo. *Cuadernos de Geografía*, (77), 41-58.
- Cánoves, G. (2008). Turismos del interior y turismo rural en Cataluña: los territorios soportes o protagonistas. In M. A. Troitiño Vinuesa, J. S. García



- Marchante y M. García Hernández (Coords.). *Destinos turísticos: viejos problemas, ¿nuevas soluciones? X Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación* (pp. 373-404). Albacete: Universidad de Castilla La Mancha.
- CONAPO. (2010). *Indices de intensidad migratoria México-Estados Unidos, base de datos*. México: Consejo Nacional de Población. Recuperado de [http://www.conapo.gob.mx/swb/CONAPO/Indices\\_de\\_intensidad\\_migratoria\\_Mexico-Estados\\_Unidos\\_2010](http://www.conapo.gob.mx/swb/CONAPO/Indices_de_intensidad_migratoria_Mexico-Estados_Unidos_2010) [2017, 4 de abril]
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. (2010). *Medición de la pobreza*. México: CONEVAL. Recuperado de <http://www.coneval.gob.mx/Medicion/MP/Paginas/Medicion-de-la-pobreza-municipal-2010.aspx> [2017, 4 de abril]
- Cortés Soto, I. (2014). *Factores de localización de las segundas residencias en la localidad de Malinalco, Estado de México*. (Tesis de Maestría). Universidad Autónoma del Estado de México. Toluca, México.
- de la Calle, M. (2002). *La ciudad histórica como destino turístico*. Madrid: Ariel.
- Escobedo, V., Osorio, M. Cortés, I. y López, A. (2015). El turismo residencial en Malinalco. Un destino rural del interior de México. *Teoría y Praxis*, (17), 37-70.
- GEM. (2013). *Plan de desarrollo municipal de Malinalco 2013-2015*. Toluca: Gobierno del Estado de México.
- GEM. (2009). *Plan de desarrollo municipal de Malinalco 2009-2012*. Toluca: Gobierno del Estado de México.
- Hall, M. y Müller, D. (2004). *Tourism, mobility, and second homes: Between elite landscape and common ground*. Clevedon: Channel View Publications.
- Hiernaux, D. (2004). *El turismo de segundas residencias en México. Reporte final*. México: Centro de Estudios Superiores en Turismo.
- Hiernaux, D. (2006). Geografía del turismo. In D. Hiernaux y A. Lindón (Dirs.). *Tratado de geografía humana* (pp. 401-432). Barcelona: Antrophos y Universidad Autónoma Metropolitana.
- Hiernaux, D. (2010). *Las segundas residencias en México: un balance*. México: Plaza y Valdés.
- Hoyos, C. y Hernández, L. (2008). Localidades con recursos turísticos y el programa de pueblos mágicos en medio del proceso de la nueva ruralidad. Los casos de Tepetzotlán y Valle de Bravo en el Estado de México. *Quivera. Revista de Estudios Territoriales*, 10(2), 111-130.
- Hoyos, G. y Sánchez S. (2006). *Suburbanización y gentrificación rural en Malinalco. Ocupación de pueblos y localidades turísticas*. Recuperado de [http://www.eumed.net/jirr/1/AMECIDER2007/Parte\\_6/Guadalupe\\_Hoyos\\_Castillo\\_et\\_al.pdf](http://www.eumed.net/jirr/1/AMECIDER2007/Parte_6/Guadalupe_Hoyos_Castillo_et_al.pdf)
- Huete, R. y Mantecón, A. (2017). El turismo residencial: revisión y crítica de un concepto. In M. Osorio y N. Bringas (Coords.). *El turismo residencial en México. Comportamientos socioespaciales* (pp. 17-42). Tijuana: El Colegio de la Frontera Norte.
- Huete, R. y Tros De Ilarduya, M. (2011). La valorización de los espacios naturales como pretexto para el desarrollo urbanístico en el sudeste de España. *Proyección*, (10), 102-124.
- IGECEM. (2011). *Estadística Básica Municipal 2010*. Toluca: Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de

- México, Toluca. Recuperado de [http://igecem.edomex.gob.mx/estadistica\\_basica\\_municipal](http://igecem.edomex.gob.mx/estadistica_basica_municipal).
- INEGI. (2001). *XII Censo General de Población y Vivienda 2000, base de datos*. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Recuperado de <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/Proyectos/ccpv/cpv2000/>
- INEGI. (2011). *Censo de Población y Vivienda 2010, base de datos*. México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Recuperado de <http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/proyectos/bd/consulta.asp?p=17118&c=27769&s=est>
- Julián Buj, A. (2008). La localización de la actividad turística de Salou (Tarragona) mediante SIG. In L. Hernández y J. M. Parreño (Eds.). *Tecnologías de la información geográfica para el desarrollo territorial* (pp. 278-289). Las Palmas de Gran Canaria: Servicio de Publicaciones y Difusión Científica de la ULPGC.
- López, D. (2002). El desarrollo urbanístico en las áreas turísticas del litoral valenciano: el norte del litoral Castellonense. *Cuadernos de Geografía*, (71), 51-76.
- Luque, A. (2003). La evaluación del medio para la práctica de actividades turístico deportivas en la naturaleza. *Cuadernos de Turismo*, (12), 131-149.
- Mazón, T., Huete, R. y Mantecón, A. (2011). *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial*. Santander: Milrazones.
- Miranda, G. (2012). *La participación del paisaje cultural de Malinalco, México de 1950 a 2003*. (Tesis de Doctorado). Centro de Investigación y Docencia en Humanidades del Estado de Morelos. Cuernavaca, México.
- Pinassi, A. y Ercolani, P. (2015). Geografía del turismo. Análisis de las publicaciones científicas en revistas turísticas. El caso de Argentina. *Cuadernos de Geografía. Revista Colombiana de Geografía*, 24(1), 213-230.
- Romero, J. (1980). *Historia de Malinalco*. Toluca: Gobierno del Estado de México.
- Secall, R. (1979). Algunas reflexiones sobre la localización de la actividad turística en el espacio. *Revista de Estudios Regionales*, (3), 241- 251.
- Shneider, L. (1999). *Malinalco*. Toluca: Gobierno del Estado de México.
- Solsona, J. y López, D. (2012). Factores de localización y desarrollo turístico en el espacio rural de la Comunitat Valenciana. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (59), 221-244.
- Torres, E. (2006). *Estructura de mercados turísticos*. Barcelona: UOC Editorial.
- Vecslir, L. (2011). Nuevas centralidades del ocio y el consumo. Ámbitos, modalidades e instrumentos de regulación de las grandes superficies comerciales en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (5), 31-44.
- Vera, A., Pallares-Barbera, M. y Badia, A. (2012, noviembre). La toma de decisiones en la localización de la actividad turística en áreas de montaña. Comunicación presentada en la *XXVIII Reunión de Estudios Regionales*, Asociación Española de Ciencia Regional. Recuperado de <http://www.aecr.org/web/congresos/2012/Bilbao2012/htdocs/pdf/p523.pdf>
- Vidal, S. y Gil, A. (2012). Ciudades privadas del siglo XXI. Nuevas estrategias del mercado inmobiliario en la periferia metropolitana de Buenos Aires. *Contexto. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*, (6), 69-86.

Zamora, J., Vásquez-Parraga, F., Morales, D. y Cisternas, C. (2005). Proceso de formación de lealtad del huésped: teoría y prueba empírica. *Revista Interamericana de Ambiente en Turismo*, 1(1), 28-40.

#### Entrevistas

Guillermo Miranda Román, empresario turístico de Malinalco y autor del artículo científico La participación del turismo en la modificación del paisaje cultural de Malinalco, Estado de México. *Revista PASOS*, 2006 4(2), 201-2011. Fecha de la entrevista: 13 de septiembre de 2013.